

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum Bebauungsplan

XV-58bb

für eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereichs Berlin-Johannisthal/
Adlershof zwischen Eisenhutweg, Hermann-Dorner-Allee, Teltowkanal und östlich der
Straße 196 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Johannisthal

Endfassung zur Festsetzung (*Rechtsverordnung*) am 26. Juni 2006

Anlage:

Rechtsverordnung veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin Nr. 27 vom 15.07.2006, S. 767

Inhaltsübersicht

I. Planungsgegenstand

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

II. Planinhalt

- II.1. Intention des Plans
- II.2. Wesentlicher Planinhalt, Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen
 - II.2.1 Allgemeines
 - II.2.2 Gewerbegebiete
 - II.2.3 Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel -
 - II.2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - II.2.5 Leitungsrechte
 - II.2.6 Ausnahmen von Gebäudehöhe
 - II.2.7 Anrechnung von Aufenthaltsräumen
 - II.2.8 Anrechnung von Garagen
 - II.2.9 Ausschluss von Nebenanlagen
 - II.2.10 Dachneigung
 - II.2.11 Grünfestsetzungen
 - II.2.12 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - II.2.13 Immissionsschutz

III. Auswirkung des Bebauungsplans

- III.1 Allgemeines
- III.2 Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung
- III.3 Finanzierung für die Erdverkabelung der 220 kV-Freileitung
- III.4 Auswirkungen auf Baugenehmigungen
- III.5 Auswirkungen auf die Umwelt
 - Umweltbericht
 - III.5.1 Vorbemerkung
 - III.5.2 Beschreibung der Umwelt

- III.5.3 Beschreibung des Vorhabens
- III.5.4 Beschreibung der Maßnahme
- III.5.5 Ergebnisse der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung
- III.5.6 Immissionsschutz /Schallschutz)
- III.5.7 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Auswirkungen
- III.5.8 Bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetretene Schwierigkeiten
- III.5.9 Zusammenfassung

IV. Verfahren

Rechtsgrundlagen

SenStadtUm

I. Planungsgegenstand

I.1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Veranlassung

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans XV-58bb, ein Teilbereich der o.g. Entwicklungsmaßnahme, soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von Vorhaben in einem Gewerbe- und einem Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel und Freizeiteinrichtungen - geschaffen werden. Des Weiteren wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Teilfläche der planfestgestellten Bundesautobahn BAB A 113 (neu) nachrichtlich dargestellt.

Erforderlichkeit

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

Gemäß § 166 BauGB müssen für einen städtebaulichen Entwicklungsbereich ohne Verzug Bebauungspläne aufgestellt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58bb umfasst eine Fläche von ca. 19,5 ha (davon sind ca. 10,9 ha planfestgestellte Fläche Bundesautobahn). Er ist Teil des 420 ha großen Entwicklungsbereichs Berlin-Johannisthal / Adlershof und seiner zwei Anpassungsgebiete.

Da für den Geltungsbereich der Entwicklungsmaßnahme flächendeckend Bebauungspläne aufgestellt werden müssen, umfasst der Bebauungsplanentwurf XV-58bb auch die planfestgestellte Fläche der Bundesautobahn BAB A 113 (neu), die jedoch nur nachrichtlich übernommen wurden. Die geplante Aufteilung dieser Fläche ist zur Information dargestellt.

Bei Festsetzung des Entwicklungsbereichs 1994 war die Trasse der BAB A113 (neu) aus der City über den Flughafen Schönefeld zum Berliner Ring aufgrund eines Linienbestimmungsverfahrens durch das Bundesministerium für Verkehr bereits bestätigt. Da die für den Bau der Bundesautobahn benötigten Flächen jedoch noch nicht endgültig feststanden, wurde der gesamte Bereich mit in den Geltungsbereich der Entwicklungsmaßnahme aufgenommen.

I.2. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58bb umfasst eine Fläche zwischen Eisenhutweg, Hermann-Dorner-Allee, Teltowkanal und östlich der Straße 196 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Johannisthal.

Die Baugebiete erstrecken sich als Streifen zwischen dem Eisenhutweg und der im Bau befindlichen Bundesautobahn (BAB) A 113 (neu). Die BAB A 113 (neu) wird im Planbereich auf einer Dammschüttung gebaut. Das Plangebiet ist unregelmäßig geschnitten und weist eine Länge von ca. 1.000 m sowie eine Tiefe von ca. 44 m bis 190 m auf. Im Westen wird es von

einem Kleinsiedlungsgebiet und im Osten von der Hermann-Dorner-Allee begrenzt, die bereits fertiggestellt wurde.

An das Bebauungsplangebiet grenzen die folgenden Bebauungspläne bzw. Bebauungsplanentwürfe: im Norden die Bebauungsplanentwürfe XV-58ba und XV-53b, im Nordosten der Bebauungsplan XV-52, im Osten der Bebauungsplanentwurf XV-58a und im Westen der Bebauungsplanentwurf XV-58bba.

Die Bebauungspläne XV-53b und XV-58ba sehen schwerpunktmäßig die Festsetzung von Wohngebieten vor, während im Bebauungsplan XV-52 vor allem Gewerbegebiete festgesetzt sind und im Bebauungsplanentwurf XV-58a Kerngebiete festgesetzt werden sollen. Darüber hinaus werden in allen Bebauungsplänen öffentlichen Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

I.3. Nutzung

Das Plangebiet umfasst große Teile der ehemaligen so genannten Schäferwiese die, so weit es aus den Recherchen erkennbar ist, bis zum Mauerbau 1961 unbebaut war. In den Jahren 1961 bis 1989 gehörte der Bereich zum Mauergrenzstreifen. Aufgrund dieser spezifischen Nutzung konnten sich hier eine spezielle Flora und Fauna entwickeln. Das Plangebiet hatte sich nach dem Mauerfall zu einer Grünbrache entwickelt, die vor allem als Hundeauslaufgebiet genutzt wurde. Der größere Teil des Plangebietes wird nunmehr durch die fast fertig gestellte Bundesautobahntrasse BAB A113 (neu) mit Dammschüttung, Böschung, Rampen und Nebenanlagen und deren Baustelleneinrichtungen in Anspruch genommen.

Entlang des Teltowkanals befindet sich ein Uferbegleitweg im Bau.

Südlich des Eisenhutweges verlaufen zwischen Rudower Chaussee und Akeleiweg eine Abwasserdruckleitung und eine Hochdruckgasleitung (siehe I.5 Erschließung).

Über das Plangebiet, das östlich angrenzende Gebiet (Bebauungsplanentwurf XV-58a) sowie das westlich angrenzende Kleinhaussiedlungsgebiet verläuft die in den 70er Jahren gebaute 220 kV-Freileitung Wuhlheide - Thyrow der Vattenfall Europe Transmission GmbH. Im Plangebiet selbst befinden sich drei Maststandorte (Mast Nr. 84, 85A und 85). Die Freileitung soll im vorliegenden B-Planbereich und im Bereich des Bebauungsplans XV-58a erdverkabelt werden, da eine Bebauung der Grundstücke im Freileitungsbereich ansonsten nur in einem sehr eingeschränkten Umfang und mit Zustimmung des Betreibers möglich wäre. Zudem behindern die vorhandenen Maststandorte den Bau der Gehwege in der Hermann-Dorner-Allee und der zukünftigen North-Willys-Straße (Bebauungsplanentwurf XV-58a).

Umgebung

Die Umgebung des Plangebietes ist sehr heterogen. Im Norden wird das Plangebiet vom Eisenhutweg begrenzt.

Im Nordosten befinden sich derzeit noch Brachflächen einer ehemaligen Kleingartenkolonie, die jedoch im Zuge der Umsetzung der Ziele des Entwicklungsbereichs in Teilen zu einer öffentlichen Parkanlage umgestaltet werden sollen. Darüber hinaus ist hier die Vorhaltung der Flächen für die potentielle Errichtung eines Thermalbades geplant und die Festsetzung eines Mischgebietes vorgesehen.

Östlich des Geltungsbereichs befindet sich das seit Dezember 1995 außer Betrieb genommene Klärwerk Adlershof der Berliner Wasserbetriebe. Auf Teilflächen des ehemaligen Klärwerks wird derzeit eine Regenwasserbehandlungsanlage für das behandlungsbedürftige Regenwasser gebaut. Neben zwei Retentionsbodenfiltern sind hier auch zwei Sedimentationsbecken und ein Abwasserpumpwerk entstanden.

Im Süden grenzt an den Geltungsbereich des Bebauungsplans der Teltowkanal. Südlich des Teltowkanals befindet sich ein Gewerbegebiet mit einem Asphaltmischwerk, einem Transportbetonmischwerk, einer Anlage zum Recycling von Papier und ein Biomasseheizkraftwerk.

Im Westen, an das Plangebiet angrenzend und nordwestlich des Eisenhutweges befinden sich heterogene Kleinsiedlungsgebiete, die seit der Wende durch Neubau, Aus- und Umbau in der Bausubstanz und im Gesamteindruck aufgewertet wurden. Über das westlich angrenzende Kleinsiedlungsgebiet, das sich bis zur Straße 196 erstreckt und über die Stubenrauchstraße hinaus, setzt sich die im Plangebiet vorhandene 220-kV-Hochspannungsfrei-leitungstrasse fort.

I.4. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücksflächen zwischen Eisenhutweg und Teltowkanal befanden sich größtenteils im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland (vertreten durch die Oberfinanzdirektion bzw. die Bundesstraßenverwaltung). Durch Kaufvertrag vom Mai 2005 sind die Flächen im Zuge des Durchgangserwerbs des Entwicklungsprozesses vom Land Berlin vertreten durch den beauftragten Entwicklungsträger erworben worden.

Der Kaufvertrag mit dem Investor wurde im August 2005 abgeschlossen. Der neue Grundstückseigentümer wurde aber noch nicht ins Grundbuch eingetragen. Eine Teilfläche des Eisenhutweges und ein weiteres Flurstück befinden sich im Eigentum des Landes Berlin.

I.5. Erschließung

An das Plangebiet grenzt im Osten die Hermann-Dorner-Allee und im Norden der Eisenhutweg. Mit dem Bau der Hermann-Dorner-Allee wurde im Herbst 2004 begonnen worden. Sie ist fertiggestellt und wurde mit der Eröffnung der BAB-Anschlussstelle Adlershof im September 2005 in Betrieb genommen. Der Eisenhutweg, zwischen Akeleiweg und Rudower Chaussee soll umgebaut werden und eine Verbindung zur Straße am Flugplatz erhalten, die in ihrem nördlichen Abschnitt bereits ausgebaut worden ist. An der künftigen Abzweigung nach Norden ist ein Kreisverkehrsplatz geplant, über den auch eine Anbindung des südlich angrenzenden Plangebietes ermöglicht werden soll. Die geplante Ausrundung für den Kreisverkehr definiert zum Teil die nördliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanentwurfs XV-58bb bzw. die südliche Straßenbegrenzungslinie des Eisenhutweges. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen des Eisenhutweges sollen in den Bebauungsplänen XV-58ba und XV-53b festgesetzt werden.

Derzeit liegt die tägliche Verkehrsbelastung auf dem Eisenhutweg zwischen Straße 196 und Akeleiweg bei rund 13.400 Kfz/Tag und zwischen Akeleiweg und Rudower Chaussee bei rund 17.700 Kfz/Tag.

Im Bebauungsplan XV-58bb werden, neben der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radwegbereich –, keine öffentlichen Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Es grenzen jedoch an den Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58bb öffentliche Straßenverkehrsflächen (mit Straßenbegrenzungslinien), die in den nördlich angrenzenden Bebauungsplänen XV-58ba und XV-53 b sowie im östlich angrenzenden Bebauungsplan XV-58a festgesetzt werden sollen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine Teilfläche des Eisenhutweges überplant. Die gewidmete Straßenverkehrsfläche von 25 m Breite

wird in dem Abschnitt zwischen geplanten Kreisel und Rudower Chaussee auf 23,50 m reduziert. Die Reduzierung entspricht den für den Umbau des Eisenhutweges eingereichten Bauplanungsunterlagen. Die nicht mehr benötigte Straßenverkehrsfläche wird Teil des Gewerbegebietes.

Die im Bau befindliche Autobahn soll neben ihrer Funktion für den Fernverkehr auch die großräumige Anbindung des Entwicklungsgebietes an die Stadtautobahn und den Berliner Ring wesentlich verbessern. Die Anschlussstelle Adlershof liegt innerhalb der planfestgestellten Fläche und wurde im Herbst 2005 in Betrieb genommen werden.

ÖPNV

Die Entfernung zum S-Bahnhof Adlershof beträgt ca. 2 km. Auf dem Eisenhutweg verkehrt die Buslinie 160 zwischen S-Bahnhof Schöneweide und dem Neubaugebiet Altglienicke (über Johannisthal, Eisenhutweg, Wedegornstraße/Teltowkanalbrücke, Altglienicke). Eine Haltestelle befindet sich im Eisenhutweg/Ecke Akeleiweg.

Technische Infrastruktur

Derzeit gibt es keine Ver- und Entsorgungsleitungen zur Erschließung des Plangebietes. Dies war bisher auch nicht erforderlich, da das Plangebiet als Außenbereich gemäß § 35 BauGB weder zu gewerblichen noch zu Wohnzwecken genutzt wurde.

Der Eisenhutweg soll in dem Abschnitt zwischen Rudower Chaussee und Akeleiweg, bezogen auf Ver- und Entsorgungsleitungen ausgebaut und die gesamte Straßenverkehrsfläche (einschließlich Geh- und Radweg) neu hergestellt werden, um einerseits das Plangebiet, aber auch die nördlich geplanten Baugebiete ausreichend zu erschließen.

Im westlichen Eisenhutweg liegen Elektro- und Fernmeldekabel und zwischen Akeleiweg und Rudower Chaussee eine Trinkwasser- sowie eine Abwasserdruckleitung.

Regenwasser- und nutzbare Abwasserleitungen sowie Fernwärme- bzw. Gasleitungen liegen nicht im Eisenhutweg.

Trinkwasserversorgung

An die vorhandene Trinkwasserdruckleitung DN 600 im Eisenhutweg (Hauptleitung) können die Leitungen der Grundstücke nicht angeschlossen werden. Nach Aussage der Berliner Wasserbetriebe (BWB) muss, abhängig vom Bedarf, eine Versorgungsleitung neu verlegt werden. Nach Aussage der BWB können erst nach Bekanntwerden der geplanten Vorhaben die erforderlichen Baumaßnahmen zur Trinkwasserversorgung durch die BWB festgelegt werden. Das Versorgungspotential ist für die zulässigen Nutzungen ausreichend.

Entwässerung

Abwasser

Zwischen dem geplanten Kreisel und der Rudower Chaussee verlaufen im Eisenhutweg zwei Abwasserdruckleitungen der BWB (davon die ADL 1000 teilweise in den Baugebieten) über die Abwasser in die Kläranlage Waßmannsdorf gepumpt wird. Eine Umverlegung dieser Leitung in den öffentlichen Straßenraum ist aus Kostengründen nicht vorgesehen. An diese Abwasserdruckleitungen kann das anfallende Abwasser aus den geplanten Baugebieten nicht eingeleitet werden. Die Baugebiete sollen mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträger (BWB) belastet werden.

Im Rahmen der Straßenplanung des Eisenhutweges wird für das anfallende Abwasser aus den geplanten Baugebieten ein Abwasserkanal vorgesehen.

Regenwasser

Derzeit liegen im Eisenhutweg keine Regenwasserkanäle. Mit dem Ausbau der Straße ist ein Kanal vorgesehen.

Im Rahmen einer Überarbeitung des Regenwasserkonzeptes wurde von der BWB geprüft, inwieweit eine Ableitung des Regenwassers von den geplanten gewerblich genutzten Flächen über den Regenwasserkanal möglich ist. Eine Ableitung des Regenwassers ist für Teilbereich möglich.

Elektrizität

Im Rahmen der Straßenplanung Eisenhutweg wurden für die Versorgung der geplanten Baugebiete die Niederspannungskabel überprüft und entsprechend den Bedürfnissen des Investors verstärkt.

Parallel zum Teltowkanal verläuft im Bereich der planfestgestellten Fläche der BAB A113 zwei unterirdisch verlegte 110 kV-Leitungen, die zum einen bis zur Stubenrauchstraße und zum anderen bis zur geplanten Hermann-Dorner-Allee verlaufen. Des Weiteren wird das Planungsgebiet von einer oberirdischen 220 kV-Leitung überquert.

Fernwärme

Fernwärmeleitungen liegen weder auf dem Baufeld noch in der nördlich angrenzenden vorhandenen Straße Eisenhutweg.

Im Rahmen der Straßenplanung werden Leitungen für die Fernwärmeversorgung der geplanten Baugebiete vorgesehen.

Gas

Parallel zum Eisenhutweg verläuft zwischen der Rudower Chaussee und dem Akeleiweg in einem Abstand von ca. 7,25 m bis 8,50 m eine Hochdruckgasleitung (HD DN 800) der GASAG. Der Verbleib der Gasleitung auf dem Grundstück würde zu einer erheblichen Einschränkung der Bebaubarkeit führen, so dass eine Umverlegung der Leitung in den öffentlichen Straßenraum erfolgen soll.

Nach Aussage der GASAG sind für geplante Gebäude innerhalb des Bebauungsplangebietes die Bereitstellung von Heiz- und Kochgas ohne großen technischen Aufwand möglich. Das vorhandene, leistungsfähige Gasrohrnetz besitzt große Versorgungsreserven für zusätzliche Abnehmer aus den Bereichen Haushalt, Gewerbe und Industrie. Für die vorgesehenen Entwicklungsmaßnahmen sind nach Aussage der GASAG Erdgas-Nahwärme-Systeme (z. B. Einsatz von BHKW-Anlagen) sowie dezentrale Versorgungslösungen (Blockheizungen bzw. Gebäudezentralheizungen gekoppelt mit Kochgasbereitstellung) problemlos zu realisieren, die je nach Leistungsbedarf vom ND-Netz aus oder über eine HD-Regelanlage an die HD DN 800 angeschlossen werden können.

I.6. Planerische Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Der Geltungsbereich umfasst einen großen Bereich der ehemaligen Schäferwiesen, die planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen sind. Die Teilfläche des Eisenhutweges, die durch den Bebauungsplanentwurf XV-58bb überplant werden, ist gewidmete Straßenverkehrsfläche.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. März 2006 (ABl. S. 1211), stellt das Bebauungsplangebiet überwiegend als gewerbliche Baufläche sowie die Autobahn mit einer Anschlussstelle dar. Südlich der Autobahntrasse ist in symbolischer Breite ein schmaler übergeordneter Grünzug entlang des Teltowkanals dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen sich aus dem Flächennutzungsplan entwickeln: Gewerbegebiete sind aus gewerblichen Bauflächen als Regelfall entwicklungsfähig.

Sonstige Sondergebiete nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung können aus gewerblichen Bauflächen in eingeschränktem Umfang bei örtlicher Bedeutung - auch größer als 3 ha - entsprechend dem Entwicklungsgrundsatz 8 entwickelt werden. Voraussetzung hierfür ist, dass ein besonders begründeter Einzelfall vorliegt und negative stadtstrukturelle Auswirkungen insbesondere hinsichtlich der Zentrenstruktur nicht zu erwarten sind.

Für die im Entwicklungsbereich dargestellten gewerblichen Bauflächen und für den Entwicklungsbereich selbst ist die Ausweisung als Sondergebiet ein absoluter Einzelfall, der mit der besonderen städtebaulichen Situation des Sondergebiets zu begründen ist (vgl. unter den Punkten II.1 Intention des Plans und II.2.1 Allgemeines (zum Planinhalt)).

Die zuständige Stelle der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung I B hat die Entwickelbarkeit des Sondergebietes - großflächiger Einzelhandel und Freizeiteinrichtungen - aus dem Flächennutzungsplan in Abstimmung mit dem Referat IA auf der Basis der Zuordnung der Geschossfläche für 20.000 qm nichtzentrenrelevanter Sortimente und 5.000 qm zentrenrelevanter Sortimente für den Geltungsbereich unter der Voraussetzung bestätigt, dass die Ausweisung eines Sondergebietes die Zentrenstruktur nach §16 Abs. 6 Satz 2 LEPro nicht stört. Dies wurde in einer Verträglichkeitsanalyse des dafür beauftragten Institutes für Markt und Wirtschaftsforschung GmbH im März 2004 am Beispiel für einen anzusiedelnden Möbelmarkt nachgewiesen (vgl. unter Punkt II.2.3 Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel und Freizeiteinrichtungen -, Verträglichkeitsanalyse). Die Bewältigung des Störungspotentials durch Lärm und Schadstoffe wird unter Punkt II.2.13 Immissionsschutz dargestellt.

Der geplante Grünzug entlang des Teltowkanals liegt innerhalb der planfestgestellten Fläche der Autobahn BAB A 113 (neu), die in den Geltungsbereich des Bebauungsplans nachrichtlich übernommen wurde. Die Planfeststellungsunterlagen sehen sowohl die Anlage eines Grünzuges als auch einen Fuß- und Radweg entlang des Teltowkanals vor. Für die planfestgestellte Fläche wurde ein eigenständiges Verfahren durchgeführt, so dass der Bebauungsplan hierzu keine weiteren Aussagen trifft.

Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm vom Juli 1994 stellt das Bebauungsplangebiet als städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzung dar, für den der Erhalt und die Entwicklung typischer Elemente des Landschaftsbildes, der Nutzungs- und Strukturvielfalt, die Beseitigung von

Landschaftsbildschäden, die Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie die Kompensation von Nutzungsintensivierungen, z.B. durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung als Ziele gelten. Der Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes und einer dezentralen Regenentwässerung kommt besondere Bedeutung zu.

Mit der Planfeststellung und der Realisierung der Bundesautobahn BAB A113 (neu) sind die Randbedingungen strukturverändernd fortentwickelt worden. Ein Teil der Zielformulierungen des Landschaftsprogramms ist damit offenbar obsolet geworden. Ohne adäquate Fortschreibung des Landschaftsprogramms fällt dem Bebauungsplan dennoch die Aufgabe der Abwägung der aktuellen Wertigkeit der Belange zu.

Den Zielen und dargestellten Maßnahmen des Landschaftsprogramms kann nur in Teilbereichen gefolgt werden, da durch den massiven Eingriff der bereits gesondert erfolgten Planfeststellung und Realisierung der BAB in Höhenlage sowie die im FNP dargestellte Bebauung südlich des Eisenhutweges bereits ein Eingriff in den Naturhaushalt, den Arten- und Biotopschutz und das Landschaftsbild stattgefunden hat bzw. planerisch vorbereitet wurde. Die Bewältigung dieses Eingriffes wurde bereits im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens bzw. – beschlusses bzw. im Zusammenhang mit der Abwägung im FNP-Verfahren fixiert.

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

Bereichsentwicklungsplan (BEP)

Der Entwurf der Bereichsentwicklungsplanung (BEP) für den Mittelbereich 2 nimmt die Empfehlungen zu Struktur und Größe im Südostraum der Forschungsstelle für den Handel auf, die 1998 teilträumliche Empfehlungen zu Struktur und Größe der Zentren im Südostraum gegeben, die sich auf den Verkaufsflächenzuwachs des Hauptzentrums Bahnhofstraße Köpenick, des Stadtteilzentrums Bahnhof Schöneweide und des Ortsteilzentrums Dörfeldstraße beziehen und nicht das gesamte Zentrenspektrum aufgreifen. Entwicklungsziel für den unmittelbaren Planungsbereich ist die weitere Entwicklung und Stärkung der Ortsteilzentren (Johannisthal, Dörfeldstraße), die mögliche weitere Entwicklung eines Stadtteilzentrums am Bahnhof Schöneweide und die Vermeidung weiterer Ansiedlungen von Einzelhandelsflächen in. Diese grundsätzliche Ausrichtung findet sich in den Leitlinien und Entwicklungszielen für den Mittelbereich 2 zur Zentrenstruktur wieder. Ergänzt wird hier neben dem Erhalt/Stärkung der traditionellen Ortsteilzentren auch die Entwicklung eines neuen Ortsteilzentrums im Bereich Rudower Chaussee. Ziel ist die Entwicklung eines neuen integrierten Stadtteils.

Die Bereichsentwicklungsplanung (BEP) für Treptow, Mittelbereich 2 wurde aufgrund der Zusammenlegung der Bezirke Treptow und Köpenick nicht beschlossen.

Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren und Einzelhandel

Der Senat hat in seiner Sitzung am 09. März 1999 den „Stadtentwicklungsplan: Zentren und Einzelhandel Teil 1: Ziele und Leitlinien zur Entwicklung des Einzelhandels – Auswirkungen auf die Berliner Zentrenstruktur“ beschlossen. Der StEP formuliert die Ziele und Leitlinien zur Entwicklung des Einzelhandels und Auswirkungen auf die Berliner Zentrenstruktur. Er soll die Ziele der Raumordnung und des Flächennutzungsplanes konkretisieren. Er sieht für den Bezirk Treptow-Köpenick ein bereits teilweise realisiertes Stadtteilzentrum am S-Bahnhof Schöneweide vor. Die Dörfeldstraße wird darin als Ortsteilzentrum genannt. Der Entwicklungsbereich bleibt in dieser Hinsicht im Stadtentwicklungsplan unberücksichtigt, obwohl der Flächennutzungsplan sowohl durch Darstellung von M2-Flächen als auch durch die Symbolisierung von Einzelhandelskonzentration entlang der Rudower Chaussee/Dörfeldstraße hier eine

Entwicklungsperspektive darstellt, die inzwischen partiell realisiert wurde. Da er im Planbereich keine Einzelhandelskonzentration vorsieht, widerspricht die Festsetzung von Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel und Freizeiteinrichtungen – der Ausweisung des Stadtentwicklungsplans. Trotzdem soll an der Ausweisung von Sondergebiet festgehalten werden, da Nutzungen vorgesehen sind, bei denen die Mobilität eine entscheidende Rolle spielen soll und diese sich in den typischen Zentrenlagen als problematisch und nicht zentrenverträglich erwiesen haben. Das Plangebiet erfüllt mit dem unmittelbaren Anschluss an die Autobahn und Nähe zum Flughafen diese Voraussetzung, so dass ein Sondergebiet an dieser Stelle besonders geeignet ist.

Der in der Senatssitzung vom 22. März 2005 beschlossene Stadtentwicklungsplan Zentren, Teil 2 – Standorte für Einzelhandel und Freizeit - (StEP Zentren 2) enthält für den Entwicklungsbereich Johannisthal/Adlershof eine Aussage. Hierin wird die Rudower Chaussee zusammen mit der Dörfeldsstraße als Entwicklungsschwerpunkt für ein Ortsteilzentrum genannt. Die geplante Festsetzung des Sondergebiets geschieht nicht zur Umsetzung der Stadtentwicklungsplanung Zentren 2, sondern in Ausfüllung des spezifischen Entwicklungsauftrags an dieser Fläche im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof. Der StEP Zentren 1 + 2 und dessen Materialien sind zur Prüfung der Diskussion der Zielsetzung herangezogen worden.

An der Ausweisung von Sondergebiet im Bebauungsplan soll festgehalten werden, da hier Nutzungen und Sortimente vorgesehen sind, bei denen die Mobilität (schneller Zugang per PKW) der Flächenbedarf der Handelstätigkeit (Präsentation, Konditionierung und Lagerung großvolumiger Güter) und der „Lastkauf“ (direkter Abtransport durch den Kunden) eine entscheidende Rolle spielen soll und diese sich in den typischen Zentrenlagen als problematisch und nicht zentrenverträglich erwiesen haben. Das Plangebiet erfüllt mit dem unmittelbaren Anschluss an die Autobahn und Nähe zum Flughafen diese Voraussetzung, so dass ein Sondergebiet an dieser Stelle besonders geeignet ist.

Gemeinsamer Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg Berlin (LEP eV.)

Der Gemeinsame Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin vom 2. März 1998 (LEP eV) soll grundsätzliche Klarheit über die Verfügbarkeit räumlich relevanter Potentiale für die Entwicklung der Siedlungs- und der regionalen Wirtschaftsstruktur schaffen. Er soll Gemeinden, Investoren und Bauherren Planungssicherheit und Orientierung bieten.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans XV-58bb stehen im Einklang mit dem Grundsatz 1.0.4 LEP eV (Teil I Grundlagen), nach dem Siedlungsflächen nach Lage und Größe, Struktur und Ausstattung der Gemeindegröße anzupassen und am vorhandenen Siedlungsbereich anzuschließen sind. Das trifft für den Planbereich zu.

Im LEP eV gemäß Punkt 4.2.4 (Teil II Festlegungen) werden die landesplanerisch bedeutsamen Bereiche im Sinne einer polyzentrischen Siedlungsstruktur genannt und als beachtungspflichtiges Ziel ausgewiesen. Zur Sicherung der polyzentrischen Struktur soll die Konzentration von Verkaufsflächen für überwiegend zentrenrelevante Sortiment diesen Bereichen vorbehalten bleiben. Der Entwicklungsbereich Johannisthal/Adlershof mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in Punkt 4.2.4 nicht erwähnt. Trotzdem soll im Bebauungsplan dennoch großflächiger Einzelhandel festgesetzt werden, was keinen Widerspruch zur dezentralen Zentrenstruktur darstellt, da vorrangig nichtzentrenrelevante Ergänzungsnutzungen, die im Sondergebiet im Entwicklungsbereich jedoch nicht in Mittel- und Oberzentren gewünscht sind (z. B. Nutzungen mit zu hohem Individualverkehrsanteil), untergebracht werden sollen.

Im LEP eV Punkt 5 (Teil II Festlegungen) wird die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Johannisthal/Adlershof als Handlungsschwerpunkt genannt und als beachtungspflichtiges Ziel ausgewiesen. Es ist dadurch die Aufgabe der Stadtentwicklungsplanung in Berlin die allgemeinen Handlungsgründe und –ziele für den Handlungsschwerpunkt zu konkretisieren. In Handlungsschwerpunkten sollen die raumordnerischen und städtebaulichen Aufgaben von übergeordneter oder gesamtstädtischer Bedeutung vorrangig durch problemorientierte, ressortübergreifende Konzepte und Aktivitäten auch zum Abbau der Arbeitslosigkeit gelöst werden.

Der Entwicklungsbereich Berlin-Johannisthal/Adlershof wird seit dem Senatsbeschluss vom 25. Oktober 1994 zu einer Stadt der Wissenschaft, Wirtschaft und Medien entwickelt. Das Plangebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58bb ist Teil dieses Entwicklungsbereiches. Auch wenn nicht alle im LEP eV genannten Handlungsgründe und –ziele in dem vorliegenden Planbereich umsetzbar sind, werden sie jedoch, so weit sie mit der Planung vereinbar sind, berücksichtigt werden. Bei der Entwicklung des Plangebietes sollen insbesondere die genannten Handlungsgründe und –ziele berücksichtigt werden: Hauptstadtfunktion; städtebauliche Neuordnung, Gewerbeflächensicherung und –entwicklung, Stadterneuerung und Stärkung der Versorgungsstruktur/Abbau funktionaler Defizite.

Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg

Gemäß § 3 Abs. 3 LEPro sind zur Sicherung der polyzentrischen Struktur Berlins städtische Zentren festzulegen und ihre Funktion zu erhalten, zu sichern und zu entwickeln.

Des Weiteren ist gemäß § 16 Abs. 6 großflächiger Einzelhandel nur dort zugelassen, wo deren Nutzung nach Art, Lage und Umfang der angestrebten zentralörtlichen Gliederung sowie der in diesem Rahmen zu sichernden Versorgung der Bevölkerung entspricht. Der Anteil von Verkaufsfläche in großflächigen Einzelhandelszentren ist auf ein Maß zu begrenzen, das die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung und die geplante Zentrenstruktur nicht gefährdet.

Mit dieser Planung soll der polyzentrischen Struktur Berlins kein neues Zentrum hinzugefügt werden. Die Verträglichkeit der Planung mit vorhandenen und in Planung befindlichen Einzelhandelseinrichtungen wurde in einem Gutachten dargelegt (s. Kapitel II.2.3 der Begründung).

I.7. Altlasten

Die damalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz hatte im Rahmen des Großprojektes Spree die Ersterkundung des geplanten Entwicklungsbereichs beauftragt. Diese Ersterkundung ergab, dass keine Hinweise über schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten vorliegen und z. Zt. keine Einträge im Berliner Bodenbelastungskataster vorliegen. Es sind auch keine weiteren Erkenntnisse vorhanden, die eine Belastung vermuten lassen.

I.8 Teltowkanal

Südlich des Plangebietes grenzt der Teltowkanal an. Die derzeitige Böschungsoberkante des Teltowkanals ist gleichzeitig Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanentwurfs XV-58bb.

Der Teltowkanal ist ein Gewässer 1. Ordnung – Bundeswasserstraße – und soll entsprechend einer Planung als zukünftige Wasserstraßenverbindung, Berliner Wasserstraßen mit dem Oder-Spree-Kanal, ausgebaut werden.

II. Planinhalt

II.1. Intention des Plans

Ziel des Bebauungsplans ist es, die Lagegunst an der Autobahn mit unmittelbarem Autobahnanschluss und die Nähe zum Flughafen Schönefeld für die Ansiedlung von individualverkehrsabhängigem und –auslösendem Gewerbe zu nutzen. Zur Arrondierung dieser Nutzungen soll neben der sonstigen gewerblichen Hauptnutzung auch die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit überwiegend nicht zentrenrelevantem Sortiment und begrenzter Geschossfläche in diesem Bereich ermöglicht werden. Das Gesamtangebot des Bezirkes wird damit um diese autobahnnahen Gewerbeflächen erweitert.

Dieser Bereich soll kurzfristig entwickelt werden, damit „das Tor zum Entwicklungsbereich Johannisthal/Adlershof und zu Berlin“ eine entsprechende Gestaltung erfährt, und dieser Eindruck nach vollständiger Inbetriebnahme der Autobahn A 113 A (neu) Ende 2007 auch auf die von Süden kommenden Besucher wirken kann.

Darüber hinaus wird auch ein Teilziel der Entwicklungsmaßnahmen gemäß Senatsbeschluss vom 25. Oktober 1994 für die Neuordnung des Gebietes als Teil des zukünftigen Wissenschafts-, Medien- und Wirtschaftsstandortes Berlin-Adlershof umgesetzt und damit die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden.

SenStadtUm

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

II.2.1 Allgemeines

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58bb sollen als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet und Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel und Freizeiteinrichtungen - festgesetzt werden, um diesen Bereich seiner besonderen stadtstrukturellen Lagegunst in unmittelbarer Reichweite der ersten von Süden kommenden Autobahnabfahrt in Berlin zuzuführen, so dass hier die Möglichkeit einer Firmenadresse in Berlin mit schnellstmöglicher Erreichbarkeit vom Flughafen gegeben ist.

Der Einzugsbereich wird sich jedoch durch die Anbindung an die Autobahn nicht nur auf den Südostraum von Berlin beschränken, da das Plangebiet auch für Gebiete nördlich des Planbereichs gut und schnell erreichbar sein wird. Diese besondere Situation weisen nur wenige Lagen innerhalb der Stadt Berlin auf.

Die besondere Lage des Gebietes in unmittelbarer Nähe zu den Autobahnanschlussstellen Adlershof und Stubenrauchstraße ist ein entscheidender Faktor für die Planung eines Gewerbe- und Sondergebietes an dieser Stelle. Die Lagegunst wird sich begünstigend auf die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen und deren Standorterhaltung auswirken. Darüber hinaus ist der Standort aufgrund der durch die Autobahn zu erwartenden Lärmbelastigungen und Schadstoffbelastungen sowie der Immissionen aus dem südlich des Teltowkanals gelegenen Gewerbegebiet für sensiblere Nutzungen, wie z. B. Wohnen, nicht geeignet, so dass auch aus dieser Sicht ein Gewerbe- und Sondergebiet an dieser Stelle präferiert wird. Des Weiteren ist aufgrund der Lagegunst auch eine Kaufkraftverlagerung von den Gewerbeparks im so genannten Speckgürtel von Berlin auf das Plangebiet zu erwarten. Mit der Ansiedlung im Planbereich kann somit dem Abzug der Kaufkraft aus Berlin entgegengewirkt werden. Eine weitere Fahrt in das Umland ist dann möglicherweise entbehrlich, wenn das gewünschte Warensortiment auch in Berlin erworben werden kann.

Im Plangebiet sollen vorrangig Ergänzungsnutzungen, die in den übrigen Gewerbe- und Sondergebieten im Entwicklungsbereich nicht gewünscht sind, untergebracht werden. So wurden zum Beispiel bisher im Entwicklungsbereich bestimmte Nutzungen für Automobile ausgeschlossen (z. B. Tankstellen), um nicht unnötig viel Individualverkehr in den Entwicklungsbereich zu ziehen. Zudem sollen hier Nutzungen ermöglicht werden, die einen erhöhten Flächenbedarf haben und sich an anderen Stellen im Entwicklungsbereich nur schwer integrieren lassen.

Das Plangebiet besitzt zwar eine exponierte Lage (unmittelbarer Autobahnanschluss, Nähe zum Flughafen Schönefeld), ist jedoch aufgrund seines unregelmäßigen und lang gestreckten Zuschnitts für viele Nutzungen nicht geeignet. Es gibt einen Investor, der die Baugebiete erwerben will.

Weiterhin ist noch hervorzuheben, dass durch die Ansiedlung von Gewerbe und großflächigem Einzelhandel Arbeitsplätze geschaffen werden, die aufgrund der derzeitigen Arbeitsmarktlage nicht nur wünschenswert, sondern auch notwendig sind.

Darüber hinaus hat dieser potentielle Investor für den Planbereich eine städtebauliche Studie in Auftrag gegeben. Der erste Entwurf eines städtebaulichen Konzeptes sieht hier eine Mischung von Autohäusern, Freizeitnutzungen, Sportstätten, Büros und Ausstellungsräume vor. Entlang des Eisenhutwegs sind u. a. Restaurants und Cafés mit Blickbeziehung zum gegenüber liegenden Landschaftspark vorgesehen. Darüber hinaus ist auch die Errichtung eines Hotels möglich, das von der Nähe zum Flughafen profitieren kann. So ist z. B. eine Konzentration automobiler Nutzungen denkbar und durch den Investor vorgesehen.

II.2.2 Gewerbegebiet

Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiete sind ein wesentlicher Bestandteil des neuen Wissenschafts- und Wirtschaftsstandortes Berlin-Johannisthal/Adlershof und sollen entscheidend zu den gewünschten Synergieeffekten zwischen Wirtschaft, Hochschule, Forschung, Wohnen und Erholung im gesamten Entwicklungsbereich beitragen. Auch im Plangebiet soll Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung festgesetzt werden. Das Gewerbegebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 5,6 ha. Die Gliederung des Gewerbegebietes in 7 Bereiche (GE1 bis GE7) erfolgt aufgrund der unterschiedlichen Begrenzungen von Emissionswerten (s. Kapitel II.2.13) sowie der Ausnahme der Gebäudehöhen von der festgesetzten zulässigen Gebäudehöhe (siehe II.2.6 Ausnahmen von Gebäudehöhen).

In dem geplanten Gewerbegebiet sollen Ergänzungsnutzungen zu den im Entwicklungsbereich festgesetzten bzw. vorgesehene Baugebieten untergebracht werden. In vielen Bebauungsplänen des Entwicklungsbereichs Berlin-Johannisthal/Adlershof wurden für die Gewerbegebiete textliche Festsetzungen aufgenommen, in denen Nutzungen wie Tankstellen, Lagerplätze oder Vergnügungsstätten aus Gründen der Profilkonformität und der Profilbildung eine Hochtechnologiestandorts ausgeschlossen wurden sowie um zusätzlichen Verkehr und deren Emissionen aus den Gewerbegebieten herauszuhalten. Zudem wurde die regelmäßige Zulässigkeit für die meisten Gewerbegebiete im WISTA-Gebiet auf technologie- und forschungsorientierte Gewerbe- sowie Dienstleistungsbetriebe beschränkt.

Im Gewerbegebiet sollen aufgrund der Lage unmittelbar an der Autobahn, bis auf Einzelhandelsnutzungen, die Art der baulichen Nutzung gemäß § 8 Baunutzungsverordnung durch textliche Festsetzung nicht eingeschränkt werden. Dies bedeutet, dass auch bloße Ausstellungsräume für motorbetriebene Land-, Luft- und Wasserfahrzeuge ohne Verkaufsanbahnung als Geschäftsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) zulässig sind.

Der Einzelhandel soll nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Einzelhandelsnutzung in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit der ansonsten nach § 8 Baunutzungsverordnung zulässigen Nutzung steht (textliche Festsetzung Nr. 1). Die Einschränkung des Einzelhandels ist erforderlich, da im Sondergebiet schon insgesamt 25.000 m² Geschossfläche großflächiger Einzelhandel festgesetzt werden soll. Durch die TF Nr. 1 wird erreicht, dass sich städtebaulich nicht erwünschte Nutzungen (z. B. Lebensmittel-Discounter unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit gemäß § 11 Baunutzungsverordnung) ansiedeln können. Auch zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen, die im benachbarten Sondergebiet auf maximal 5.000 m² Geschossfläche begrenzt wurde, sollen sich im Gewerbegebiet darüber hinaus nicht ansiedeln können. Zentrenrelevante Nutzungen soll dem Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel und Freizeiteinrichtungen – (siehe Kap. II.2.3) als Ergänzung der nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen vorbehalten bleiben. Kriterien für die Gewährung der Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 sollen somit nach dem Willen des Plangebers sein :

Für die Art der Ausnahme :

- Das Störpotential für die Zentrenstruktur muss sehr gering sein, weder ist eine örtliche Versorgungsfunktion für benachbarte Bevölkerung noch die Übernahme von zentrenrelevanten Angeboten erwünscht (Dies wird in der textlichen Festsetzung Nr. 1 nicht ausdrücklich aufgeführt, ergibt sich aber mittelbar aus der Sortimentsbeschränken im Sondergebiet (textliche Festsetzung Nr. 3). Wenn für das Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel – Sortimentsbeschränkungen zum Schutz der Zentrenstruktur vorgesehen sind, muss dieser Schutz der Zentrenstruktur auch für die Gewerbegebiete GE1 bis GE7 gelten.)
- Eine funktionale Bindung der Verkaufsflächen an den gewerblichen Hauptbetrieb muss vorhanden sein.

- Die Übereinstimmung von überörtlicher Verkehrslagegunst und überörtlichem, nichtzentrenrelevantem Angebot muss bestehen.
- Für den Umfang der Ausnahme ist das Kriterium, dass die Verkaufsflächen den sonstigen Betriebsflächen (einschließlich Demonstrations-, Ausstellungs-, Lager und Beratungsräumen etc.) deutlich untergeordnet sind.

Als Positiv-Beispiele für zu genehmigende Ausnahmen seien genannt:

Produktion, Lagerung, Montage und Verkauf von (hoch-)spezialisierten technischen Elementen z.B. Solartechnik, Fahrzeugtechnik, Energieversorgung.

Da das Plangebiet im Westen an ein Kleinsiedlungsgebiet grenzt, sollen hier Gewerbegebiete (GE1, GE2) mit geringen Lärmemissionen festgesetzt werden. Des Weiteren soll im Bereich der Gewerbegebiete GE1 und GE2 auf einer Gesamtlänge von 40 m von der Geltungsbereichsgrenze gemessen entlang des Eisenhutweges Ein-, Aus- und Überfahrten nicht zugelassen werden. Durch diese Festsetzung sollen die möglichen Lärm- und Schadstoffbelastung für die Bewohner des angrenzenden Kleinhaussiedlungsgebietes ebenfalls minimiert werden (TF Nr. 20). Darüber hinaus wird der Bereich durch den geplanten Hochspannungsmast (Nr. 83a) in der Nutzung sehr eingeschränkt. Das Gewerbegebiet an der westlichen Geltungsbereichsgrenze gliedert sich somit aufgrund der zulässigen Emissionen und aufgrund unterschiedlicher Gebäudehöhen (s. Kapitel II.2.13 und II.2.6) in zwei Bereiche GE1 und GE 2 mit einer Fläche von insgesamt ca. 0,7 ha und einer Tiefe von ca. 150 m und einer Maximalbreite von 50 m.

Für die Gewerbegebiete GE1 und GE2 sollen die nach § 8 Abs. 3 Nr.3 Baunutzungsverordnung in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig sein, um die zum Teil unkontrollierbaren (vor allem nächtlichen) Lärmemissionen der Nutzer zu den westlich und nördlich gelegenen Kleinsiedlungsgebieten hin auszuschließen.

Entlang der Bundesautobahn sollen die Gewerbegebiete GE3 und GE4 mit insgesamt ca. 2,0 ha und einer Tiefe zwischen ca. 40 m und 80 m festgesetzt werden. Östlich schließen sich die Gewerbegebiete GE5 bis GE7 an. Diese Gewerbegebiete besitzen eine Größe von insgesamt ca. 2,8 ha und Tiefen zwischen 45 m und 65 m. In diese Gebiete können sich aufgrund relativ geringen Immissionsvorbelastung (z. B. von Gewerbebetrieben südlich des Teltowkanals), Nutzungen mit relativ hohen Emissionen ansiedeln (siehe Kapitel II.2.13).

Aufgrund der Zuschnitte der Gewerbegebiete GE1 bis GE7 wären diese Flächen für die Ansiedlung von Fachmärkten oder anderen großflächigen Einzelhandelsbetrieben nicht im gleichen Maße geeignet, wie die westlich geplante Sondergebietsfläche mit Gewerbeflächenanteilen, die über eine Länge von 108 m mit einer Tiefe von bis zu 140 m bzw. über eine Länge von 350 m mit einer Tiefe von bis zu 44 m und über eine Gesamtlänge von ca. 440 m entlang der des Eisenhutweges geplant ist.

Mit Fertigstellung der BAB A113 (neu) wird sich der Verkehr auf dem Eisenhutweg von derzeit rund 17.700 Kfz/Tag auf rund 10.400 Kfz/Tag reduzieren, trotz der geplanten gewerblichen Nutzung in den Baugebieten, so dass durch die geplanten Nutzungen keine negativen Auswirkungen durch den Verkehrslärm zu befürchten sind (siehe Kapitel II.4.13).

Wachstumsimpulse durch den Ausbau des Flughafens Schönefeld werden darüber hinaus - so die Erfahrung im Umfeld anderer flughafennaher Gebiete – Nutzungen erfordern, die derzeit noch nicht absehbar sind. Die Ausweisungen des Bebauungsplans XV-58bb sind aber flexibel genug um auf diese zukünftigen Erfordernisse einzugehen.

Maß der baulichen Nutzung

Im Gewerbegebiet soll als Höchstmaß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 festgesetzt werden. Damit liegt das Maß der

baulichen Nutzung im Rahmen der Obergrenzen, die die Baunutzungsverordnung für Gewerbegebiete vorsieht (GRZ von 0,8, GFZ von 2,4). Die zulässige Bauhöhe soll im GE1 12 m, im GE2 bis GE6 18 m und im GE7 24 m betragen, gerechnet von der Gehweghöhe im Eisenhutweg, der im Norden an den Geltungsbereich angrenzt (siehe auch II.2.6 Ausnahmen von Gebäudehöhen).

Die zulässige Höhe von 18 m entspricht den geplanten Gebäudehöhen entlang der Rudower Chaussee. Die Gebäudehöhe von 12 m wird zur Grenze zum Kleinsiedlungsausgebiet im Westen des Plangebietes festgesetzt. Die eher niedrige Bebauung wurde mit Rücksicht auf das angrenzende Wohngebiet (Kleinsiedlungsgebiet) festgelegt und bildet den Übergang zwischen der ein- bzw. zweigeschossigen Wohnbebauung und der drei- bis viergeschossigen möglichen gewerblichen Bebauung. In diesem Bereich wird die Bebauung 6 m bis 10 m hinter der Grundstücksgrenze zurückbleiben (siehe auch Kapitel II.2.4). Die zulässige Gebäudehöhe von 24 m an der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist als „Angleichung“ der Gebäudehöhe zu der östlich der Hermann-Dorner-Allee geplanten maximalen Gebäudehöhe von 54 m (Bebauungsplan XV-58a) zu sehen. Das Nutzungsmaß wurde analog zu den geplanten Gewerbegebieten im östlich vom Plangebiet gelegenen WISTA-Bereich gewählt.

II.2.3 Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel und Freizeiteinrichtungen-

Art der baulichen Nutzung

Nach § 11 Baunutzungsverordnung sind sonstige Sondergebiete festzusetzen, wenn sich die geplanten Nutzungen von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden. Dies trifft für das geplante Sondergebiet zu. So ist großflächiger Einzelhandel, der außerhalb von Kerngebieten geplant ist, nur in sonstigen Sondergebieten zulässig. Des Weiteren sind im Plangebiet vorrangig Ergänzungsnutzungen, die in den übrigen Gewerbe- und Sondergebieten im Entwicklungsbereich nicht gewünscht sind, vorgesehen. Zudem sollen hier Nutzungen ermöglicht werden, die einen hohen Flächenbedarf haben und sich an anderen Stellen im Entwicklungsbereich nur schwer integrieren lassen. Darüber hinaus kann das Sondergebiet aus der besondere Lagegunst an der ersten von Süden kommenden Autobahnabfahrt und die schnellstmögliche Erreichbarkeit vom Flughafen Schönefeld profitieren. Im Bebauungsplan soll deshalb Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel und Freizeiteinrichtungen – gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung festgesetzt werden.

Das Sondergebiet umfasst eine Fläche von 3,0 ha. Es erstreckt sich über eine Gesamtlänge von ca. 440 m entlang des Eisenhutweges. Es besitzt über ca. 108 m Länge eine Tiefe bis zu 140 m bzw. über eine Länge von ca. 350 m eine Tiefe von ca. 44 m und beginnt im Westen des Plangebietes in einer Entfernung von 50 m zum Kleinsiedlungsgebiet an der Straße 196.

Durch die gewählten Abmessungen des Sondergebietes wird eine flexible Anordnung von Gebäuden ermöglicht. Die Ausrichtung entlang des Eisenhutweges soll eine städtebauliche Fassung der Straße ermöglichen, so dass die späteren Gebäude der Einzelhandelseinrichtungen, anders als bei herkömmlichen Gewerbeeinrichtungen, einen Blickfang bilden können.

Durch die Festsetzung des Sondergebietes soll schwerpunktmäßig die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und Freizeitnutzungen zulässig sein. Die zulässigen

Nutzungen werden durch textliche Festsetzungen definiert. Anders als in den Gewerbegebieten kann im Sondergebiet bezüglich der Lärmemissionen keine immissionswirksamen flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) festgesetzt werden, da nach § 1 Abs. 3 Satz 3 Bau-NVO bei der Festsetzung von Sondergebieten die Vorschriften über besondere Festsetzungen nach den Absätzen 4 bis 10 des § 1 BauNVO keine Anwendung finden. Rechtsgrundlage für die Festsetzung von solchen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln wäre aber § 1 Abs. 4 BauNVO gewesen. Mit Rücksicht auf die vorhandene und geplante Wohnbebauung sollen auch für die Nutzungen im Sondergebiet die ermittelten IFSP berücksichtigt werden. Die Einhaltung der IFSP sollen außerhalb des Bebauungsplanverfahrens durch die Eintragung einer Baulast gesichert werden (siehe Kapitel II.2.13).

Wie oben erwähnt hat ein potentieller Investor für den Planbereich eine städtebauliche Studie erstellen lassen. Der erste Entwurf eines städtebaulichen Konzeptes sieht hier eine Mischung von Autohäusern, Freizeitnutzungen, Sportstätten, Büros und Ausstellungsräume vor. Entlang des Eisenhutwegs sind u. a. Restaurants und Cafés mit Blickbeziehung zum gegenüber liegenden Landschaftspark vorgesehen. Darüber hinaus ist auch die Errichtung eines Hotels möglich, das von der Nähe zum Flughafen profitieren kann. Auch Tankstellen sollen im Sondergebiet zulässig sein, da in vielen Bebauungsplänen des Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof Nutzungen wie Tankstellen oder Lagerplätze ausgeschlossen wurden, um zusätzlichen Verkehr und deren Immissionen aus den Gebieten herauszuhalten.

Um im Sondergebiet all diese Nutzungen zu ermöglichen, sollen neben großflächigen Einzelhandelsbetrieben, Tankstellen, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und die dem Sondergebiet zugeordneten Lager- und Stellplätze zulässig sein (textliche Festsetzung Nr. 2).

Durch die textliche Festsetzung Nr. 3 werden die zentrenrelevanten Einzelhandelssortimente insgesamt auf 5.000 m² und nicht-zentrenrelevante Sortimente insgesamt auf max. 20.000 m² Geschossfläche begrenzt. Neben den nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen auch zentrenrelevante Randsortimente zulässig sein.

Da die Planung für diesen Teil des Entwicklungsbereichs vornehmlich auf Nutzungen setzt wie Präsentation und Verkauf, bei denen die Mobilität der Kunden eine entscheidende Rolle spielen soll, kann dieser zusätzliche Verkehr nur an einem Ort hingenommen werden, der die entsprechenden Voraussetzungen dafür bietet. In dem vorliegenden Plangebiet wird mit seiner guten verkehrlicher Anbindung diese Voraussetzung erfüllt, so dass aus dieser Sicht die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächige Einzelhandelsbetriebe an dieser Stelle besonders eignet ist. Es soll dabei keine Einzelhandelskonzentration ermöglicht werden, die in Konkurrenz zu den Stadtteil- und Ortsteilzentren der Umgebung tritt. Es sollen Nutzungen ermöglicht werden, die in den typischen Zentrenlagen des Bezirkes und des Nachbarbezirks Neukölln problematisch bzw. nicht verträglich sind, da sie beispielsweise aufgrund ihres Flächenbedarfs schwer zu integrieren sind. Der Entwicklungsgrundsatz Nr. 8 des Flächennutzungsplanes von Berlin ist durch die Integration dieser intendierten und selektierten Handelsnutzungen in ein übergeordnetes Gesamtkonzept eingehalten.

Verträglichkeitsanalyse

Gemäß den Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin vom 6. August 2001 ist bei der Festsetzung von großflächigem Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten und einer Standortwahl, die nicht in der Nähe eines geplanten Zentrums liegt, die Zentrenverträglichkeit zu prüfen. Das Plangebiet liegt nicht in einem Zentrumsbereich (siehe Kapitel I.6 Planerische Ausgangssituation). Eine entsprechende Verträglichkeitsanalyse wurde deshalb beim Institut für Markt- und Wirtschaftsforschung GmbH (FfH) in Auftrag gegeben (Die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen im Baufeld 660 in der Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof an der künftigen Autobahn-Anschlussstelle Adlershof – Verträglichkeitsanalyse - März 2004).

Ziel der oben genannten Verträglichkeitsanalyse der FfH war es festzustellen, welche Einzelhandelsnutzungen an diesem Standort als verträglich mit der bestehenden Einzelhandelsstruktur, insbesondere mit der in Berlin bestehenden Zentrenstruktur, angesehen werden können. Grundlage hierfür waren die Analysen der gegenwärtigen und künftigen Wettbewerbslagen, der zu erwartenden soziodemographischen Entwicklungen sowie Berechnungen und Schätzungen zu den zu erwartenden Kaufkraftverschiebungen von den Einkaufszentren im Umfeld des Standortes zu den geplanten Einzelhandelsnutzungen.

Als für den Standort geeignete Branchen von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten wurden Möbel-, Bau- und Heimwerkermärkte gesehen und beide Branchen auf Verträglichkeit an diesem Standort untersucht. Bau- und Heimwerkermärkte wurden gutachterlich nicht empfohlen, da das klassische Einzugsgebiet einen überdurchschnittlichen Besitz mit Baumarktf lächen bereits aufweist (Kaufkraftbindung ca. 45 %). Das Einzugsgebiet durch Autobahnanschluss wurde nur bedingt berücksichtigt.

Die vorliegenden Untersuchungen haben gezeigt, dass bei dem nicht-zentrenrelevanten Sortiment Möbel- und Einrichtungsbedarf infolge des qualitativ und quantitativ begrenzten Angebotes sowie der derzeit unterdurchschnittlichen Flächenausstattung und Kaufkraftbindung ein erheblicher Teil des vorhandenen Nachfragepotentials nicht durch den Einzelhandel im Einzugsgebiet gebunden werden kann und große Teile der Kaufkraft zu Möbelmärkten außerhalb des Einzugsgebietes fließen. Gutachterlich empfohlen wurde die Ansiedlung eines Möbelmarktes mit Einrichtungsbedarf. Entsprechend dem Gutachten würde durch die Ansiedlung eines Möbelmarktes die bisher eher geringe Kaufkraftbindungsquote im Einzugsgebiet von ca. 6 % auf ca. 25,5 % anwachsen.

Auch nach Realisierung eines Möbelmarktes würde nach Aussage des Gutachtens der bundesdeutsche durchschnittliche Ausstattungswert (0,2 m² Verkaufsfläche/Ew.) nicht erreicht werden und noch weitere drei Viertel der vorhandenen Kaufkraft aus dem Einzugsgebiet fließen. Als für den Standort geeignete Branchen von zentrenrelevanten Sortimenten wurden SB-Warenhäuser, Unterhaltungselektronik-, Spielwaren-, Sportartikel und Zoofachmärkte untersucht. Die Branchengruppe SB-Warenhäuser wurden durch das Gutachten nicht empfohlen, da hier eine hohe Ausstattung im Einzugsbereich bereits vorhanden ist.

Im Rahmen der Untersuchung ausgewählter zentrenrelevanter Sortimente (typische zentrenrelevante Produkte wie Textilien, Schuhe, Mode Schmuck, Uhren usw. wurden von vorn herein aus der Untersuchung ausgeschlossen) im Einzugsgebiet kam das FfH-Institut zu dem Ergebnis, dass bei den Sortimenten Unterhaltungselektronik-, Sportartikel-, Spielwaren-, und Zoofachbedarf unterdurchschnittliche Ausstattungswerte vorliegen. Die Ansiedlung von Fachmärkten in den empfohlenen Sortimenten im Rahmen der vorgegebenen Gesamtfläche von insgesamt 3.500 m² Verkaufsfläche (inklusive der zentrenrelevanten Randsortimenten im Möbelmarkt) könnte ein Teil der derzeit aus dem Einzugsgebiet abfließenden Kaufkraft gebunden und die Versorgung im Einzugsgebiet mit den entsprechenden Sortimenten verbessert werden.

Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass unter dem Gesichtspunkt der Flächenausstattung und der Kaufkraftbindung die Ansiedlung der oben empfohlenen nicht-zentrenrelevanten und zentrenrelevanten Sortimente mit den empfohlenen Verkaufsflächengrößen für den Einzelhandel im Einzugsgebiet unschädlich ist; lediglich bei der Ansiedlung eines Unterhaltungselektronikfachmarktes wären Kaufkraftverlagerungen vom Center am S-Bahnhof Schöneweide zum untersuchten Standort nicht auszuschließen.

Obwohl das Gutachten Empfehlungen für die zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente ausspricht, werden im Bebauungsplan die „unschädlichen Sortimente“ nicht festgesetzt oder die „schädlichen Sortimente“ nicht ausgeschlossen. Eine entsprechende Festlegung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Die nicht-zentrenrelevanten Sortimente für Bau- und Heimwerkerbedarf werden zwar gutachterlich nicht empfohlen, aber wegen der fehlenden Zentrenrelevanz und der Deckelung auf bis zu 20.000 m² ist mit keinen negativen Auswirkungen zu rechnen.

Die zentrenrelevanten Sortimente für Unterhaltungselektronikfachmärkte hätten zwar kaufkraftverlagernde Wirkung, diese werden aber durch die Obergrenze von 5.000 m² für zentrenrelevante Sortimente gedeckelt.

Außerdem ist davon auszugehen, dass zentrenrelevante Sortimente (hier z.B.: Unterhaltungselektronik) ausschließlich als Randsortiment in Erscheinung treten und sich auf mehrere nicht-zentrenrelevante Hauptsortimente verteilen. Eine alleinige Nutzung des zentrenrelevanten Sortiments (5.000 m²) und eine separate Nutzung des nicht-zentrenrelevanten Sortiments (20.000 m²) ist nach den heutigen Wirtschaftserfordernissen nicht mehr marktgerecht.

Die Klassifikation der Sortimente in zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente ist in den Ausführungsvorschriften der Senatsverwaltung über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin vom 6. August 2001 aufgeführt.

Da gemäß § 3 und Anlage Nr. 18 des UVPG für großflächige Einzelhandelsbetriebe ab einer Geschossfläche von 5.000 m² die Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung (Auswirkungen auf die Umwelt: Becker Giseke Mohren Richard; September 2004) in Auftrag gegeben, die seit September 2004 vorliegt (siehe Kapitel II.4.11 und III.5).

Maß der baulichen Nutzung

Im Sondergebieten soll als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 festgesetzt werden. Dies entspricht einer zulässigen Geschossfläche von ca. 48.000 m². Davon sind 25.000 m² für großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig. Damit liegt das Maß der baulichen Nutzung auch im Sondergebiet im Rahmen der Obergrenzen, den die Baunutzungsverordnung für Sondergebiete vorsieht (GRZ von 0,8, GFZ von 2,4).

Die zulässige Bauhöhe soll im Sondergebiet 18 m betragen, gerechnet von der Gehweghöhe im Eisenhutweg, der im Norden an den Geltungsbereich angrenzt und künftig ausgebaut werden soll (siehe a. Kapitel II.2.6 Ausnahmen von Gebäudehöhen).

II.2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für die Baugebiete im Geltungsbereich soll eine flächenmäßige Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen, um eine hohe Flexibilität der Bebauung zu ermöglichen.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird das Zurücktreten von einer starren Baufluchtlinie und damit eine individuelle Gestaltung der Baugebiete ermöglicht.

Entlang der geplanten Hermann-Dorner-Allee soll die Baugrenze um 6,0 m zurückgesetzt werden, um so die Anlage von Vorgärten zu ermöglichen. Darüber hinaus kann der unbebaute Bereich zur Raumbildung für die Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem Landschaftspark und den Freiflächen südlich des Teltowkanals in Rudow beitragen.

Entlang des Eisenhutweges ist die Geltungsbereichsgrenze zugleich Baugrenze und auch Straßenbegrenzungslinie. Die Straßenbegrenzungslinie ist Bestandteil der Bebauungspläne XV-58ba und XV-53b und wird in diesen Plänen festgesetzt. Die Freihaltung bzw. Überbaumöglichkeit der südlich des Eisenhutweges vorhandenen Abwasserdruckleitung ist durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeiten im Grundbuch sicherzustellen.

Zu dem im Westen angrenzenden Kleinsiedlungsgebiet soll eine Baugrenze in einem Abstand von 6,0 m und 10 m festgesetzt werden. Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass die geplanten Hochbauten im Gewerbegebiet einen größeren Abstand zur Grundstücksgrenze erhalten, als es nach § 6 BauO Bln zulässig wäre (mind. 3,0 m).

An der Grenze zum Kleinsiedlungsgebiet wird auch die überbaubare Grundstücksfläche um eine 20 m x 26 m große Fläche eingeschränkt, da in diesem Bereich ein Kabelendmast errichtet werden muss, der die Verbindung zwischen dem künftig erdverlegten Abschnitt und der Freileitungstrasse der Hochspannungsleitung herstellen wird (siehe auch unten Leitungsrechte, 220 kV-Leitung).

Zur planfestgestellten Fläche der Bundesautobahn A 113 (neu) wird nördlich parallel eine Baugrenze festgesetzt, die in einem Abstand von 7,0 m von der Grenze zum planfestgestellten Gebiet verläuft. Die festgesetzte Baugrenze hat einen Abstand von der befestigten Fahrbahnkante der Autobahn von ca. 28 m (siehe Kapitel III.4 Auswirkungen auf Baugenehmigungen).

II.2.5 Leitungsrechte

220 kV-Leitung

Um eine Bebauung des Grundstücks zwischen Eisenhutweg und der BAB A 113 (neu) sowie den Bau der Hermann-Dorner-Allee und des Ernst-Ruska-Ufers zu ermöglichen, soll die bestehende 220-kV-Freileitung 291/302 Wuhlheide – Thyrow der Vattenfall Europe Transmission zwischen dem Gittermast 83, der sich im Kleinsiedlungsgebiet Straße 196 befindet, und dem Gittermast 88 (südlich des Teltowkanals) verkabelt werden.

In den letzten Jahren wurden eine Vielzahl von Freileitungs- und Kabelvarianten zur Verlegung der 220-kV-Leitung geprüft. Aus den unterschiedlichsten Gründen konnten diese Varianten nicht zum Tragen kommen. Die nun vorgesehene Erdverkabelung zwischen den Masten 83a und 87A stellt die einzig mögliche (und finanzierbare) Alternative dar, die die Erfordernisse der Autobahn ausreichend berücksichtigt.

Für die Erdverlegung der Kabel werden zwei neue Kabelendmaste benötigt, wovon 83A im Westen des Plangebietes und 87A südlich des Teltowkanals vorgesehen ist.

Entsprechend der vorliegenden Planung (Gesellschaft für elektrische Anlagen, Leitungsbau Süd GmbH, 2004) benötigt man einen 3,50 breiten Kabelgraben, in dem die Schutzrohre verlegt

werden. Darüber hinaus wird beidseitig ein Schutzstreifen von je 2,50 m benötigt. Die geplante Erdtrasse soll im Süden in einem Abstand von 1,0 m parallel zum Grasnarbenbegleitweg und der nördlichen Grenze der Bundesautobahn BAB A113 (neu) verlaufen. Im Westen verläuft sie parallel der Grundstücksgrenze zum Kleinsiedlungsgebiet.

Der südliche Schutzstreifen wird im Bereich des planfestgestellten Autobahnbegeleitweges (Grasnarbenweg) sichergestellt, so dass im Süden parallel zur Baufeldgrenze, ein Leitungsrecht in einer Breite von 7,0 m festgesetzt wird. Der Autobahnbegeleitweg kann im Falle notwendiger Arbeiten an der 220-kV-Kabeltrasse als Zuwegung und Stellfläche für Baufahrzeuge (textliche Festsetzung Nr. 16) genutzt werden.

Das Leitungsrecht an der westlichen Baufeldgrenze soll in einer Breite von 10,0 m vorgesehen werden, da der Schutzstreifen von 2,50 m für Arbeiten im Havariefall nicht ausreicht.

Die 7,0 m bzw. 10,0 m breite Fläche B soll mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers belastet werden (textliche Festsetzung Nr. 18). Im Bereich der Leitungsrechte sind die Errichtung von Bauwerken, das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie ober- und unterirdische Verrichtungen, die die Kabeltrasse gefährden, nicht zulässig. Diese Auflagen sollen durch eine Grunddienstbarkeit im Grundbuch geregelt werden. Des Weiteren wird im Westen des Plangebietes im Bereich des neuen Kabelmastes eine nicht überbaubare Grundstücksfläche von 20,0 m x 26,0 m mittels Baugrenzen vorgesehen.

Abwasserdruckleitung

Südlich des Eisenhutweges, zwischen dem geplanten Kreisel und der Hermann-Dorner-Allee liegt eine Abwasserdruckleitung, über die Abwasser in die Abwasserbehandlungsanlage Waßmannsdorf gepumpt wird. Um die Zugänglichkeit zur Leitung zu gewährleisten, wird im Bebauungsplan eine Fläche festgesetzt, die mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers (Berliner Wasserbetriebe) belastet werden soll (textliche Festsetzung Nr. 17, siehe auch I.5 Erschließung). Westlich des Kreisels liegt die Abwasserdruckleitung außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV-58bb, so dass hier kein Leitungsrecht mehr erforderlich wird. Da eine Überbauung nicht grundsätzlich ausgeschlossen ist, liegt das Leitungsrecht auf der überbaubaren Fläche. Auflagen bezüglich der Überbaubarkeit der Fläche A wird im Einvernehmen mit den Berliner Wasserbetrieben (Grunddienstbarkeit) geregelt.

Sohleförderanlage

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des Gewerbegebietes GE7 wird ein Recht vorgesehen, das dem zukünftigen Betreiber des nördlich geplanten Thermalbades (Bebauungsplanentwurf XV-68b) den Bau einer Sohleförderanlage ermöglichen soll (TF Nr. 19). Die Sohleförderanlage soll sich gänzlich unterhalb der Geländeoberkante befinden. Das Bauwerk besitzt eine Abmessung von 2,5 x 3,5 m. Die Fläche über der Anlage kann so ausgeführt werden, dass ein Überfahren möglich ist. Die Auflagen bezüglich des Thermalbades werden über eine Grunddienstbarkeit geregelt. Das geplante Thermalbad liegt in der Wasserschutzzone IIIB, in der gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung Bohrungen zum Aufsuchen von Bodenschätzen nicht zulässig sind. Deshalb müssen die erforderlichen Bohrungen zur Betreibung des Bades außerhalb der Schutzzone (B-Plan XV-58bb) sichergestellt werden.

II.2.6 Ausnahmen von Gebäudehöhen

Im Sondergebiet sowie in den Gewerbegebieten GE3 bis GE6 können Ausnahmen bis zu 22 m und im Gewerbegebiet GE7 Ausnahmen bis zu 30 m über Gehweg des Eisenhutweges zugelassen werden, wenn die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird (textliche Festsetzungen Nr. 6 und 7) und nachbarschaftliche Belange bzw. Belange der Auftragsverwaltung der Bundesfernstraßen Berlin (SenStadt, Abt. X) dem nicht entgegenstehen und die Abstandflächen gemäß § 6 Abs. 5 Bauordnung Berlin eingehalten werden.

Die Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe als Ausnahme bis zu 30 m ist im Bereich der ersten in Berlin aus Richtung Süden erreichbaren Autobahnabfahrt vorgesehen. Hiermit kann die Eingangssituation als „Tor zum Entwicklungsbereich Johannisthal/Adlershof und zu Berlin“ hervorgehoben und ein Merkzeichen, das schon aus weiter Ferne sichtbar ist, gesetzt werden. Um diese städtebauliche Eingangssituation zu verstärken wird auch im benachbarten Bebauungsplan XV-58a für das gegenüberliegende Grundstück (dort im Kerngebiet MK 1) eine Oberkante von 54 m über Gehweg festgesetzt.

Die Abweichungen von den Festsetzungen (Gebäudehöhe 22 m und 30 m) sollen ausnahmsweise zugelassen werden, um städtebauliche Akzentuierungen zu ermöglichen, ohne dadurch das Nutzungsmaß im gesamten Plangebiet in Richtung eines höheren Maßes zu

entwickeln, d.h. dass das Regel-Ausnahme-Verhältnis gewahrt bleiben muss. Der Ausnahmeverbehalt dient der Sicherung einer entsprechend dem Gesamtkonzept vorgesehenen Gebäudehöhe, ermöglicht aber an einzelnen Stellen eine Abweichung. Zur Wahrung einer größtmöglichen Flexibilität und aufgrund des Fehlens eines detaillierten städtebaulichen Konzeptes soll auf die genaue Verortung der Ausnahmen verzichtet werden.

Die Entscheidung über die Gewährung einer Ausnahme obliegt der zuständigen Behörde im Baugenehmigungsverfahren.

II.2.7 Anrechnung von Aufenthaltsräumen

Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen (textliche Festsetzung Nr. 4).

Nach der BauO Bln gelten Staffelgeschosse und Geschosse im Dachraum nicht als Vollgeschosse, wenn sie eine lichte Höhe von 2,30 m auf weniger als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses einnehmen. Damit könnten auf den obersten Geschossen der Gebäude Staffelgeschosse errichtet werden, ohne dass sie auf die zulässige Geschossflächenzahl angerechnet würden. Um eine Entwicklung in Richtung einer höheren Dichte mit den damit verbundenen notwendigen sozialen und technischen Infrastruktureinrichtungen und Parkständen etc. zu verhindern, soll gemäß § 20 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung die o.g. Festsetzung getroffen werden.

II.2.8 Anrechnung von Garagen

Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sollen Flächen von Garagen und die dazugehörigen Nebeneinrichtungen in Vollgeschossen unberücksichtigt bleiben (textliche Festsetzung Nr. 5). Hiermit soll ein Anreiz geschaffen werden, den ruhenden Verkehr in Gebäuden unterzubringen. Dadurch kann eine optische Aufwertung der Freiflächen und eine Reduzierung von versiegelten Flächen erreicht werden.

II.2.9 Ausschluss von Nebenanlagen

Das Ausschließen von Stellplätzen, Garagen und Müllcontainern und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Hermann-Dorner-Allee (Bestandteil des B-Plans XV-58a) und der geplanten Bebauung verfolgt das gestalterische Ziel, die Vorgärten von den oben genannten Anlagen frei zu halten (textliche Festsetzung Nr. 16). Die nichtüberbaubare Grundstücksfläche zwischen der Geltungsbereichsgrenze und der geplanten Bebauung entlang der Grenze zur Bundesautobahn BAB A 113 (neu) ist von dieser Regelung ausgenommen, hier können Stellplätze angeordnet werden (textliche Festsetzung Nr. 16, siehe auch Kap. II.2.4). Auf dieser Fläche ist bereits ein Leitungsrecht für die 220kV-Leitung festgelegt. Des Weiteren ist das Ziel der Festsetzung Nr. 16, gestalterisch einzuwirken im nicht einsehbaren Bereich des Böschungsfußes der Autobahn nicht erforderlich, so dass in diesem Bereich eine Ausnahme zur Anordnung von Stellplätzen ermöglicht werden soll.

II.2.10 Dachneigung

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

Durch die Festsetzung (textliche Festsetzung Nr. 15) soll im Geltungsbereich des Bebauungsplans dieser Gestaltungsgrundsatz umgesetzt werden. Zudem ist diese Neigungsbegrenzung notwendig, um extensive Dachbegrünung und damit auch die Regenwasserrückhaltung bzw. Verdunstung zu ermöglichen (vergleiche Kapitel II.2.11, Versickerung von Niederschlägen).

II.2.11 Grünfestsetzungen

Im gesamten Entwicklungsbereich soll ein hoher ökologischer Standard verwirklicht werden. Deshalb sollen im Bebauungsplan XV-58bb Festsetzungen zur Versickerung des Regenwassers, zur Begrünung der Dachflächen, Fassadenbegrünungen, zu Baumpflanzungen sowie zur wasser- und luftdurchlässigen Befestigung von Wegen getroffen werden. Die festgesetzten Bepflanzungen wirken kompensierend auf die Auswirkungen der Bebauung, sowohl auf die biotischen Komponenten des Naturhaushaltes als auch auf das Landschaftsbild. Durch Schattenspende und Staubbinding sowie durch Luftabkühlung aus der Verdunstung des in unterirdischen und oberirdischen Organen gespeicherten Wassers werden besonders Eingriffe in den Klima- und Wasserhaushalt ausgeglichen. Die Festsetzungen werden im Rahmen der Neubauvorhaben zu einer nachhaltigen Verbesserung des Naturhaushaltes führen (siehe Kapitel III.5 Umweltverträglichkeitsprüfung).

Bepflanzungen

Pro 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen (textliche Festsetzung Nr. 13). Dabei sind bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume die in der Abfolge von vier Stellplätzen zu pflanzenden Laubbäume einzurechnen (textliche Festsetzung Nr. 12). Bezogen auf den später nicht überbauten Flächenanteil ist der Anteil der zu pflanzenden Bäume in allen Baugebieten des Entwicklungsbereiches gleich. Ziel ist es, einen Baum je 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche zu pflanzen. Mit diesen Festsetzungen soll ein bestimmter Vegetationsanteil auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gesichert werden. Neben der Bedeutung für die Biotopentwicklung und das Landschaftsbild wirken sich die Baumpflanzungen positiv auf den Wasserhaushalt und das Lokalklima aus. Mit der Maßnahme können Eingriffe in Natur und Landschaft gemindert werden.

Dachbegrünung/Begrünung von Tiefgaragen

Die Festsetzung zur Dachbegrünung erfolgt zur Minimierung der durch die geplante Erstbebauung verursachten Eingriffe in vorhandene Vegetationsbestände und in das Rückhaltevermögen von Niederschlägen. Die Wirksamkeit der textlichen Festsetzungen ist an die Festsetzung von Flachdächern gebunden. Die Dächer sind extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen (textliche Festsetzung Nr. 15).

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

Diese Maßnahmen wirken eingriffsminimierend und kompensierend sowohl auf die biotischen Komponenten des Naturhaushaltes als auch auf das Landschaftsbild. Sie tragen zum hohen ökologischen Standard des gesamten Entwicklungsbereiches bei und sind in der Verbindung mit den vermittelten Baurechten daher auch im Hinblick auf die erhöhten Aufwendungen der betroffenen Bauherren vertretbar. Eine Erdüberdeckung von 0,60 m ist ausreichend, um kleinkronige Bäume pflanzen zu können.

Fassadenbegrünung

Die Festsetzung zur Fassadenbegrünung erfolgt zur Minimierung der durch die geplante Erstbebauung verursachten Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild. Die Verpflichtung soll nicht für gestaltete Fassadenteile gelten, die als Sichtfläche erhalten bleiben sollen (textliche Festsetzung Nr. 14).

Mit der textlichen Festsetzung zur Begrünung von fensterlosen Fassaden mit klimmenden oder schlingenden Pflanzen wird auch der geringe Grünanteil im Plangebiet erhöht. Die Begrünung wird darüber hinaus auch zur Staubbindung und Verbesserung des Kleinklimas betragen. Die Festsetzung wurde nicht in die Eingriff-/Ausgleichsbewertung eingestellt, weil nicht abgeschätzt werden kann, wie viele fensterlose Fassaden begrünt werden müssen (s. Kap. III.5.4).

Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Befestigungen

Die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Befestigungen soll sicherstellen, dass ein möglichst hoher Anteil des Niederschlages vor Ort versickern kann und damit dem Grundwasser zugeführt wird. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig (textliche Festsetzung Nr. 9).

Versickerung von Niederschlägen

Durch die mit diesem Bebauungsplan eröffneten Bebauungsmöglichkeiten werden bislang der Grundwassergewinnung dienenden Flächen in erheblichem Maße erstmalig versiegelt. Um dem gewichtigen Belang der Grundwassergewinnung möglichst weitreichend zu entsprechen, setzt der Bebauungsplan neben der Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Befestigungen (textliche Festsetzung Nr. 9) insbesondere auch die Anlegung von Versickerungsflächen fest und schreibt deren Benutzung vor, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen (textliche Festsetzung Nr. 10). Stehen wasserwirtschaftliche Belange entgegen, so ist das Regenwasser über eine Regenwasserkanalisation abzuleiten. Im Rahmen einer Überarbeitung des Regenwasserkonzeptes wurde von den Berliner Wasserbetrieben geprüft, inwieweit eine Ableitung von Regenwasser der geplanten gewerblich genutzten Flächen über die Regenwasserkanalisation möglich ist.

Zum nachhaltigen Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen soll die hohe Selbstreinigungskraft von belebten und bepflanzten Böden genutzt werden. Die vorherrschenden Bodenverhältnisse und Grundwasserstände sind untersucht worden, so dass feststeht, dass die vorgeschriebene Versickerung auf den Baugrundstücken ohne unzumutbare Einschränkung der Ausnutzbarkeit möglich ist (Höchster Grundwasserstand der letzten 30 Jahre wurde vom Landesgrundwasserdienst mit 32,73 m ü.NHN (1975) angegeben). 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. 10 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. Sie wird jedoch aus rechtlichen Gründen nicht als Ausgleich in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 in Anwendung des § 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berücksichtigt.

Daher ist in der Diskussion um eine Bilanzierung von Eingriffen und Ausgleichsmaßnahmen zu unterscheiden zwischen einer Bilanzierung gemäß den rechtlichen Kriterien (Bilanz des rechtlich zu würdigenden Ursprungsstatus und der rechtlich zu würdigenden Festlegungen des Bebauungsplans „Rechts-Bilanz von potentiellen Eingriffen und rechtlich anrechenbaren Ausgleichsmaßnahmen“) und einer Bilanz aufgrund der tatsächlichen, sich zeitlich mit Nutzung

und Baugeschehen verändernden, vor Ort anzutreffenden Gegebenheiten „Faktische Bilanz zwischen ursprünglicher und heutiger Situation“.

Entsprechend § 36a Abs. 1 Berliner Wassergesetz wird festgelegt, dass, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden soll. In § 36 Abs. 3 Satz 2 Berliner Wassergesetz wird festgelegt, dass die Festsetzung der Versickerung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs über die Aufstellung der Bauleitpläne erfolgt.

Pflanzliste

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

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

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

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

II.2.12 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58bb soll eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radwegebereich - festgesetzt werden. Die Fläche ist Teil der geplanten Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem Natur- und Landschaftspark und dem Grünzug Rudow-Altglienicke südlich des Teltowkanals. Im Bereich der Querung des Teltowkanals wird der Fuß- und Radweg in die geplante Autobahnbrücke integriert. Durch die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung kann der Anschluss zur Autobahnbrücke barrierefrei hergestellt werden. Mit der geplanten Fuß- und Radwegeverbindung über den Teltowkanal wird den Zielen des Flächennutzungsplans und des Landschaftsprogramms entsprochen.

II.2.13.Immissionsschutz

Straßenverkehrslärm

Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen (z. B. Wohnen) soweit wie möglich vermieden werden.

Die Ermittlung und Beurteilung der Schallimmissionen erfolgt im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich nach DIN 18005. Sie legt Orientierungswerte für die unterschiedlichen schutzbedürftigen Nutzungen fest. Darüber hinaus sollen die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (z. B. Verkehr und Gewerbe) wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen werden.

Eisenhutweg

Der zu erwartende Verkehrslärm wurde für den Eisenhutweg für das Jahr 2015 in einem Gutachten prognostiziert. Schalltechnische Untersuchung: Bau- und Raumakustik Geräuschimmissionen Messungen und Beratungen; 24. September 2004. Im Gutachten wurde festgestellt, dass die Immissionen durch den Verkehrslärm des Eisenhutweges trotz der deutlichen Verringerung der Verkehrsmenge durch die Inbetriebnahme der BAB A113 (neu) auch zukünftig an der unmittelbar an den Straßen gelegenen Bebauung höher als die Grenzwerte der 16. BImSchV sein wird. Der Verkehr wird sich von derzeit bis zu 17.700 Kfz/Tag im

Eisenhutweg, zwischen Straße 196 und Sondergebiet auf	4.300 Kfz/24 h,
Eisenhutweg, zwischen Sondergebiet und Akeleiweg auf	5.200 Kfz/24 h,
Eisenhutweg, Zwischen Akeleiweg und Kreisverkehr auf	5.800 Kfz/24 h und
Eisenhutweg, zwischen Kreisverkehr und Rudower Chaussee auf	10.400 Kfz/24 h reduzieren.

Dem Gutachten zur Folge verursachen die Immissionsanteile des vorhabenbezogenen Verkehrs auf dem Eisenhutweg eine Erhöhung des Gesamtpegels um weniger als 2 dB und erfordern deshalb gem. Nr. 7.4 der TA Lärm, die gemäß der DIN 18005 anzuwenden ist, keine weiteren Maßnahmen.

Der prognostizierte anlagenbezogene Verkehr auf dem Akeleiweg verursacht nach Aussage des Gutachtens einen zu vernachlässigen Immissionsanteil am Gesamtverkehr.

Bundesautobahn BAB A 113 (neu)

Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zur Bundesautobahn BAB A 113 (neu) wurden lärmtechnische Berechnungen durchgeführt (SEIB Ingenieur-Consult GmbH: Neubau A113 (neu) von Landesgrenze Berlin/Brandenburg bis AD Neukölln und Stadtring A 100 bis AS Buschkrugallee - Planfeststellung - vom 18.06.1998). Grundlage der Untersuchungen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz in Verbindung mit der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes.

Für den Neubau der BAB A 113 (neu) - Autobahnzubringer Dresden und der BAB A 100 - Stadtring wurden im Zuge des Planfeststellungsverfahrens die lärmtechnischen Auswirkungen des künftigen Straßenverkehrs auf die benachbarte Bebauung sowie auf schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld der geplanten Straße ermittelt. Die Autobahn stellt einen Neubau dar und unter Zugrundelegung der prognostizierten Verkehrszahlen und der daraus resultierenden Lärmberechnung wurde der Bereich der Autobahn im Plangebiet mit aktiven Lärmschutzmaßnahmen versehen. Die Planfeststellung sieht Lärmschutzwände mit Höhen von 3,0 m, 4,0 m und 5,0 m vor. Die entsprechenden Lärmschutzwände wurden aufgrund der vorhandenen Bebauung (bestehende Wohnbebauung nördlich und südlich sowie bestehendes Gewerbegebiet südlich des Plangebietes) ermittelt.

Im Planfeststellungsverfahren der BAB A 113 (neu) wurde bezüglich der Lärmbelastung der geplanten Baugebiete keine Aussagen getroffen. Sollte die Bebauung im Planbereich höher werden als die in der Autobahnplanung vorgesehenen Schallschutzwände und sollten Nutzungen geplant sein, bei denen die empfohlenen Lärmwerte der DIN 18005 überschritten werden, muss im Rahmen der Genehmigungsplanung die Notwendigkeit von passiven Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden (einschließlich ihrer Fenster) der Gebäude geprüft werden.

Aufgrund § 3 Abs. 3 und § 84 Abs. 7 der Bauordnung für Berlin, sind die technischen Regeln zum Schallschutz (DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise; Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren) in Verbindung mit der Lärmschutzkarte Berlin als

Technische Baubestimmungen eingeführt worden. Damit werden diese Regelungen Bestandteil des bauaufsichtlichen Verfahrens.

Gewerbelärm

In den Gewerbegebieten GE1 bis GE7 sollen Emissionszonen festgesetzt werden, in denen die maximalen Geräuschemissionen zum Schutz der benachbarten vorhandenen und geplanten sensiblen Nutzungen festgelegt werden (textliche Festsetzung Nr. 8). Die zu schützenden Wohnbebauung befindet sich westlich an das Planungsgebiet angrenzend und nordwestlich entlang des Eisenhut- und Akeleiweges. Nördlich des Eisenhutweges ist Wohn- bzw. Mischgebietsbebauung sowie ein Thermalbadstandort geplant. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 8 wird deshalb der immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) für jedes Gebiet festgelegt. Entsprechend dieser textlichen Festsetzung soll für jeden Betrieb der Nachweis eines ausreichenden Schallschutzes durch eine Geräuschemissionsprognose erbracht werden. Im Rahmen einer in Auftrag gegebene Umweltverträglichkeitsprüfung wurden der jeweilige IFSP für das Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel und Freizeiteinrichtungen - und die Gewerbegebiete GE1 bis GE7 ermittelt. Der Umweltverträglichkeitsprüfung liegt eine schalltechnische Untersuchung zugrunde (Schalltechnische Untersuchung: Bau- und Raumakustik Geräuschemissionen Messungen und Beratungen; 24. Sept. 2004). Nach Aussage dieser Untersuchung sind bei der Ermittlung des IFSP die Immissionsbelastungen von bestehenden bzw. bereits genehmigten Gewerbebetrieben mit zu berücksichtigen (siehe Kapitel III.5. Umweltverträglichkeitsprüfung). Ein IFSP kann im Sondergebiet jedoch nicht festgesetzt werden, da diese Festsetzungen nur für die unter §§ 4 bis 9 der BauNVO aufgeführten Nutzungsarten vorgenommen werden können (vgl. § 1 Abs. 4 BauNVO). Da mit Rücksicht auf die vorhandene und geplante Wohnbebauung auch für die Nutzungen im Sondergebiet die ermittelten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel berücksichtigt werden sollen, wird die Einhaltung der IFSP außerhalb des Bebauungsplanverfahrens durch die Eintragung einer Baulast gesichert. Das Land Berlin und der zukünftige Eigentümer der Grundstücksflächen haben beiderseits und unwiderruflich die Eintragung der Baulast beim Bezirksamt Treptow-Köpenick beantragt. Im Sondergebiet müssen IFSPs von 56/39 und 56/37 analog der Festsetzung für die Gewerbegebiete GE3 und GE4 eingehalten werden. (textliche Festsetzung Nr. 8). Des Weiteren ist der Nachweis eines ausreichenden Schallschutzes für jeden Betrieb durch eine Geräuschemissionsprognose zu erbringen.

Luftschadstoffe

Mit Hilfe einer Screening-Berechnung (Luftschadstoffuntersuchung: Bau- und Raumakustik Geräuschemissionen Messungen und Beratungen; 24. September 2004) konnte festgestellt werden, dass für alle beurteilungsrelevante Punkte im Untersuchungsgebiet die Vorsorgewerte für Ruß und die Immissionsgrenzwerte der 22. BImSchV für Benzol, Feinstaub PM-10 und Stickstoffdioxid (NO₂) eingehalten werden.

III.

Auswirkung d

III.1 Allgemeines

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

III.2 Auswirkungen auf den Haushaltsplans und die Finanzplanung

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich derzeit im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland (in Verwaltung der Oberfinanzdirektion) und im Eigentum des Landes Berlin (ehemaliger Eisenhutweg). Vor Veräußerung an einen Investor sollen die im Bundeseigentum befindlichen Grundstücke durch das Land Berlin erworben werden. Die Finanzierung erfolgt über das Treuhandvermögen der Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sind nachteilige Auswirkungen, die die Finanzierung soziale Maßnahmen nach § 180 BauGB erfordern, nicht zu erwarten.

III.3 Auswirkungen auf Anlagen der technischen Infrastruktur

220 kV-Freileitung

Zur Verwirklichung der Planung ist es erforderlich, die das Baufeld querende 220 kV-Hochspannungsfreileitung als Erdkabel zu verlegen. Die Hochspannungsfreileitung befindet sich im Eigentum von Vattenfall Europe Transmission GmbH. Die geplante Trasse der erdverlegten Kabel ist nördlich der Planfeststellungsgrenze der Bundesautobahn BAB 113 (neu) vorgesehen. Die Planungen der Trasse sind weitestgehend abgeschlossen. Die Unterlagen zur Genehmigungsplanung werden Mitte 2005 bei der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Arbeit und Frauen eingereicht. Im Bebauungsplan wird für den Versorgungsträger mittels textlicher Festsetzung ein Leitungsrecht festgesetzt. Zur Zeit läuft für die Erdverkabelung das entsprechende Plangenehmigungsverfahren bei der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Arbeit und Frauen.

Hochdruckgasleitung

Der Verbleib der Hochdruckgasleitung der GASAG auf dem Baufeld würde zu einer erheblichen Einschränkung der geplanten Nutzungen führen, so dass eine Umverlegung der Leitung in den künftigen öffentlichen Straßenraum (Eisenhutweg) erfolgen muss.

III.4 Auswirkungen auf Baugenehmigungen

Der Abstand von Hochbauten zur Bundesautobahn ist in § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) geregelt. Er ist mit 40 m angegeben. Das heißt, dass längs der Bundesautobahn in einer Entfernung bis zu 40 m (vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn aus gemessen) keine Hochbauten errichtet werden dürfen. Unterschreitungen dieses Maßes sind auf Grund von den zukünftigen Festsetzungen dieses B-Planentwurfs in Verbindung mit der Zustimmung der Auftragsverwaltung der Bundesfernstraßen Berlin (SenStadt Abt. X) zulässig. Dieser Abstand dient der Verkehrssicherheit sowie der Erweiterungsmöglichkeit der Autobahn. Im übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesautobahn in einer Entfernung bis zu 100 m errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Entsprechende Anträge werden durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. X im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Dies ist nur dann nicht erforderlich, soweit das Bauvorhaben den Festsetzungen dieses Bebauungsplans entspricht und die übrigen Bedingungen des § 9 Abs. 7 FStrG eingehalten werden.

III.5 Auswirkungen auf die Umwelt Umweltbericht

III.5.1 Vorbemerkung

Die Grundlage für die Beschreibung der Umweltauswirkungen des Planvorhabens bilden die zum Bebauungsplan XV-58bb erarbeitete Umweltverträglichkeitsstudie und die ökologische Eingriffs-/Ausgleichsbewertung, deren Aussagen bezüglich des Eingriffstatbestandes gemäß § 1a BauGB Berücksichtigung finden (vgl. Kap.III.5.5). Um zu erwartende Immissionswirkungen des Plan-Vorhabens auf angrenzende empfindliche Nutzungen qualifiziert beurteilen zu können, wurde eine gesonderte schalltechnische und lufthygienische Untersuchung (Akustiklabor Berlin) angefertigt.

Der 19,5 ha große Geltungsbereich befindet sich im Südwesten des Entwicklungsgebietes und soll hier auf den Freiflächen der ehemaligen Schäferwiesen unmittelbar angrenzend an den Teltowkanal und die Trasse der BAB A 113 (neu) die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung eines Gewerbe- und Sondergebietes - großflächiger Einzelhandel und Freizeiteinrichtungen- schaffen. Konkrete Bauvorhaben sind aktuell noch nicht bekannt.

Der planfestgestellte Bereich der BAB A 113 (neu) wird nachrichtlich dargestellt (11 ha). Planungsrechtlich ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans als Außenbereich zu betrachten.

Da der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans im Jahr 1994 gefasst wurde, sind die rechtlichen Rahmenbedingungen wie sie durch das Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom August 1997 in Verbindung mit dem BauGB (Aug.1997) vorgegeben werden, maßgeblich. Gemäß § 3 und Anlage Nr. 18 des UVPG besteht danach für großflächige Einzelhandelsbetriebe ab einer Geschossfläche von 5.000 m² die Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Um die Umweltauswirkungen des gesamten Planvorhabens (v.a. Immissionswirkungen), insbesondere auf die angrenzenden vorhandenen Wohnnutzungen und Wohngebietsentwicklungen beurteilen zu können, wird auch die geplante Gewerbegebietsentwicklung mit in die Betrachtung eingestellt.

Der UVP-Untersuchungsraum ist zur Erfassung von Auswirkungen auf angrenzende Bereiche (Einwirkungsbereich des Vorhabens) ca. 60 ha groß.

III.5.2 Beschreibung des Vorhabens und der Festsetzungen für das Vorhaben mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Das Vorhaben wird in Kap. II (Planinhalt) ausführlich beschrieben. Im Folgenden werden somit nur seine umweltrelevanten Festsetzungen und der Bedarf an Grund und Boden dargestellt.

Art des Vorhabens, umweltrelevante Festsetzungen

Der Bebauungsplan setzt Gewerbegebiete und ein Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel und Freizeiteinrichtungen- fest. Zudem wird der planfestgestellte Bereich der BAB A 113 (neu) nachrichtlich dargestellt. Planungsrechtlich ist der Bebauungsplan-Geltungsbereich als Außenbereich zu betrachten.

Die Gewerbegebiete haben eine Gesamtgröße von 5,6 ha. Aufgrund der Lagegunst an der Anschlussstelle Berlin - Adlershof der BAB A 113 (neu) wird hier die Art der baulichen Nutzung, bis auf den Einzelhandel, nicht eingeschränkt. Die GRZ beträgt 0,6 (GFZ 1,6), die max. zulässige Bauhöhe 18 m (einzelne Ausnahmen sind möglich). Das Sondergebiet nimmt eine Fläche von 3,0 ha ein. Die GRZ beträgt 0,6 (GFZ 1,6). Generell zulässig ist die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Ihre maximale Bruttogeschossfläche kann 25.000 m² betragen, die zulässige Bauhöhe 18 m. Ebenfalls zulässig ist die Ansiedlung von Tankstelle, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für

kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Eine Beschränkung der GRZ-Überschreitung für Nebenanlagen ist weder in den Gewerbe- noch im Sondergebiet vorgesehen, so dass jeweils von einer maximalen Versiegelung von 80 % der Fläche auszugehen ist. Beschränkungen in der Grundstücksnutzung sind nur durch Leitungsrechte (Trassenbreite für Hochspannungserdkabel, Abwasserleitung) und Baugrenzen an der Hermann-Dorner-Allee gegeben.

Neben den Festsetzungen für Baugebiete wird zur Anbindung übergeordneter Wegeverbindungen angrenzend an die Hermann-Dorner-Allee eine kleinere Fläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Rad- und Fußwegebereich) festgesetzt.

Über die Festsetzungen zur baulichen Entwicklung hinaus werden zur Minderung der Umweltauswirkungen Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser, Immissionschutz- und Grünfestsetzungen getroffen. Sämtliche Festsetzungen zur Umweltentlastung werden im Kap. III.5.4 beschrieben.

Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von 19,5 ha, davon sind 11,0 ha nachrichtlich dargestellte planfestgestellte Fläche für den Neubau der BAB A 113. Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete haben eine Größe von 8,5 ha. Bei einer möglichen Versiegelung von 80 % der Fläche (s.o.) können max. 6,8 ha für die bauliche Entwicklung genutzt werden. Zusätzlich werden ca. 300 m² im Bereich der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung versiegelt. Da das Gebiet im Bestand unversiegelt ist, beträgt die Versiegelungszunahme maximal ca. 6,83 ha.

Vorhaben mit kumulierenden Wirkungen / parallele Planungen Neubau BAB A 113 (neu)

Als wesentliches Vorhaben mit kumulierenden Wirkungen ist der Neubau der BAB A 113 (neu) zu nennen. Die 6-spurige Trasse verläuft in einer Breite von 30-40 m in Dammlage (8 m Höhe) direkt südlich der geplanten Gewerbe- und Sondergebietsfläche und überquert mit einem Brückenbauwerk den Teltowkanal am Südostrand des Geltungsbereichs. Hier befindet sich zudem die Autobahnabfahrt Adlershof. Aufgrund der weitreichenden Lärmwirkungen auf die bestehenden Wohngebiete am Eisenhutweg, (vgl. Kap. 5) wird die Trasse von 3-5 m hohen Lärmschutzwänden flankiert.

Erdverlegung Hochspannungsfreileitung

Zur Umsetzung der Gewerbe- und Sondergebietsnutzung wird es notwendig die vorhandene das Gebiet von West nach Ost querende 220 kV-Freileitung als Erdkabel zu verlegen. Nach derzeitigem Planungsstand ist hier ein 7 m breiter Trassenstreifen am Südrand der Baugebiete von Überbauung bzw. Gehölzbepflanzung freizuhalten.

Angrenzende Bebauungspläne

Nutzungsänderungen stehen in unmittelbarer Umgebung des Vorhabengebietes im Zusammenhang mit Planungen zum Entwicklungsbereich Berlin-Johannisthal/Adlershof an. Nördlich des Eisenhutweges ist die Entwicklung von allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten vorgesehen.

Im Bebauungsplan XV-68b wird angrenzend an den Bebauungsplan XV-53b die Entwicklung von Grünflächen (Südfuge des Landschaftsparks) und eines Thermalbadstandortes nördlich des Eisenhutweges festgesetzt, so dass zukünftig für die Erholungs- und Freizeitnutzung bedeutsame Bereiche dem neu entstehenden Gewerbegebiet gegenüberliegen.

Die östlich bzw. nordöstlich angrenzenden Bebauungspläne XV-52 und XV-58a sehen entlang der Rudower Chaussee die Entwicklung von Gewerbe- und Mischgebieten vor.

III.5.3. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

Schutzgut Menschen

Beim Schutzgut Mensch stehen Fragen des Wohlbefindens und der Gesundheit im Vordergrund. Damit sind das Wohnen und das Wohnumfeld sowie die landschaftsbezogene Erholung Gegenstand der Untersuchung. Die Immissionsproblematik wird gesondert behandelt (vgl. Kap. III.5.2, Schutzgut Luft und Kap. III.5.6 Schallimmissionen).

Während der Bebauungsplan-Geltungsbereich weder im Bestand noch in der beabsichtigten Gebietsentwicklung eine Wohnnutzung aufweist, schließen sich westlich und nordwestlich am Eisenhut- und Akeleiweg durch Einzelhausbebauung geprägte Wohngebiete an. Diese sind vorrangig durch Verkehrsvorbelastungen (Kfz-Dichte von ca. 13.400 –17.700 Kfz/Tag, vgl. Verkehrsgutachten IVAS/EIBS 8/2004) gekennzeichnet. Im Kleinsiedlungsgebiet westlich des Bebauungsplan-Geltungsbereichs wirken sich darüber hinaus noch eine Hochspannungsfreileitung und der Baumarkt an der Stubenrauchstraße negativ aus. Die Brachflächen des Bebauungsplans sind zum Teil bereits für die Trasse der BAB 113 (neu) in Anspruch genommen und haben aktuell keine besondere Freizeit- und Erholungsbedeutung.

Die Planungen zum Entwicklungsbereich Johannisthal/Adlershof sehen ein neues Misch- und Wohngebietes, einen Thermalbadstandort sowie neue öffentliche Grünflächen (Südfuge des Landschaftsparks) nördlich des Eisenhutweges vor. In übergeordneten Planungen (FNP, LaPro) ist in Bezug auf die Erholungsnutzung eine Grünverbindung zwischen dem Landschaftspark und den Freiflächen südlich der Teltowkanals dargestellt.

Schutzgut Flora / Fauna

Schutzgebiete / geschützte Biotope

Nordöstlich des Bebauungsplangebietes befindet sich, direkt angrenzend an den UVS-Untersuchungsraum das Natur- und Landschaftsschutzgebiet „ehemaliges Flugfeld-Johannisthal“ (LSG 48, NSG 35). Dieses ist vom Vorhaben nicht betroffen. Nach § 26a NatSchGBln geschützte Biotope sind dagegen im eigentlichen Vorhabenbereich auf den ehemaligen Schäferwiesen in größerem Umfang vorhanden. Geschützt sind vorrangig Magerrasenbiotope wie Trockenrasen und ruderale Wiesen und ruderale Halbtrockenrasen sofern diese im Verbund mit den Trockenrasen vorkommen (ca. 5.6 ha). Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in geschützte Biotope wurden bereits im Vorgriff auf die Eingriffe im Bereich des Landschaftsparks vorgenommen (Entwicklung von Magerrasenstandorten). Weitere Schutzgebiete oder Objekte die nach dem Naturschutzrecht geschützt sind, sind nicht vorhanden.

Pflanzen

Die Bewertung des Schutzgutes Pflanzen erfolgt auf Biotopebene (Biotoptypenliste Berlin 2003), wobei die geschützten Biotope nach naturschutzfachlicher Abstimmung in ihrer Ausprägung und Verbreitung von 1996/97 dargestellt werden. Die wertvollsten Biotoptypen im Bebauungsplan-Gebiet sind naturgemäß die o.g. geschützten Biotope. Weitere vorkommende Biotope mit überdurchschnittlicher Qualität sind artenreiche mehrjährige Staudenfluren. Von mittlerer Bedeutung sind Biotope mit stärkerer anthropogener Beeinflussung wie kurzlebige Ruderalfluren, und die im übrigen UVS-Untersuchungsraum vorhandenen Gartenbrachen oder extensiv genutzten Gärten (Obstgärten) in Einzelhausgebieten. Strukturell wenig differenzierte

Biotope (Ziergärten in Einzelhausgebieten, bewachsene Randstreifen an Straßen) haben eine nur eingeschränkte Bedeutung.

Tiere

Faunistische Untersuchungen liegen für das Gebiet der ehemaligen Schäferwiesen aus den Jahren 1998 und 2000 vor. Entsprechend der Biotopstruktur der ehem. Schäferwiesen wurden die Artengruppen Avifauna, Heuschrecken, Laufkäfer und Hautflügler untersucht. Wertgebend für die Avifauna im Bereich der ehem. Schäferwiesen waren die Brutnachweise der gefährdeten Offenlandarten Steinschmätzer (Rote-Liste-Berlin - RL 2), Feldlerche (RL 3) und Brachpieper (RL 1) und des Bluthänfling (RL 3; Art der Offenland-Gebüsch-Komplexe). Mit 7 Arten, darunter 2 RL-Arten wurde auch die hier vorkommende Heuschreckenfauna als artenreich charakterisiert (v. a. Blauflügelige Ödlandschrecke, nach Bundesartenschutz-Verordnung (BArtSchVO) geschützt). Für Laufkäfer (22 Arten, davon 2 RL-Arten) und Hautflügler (31 Arten, Sandbienen, Grab- und Schwebwespen, davon 3 RL-Arten) galt die Trockenrasenfläche ebenfalls als artenreich. Unter den kartierten Arten waren keine, die gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie besonderen Schutzanforderungen außerhalb von Schutzgebieten unterliegen. Neuere Erkenntnisse liegen nach Auskunft des Büros des Landesbeauftragten für Naturschutz für das Gebiet nicht vor.

Durch den Autobahnbau wurde der Lebensraum inzwischen deutlich verkleinert (Reduzierung der Flächengröße um etwa 40 %), dennoch verbleibt eine Fläche die aufgrund ihrer zusammenhängenden Ausdehnung von 8,2 ha nach wie vor eine besondere faunistische Bedeutung aufweist. So kann nach Einschätzung des Landesbeauftragten für Naturschutz auch aktuell noch vom Vorkommen der Mehrzahl der Ende der 90'er Jahre nachgewiesenen Arten ausgegangen werden. Einschränkungen könnten sich lediglich für einige Vogelarten des Offenlandes mit großen Arealansprüchen wie dem Brachpieper ergeben. Aktuelle Vorkommen von Arten des Anhangs IV sind nicht zu erwarten. Insgesamt ist der derzeitige faunistische Wert der Fläche insgesamt immer noch als hoch zu bezeichnen.

Schutzgut Boden

Geomorphologisch liegt der Untersuchungsraum in einer nacheiszeitlichen Abflussrinne des Berlin- Warschauer-Urstromtales am Rande der Teltow-Hochfläche. Das Relief ist mit einer durchschnittlichen Höhenlage von 35,00 – 36,00 m ü. NHN (Normalhöhe-Null) nahezu eben.

Gemäß Umweltatlas Berlin dominieren als naturnah eingestufte Gley- und Niedermoorböden. Die Wertigkeit der Niedermoorböden wird jedoch durch einen weitgehenden Vererdungsprozess eingeschränkt. Bezogen auf den Untersuchungsraum sind diese Böden im Bereich der ehem. Schäferwiesen am hochwertigsten, da sie hier unversiegelt sind. In den Siedlungsgebieten am Eisenhut- und Akeleiweg ist die Wertigkeit durch einen Versiegelungsanteil von 20-60 % geringer. Vom Planvorhaben betroffen, sind die im Bestand wertvollsten vererdeten Niedermoorböden im Bereich der ehem. Schäferwiesen.

Altlasten

Nach Auskunft der zuständigen Abteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung liegen keine Hinweise über schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten vor. Einträge im Berliner Bodenbelastungskataster sind ebenfalls nicht vorhanden.

Versiegelung im Bestand

Das Vorhabengebiet weist im Bestand keine Versiegelung auf. Derzeit wird eine ca. 2 ha große Fläche im Bereich der vererdeten Niedermoorböden als Baustelleneinrichtung für den Bau der BAB A 113 (neu) genutzt. Nutzungsbedingte Beeinträchtigungen der Bodendecke durch

Verdichtung oder Versiegelung werden nach Beendigung der Bautätigkeit partiell bei verbleibenden Freiflächen wieder behoben.

Schutzgut Wasser

Wasserschutzgebiete

Der nördliche und nordwestliche Teil des UVS- Untersuchungsraumes (nördlich des Eisenhutweges und westlich Straße 196) liegen in der Zone III B des Wasserschutzgebietes für die Wasserwerke Johannisthal und Altglienicke. Der eigentliche Vorhabenbereich befindet sich jedoch außerhalb der Schutzzone südlich des Eisenhutweges.

Grundwasser

Aufgrund der Lage im Urstromtal ist der Hauptgrundwasserleiter (GWL 2) relativ oberflächennah ausgebildet. Der aktuelle Grundwasserspiegel wird durch die Lage des Teltowkanals und die Grundwasserförderung im Wasserwerk Johannisthal beeinflusst. 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. Der aktuelle Wasserstand für die Gewässer beträgt 32,4 m ü.NHN. Ihr höchster Wasserstand der letzten 30 Jahre wird vom Landesgrundwasserdienst mit 32,73 m ü.NHN aus dem Jahr 1975 angegeben.

An der Grundwassermessstelle Nr. 10038 im Kleinsiedlungsgebiet südlich des Eisenhutweges (Straße 196) liegt der aktuelle Grundwasserstand bei ca. 32,40 m ü.NHN (Juni 2004). Der höchste gemessene Grundwasserstand wird von Landesgrundwasserdienst mit 32,70 m ü.NHN (1956) angegeben (höchster beeinflusster Grundwasserstand). Die Grundwasserfließrichtung ist auf den Absenkungstrichter des Wasserwerkes Johannisthal nach Nordwest ausgerichtet. Der aktuelle Flurabstand liegt im Bebauungsplan-Geltungsbereich bei 1,6 m im Westen (zukünftiges SO) und 3,5 m im Osten (zukünftiges GE).

Die Verschmutzungsempfindlichkeit ist aufgrund des geringen Flurabstandes (< 5 m) und der hohen Durchlässigkeit des Substrates (< 20 % bindige Anteile) gemäß Umweltatlas Berlin durchgängig als hoch einzustufen. Das im gesamten Bebauungsplan-Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser gelangt derzeit Vor-Ort zur Versickerung, das Rückhaltevermögen ist als hoch einzustufen. Die aus der Versickerung resultierende Grundwasserneubildung weist nach Angaben des Umweltatlas Berlin im Bebauungsplan einen mittleren Wert von 100-150 mm auf. Insgesamt ist im Vorhabenbereich für Grundwasserhaushalt eine hohe Eingriffsempfindlichkeit festzustellen.

Oberflächengewässer

Als einziges Oberflächengewässer bildet der Teltowkanal die südliche Grenze des Untersuchungsraums. Seine Ufer weisen überwiegend eine naturferne Befestigung auf (Stahlpundwände, Betonplatten), lediglich am nördlichen Ufer sind Abschnitte mit Rauhwurf-Befestigungen wasserdurchlässig. Hier hat sich im Laufe der Jahre eine mäßig ausgebildete Ufervegetation entwickelt (Ruderalvegetation, Schilfbestände). Vom Vorhaben werden weder die Uferbereiche noch der Kanal selbst (eine Einleitung von Regenwasser ist nicht vorgesehen,) in Anspruch genommen.

Schutzgut Luft

Die Aussagen zum Schutzgut Luft beziehen sich auf die wichtigsten, überwiegend verkehrsstämmigen Leitgrößen für Luftverunreinigungen Stickstoffdioxid (NO₂), Benzol, Ruß und Feinstaub (PM-10) und sind der gesondert erstellten Luftschadstoffuntersuchung (Akustiklabor

Berlin, Sept. 2004) entnommen. Prinzipiell hat sich die Luftqualität in Berlin in den vergangenen Jahren kontinuierlich verbessert. Einzig kritischer Luftschadstoff ist der Feinstaub (PM 10). Hier war 2003 gegenüber 2001 und 2002 ein Anstieg der Konzentrationen festzustellen. Den weitaus überwiegenden Beitrag zu den Luftschadstoffbelastungen liefern die Emissionen der Kraftfahrzeuge.

Hintergrundbelastung / aktuelle Gebietsbelastung

Von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurden für das Untersuchungsgebiet Werte der Luftschadstoffbelastung (Mittelwerte in $\mu\text{g}/\text{m}^3$ des Jahres 2000, Langzeitbelastung.) für die o.g. Leitgrößen mitgeteilt, die meist deutlich unter den maßgeblichen Gesundheitsschutz-Grenzwerten der 22.BImSchV liegen. Für die Schadstoffe Benzol und Stickstoffdioxid (NO_2) ist nur eine schwache Belastung ($1,4$ bzw. $18 \mu\text{g}/\text{m}^3 < 50\%$ des Grenzwertes von 5 bzw. $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$) zu verzeichnen, für Feinstaub liegt sie im mittleren Bereich, ($26,8 \mu\text{g}/\text{m}^3 > 50\%$ des Grenzwertes von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$) hoch ist die Belastung für Ruß ($2,7 \mu\text{g}/\text{m}^3$, d.h. UBA-Vorsorgewert von $3 \mu\text{g}/\text{m}^3$ zu 90% erreicht).

Für die Schadstoffe Stickstoffdioxid und Feinstaub ist aufgrund ihrer spezifischen Wirkungen auch die Kurzzeitbelastung von Bedeutung. Für Stickstoffdioxid wird der Grenzwert der 22.BImSchV deutlich unterschritten ($< 50\%$). Problematischer ist die Situation für den Feinstaub-(PM-10-) Tageswert. Bei einem hochgerechneten PM-10 90,4 Perzentil von ca. $48 \mu\text{g}/\text{m}^3$ wäre der Grenzwert von $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (darf max. 35 mal pro Kalenderjahr überschritten werden) zu 96% ausgeschöpft, d.h. die Kurzzeitbelastung ist hoch.

Die mit dem Screeningprogramm IMMIS (Luft) berechnete aktuelle Belastung (Hintergrundbelastung zuzüglich Belastungen aus dem Kfz-Verkehr), ergibt dann für die Schadstoffe Ruß und Feinstaub (Kurzzeitwert) Belastungen, die über den Vorsorge- und Grenzwerten liegen ($3,7$ bzw. $53 \mu\text{g}/\text{m}^3$). Für Benzol, Stickstoffdioxid und Feinstaub (Langzeitbelastung) liegen sie in etwa im Bereich der Hintergrundbelastung. Ausgehend von dieser Situation wären zusätzliche Verkehrserzeuger kritisch einzuschätzen. Mit der Fertigstellung der BAB 113 (Anschlussstelle Adlershof) hat sich die Verkehrsmenge in den wohngebietsnahen Straßen jedoch deutlich verringert.

Prognose 2015 / Vorhabenbedingte Zusatzbelastungen

Für den Prognosezeitraum 2015 wurde die Luftschadstoffbelastung mit (Planfall) und ohne Vorhaben (Nullfall) hochgerechnet. Als wesentliche Emissionsquelle wird der Kfz-Verkehr betrachtet. Eventuelle Immissionsbeiträge von stationären Quellen im Plangebiet können nicht betrachtet werden, da konkrete Betriebsansiedlungen bisher nicht bekannt sind (vgl. Kap.II.5.8).

Die Ergebnisse der Screening-Berechnungen zeigen zunächst, dass der Beitrag der zukünftigen Nutzungen im Bebauungsplan-Gebiet zu den Schadstoffimmissionen zu vernachlässigen ist (keine darstellbare Differenz zwischen Null- und Planfall). Insgesamt werden die Immissionsgrenzwerte (Langzeitbelastung) der 22. BImSchV für Benzol, PM-10 und NO_2 sowie auch der Vorsorgewert für Ruß an allen beurteilungsrelevanten Punkten im Untersuchungsgebiet eingehalten. Für Benzol ist nur eine schwache Belastung ($1,1 \mu\text{g}/\text{m}^3 < 50\%$ des Grenzwertes von 5) im Untersuchungsraum zu verzeichnen, für Feinstaub und Stickstoffdioxid (NO_2) liegt sie im mittleren Bereich, (25 bzw. $21 \mu\text{g}/\text{m}^3 > 50\%$ des Grenzwertes von jeweils $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$) hoch ist die Belastung für Ruß ($2,7 \mu\text{g}/\text{m}^3$, d.h. UBA-Vorsorgewert von $3 \mu\text{g}/\text{m}^3$ zu 90% erreicht). Auch der kritische Kurzzeitwert der Feinstaubbelastung kann eingehalten werden ($43 \mu\text{g}/\text{m}^3$).

Im Vergleich zum Ist-Zustand 2004 nehmen die Immissionskonzentrationen aller untersuchten Schadstoffe sogar ab. Grund hierfür ist zum einen die generelle Abnahmetendenz der Hintergrundbelastung, zum anderen die deutliche Verkehrsentlastung im Gebiet mit Inbetriebnahme der Autobahn.

Schutzgut Klima

Einordnung in stadtklimatische Zonen

Gemäß Umweltatlas Berlin weist der gesamte Untersuchungsraum nur geringe Veränderungen gegenüber dem Freilandklima auf (Zone 2). Typisch ist die Zone 2 für Stadtrandlagen oder große innerstädtische Freiraumkomplexe. Stadtklimatische Erscheinungen wie Überwärmung, Schwülegefährdung und verringerte nächtliche Abkühlung treten hier nur in abgeschwächter Form auf.

Stadtklimatische Bedeutung / Luftleit- und Ventilationsbahnen

Die Freiflächen im gesamten Untersuchungsraum haben eine sehr hohe stadtklimatische Bedeutung (vgl. Karte 04.11.2 Umweltatlas Berlin). Sie sind als Kaltluftentstehungsgebiete einzustufen und haben aufgrund ihrer Lage unmittelbar angrenzend an belastete Siedlungsräume (dicht bebauter östlicher Bereich des Entwicklungsgebietes) eine besondere Bedeutung für den Luftaustausch und weisen höchste Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen auf. Die Siedlungsflächen am Eisenhut- und Akeleiweg werden aufgrund ihrer aufgelockerten Struktur und des geringen Versiegelungsgrades als klimatisch günstig strukturiert und mit geringer Empfindlichkeit gegenüber nutzungsintensivierenden Eingriffen dargestellt.

Besondere Luftleit- und Ventilationsbahnen oder reliefbedingte Kaltluftströme sind nicht vorhanden.

Schutzgut Landschaft

Beim Schutzgut Landschaft erfolgt eine Betrachtung zur Wertigkeit des Landschaftsbildes, die landschaftsbezogene Erholung wird als Teilaspekt des Schutzgutes Menschen abgehandelt. Der Untersuchungsraum umfasst einen großen Teil der ehemaligen offenen Schäferwiesen am Teltowkanal sowie nördlich und westlich angrenzende, durch Einzelhausbebauung geprägte Wohngebiete bzw. zwischenzeitlich beräumte Kleingartenflächen. Landschaftsräumlich stellt das Areal einen Übergangsbereich zwischen dem künstlich angelegten Teltowkanal und dem weiter nördlich liegenden offenen Landschaftsraum des ehemaligen Flugfeldes Johannisthal dar. Auf der gesamten Länge der Schäferwiesen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58bb verläuft eine Hochspannungsfreileitung.

Der Bau der Autobahn BAB A 113 (neu), die innerhalb des Geltungsbereichs in Dammlage geführt wird, hat zu einer grundlegenden Veränderung des Landschaftsbildes im Plangebiet geführt. Die Wiesenflächen und die ursprünglich vorhandene Weite des offenen Landschaftsraumes wurden stark reduziert und der Blickbezug zum Teltowkanal ist heute nicht mehr vorhanden. Die Auswirkungen des Autobahnbaus auf das Landschaftsbild sind im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens abschließend beurteilt worden. So basiert die Einstufung der Gebietswertigkeit auf dem Zustand des Landschaftsbildes nach Fertigstellung des Autobahnteilabschnittes.

Unter Berücksichtigung der Autobahn und der Hochspannungsfreileitung weist das Landschaftsbild in dem verbleibenden Wiesenkorridor eine eingeschränkt hohe Wertigkeit auf.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im gesamten Untersuchungsraum sind weder besondere nach dem Denkmalschutzgesetz geschützte Einzelobjekte oder Ensembles, noch archäologisch bedeutsame Bodendenkmale

vorhanden. Somit bestehen hinsichtlich dieses Schutzgutes keine besonderen Empfindlichkeiten oder Restriktionen.

Wechselbeziehungen / kumulative Wirkungen

Die wesentlichen Wechselwirkungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Anlagenbedingte Wirkungen auf den Boden durch Versiegelung, Verdichtung, Umlagerung etc. können über Wirkketten Veränderungen der Pflanzendecke, der Bodenfauna, des Klimas, der Grundwasserneubildung und -strömung zur Folge haben. Die Auswirkungen auf die Pflanzendecke durch Totalverlust oder Bestandsminderung können wiederum über Wirkketten Veränderung des Bodens und des Klimas bedingen. Aus den beschriebenen Wechselwirkungen können letztlich Veränderungen des Lebensraumes von Tieren und Menschen resultieren.

Im Untersuchungsraum von besonderer Bedeutung sind Auswirkungen im Bereich der ehem. Schäferwiesen, die trotz der Vorbelastungen (Autobahnbau, Freileitung, veränderte Standortverhältnisse) einen bedeutenden Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten darstellen und als klimatischer Ausgleichsraum wirken. Aufgrund der immer noch besonderen Standortbedingungen (großflächiger Freiraum mit trockenen, nährstoffärmeren Verhältnissen), bedeuten hier Eingriffe neben dem Verlust von wertvollen Vegetationsbeständen zugleich Lebensraumverlust für spezialisierte Tierarten sowie die Verschlechterung der klimatischen Situation in räumlicher Nähe zu Belastungsgebieten. Versiegelungszunahme kann zudem zu Eingriffen in den Grundwasserhaushalt führen, wenn anfallendes Regenwasser zukünftig nicht im Gebiet zur Versickerung gelangt.

Eine weitere Wirkkette ergibt sich durch betriebsbedingte Vorhabenauswirkungen. Hier sind vorrangig verkehrs- und anlagenstämmige Lärm- und Schadstoffemissionen zu nennen, die sich auch im Zusammenwirken mit Vorbelastungen im Gebiet auf empfindliche Nutzungen in der Umgebung auswirken (Wohnumfeld, Freizeitnutzung) und letztendlich das Wohlbefinden und die Gesundheit des Menschen beeinträchtigen bzw. Lebensräume für Tiere entwerten können (Störungszunahme).

III.5.4 Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden gemindert oder soweit wie möglich ausgeglichen werden sollen

Im Entwicklungsbereich Berlin-Johannisthal/Adlershof werden für fast alle Bebauungspläne zur Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft Vorgaben zur Dachbegrünung, zur Grundstücksbepflanzung und zur Versiegelungsminimierung festgesetzt (ökologische Standards). Im vorliegenden Fall wird ausnahmsweise von der Reduzierung der Überschreitungsmöglichkeiten für Nebenanlagen im Rahmen der GRZ-Festsetzung auf 20% abgesehen, um eine der besonderen Lagegunst an der Autobahn geschuldete uneingeschränkte Gewerbe- und Sondergebietsentwicklung zu ermöglichen (Parkplätze). Dafür werden zusätzliche umweltentlastende Festsetzungen für Gebäudebegrünungen, zum Immissionsschutz und zur Verbesserung der Anbindung von übergeordneten Wegeverbindungen getroffen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich, die im Rahmen des Bebauungsplans geregelt werden (graphische und textliche Festsetzungen)

Dachbegrünung

Die Festsetzung zur extensiven Dachbegrünung erfolgt zur Kompensation von Eingriffen in vorhandene Vegetationsbestände und in das Rückhaltevermögen von Niederschlägen. Die

Dachbegrünung verfügt über das höchste ökologische Kompensationspotential. Ihre Sicherung über den Bebauungsplan ist daher wesentlich für den Ausgleich der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe.

Für die Eingriffs- / Ausgleichsbewertung wird die Annahme zu Grunde gelegt, dass 30 % der Dachflächen extensiv begrünt werden. Dies entspricht der pauschalen Annahme für die Eingriffsbewertung im gesamten Entwicklungsgebiet und berücksichtigt den üblicherweise vorhandenen Flächenanteil von Beleuchtungsflächen und technischen Aufbauten auf den Dächern.

Gebäudebegrünungen

Die Festsetzung zur Begrünung von fensterlosen Fassaden und Außenwandflächen mit klimmenden oder schlingenden Pflanzen dient dem Ausgleich von Eingriffen in das Landschaftsbild. Sofern großmodulare Gebäude mit ungegliederten Fassaden entstehen, ist durch die Vorgabe der Begrünung eine landschaftsästhetische Aufwertung gewährleistet. Zudem wird der geringe Grünanteil im Plangebiet (80% Versiegelung möglich) erhöht und die kleinklimatische Situation verbessert. Die Maßnahme wird zunächst nicht in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eingestellt, da ihre Umsetzung von der konkreten Fassadengestaltung der entstehenden Gebäude abhängig ist.

Bepflanzungen

Mit der textlichen Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen auf den Bauflächen soll ein bestimmter Vegetationsanteil standortgerechter und gestaltprägender Pflanzen gesichert werden. Die Festsetzung erfolgt insbesondere unter Berücksichtigung notwendiger Ersatzpflanzungen für die Fällung von Bäumen, die nach der Berliner Baumschutzverordnung geschützt sind. Insgesamt werden auf den Baugrundstücken 162 Neupflanzungen über die textlichen Festsetzungen gesichert.

Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen

Die Festsetzung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen dient dem Schutz der Naturhaushaltsfunktionen. Sie kommt im Bereich der Erschließungsflächen zur Anwendung und gilt insbesondere auch für Stellplätze. Durch die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen wird sichergestellt, dass die Bodenfunktionen anteilig erhalten bleiben. Ein hoher Anteil des Niederschlages kann Vorort versickern. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonaufbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Ausweisung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Angrenzend an den Kreuzungsbereich Hermann-Dorner-Allee/Ernst-Ruska-Ufer (Autobahnezufahrt) wurde im Ergebnis der Umweltverträglichkeitsuntersuchung eine zusätzliche Fläche als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Rad- und Fußwegbereich festgesetzt.

Die Festsetzung dient der Optimierung der Wegeführung für Fußgänger und Radfahrer an einem bedeutenden Kreuzungspunkt übergeordneter Wegeverbindungen (Mauerweg entlang des Teltowkanals, Nord-Süd-Verbindung vom Landschaftspark auf dem ehem. Flugfeld zu den Freiflächen Rudow-Altglienicke mit Querung des Teltowkanals). Mit der Aufweitung der Flächen für den nicht motorisierten Verkehr wird v.a. der für Rad- und Rollstuhlfahrer wichtige nördliche Anschluss von der Hermann-Dorner-Allee zur Brückenrampe barrierefrei hergestellt

Festsetzungen zum Immissionsschutz (Schallschutz)

Zum Schutz der vorhandenen und geplanten empfindlichen Nutzungen in der Umgebung des Bebauungsplangebietes (Wohnnutzung) vor übermäßigen Lärmbelastungen werden - sofern planungsrechtlich möglich - Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen. Der Lärmschutz erfolgt durch Kontingentierung der Emissionen mittels der Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln (IFSP). Diese Festsetzungen können für die unter §§ 4 bis 9 der BauNVO aufgeführten Nutzungsarten vorgenommen werden (vgl. § 1 Abs. 4 BauNVO). Somit können die Belange des Immissionsschutzes für die Gewerbegebiete im Bebauungsplan geregelt werden. Durch eine teilflächenbezogene differenzierte Festsetzung wird eine bestmögliche Ausnutzung des Gewerbegebietes gewährleistet und der Ungleichbehandlung bei Ansiedlungen (uneingeschränkte Emission bei frühzeitiger Ansiedlung und überdurchschnittliche Restriktionen für nachfolgende Ansiedlungen) entgegengewirkt (zur genaueren Herleitung vgl. Kap.III.5.6).

Die Festsetzung lautet im Einzelnen:

„Der immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel einschließlich der Zuschläge nach TA Lärm Nr. A.2.5.2, A.2.5.3 und Nr. 6.5, bezogen auf die Beurteilungszeiten nach TA Lärm Nr. 6.4, ist zu begrenzen auf:

SenStadtUm

Bezeichnung der Flächenquelle	IFSP	
	Tag	Nacht
	L_w dB(A)/m ²	L_w dB(A)/m ²
GE 1	52	37
GE 2 und 3	56	39
GE 4	56	37
GE 5	59	45
GE 6	58	55
GE 7	60	59

Der Nachweis eines ausreichenden Schallschutzes ist für jeden Betrieb durch eine Geräuschimmissionsprognose zu erbringen.“

Zum Schutz der angrenzenden Bebauung vor übermäßiger Lärmbelastung werden auch für das Sondergebiet Begrenzungen der Schallimmissionen nötig. Die Einhaltung des im o.g. Immissionsschutzgutachten ermittelten maximalen Schallleistungspegels von tags 56 dB(A)/m² und nachts 39 dB(A) wird jedoch außerhalb des Bebauungsplans durch Eintragung einer Baulast geregelt.

Weitere Maßnahmen, die über die Regelungen des Bebauungsplans hinausgehen (Sammelausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches)

Entsprechend der Ausgleichskonzeption für das Entwicklungsbereich Berlin-Johannisthal/Adlershof stellt der Landschaftspark - ehemaliges Flugfeld Johannisthal - die zentrale Sammelausgleichsfläche für Eingriffe in Baugebieten dar, die nicht innerhalb des Geltungsbereichs einzelner Bebauungspläne im Entwicklungsgebiet ausgeglichen werden können. Die planungsrechtliche Sicherung erfolgt über die Bebauungspläne für den Park. Die Maßnahmen für den Sammelausgleich im Landschaftspark werden als Maßnahmenpaket der Entwicklungsmaßnahme finanziert und organisatorisch gesichert und werden bereits seit 1998 realisiert.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in geschützte Biotop gemäß § 26a NatSchG Bln

Mit der „Aktualisierung der Gesamtbewertung des ökologischen Eingriffs in Natur und Landschaft für das Entwicklungsgebiet“ vom Oktober 2001 wurde (im Sinne einer „Rechts-Bilanz, s. hierzu Ausführung unter II.2.11 „Grünfestsetzungen“) der Nachweis geführt, dass die Eingriffe in geschützte Biotop, die durch die Bebauungspläne vorbereitet werden, bis zum Planungsstand 2001 durch geplante (und bereits in großem Umfang realisierte) art- und wertgleiche Biotopmaßnahmen im Park auf dem ehemaligen Flugfeld kompensiert werden können.

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

Folgende Maßnahmen waren im Landschaftspark innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne vorgesehen. Die geplanten Maßnahmen sind bereits umgesetzt worden:

- Neuanlage, Entwicklung extensiver Wiesen mit Sandtrockenrasen (artgleiche Maßnahme)
- Anlage einer Langgraswiese, Pflanzung von Baumgruppen (wertgleiche Maßnahme).

Durch die Entwicklung von artengleichen Biotopen, die im Zusammenhang mit bereits bestehenden Magerrasenbiotopen große ungestörte Bereiche im Zentrum des Naturschutzgebietes bilden, werden auch neue Lebensräume für die im Vorhabensbereich verdrängten hochwertigen Faunenbestände in räumlicher Nähe geschaffen.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt auf nicht gesetzlich geschützten Flächen

In der Gesamtbewertung des ökologischen Eingriffs für das Entwicklungsgebiet wird davon ausgegangen, dass die baugebietsbezogenen Eingriffe in den Naturhaushalt im Regelfall durch die Festsetzung ökologischer Standards innerhalb der Baugebiete selbst kompensiert werden können. Der Bebauungsplan XV-58bb, stellt hierbei einen Ausnahmefall im Entwicklungsgebiet dar. Auch bei Einhaltung aller ökologischen Standards können die Eingriffe in den Naturhaushalt nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans kompensiert werden (siehe Kap. III.5.5).

In der Ausgleichskonzeption für das Entwicklungsgebiet von 1997, 2001 und in deren Fortschreibung vom Juni 2005 (im Sinne einer „Rechts-Bilanz“) sind für nicht absehbare Eingriffe in Natur und Landschaft die erforderlichen Ersatzmaßnahmen (§ 1a Abs. 3 BauGB) benannt, die das Biotopspektrum und das Nutzungsangebot im Landschaftspark ergänzen. Hierbei handelt es sich um die Anlage von naturnahen Themengärten und von Spiel- und Liegewiesen (je 4 ha) in den Kammern des Aktivparks.

Aufgrund der faunistischen Bedeutung der überformten Biotope ist in diesem Zusammenhang zusätzlich der kompensatorische Wert der neu zu schaffenden Strukturen für die betroffenen Faunengruppen zu berücksichtigen. Wichtige Kriterien wären hier Naturnähe, Ungestörtheit, großräumiger Zusammenhang und Standortvielfalt (Schaffung von zusätzlichen wechselfeuchten Standorten).

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in das Landschaftsbild

Zur Kompensation von nicht ausgleichbaren Eingriffen in das Landschaftsbild werden Maßnahmen zur landschaftsästhetischen Aufwertung und Erschließung des ehemaligen Flugfeldes durchgeführt. Die Ausgleichsflächen, die gemäß der Ausgleichskonzeption der Herstellung der übergeordneten und örtlichen Einbindung des geplanten Landschaftsparks dienen sollen, werden ebenfalls über die Bebauungspläne gesichert (Wege und Zugänge zum Park sind überwiegend bereits gebaut worden). Darüber hinaus soll der 3 m breite Grünstreifen entlang der östlichen Grundstücksgrenze des geplanten Thermalbads zur weiteren Stärkung der überörtlichen Verbindungsfunktion des Fuß- und Radweges der geplanten Hermann-Dorner-Allee (Bebauungsplan XV-52) beitragen.

Dezentrale Regenversickerung

Außerhalb der Eingriffs- und Ausgleichsbewertung wird im Bebauungsplan XV-58bb zusätzlich eine Regenwasserversickerungspflicht festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 10). Mit der Festsetzung der Regenversickerung wird sichergestellt, dass das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und sonstiger versiegelter Flächen innerhalb des Geltungsbereichs versickert wird, soweit nicht wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die zu berücksichtigenden wasserwirtschaftlichen Belange ergeben sich aus den Anforderungen an die zu entwässernden Flächen und das schadloze Versickern von Regenwasser und werden durch die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV 2001) geregelt.

Hiernach ist eine dezentrale Mulden- und Muldenrigolenversickerung für Niederschlagswasser von Ladezonen, Lagerflächen, Umschlag- und Abfüllplätzen und sonstigen Flächen mit Umgang wassergefährdender Stoffe generell unzulässig. Für die Bewertung der Umweltauswirkungen im Bebauungsplanverfahren müssen Annahmen hinsichtlich der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers getroffen werden, die einer späteren wasserrechtlichen Zulässigkeit der Versickerung des Niederschlagswassers im Baugenehmigungsverfahren nicht entgegenstehen.

Generell wird davon ausgegangen, dass das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser (Fläche der Haupt-GRZ), wie nach NWFreiV möglich, vor Ort versickert werden wird. Da im Gewerbegebiet keine Einschränkungen der nach Baunutzungsverordnung zulässigen Nutzungen bestehen und ein entsprechender Umgang mit wassergefährdenden Stoffen von vornherein nicht auszuschließen ist, wird für die weiteren befestigten Flächen davon ausgegangen, dass keine Versickerung des Niederschlagswassers stattfinden kann. Da im Sondergebiet Nutzungen die einen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach sich ziehen, im Vergleich zu Gewerbegebieten nur eingeschränkt möglich sind, wird zugrunde gelegt, dass 50% des auf den versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers über Vegetationsflächen versickert werden kann.

Die Eignung des Vorhabengebietes für die Versickerung von Niederschlägen von Baugrundstücken ist zunächst ausgehend von den Substrateigenschaften gut. Gemäß NWFreiV ist beim schadlosen Versickern von Niederschlägen über Mulden oder Mulden-Rigolen-systeme ein Abstand von 1,5 m zwischen Geländeoberkante (GOK) und einem Bemessungsgrundwasserstand einzuhalten. Als Bemessungsgrundwasserstand ist nach Auskunft der Wasserbehörde in diesem Fall der höchste beeinflusste Grundwasserstand mit einer Höhe von 32,7 m ü NHN anzunehmen. Für die Versickerung von Niederschlagswasser von Dachflächen kann der Mindestabstand, sofern die technische Funktionsfähigkeit der Versickerungsanlage gewährleistet ist, im Einzelfall auf 1,3 bis 1,0 Meter reduziert werden. Dies ermöglicht eine flexible Geländegestaltung, bei der die jeweiligen Anforderungen an die Versickerung erfüllt werden können.

Möglichkeiten für die Ableitung von nichtversickerungsfähigem Niederschlagswasser sind über den Regenwasserkanal im Eisenhutweg gegeben. In einer überschlägigen Berechnung wurde die Machbarkeit der Versickerung unter den o.g. Rahmenbedingungen auch quantitativ nachgewiesen. Die Berechnung ist der Umweltverträglichkeitsstudie zu entnehmen.

Direkte Einleitungen von Niederschlagswasser in den Teltowkanal erfolgen nicht.

III.5.5 Ergebnisse der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung („Rechts-Bilanz“)

Nach § 1a Abs. (3) BauGB sind die Eingriffe maßgeblich, die erstmalig auf Grund des Bebauungsplans ermöglicht werden, somit zusätzlich zu dem bereits bestehenden Baurecht und insoweit unabhängig von Art und Umfang einer tatsächlich bestehenden Bebauung. Die Eingriffsbewertung orientiert sich somit am Vergleich zwischen dem zum Ausgangszeitpunkt zulässigen Baurecht/Nutzung und dem neu geschaffenen bzw. aufgehobenen Baurecht. Gesondert zu behandeln sind Biotope, die zum Ausgangszeitpunkt unter den besonderen Schutzstatus nach § 26a NatSchG Bln fallen. Diese Biotope sind eigenständig geschützt, unabhängig von der Zulässigkeit eines Vorhabens nach geltendem Berliner Baurecht. Grundsätzlich ist die Genehmigungsfähigkeit für Überformungen von geschützten Biotopen bereits mit der Ausgleichskonzeption für das gesamte Entwicklungsgebiet vorabgestimmt worden. Nicht berücksichtigt in der Bilanz ist die Entstehung oder Verlust von Biotopen nach dem Bilanzierungs-Stichtag (z.B. Verluste durch Baustellen-Betrieb während des benachbarten Autobahn-Baus oder Gewinne durch wildwüchsig neu entstandene Biotop-Flächen)

Eingriffe nach § 26a Berliner Naturschutzgesetz

Der Verlust von Biotopen, die dem Schutzstatus nach § 26a NatSchG Bln unterliegen, auf einer Fläche von ca. 5,6 ha im Bereich der Bauflächen, kann nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58bb kompensiert werden. Der erforderliche Ausgleich kann jedoch durch art- und wertgleiche Maßnahmen vollständig außerhalb des Geltungsbereichs sichergestellt (vgl. Kap. III.5.4)

Eingriffe nach § 1a BauGB

Da der gesamte Bebauungsplan-Geltungsbereich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegt, bereitet der Bebauungsplan erstmalig einen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Als Bestand wird die tatsächliche Naturhaushaltswertigkeit zugrunde gelegt. Relevant ist diese Betrachtung für die 2,9 ha Biotopflächen, die nicht als geschützte Biotope gemäß § 26a NatSchG Bln ausgewiesen sind.

Bei Durchführung aller im Bebauungsplan geregelten Maßnahmen zur Minimierung und Kompensation des Eingriffs innerhalb der Bauflächen (vgl. Kap. III.5.4) verbleibt ein Eingriff, der basierend auf der Bilanzierungsmethode AUHAGEN zu einem Wertverlust der Naturhaushaltsfunktionen von über 50% führt. Eine weitgehende Kompensation des verbleibenden Eingriffs in den Naturhaushalt wird durch umfassende naturhaushaltswirksame Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs, vorrangig im Bereich des Landschaftsparks erreicht (vgl. Kap. III.5.4).

Eingriffe in den Gehölzbestand

Der Eingriff in den Gehölzbestand kann im räumlichen Geltungsbereich durch Ersatzpflanzungen innerhalb der Baugebiete (artgleiche Kompensation) vollständig kompensiert werden. Einem Bedarf an Ersatzpflanzung nach BaumSchVO Bln von 47 Bäumen (bei Fällung von 4 Bäumen) stehen 162 durch textliche Festsetzungen gesicherte Neupflanzungen gegenüber.

Eingriffe in das Landschaftsbild

Mit der durch den Bebauungsplan vorbereiteten städtebaulichen Neuordnung werden die Flächen im Geltungsbereich grundsätzlich neu geordnet. Der Bebauungsplan ermöglicht erstmalig eine Bebauung der Schäferwiesen, die unter Berücksichtigung der vorhandenen Hochspannungsfreileitung und der Autobahn eine eingeschränkt hohe Wertigkeit aufweist.

Der Eingriff in das Landschaftsbild durch Überbauung der Wiesenfläche entlang des Eisenhutweges auf bis zu 80% der Gesamtfläche kann durch aufwertende Maßnahmen wie Verlegung der Freileitung und Pflanzbindungen (v.a. Neupflanzung von 162 Bäumen) bzw. Gebäudebegrünungen deutlich vermindert werden. Ein vollständiger Ausgleich ist jedoch im Geltungsbereich nicht möglich.

Eine weitgehende Kompensation des verbleibenden Eingriffs in das Landschaftsbild wird durch umfassende Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs im Bereich des Landschaftsparks erreicht (vgl. Kap. III.5.4, Weitere Maßnahmen, die über die Regelungen...).

III.5.6 Immissionsschutz (Schallschutz)

Zur Ermittlung der vorhabenbedingten Immissionsbelastungen wurde eine gesonderte schalltechnische Untersuchung vom Akustik-Labor Berlin (ALB, 9/2004) durchgeführt. Bei der Beurteilung der Emissionswirkungen auf angrenzende Nutzungen wurde für die Flächen zwischen der bestehenden Bebauung am Akeleiweg und den geplanten Grünflächen am Thermalbad (Südfuge Landschaftspark) von der Entwicklung eines durchgängigen ca. 100 m

tiefen Mischgebietes ausgegangen. Rechtlich sind anlagen- und verkehrsstämmige Lärmemissionen getrennt zu betrachten.

Geräuschemissionssituation / Vorbelastungen

Gewerbelärm

Die vorhandenen gewerblichen Geräuschemissionen im Einwirkungsbereich des Bebauungsplan-Gebietes werden überwiegend durch die Gewerbebetriebe südlich des Teltowkanals verursacht (Asphaltmischwerk, Transportbetonmischwerk, Anlage zum Recycling von Papier, Biomasseheizkraftwerk). Aus dem Vergleich der Vorbelastungspegel mit den Orientierungswerten der zur Beurteilung der Lärmwirkungen maßgeblichen DIN 18005 wird deutlich, dass sowohl tagsüber als auch nachts eine gewerblich bedingte Geräuschvorbelastung berücksichtigt werden muss. Aus diesem Grund sind bei der Beurteilung der vorhabenbedingten Auswirkungen die folgenden verminderten Orientierungswerte zugrunde zu legen:

- Wohnbebauung nördlich des Eisenhutweges westlich
des geplanten Kreisels (der Einmündung der Straße
am Flugplatz) Tag ca. 53 dB(A) Nacht ca. 37 dB(A)
- Mischgebiet nördlich des Eisenhutweges
östlich des geplanten Kreisels (der Einmündung
der Straße am Flugplatz) Tag ca. 59 dB(A) Nacht ca. 44 dB(A)
- Wohnbebauung östlich der Straße 196 Tag ca. 53 dB(A) Nacht ca. 39 dB(A)
- Öffentlicher Park Tag ca. 54 dB(A) Nacht ca. 55 dB(A)

Verkehrsmengen / Verkehrslärm

Der Verkehrslärm im Untersuchungsraum wird an den sensiblen Nutzungen (Wohnen, geplante Grünflächen) im Bestand im Wesentlichen durch den Eisenhutweg und den Akeleiweg bestimmt (17.700 - 13.400 bzw. 3.900 Kfz/24 Std, vgl. IVAS/EIBS GmbH 8/2004). Deutliche Veränderungen ergeben sich nach Inbetriebnahme der BAB 113 (Neu). Auf dem Eisenhutweg ergibt sich für 2015 eine Belastung von maximal 5.800 Kfz bis zum geplanten Kreisverkehr. Der Abschnitt bis zur Rudower Chaussee weist dann statt 17.700 nur noch 10.400 Kfz/24 Std. auf. Der Akeleiweg ist nur noch mit 1.200 Kfz /24 Std belegt. Der vorhabenbezogene Anteil auf diesen Straßen ist ebenfalls niedrig und wird für das Jahr 2015 mit 800 bzw. 100 Kfz/24 Std prognostiziert.

Bei den Lärmvorbelastungen ist zwischen den zwei Quellen Autobahn und Haupterschließung des Bebauungsplan-Gebietes (Straßenzug Eisenhutweg) zu differenzieren. Für die Lärmwirkungen durch die Autobahn liegen Beurteilungspegel für die bestehenden Wohngebiete am Eisenhutweg vor. Sie zeigten trotz lärmmindernder Schallschutzwände bis zur ersten Grundstücksreihe nördlich des Eisenhutweges mit 58-60 dB(A) tags und 52-53 dB(A) nachts Überschreitungen der Grenzwerte der für den Straßenneubau maßgeblichen 16.BImSchV. Durch passive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzfenster und Außenwandisolierungen kann die Einhaltung der in der Lärmschutzverordnung genannten Grenzwerte gewährleistet werden. Maßnahmen zur Einhaltung der Grenzwerte wurden im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens geregelt.

Die zweite Belastungsquelle ist der zukünftige Gesamtverkehr auf dem Eisenhutweg. Basierend auf den o.g. Verkehrsmengendaten ergeben sich trotz des im Vergleich zum Bestand geringeren Verkehrsaufkommens auch hier Beurteilungspegel, die tags und nachts immer noch

sämtlich über den Grenzwerten der 16.BImSchV liegen. An den Immissionspunkten im Bereich zukünftig weniger verkehrsstarker Abschnitte des Eisenhutweges (westlich des Akeleiweges) liegen sie bei 63 dB(A) tags und 54-55 dB(A) nachts. An den Immissionspunkten am stärker frequentierten Eisenhutweg zwischen dem geplanten Kreisverkehr und Rudower Chaussee liegen sie bei 65 dB(A) tags und 56 dB(A) nachts. Diese Werte würden bei Straßenneubau bzw. bei Instandsetzung die Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen erfordern.

Insgesamt ist also trotz der entlastenden Wirkungen durch die zukünftig deutlich verringerten Verkehrsmengen auf dem Eisenhutweg (von 13.000 bzw.- 17.000 Kfz auf 800 bzw. 2.800 Kfz. pro 24Std) für die empfindlichen Wohn- und Freizeitnutzungen eine immer noch hohe Lärmbelastung festzustellen, die jedoch nicht aus dem Vorhaben resultiert.

Vorhabenbedingte Geräuschemissionen / Zusatzbelastung

Gewerbelärm

Da keine konkreten Angaben über die geplanten Ansiedlungen vorliegen, erfolgt die Ermittlung der vorhabenbezogenen Emissionen über angenommene durchschnittliche sog. flächenbezogene Schallleistungspegel (FSP). Gemäß DIN 18005 ist bei einer typischen uneingeschränkten Nutzung in gewerblich genutzten Gebieten von einem Tag- und Nachtwert von 60dB(A) / m² auszugehen. Die Ergebnisse der Berechnung zeigen, dass es bei Ausschöpfung der FSP von 60 dB(A) / m² insbesondere für die bestehenden Wohnnutzungen zu deutlichen Überschreitungen des zulässigen Immissionsanteils (OW abzüglich Vorbelastung) kommt. In dem westlich der Gewerbegebietsfläche GE 1 angrenzenden vorhandenen Wohngebiet sind die Überschreitungen mit 6 dB tags und 20 dB nachts am höchsten. Die Wohngebiete nördlich des Eisenhutweges sind durch Überschreitungen von tags 3-4 dB und nachts 18-19 dB durch die Sondergebietsfläche und die Gewerbegebietsflächen GE 2-4 ebenfalls hoch belastet. Für die Mischgebiete ergibt sich nur nachts eine Überschreitung von 11 dB, verursacht durch das Gewerbegebiet (GE 5 – 7).

Verkehrslärm

Wie aus dem Schallschutzgutachten ersichtlich, ist der prognostizierte vorhabenbedingte Zusatzverkehr insgesamt gering. Mit 100 Kfz/24 Std. ist er auf dem Akeleiweg zu vernachlässigen. Im Bereich des Eisenhutweges westlich des Melli-Beese Rings liegt er bei 600-800 Kfz/24 Std. Etwas höhere Werte werden auf dem östlich des Melli-Beese-Rings mit 2800 Kfz/24Std erreicht. Die daraus berechneten Immissionsanteile des vorhabenbezogenen Verkehrs verursachen auf allen Straßenabschnitten eine Erhöhung des Gesamtpegels um weniger als 2 dB. Somit erfordert das Planvorhaben trotz der hohen Vorbelastungen im Gebiet verkehrslärmbedingt keine besonderen Schutzmaßnahmen.

Minderungsmaßnahmen / Lärmkontingentierung

Gewerbelärm

Eine Einhaltung der Orientierungswerte an den maßgeblichen Immissionsorten ist durch eine Begrenzung der Lärmemissionen in Form einer Lärmkontingentierung zu erreichen. (Festsetzung und sonstige Regelungen zur Einhaltung von IFSP, vgl. Kap. III.5.4). Hierdurch wird auch bei voller Auslastung der Gewerbe- und Sondergebietsfläche eine Einhaltung der schalltechnischen Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte sichergestellt. Zur Optimierung der möglichen Emissionen wird dabei die Gewerbefläche in Teilflächen mit unterschiedlichen IFSP untergliedert.

Aufgrund der Vorbelastungen im Gebiet und der Schutzerfordernisse für die bestehende Wohnnutzung sind wesentliche Lärmbegrenzungen für die Gewerbegebiete 1-4 und die Sondergebietsfläche tags und nachts (hier v.a. für das GE 1) und für die Gewerbegebiete 5 und 6 in den Nachtstunden (22-6 Uhr) notwendig. Diese Lärmbegrenzungen müssen nicht zwangsläufig mit Nutzungseinschränkungen verbunden sein, sie können auch durch bauliche Schallschutzmaßnahmen erreicht werden. Die Gewerbegebiete 6 und 7 können dagegen, sofern nördlich angrenzend ein Mischgebiet entwickelt wird, tags (GE 6) bzw. tags und nachts (GE 7) ohne wesentliche aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen genutzt werden.

Zum Nachweis der Einhaltung der Geräuschkontingente und der Geräuschemissionen sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren detaillierte Geräuschemissionsprognosen gemäß der TA Lärm durchzuführen (vgl. Kap. III.5.8).

III.5.7. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Auswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben unter Berücksichtigung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Menschen

Wohnumfeld / Erholungsnutzung

Die mit der Entwicklung der Sonder- und Gewerbegebiete verbundene meist großmodulare und kompakte Bebauung bewirkt eine deutliche Veränderung der Gebietsstruktur. Einher mit dieser Veränderung des Landschaftsraumes südlich der bestehenden Wohngebiete am Eisenhutweg geht eine Qualifizierung des nördlich und östlich angrenzenden Stadtraumes am Rande des ehem. Flugfeldes Johannisthal (neue Wohngebiete und öffentliche Grünflächen – Landschaftspark mit Südfuge). Vor allem durch die Entwicklung des großräumigen Landschaftsparks hat sich die wohnungs- und siedlungsnaher Erholungssituation somit deutlich verbessert. Weiterhin ist trotz der Gewerbe- und Sondergebietsentwicklung eine deutliche Beruhigung der unmittelbaren Erschließungsstraßen (vgl. Kap. III.5.6) in den Wohngebieten zu verzeichnen. So stehen den vorhabenbedingten negativen Auswirkungen im südlichen Wohnumfeld der bestehenden Bebauung die aufwertenden Maßnahmen im nördlichen und östlichen Umfeld gegenüber. Verbunden mit der zukünftigen Verkehrsentlastung im Gebiet, ist das verbleibende Störungspotential in Bezug auf das Wohnumfeld dann insgesamt als unerheblich einzustufen.

Für die übergeordnete Erholungsnutzung ist die Entwicklung einer Wegeverbindung zwischen dem Landschaftspark auf dem ehem. Flugfeld (Südfuge) und den Freiflächen südlich des Teltowkanals in Rudow sowie deren Verknüpfung mit dem entlang des Teltowkanals verlaufenden Mauerweges von Bedeutung. Durch die Ausweisung der Gewerbegebietsfläche bis unmittelbar an die Hermann-Dorner-Allee verbleibt hier nur der Straßenseitenraum zur Aufnahme der wichtigen Fuß- und Radwegeverbindung. Zumindest zur Raumbildung kann der auf 6 m erweiterte Vorgarten des Gewerbegebietes mit beitragen. Gemessen an ihrer Bedeutung kann diese Wegeverbindung hier nur in eingeschränkter Form umgesetzt werden. Eine Optimierung der Situation kann zumindest im direkten Kreuzungsbereich an der Teltowkanalbrücke durch Ausweisung einer Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Rad- und Fußwegbereich) erreicht werden. Geringe Einschränkungen bleiben in Bezug auf die reduzierten Ausgestaltungsmöglichkeiten entlang der Hermann-Dorner-Allee jedoch bestehen.

Gesundheitsvorsorge / Lärmbelastung

Im Untersuchungsraum sind die empfindlichen Wohn- und Freiraumnutzungen durch Lärm aufgrund gewerblicher und industrieller Nutzungen südlich des Teltowkanals vorbelastet. Mit dem Planvorhaben verbunden sind zunächst erhebliche Lärmwirkungen von der Gewerbe- und Sondergebietsfläche, die zusammen mit den Vorbelastungen zu Überschreitungen der

Orientierungswerte der DIN 18005 im Bereich der angrenzenden empfindlichen Wohnnutzung, vornehmlich nachts führen. Dieses Störungspotential lässt sich jedoch durch eine teilflächenspezifische Kontingentierung der Lärmemissionen soweit mindern, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 tags und nachts eingehalten werden können. Für die Gewerbegebiete kann dies durch die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln (IFSP) im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden. Für das Sondergebiet wird die Einhaltung der ermittelten Lärmbegrenzung außerhalb des Bebauungsplans durch eine Baulasteintragung geregelt. Lärmschutzrestriktionen sind im Wesentlichen für die westlichen Gewerbeflächen GE 1 -4 sowie das Sondergebiet zu beachten.

Unter der Voraussetzung einer Mischgebietsentwicklung (100 m Tiefe) nördlich des Eisenhutweges kann die Nutzung des übrigen Gewerbegebietes tags nahezu uneingeschränkt erfolgen, nachts sind jedoch auch hier Restriktionen zu beachten. Diese müssen nicht zwangsläufig zu Nutzungseinschränkungen führen, sondern können auch durch Schallschutzmaßnahmen erreicht werden.

Die vorhabenbedingten verkehrlichen Zusatzbelastungen verursachen auf dem für die Beurteilung dieser Lärmwirkungen relevanten Straßenabschnitt Eisenhutweg gemäß der schalltechnischen Untersuchung (ALB; 9/2004) eine Erhöhung des Gesamtlärmpegels um weniger als 2 dB(A). Die Erhöhung von 2 dB(A) sind nicht erheblich, da nach gemäß DIN 18005 in Verbindung mit der TA Lärm bei einer derart geringen Zusatzbelastung, unabhängig von der Vorbelastung, kein Handlungsbedarf für besondere Schutzmaßnahmen besteht. (vgl. Kap. III.5.6).

Unter Einhaltung der Minderungsmaßnahmen und flankierender Nutzungsanpassungen (MI-Entwicklung nördlich des Eisenhutweges) ist das verbleibende Störungspotential in Bezug auf die vorhabenbezogene Lärmbelastung dann insgesamt unerheblich.

Pflanzen / Tiere

Mit dem Vorhaben sind direkte Biotopflächenverluste in einer Größenordnung von über 8 ha unvermeidbar verbunden. Weil es sich bei den betroffenen Biotopen im Wesentlichen um höherwertige oder hochwertige, gesetzlich geschützte Biotope handelt (Magerrasen, ruderale Wiesen und Halbtrockenrasen; 5,5 ha), sind zunächst erhebliche Auswirkungen festzustellen. Da diese Biotoptypen, durch ihren - trotz Autobahnbau- immer noch großräumigen Zusammenhang und ihre besonderen Standortbedingungen zudem eine überdurchschnittliche faunistische Bedeutung haben (Vorkommen seltener und gefährdeter Vogelarten des Offenlandes, artenreiche Heuschrecken und Hautflügler-Fauna, jedoch keine FFH-Arten), sind auch die Auswirkungen auf die Fauna hoch.

Die Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope, die mit speziellen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verbunden sind, werden ebenso gesondert betrachtet, wie der Verlust von geschützten Bäumen.

Eine wesentliche Minderung der zunächst sehr hohen bis hohen Auswirkungen für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans nutzungsbedingt nur in geringem Umfang möglich. Pflanzgebote für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, und anteilige Dachflächen- und Gebäudebegrünungen bewirken nur einen Teilausgleich. Durch Maßnahmen wie Aufwertung vorhandener oder Entwicklung neuer gleichartiger oder gleichwertiger Biotope außerhalb des Geltungsbereiches ist jedoch weiteres Kompensationspotenzial vorhanden.

Im Entwicklungsbereich Johannisthal/Adlershof stehen im Landschaftspark planungsrechtlich gesicherte Flächen in räumlicher Nähe zur Entwicklung von Magerrasenbiotopen als artgleiche Kompensation zur Verfügung. Da die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen zum Großteil

bereits im Vorgriff auf zu erwartende Eingriffe erfolgte, ist neben der räumlichen und funktionalen auch die zeitliche Komponente einer umfassenden Kompensation erfüllt.

Wie in Kap. III.5.4 beschrieben, verbleiben somit für die Eingriffe in die geschützten Biotope auch im Hinblick auf die faunistische Bedeutung keine nachhaltigen Beeinträchtigungen. Bei Umsetzung der angeführten Maßnahmen für die Eingriffe in die übrigen Flächen können auch die Verluste dieser Biotopflächen gleichwertig kompensiert werden.

Artenschutz

Zum Artenschutz hat die oberste Naturschutzbehörde die Befreiungsfähigkeit der planerisch vorbereitenden Maßnahmen gemäß § 42 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 62 BNatSchG geprüft und nachstehenden Regelungsumfang erklärt:

Soweit in Auswirkung der Planfestsetzungen die Zugriffsverbote des § 42 Abs.1 Nr.1 BNatSchG berührt werden, liegen die Befreiungsvoraussetzungen nach § 62 Abs.1 Nr.2 BNatSchG unter Beachtung der hier weiteren zwingenden Zulassungsvoraussetzungen nach den Artikeln 5 bis 7 und 9 der Richtlinie 79/409/EWG (Vogelschutz-Richtlinie) vor, sofern bei den Vorhabensdurchführungen nachstehende Anforderungen erfüllt werden:

Sämtliche bodenwirksamen Maßnahmen (Baufeldfreimachungen, Vegetationsberäumungen) dürfen unter Beachtung der Verbote des § 42 Abs.1 Nr.1 BNatSchG im besonderen sowie aus Gründen des Artenschutzes allgemein nicht während der Kernzeit der Fortpflanzungsperiode 15. April bis 31. Juli durchgeführt werden.

Soweit vorhandene bauliche Anlagen saniert oder zurückgebaut werden müssen, sind diese durch eine nachweislich ornithologisch fachkundige Person vor Maßnahmenbeginn auf das Vorhandensein von Lebensstätten gebäudenutzender besonders oder streng geschützter Arten (Vögel, Fledermäuse) zu untersuchen (= dauerhaft geschützte Lebensstätten für Vögel oder Fledermäuse, ungeachtet einer jahreszeitlich bedingten oder vorübergehenden Abwesenheit der Tiere). Bei Vorliegen dieses Sachverhalts bedarf es wegen § 42 Abs.1 Nr.1 BNatSchG vor deren Beseitigung unter Vorlage des Kartierungsergebnisses und eines Ersatzkonzepts (entfallene Lebensstätten sind zwingend in Form entsprechender künstlichen Nist-/Quartiershilfen im Verhältnis 1:1 zu kompensieren) der naturschutzrechtlichen Befreiung nach § 62 BNatSchG, zu beantragen bei SenStadt - IE 2 -.

Soweit ältere Bäume beseitigt werden müssen, sind diese ebenfalls durch eine nachweislich ornithologisch fachkundige Person auf Baumhöhlen (= dauerhaft geschützte Lebensstätten für Vögel oder Fledermäuse, ungeachtet einer jahreszeitlich bedingten oder vorübergehenden Abwesenheit der Tiere) hin zu kontrollieren. Bei Vorliegen dieses Sachverhalts bedarf es wegen § 42 Abs.1 Nr.1 BNatSchG vor deren Beseitigung unter Vorlage des Kartierungsergebnisses der naturschutzrechtlichen Befreiung nach § 62 BNatSchG, zu beantragen bei SenStadt - IE 2 -. Die Befreiungsbehörde behält sich Auflagen zum ökologischen Ausgleich vor.

Zur Begründung ihrer Entscheidung führt die oberste Naturschutzbehörde Folgendes aus:

In Auswirkung der Planungen in dem Entwicklungsgebiet Berlin-Johannisthal/Adlershof wird die Verbotsbestimmung des § 42 Abs.1 Nr.1 BNatSchG berührt, indem Flächen überformt werden, die aufgrund ihrer speziellen Offenlandstrukturen eine Lebensstättenfunktion für besonders bzw. streng geschützte Vogelarten im Sinne der Verbotsbestimmung erfüllen. Beispielhaft – nicht abschließend - sind hinsichtlich der hier u.a. konkret betrachteten Teilflächen folgende Arten (Schutzstatus/- norm) zu nennen:

- Brachpieper (streng geschützt - § 10 Abs.2 Nr.11 Buchst. c) BNatSchG, zusätzlich in Anl 1 der EU-Vogelschutz-Richtlinie gelistet)
- Steinschmätzer (besonders geschützt - § 10 Abs.2 Nr.10 Buchst. bb) BNatSchG)

- Feldlerche (besonders geschützt - § 10 Abs.2 Nr.10 Buchst. bb) BNatSchG)
- Bluthänfling (besonders geschützt - § 10 Abs.2 Nr.10 Buchst. bb) BNatSchG)

Die Nennung der Arten kann lediglich beispielhaft erfolgen. Die in dem Monitoring-Bericht und in der Bebauungsplanbegründung zu XV-68a enthaltenen Daten erfassen sämtliche untersuchten, planbefangenen Teilflächen des Entwicklungsbereichs, so dass eine planscharfe Abgrenzung nicht möglich ist. Soweit die hier in Rede stehenden Flächen aufgrund ihrer speziellen Ausgestaltung eine Lebensstättenfunktion auch für weitere Vogelarten oder andere besonders geschützte Arten erfüllen (z.B. auch als Brutstätte für Insekten), wird auf diese aufgrund ihrer gleichartigen Lebensansprüche nicht gesondert eingegangen.

Sämtliche genannten Arten werden als regional gefährdete Arten in der Roten Liste geführt.

Als typische Offenlandarten sind diese Vögel zur Anlage ihrer Niststätten zwingend auf diese speziellen Habitatstrukturen angewiesen. Aufgrund der genetischen Bindung der Tiere an solche Strukturen sind diese grundlegende und unabdingbare Voraussetzung des Populationserhalts. Daher erfassen die Zugriffsverbote des § 42 Abs.1 Nr.1 BNatSchG nach Sinn und Zweck der Schutznorm in solchen Fällen nicht nur die individuellen Niststätten, vielmehr erlangt die Fläche selbst die Qualität einer den Zugriffsverboten unterliegenden Wohnstätte, und zwar ungeachtet einer jahreszeitlich bedingten An- oder Abwesenheit der Tiere.

Von den Verboten des § 42 Abs.1 Nr.1 BNatSchG darf nur bei Vorliegen der in § 62 BNatSchG genannten Befreiungsvoraussetzungen abgewichen werden. Prüfungsrelevant ist im vorliegenden Fall § 62 Abs.1 Nr.2 BNatSchG, wonach überwiegende Gründe des Gemeinwohls die Befreiung von dem Verbot erfordern. Außerdem dürfen die Artikel 12, 13 und 16 der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) oder Artikel 5 bis 7 und 9 der Richtlinie 79/409/EWG (Vogelschutz-Richtlinie) der Befreiung nicht entgegenstehen.

Arten, die unter die Bestimmungen der FFH-Richtlinie fallen, sind vorliegend nicht betroffen.

Nach Maßgabe der oben genannten Anforderungen werden diese Voraussetzungen erfüllt:

Die hier planerisch abzusichernden Maßnahmen sind Bestandteil des Gesamtkonzepts für den städtebaulichen Entwicklungsbereich Berlin - Johannisthal/Adlershof. Sie liegen im herausragenden öffentlichen Interesse des Landes Berlins. Es erschließt sich daher unzweifelhaft, dass mittels Befreiung die Abweichung von den hier berührten Verboten aus Gründen des Gemeinwohls zuzulassen ist, soweit dies zur erfolgreichen Realisierung des Entwicklungskonzepts erforderlich ist und unter der weiteren zwingenden rechtlichen Voraussetzung, dass der Verbotsabweichung nicht die Bestimmungen des Artikels 9 i.V.m. Artikel 5 der Richtlinie 79/409/EWG entgegenstehen.

Die Befreiung hat sich dabei auf diejenigen Maßnahmen zu beschränken, welche unumgänglich sind für die Umsetzung der Pläne und ist erforderlichenfalls mit Nebenbestimmungen (siehe o.g. Anforderungen) zu versehen. Die Belange des Gemeinwohls überwiegen hier nur insoweit die Belange des Artenschutzes und erfordern die Befreiung, als es um die Flächeninanspruchnahme geht. Daher sind – auch unter weiterer Beachtung der restriktiven EU-rechtlichen Zulassungsvoraussetzungen - die Verbotshandlungen

- des absichtlichen Tötens
- der absichtlichen Zerstörung von Nestern und Eiern und der Entfernung von Nestern
- des absichtlichen Störens von Tieren während der Brut- und Aufzuchtzeit, sofern sich diese Störung auf die Zielsetzung der Richtlinie 79/409/EWG erheblich auswirkt

nicht befreiungsfähig.

Die die Vorhabensdurchführung betreffenden Anforderungen sind mithin zur Wahrung der Rechtsordnung zwingend zu erfüllen; anderenfalls handelte es sich in Kenntnis der Flächenqualität und der vorhersehbaren Auswirkungen um absichtsvolle Verbotshandlungen, die einer Befreiung nicht zugänglich sind.

In sachgemäßer Ausfüllung der Befreiungskriterien, insbesondere unter Beachtung des Gebots der Minimierung von Beeinträchtigungen und unter Berücksichtigung der Zielsetzungen und der den EU-Mitgliedstaaten obliegenden Verpflichtungen gemäß Artikel 1 bis 4 der Richtlinie 79/409/EWG war im weiteren zu prüfen, ob und inwieweit den eintretenden Habitatverlusten durch geeignete Kompensationsmaßnahmen entgegenzuwirken und die Befreiung mit entsprechenden weiteren Anforderungen zu versehen ist.

Bei der Gesamtschau aller in diese Prüfung einzubeziehenden Aspekte kann jedoch im vorliegenden Zusammenhang von weiteren Kompensationen abgesehen werden:

- Nicht nur die hier betroffenen Teilflächen, sondern der gesamte planungsbefangene Entwicklungsbereich Berlin-Johannisthal/Adlershof ist bzw. war - vor Durchführung der überwiegend bereits in den vergangenen Jahren erfolgten Beräumungsmaßnahmen - maßgeblich geprägt durch Strukturen, die dem gesetzlichen Biotopschutz nach § 26 a NatSchG Bln i.V.m. § 30 BNatSchG unterliegen. Die daraus resultierende zwingende Verpflichtung zum ökologischen Ausgleich, welcher ohne Verfehlung des Planungszwecks nicht innerhalb der Geltungsbereiche der jeweiligen einzelnen Bebauungspläne zu realisieren ist, wird entsprechend durch art- und wertgleiche Maßnahmen im Geltungsbereich der Verordnung zum Schutz der Landschaft des ehemaligen Flugfeldes Johannisthal und über das Naturschutzgebiet ehemaliges Flugfeld Johannisthal vom 4. September 2002 umgesetzt (im weiteren: LSG-/NSG-VO). Die Maßnahmen wurden überwiegend - vorgreiflich sich anschließender Bebauungsplanfestsetzungen – bereits umgesetzt und sind planerisch durch die Verordnung über die Festsetzung des Plans XV-68a vom 18. Dezember 2002 abgesichert.
- Soweit nachfolgend zur Festsetzung anstehende B-Pläne wegen des inzwischen vergangenen mehrjährigen Zeitraums und ggf. hinzugetretener oder zuvor nicht erkannter Sachverhalte erneut hinsichtlich ausgleichsrelevanter Belange zu betrachten sind und sich gegenüber dem Gesamtkonzept Kompensationsdefizite ergeben sollten, sind diese nur rechtserheblich, wenn diese von Anfang an ursächlich der Plangebung anzulasten sind oder zwingende, einer Abwägung nicht zugängliche Vorschriften den Ausgleich/Ersatz fordern (z.B. beim Auftreten von Arten wie Zauneidechsen mit FFH-Status – siehe Artikel 12, 13 und 16 der Richtlinie 92/943/EWG).
- Dies ist hier trotz des mit der Flächeninanspruchnahme einhergehenden Funktionsverlustes nicht der Fall. Wie dem vorgelegten Monitoring-Bericht (Stand Dezember 2005, 7.Bericht) zu entnehmen ist, begünstigte erst der mit Beräumung der vormals durch § 26a-Biotopie geprägten Flächen geschaffene Rohboden die Ansiedlung der typischen Offenlandarten. Zwar kommt es für die Erfüllung des Verbotstatbestandes des § 42 Abs.1 Nr.1 BNatSchG und der daraus resultierenden Befreiungserforderlichkeit nicht auf die Umstände der Entstehung geschützter Lebensstätten an; diese sind jedoch bei der weiteren Rechtsfolgenbewältigung abwägungsrelevant. Hinzu kommt, dass die so entstandenen Habitate auch bei Nichtverwirklichung der Planung nur durch in die Sukzession eingreifende Regulierungsmaßnahmen erhalten bleiben könnten.
- Soweit das Land Berlin aufgrund der Verpflichtungen der Artikel 1 bis Artikel 4 der Richtlinie 79/409/EWG Maßnahmen zur Bestandssicherung sowie zur Erhaltung und Wiederherstellung von Lebensräumen zu treffen hat, insbesondere nach Artikel 4 wegen der im gesamten Entwicklungsbereich vormals oder noch anzutreffenden in der Anlage 1 der Richtlinie aufgeführten Arten (so z.B. hier der Brachpieper), hat dies auf der

Grundlage der Empfehlungen des Monitoring-Berichts durch geeignete Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen innerhalb des Schutzgebiets zu erfolgen (zuständig: SenStadt- IE -).

- Soweit die Bebauungspläne auf wertgleiche Kompensationsmaßnahmen im Landschaftspark (Bebauungsplan XV-68a) verweisen, dürfen – insbesondere unter dem letztgenannten Aspekt – nur solche Maßnahmen erfolgen, die im Einklang mit den Schutzzweckbestimmungen der LSG-/NSG-VO stehen und dem zur Erreichung dieser Zwecke zu entwickelnden Maßnahmenkonzept nicht zuwiderlaufen. Insbesondere wirken sich Vertikalstrukturen, vor allem Bäume, wegen der damit einhergehenden Schattenwirkung und konkurrierenden Lebensansprüche erheblich nachteilig auf Trockenrasenbiotope und auf die Lebensbedingungen bestandsgefährdeter und Vertikalstrukturen meidender Offenlandarten aus.
- Daher bedürfen sämtliche landschaftsgestalterischen Maßnahmen dieser Art innerhalb des LSG-Bereichs der Abstimmung mit der obersten Naturschutzbehörde (SenStadt – IE -).

Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass den beabsichtigten Planfestsetzungen keine naturschutzrechtlichen Hinderungsgründe entgegenstehen. Hinsichtlich der Planauswirkungen sind zur Wahrung der Rechtsordnung jedoch die vorstehend begründeten Anforderungen zu beachten.

Boden

Mit dem Vorhaben ist unvermeidbar eine umfangreiche Neuversiegelung bis zu etwa 6,83 ha verbunden. Da von dieser Neuversiegelung zwar standörtlich veränderte, aber nach wie vor als hochwertig einzustufende vererdete Niedermoorböden betroffen sind, sind die vorhabenbedingten Auswirkungen hoch. Eine Minderung der Auswirkungen für das Schutzgut Boden ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans nutzungsbedingt nur eingeschränkt durch die Festsetzung zur Minimierung der Vollversiegelung von Erschließungsflächen möglich. Entsiegelungspotenzial ist im Bebauungsplan-Geltungsbereich nicht vorhanden.

Eine wertgleiche Kompensation erfolgt durch Aufwertung von Bodenfunktionen und Teilentsiegelung an anderer Stelle. Durch die Biotopentwicklungsmaßnahmen im Kern- und Randbereich des Landschaftsparks erfolgt gleichzeitig eine Aufwertung der Bodenfunktionen der dort vorherrschenden Böden. Hierdurch können die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden deutlich gemindert werden. Flächenmäßig verbleiben somit für die Eingriffe in die Bodenfunktionen im Bereich der geschützten Biotope keine nachhaltigen Beeinträchtigungen. Bei Umsetzung der angeführten Maßnahmen für die Eingriffe in die übrigen Flächen können auch die Verluste der Bodenfunktionen dieser Flächen gleichwertig kompensiert werden.

Wasser

Auswirkungen auf Oberflächengewässer sind nicht zu verzeichnen, da direkte Einleitungen in den Teltowkanal auch in Form von Notüberläufen bei Starkregenereignissen nicht vorgesehen sind.

Potenziell erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasser in diesem durch relativ hohe Grundwasserstände, hohe Verschmutzungsempfindlichkeiten und eine mittlere bis hohe Grundwasserneubildungsrate gekennzeichneten Raum, können durch Maßnahmen zum Regenwassermanagement vermieden werden. Durch eine dezentrale Regenversickerung kann Regenwasser von unbelasteten Flächen (v.a. Dachflächen) in einem Umfang (70% des auf der Gesamtfläche anfallenden Wassers) zur Versickerung gebracht werden, der zu keinen erheblichen Beeinträchtigung des Grundwasserhaushaltes führt. Potenziell belastetes Regenwasser von Erschließungsflächen, wie es in Gewerbe- und Sondergebieten anfallen

kann, kann abgeleitet werden und der zentralen Regenwasserbehandlungsanlage im Entwicklungsgebiet zugeführt werden.

Luft

Wie die durchgeführten Screening-Berechnungen ergaben, sind mit dem Planvorhaben soweit es auf der Ebene des Bebauungsplans zu beurteilen ist, keine erheblichen lufthygienischen Auswirkungen verbunden. Eventuelle Immissionsbeiträge von stationären Quellen im Plangebiet, können nicht betrachtet werden, da die Gebietsnutzung noch nicht feststeht (vgl. Kap. III.5.8). Die im Gebiet vorhandene Hintergrundbelastung ist für die Leitgrößen der Luftverunreinigung (Stickstoffdioxid, Benzol, Ruß und Feinstaub –PM-10) bezogen auf die Jahresmittelwerte als mittel bis schwach zu bezeichnen, d.h. die maßgeblichen Grenzwerte der 22.BImSchV oder der für Ruß herzuziehende Vorsorgewert des Umweltbundesamtes (UBA) werden nicht erreicht oder deutlich (>50%) unterschritten. Lediglich die Kurzzeit-Grenzwerte für Feinstaub (PM-10) werden erreicht.

Diese Einschätzung gilt auch unter Berücksichtigung der vorhabenbedingten Zusatzbelastung, da diese, wie die Berechnungen ergaben, sehr gering ausfällt. Problematisch ist lediglich die Kurzzeitbelastung durch Feinstaub PM-10. Der Tagesgrenzwert wird an den meisten Prüfpunkten erreicht oder überschritten. Mit der Fertigstellung der BAB 113 hat sich die Verkehrsmenge in den wohngebietsnahen Straßen deutlich verringert.

Unter Berücksichtigung der Prognosen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, die von einer generellen Reduzierung der Hintergrundbelastung durch Luftschadstoffe in Berlin ausgehen, zeigen die Berechnungen, dass für den Prognosezeitraum von 2015 von einer Einhaltung aller Grenz- und Vorsorgewerte auch für die kritische Kurzzeitbelastung mit Feinstaub (PM-10) auszugehen ist.

Klima

Die mit dem Vorhaben verbundene vollständige Überbauung der Freiflächen hat zunächst klimatische Auswirkungen, da eine Fläche mit stadtklimatisch wichtiger Kaltluftbildungsfunktion dauerhaft verloren geht. Minderungsmaßnahmen werden im Gebiet durch Festsetzungen zur Dachflächenbegrünung, Minimierung der Versiegelung von Nebenanlagen und Baumpflanzungen auf Freiflächen gesichert. Dennoch ist der Bebauungsplan-Geltungsbereich zukünftig als Belastungsbereich (geringer- mäßiger bioklimatischer Belastung) einzustufen. Erhebliche negative Wirkungen auf die Umgebung sind jedoch nicht zu verzeichnen, da besondere Luftleitbahnen nicht vorhanden sind und es sich bei den nördlich angrenzenden Wohngebieten um klimatisch begünstigte Bereiche mit vergleichsweise hohem Puffervermögen handelt (lockere Bebauung mit hohem Grünanteil, nördlich angrenzende großen Freiflächen des Landschaftsparks). Geringe Belastungszunahmen am südlichen Rand der Wohngebiete können durch den Erhalt und die Entwicklung klimawirksamer Freiflächen im Norden vollständig kompensiert werden.

Da die klimatisch negativen Wirkungen auf die Vorhabenfläche selbst begrenzt sind und nachhaltige stadtklimatisch negative Wirkungen für die Umgebung durch die Entwicklung der Freiflächen des Landschaftsparks mehr als zu kompensieren sind, wird das Schutzgut Klima nicht beeinträchtigt.

Landschaft

Der Bebauungsplan ermöglicht neben der Autobahn BAB A113 (neu) erstmalig die Bebauung von Teilflächen der ehemaligen Schäferwiesen und hat somit erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild, die zugleich einen naturschutzrechtlichen Eingriffstatbestand darstellen. Wie in Kap 4.3 dargelegt, kann der Eingriff in das Landschaftsbild durch die Verlegung der Freileitung und die Pflanzbindungen (v.a. Baumpflanzungen) bzw. Begrünungen von Gebäuden deutlich

vermindert werden. Die durch Festsetzung der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung eröffneten Gestaltungsmöglichkeiten für den Straßenraum wirken sich ebenfalls positiv aus. Insgesamt ist jedoch im Geltungsbereich ein Ausgleich nicht möglich, so dass sich zunächst eine hohe Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft ergibt.

Minderungsmaßnahmen bestehen durch Aufwertung des Landschaftsbildes in Gebieten außerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereichs. Vorrangig sind die Maßnahmen im Bereich des Landschaftsparks auf dem ehem. Flugfeld Johannisthal zu nennen. Hier ist zum Teil bereits im Vorgriff auf Eingriffe im Entwicklungsgebiet durch die Umgestaltung von Brachflächen und zum Teil bebauten Flächen zu öffentlichen Grünflächen großräumig eine Aufwertung des Landschaftsbildes erreicht worden (landschaftsästhetische Aufwertung und Erschließung des ehemaligen Flugfeldes).

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen wird das Schutzgut Landschaft im Ergebnis nicht negativ beeinträchtigt.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Da hinsichtlich dieses Schutzgutes keine besonderen Empfindlichkeiten und Restriktionen vorliegen, sind keine erheblichen Auswirkungen zu verzeichnen

Wechselbeziehungen / kumulative Wirkungen

Im Ergebnis der Raumempfindlichkeitsanalyse und der Einschätzung der Umweltverträglichkeitsuntersuchung lässt sich festhalten, dass aufgrund der hohen Bestandswertigkeiten und Empfindlichkeiten für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Grundwasser und Klima und der unter diesen Schutzgütern bestehenden vielfältigen Wechselwirkungen die Überbauung der ehemaligen Schäferwiesen ein zunächst hohes Eingriffspotential darstellt (anlagebedingte Wirkungen).

Ein hoher Eingriff lässt sich auch für den zweiten wesentlichen Wirkpfad, verursacht durch betriebsbedingte Wirkungen feststellen. Aufgrund der Vorbelastungen im Untersuchungsraum führen die anlagenstämmigen Lärmemissionen ohne besondere Schutzmaßnahmen im Bereich der nördlich und westlich angrenzenden Wohnnutzungen zu Belastungen, die tags und nachts über den Orientierungswerten der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) liegen, während die verkehrstämmigen Emissionen ebenso wie die lufthygienischen Wirkungen des Vorhabens unerheblich sind (vgl. Gutachten ALB 9/2004).

Die Eingriffe zu beiden Wirkpfaden lassen sich durch geeignete Minderungs- oder Kompensationsmaßnahmen derart reduzieren, dass keine nachhaltigen negativen Auswirkungen verbleiben. Die Kompensation für die anlagebedingten Wirkungen, die den Naturhaushalt und die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen, wird durch die umfangreichen Biotoppflege- und Entwicklungsmaßnahmen im Bereich des Landschaftsparks auf dem ehemaligen Flugfeld Johannisthal artgleich und in räumlichem und zeitlichen Zusammenhang zum Eingriff erreicht. Die Auswirkungen der Lärmbelastungen sind durch Kontingentierungen der Schallemissionen über immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) so zu reduzieren, dass die Werte der maßgeblichen Lärmschutznormen oder Verordnungen zur Gesundheitsvorsorge eingehalten werden. Für die Gewerbegebiete kann dies über Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt werden, für das Sondergebiet erfolgt eine verbindliche Regelung außerhalb des Bebauungsplans durch Eintragung einer Baulast.

III.5.8 Bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetretene Schwierigkeiten

Da der Bebauungsplan nur allgemein sonstiges Sondergebiet (großflächiger Einzelhandel und Freizeiteinrichtungen) sowie Gewerbegebiet festsetzt und damit die planungsrechtliche

Zulässigkeit von verschiedensten gewerblichen geprägten oder Sondergebietsnutzungen ermöglicht, konnten spezielle branchenspezifische Wirkungen nicht betrachtet werden.

Für den Fall dass im Gewerbegebiet emissionsträchtige Vorhaben angesiedelt werden, die ein erhöhtes Störungspotenzial haben, sind deren spezifische Wirkungen nach BImSchG, im Rahmen der Vorhabengenehmigung (Baugenehmigungsverfahren bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren) durch eine vorhabenbezogene UVS oder/und eine detaillierte Geräuschimmissionsprognose gemäß der TA Lärm gesondert zu prüfen.

Durch die im Bebauungsplan für die Gewerbegebiete vorgenommene Festsetzung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) sind diese Prüfungen im nachfolgenden Verfahren im Sinne der planerischen Abschichtung jedoch vereinfacht möglich und können bezogen auf den Lärmschutz auf den Nachweis der einzelbetrieblichen Einhaltung der IFSP begrenzt werden.

III.5.9 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan XV-58bb setzt aufgrund der Lagegunst an der Anschlussstelle Adlershof und Stubenrauchstraße der BAB A113 (neu) Gewerbegebiete und ein Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel und Freizeiteinrichtungen – auf der bisherigen Freifläche der ehem. Schäferwiesen am Teltowkanal in einer Größenordnung von 8,5 ha fest. Bei einer möglichen Versiegelung von 80% der Fläche können max. 6,8 ha für die bauliche Entwicklung genutzt werden. Da das Gebiet im Bestand unversiegelt ist, beträgt die Versiegelungszunahme insgesamt ca. 6,8 ha.

Bezogen auf die Umweltwirkungen des Vorhabens haben sich im Ergebnis der Umweltverträglichkeitsuntersuchung zwei wesentliche Wirkpfade ergeben. Dies sind zum einen anlagebedingte Wirkungen auf der Fläche selbst und zum anderen betriebsbedingte Wirkungen die sich auf empfindliche Nutzungen in der Umgebung auswirken.

anlagebedingte Wirkungen

Da der Bereich der ehem. Schäferwiesen trotz der Vorbelastungen durch den Bau der BAB A113(neu) für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Grundwasser und Klima hohe Bestandswertigkeiten und Empfindlichkeiten aufweist (großflächige geschützte Magerrasenbiotope der Magerrasen, Vorkommen gefährdeter Tierarten, naturnahe Böden, hohe Grundwasserstände, klimatischer Ausgleichsraum) hat die vollständige Überbauung dieses Bereiches zunächst erhebliche Auswirkungen auf den Naturhaushalt und die Tier- und Pflanzenwelt. Gleiches gilt für das Landschaftsbild, da hier erstmalig ein Freiraum weitgehend überbaut wird. Planungsrechtlich ist durch diese Beeinträchtigungen zudem der Eingriffstatbestand gemäß § 1a BauGB erfüllt, wobei die Eingriffe in geschützte Biotope gemäß § 26a NatSchG Bln gesondert zu betrachten sind. Darüber hinaus sind anlagebedingt Beeinträchtigungen des Wohnumfeldes der unmittelbar nördlich angrenzenden Baugebiete zu verzeichnen. Schließlich kommt es zu Restriktionen in Bezug auf Planungen zur Erschließung von Erholungsgebieten (Fuß- und Radwegeverbindungen).

betriebsbedingte Wirkungen

Ein hohes Störungspotential lässt sich zunächst auch für den zweiten wesentlichen Wirkpfad, verursacht durch betriebsbedingte Wirkungen feststellen. Aufgrund der Vorbelastungen im Untersuchungsraum (Gewerbe- und Industriegebiete südlich des Teltowkanals) führen die anlagenstämmigen Lärmemissionen des Gewerbe- und Sondergebietes im Bebauungsplan-Geltungsbereich ohne besondere Schutzmaßnahmen in den angrenzenden Wohnnutzungen zu Belastungen die tags und nachts über den Orientierungswerten der DIN 18005 (Schallschutz im

Städtebau) liegen. Die verkehrstämmigen Emissionen sind dagegen ebenso wie die lufthygienischen Wirkungen des Vorhabens unerheblich.

Die Eingriffe zu beiden Wirkpfaden lassen sich durch geeignete Minderungs- oder Kompensationsmaßnahmen derart reduzieren, dass keine nachhaltigen negativen Auswirkungen verbleiben.

Minderung anlagebedingter Wirkungen (Eingriffskompensation)

Eine Kompensation für die anlagebedingten Wirkungen, die den Naturhaushalt und die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen, kann nutzungsbedingt auf der Fläche nur in geringem Umfang erreicht werden. Hier führen die zum Ausgleich für Eingriffe im Entwicklungsbereich Johannisthal/Adlershof generell in Bebauungsplänen festgesetzten ökologischen Standards (Dachflächenbegrünung, Baumpflanzung auf Grundstücken, Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen) zu einer Eingriffsminderung. Ein vollständiger Ausgleich auf der Fläche ist jedoch nicht möglich. Außerhalb der Eingriffs- und Ausgleichsbewertung kann die Festsetzung von Regenwasserversickerungen zu einer Verbesserung des Schutzgutes Grundwasser beitragen.

Die verbleibenden Eingriffe können dann durch die umfangreichen Biotoppflege- und Entwicklungsmaßnahmen im Bereich des Landschaftsparks auf dem ehemaligen Flugfeld Johannisthal (Sammelausgleichsmaßnahmen für Eingriffe im Entwicklungsbereich Johannisthal/Adlershof) für die geschützten Biotope auch faunistisch artgleich und wertgleich vollständig kompensiert werden. Die Umsetzung dieser Maßnahmen ist planungsrechtlich gesichert. Da ein Großteil der Maßnahmen bereits umgesetzt ist, wird auch die zeitliche Komponente der Kompensation erfüllt.

Im Rahmen der Gesamtausgleichskonzeption (Fortschreibung der Bilanzierung in der Fassung vom Juni 2005) wurde in der „Rechts-Bilanz“ eine vollständige Kompensation der Eingriffe in die Flächen im Bebauungsplangebiet durch die im Landschaftspark durchgeführten und vorgesehenen Maßnahmen nachgewiesen. Aufgrund der faunistischen Bedeutung auch dieser Flächen, ist bei der Kompensation der Wert der Ersatzflächen für die betroffenen Faunengruppen zu berücksichtigen.

Die Eingriffe in das Landschaftsbild, die im Gebiet durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen (Baumpflanzungen, Gebäudebegrünungen) ebenfalls nur zum Teil kompensiert werden, können durch landschaftsästhetisch wirkende und der Erschließung dienende Maßnahmen im Landschaftspark weitgehend ausgeglichen werden.

Minderung betriebsbedingter Wirkungen (Lärmkontingentierung)

Die Auswirkungen der Lärmbelastungen sind durch Kontingentierungen der Schallemissionen über immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegeln (IFSP) so zu reduzieren, dass die Werte der maßgeblichen Lärmschutzregelungen zur Gesundheitsvorsorge eingehalten werden. Für die Gewerbegebiete kann dies über Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt werden, für das Sondergebiet erfolgt eine verbindliche Regelung außerhalb des Bebauungsplans (Eintragung als Baulast).

Fazit

Im Ergebnis werden mit den Festsetzungen des Bebauungsplans die rechtlich fixierten Umweltstandards in Bezug auf den Immissionsschutz eingehalten. Im Zusammenhang mit den planungsrechtlich über andere Bebauungspläne gesicherten Ausgleichsmaßnahmen werden die Auswirkungen auf Natur und Landschaft kompensiert, so dass die Eingriffsregelung (§1a BauGB) bewältigt ist.

Durch die Untersuchungen im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung konnte die Gebietsnutzung nicht nur im Sinne der Umweltentlastung und Nachhaltigkeit qualifiziert werden (Lärmschutz, Eingriffskompensation, Regenwassermanagement, Optimierung überörtlicher Wegeverbindungen), sondern es konnte gleichzeitig auch die Planungssicherheit für die spätere gewerbliche Nutzung erhöht werden (Regenwassermanagement, Festsetzung immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel - vereinfachte Prüfung im Rahmen der Betriebsgenehmigungen).

Ein geringes Restrisiko verbleibt jedoch bei jeder Gewerbeansiedlung wenn z.B. Havarien stattfinden oder ein nicht gesetzlicher Umgang mit Stoffen oder Emissionen praktiziert wird. Für den Fall dass emissionsträchtige Vorhaben angesiedelt werden, die ein erhöhtes Störungspotenzial haben, sind deren spezifische Wirkungen nach BImSchG , im Rahmen der Vorhabengenehmigung (Baugenehmigungsverfahren bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren) durch eine vorhabenbezogene UVS oder/und eine detaillierte Geräuschemissionsprognose gemäß der TA Lärm gesondert zu prüfen.

SenStadtUm

IV. Verfahren

Aufstellungsbeschluss

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

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

Festlegung des Entwicklungsgebietes

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

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

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

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

Zuständigkeit gemäß § 4c AGBauGB

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

Kenntnisnahme der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

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

Geltungsbereichsänderungen

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

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

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

Die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr hat am 30. Juni 1998 beschlossen, den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58 in den Bebauungsplan XV-58a und XV-58 b zu teilen. (Amtsblatt für Berlin vom 6. August 1999 Nr. 40, S. 3032).

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat am 19. Februar 2000 beschlossen, den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58b in den Bebauungsplan XV-58ba und XV-58bb zu teilen. (Amtsblatt für Berlin vom 2. April 2002 Nr. 15, S. 1134).

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch), wurde vom 05. März bis zum 16. April 2004 durchgeführt. Dabei waren 20 Stellungnahmen bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung eingegangen. 14 Träger hatten nicht geantwortet. Im Folgenden werden die wichtigsten Anregungen und Hinweise sowie deren Behandlung genannt:

Das **Bezirksamt Treptow-Köpenick Abt. Bauen und Stadtentwicklung** ist der Auffassung, dass die angestrebte Nutzung durch großflächigen Einzelhandel sowohl den im StEP Zentren genannten Zielen als auch der bezirklichen Intention und Stärkung vorhandener Zentren und Fachmarktstandorten widerspräche. Es wird ein Verstärken der Konkurrenz-situation durch den hohen Anteil zentrenrelevanter Randsortimente befürchtet. Des Weiteren ist die Abt. Bauen und Stadtentwicklung der Auffassung, dass in Anbetracht der nur geringen Zuwachsraten (Einwohner und auch Kaufkraft) die Stärkung des zentralen Bereiches um den S-Bahnhof Adlershof (FNP: Einzelhandelskonzentration) Vorrang vor der Ansiedlung auf peripheren Arealen besitzen sollte.

Die **Gemeinsame Landesplanung** (GL 8) gibt zu bedenken, dass die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschoßfläche gemäß § 20 BauNVO von bis zu 25.000 m², darunter bis zu 5.000 m² für zentrenrelevante Sortimente erhebliche Umsatzrückgänge in städtischen Zentren verursachen kann bzw. ihre Entwicklung behindern und dadurch im Widerspruch zum Ziel aus § 16 Abs. 6 LaPro stehen. Der Anteil von Verkaufsflächen in großflächigen Einzelhandelszentren sollte auf ein Maß begrenzt werden, das die wohnungsnahе Versorgung der Bevölkerung und die geplante Zentrenstruktur nicht gefährdet.

Die **Industrie- und Handelskammer (IHK)** gibt den Hinweis, dass das geplante Sondergebiet „Gewerbe mit großflächigem Einzelhandel“ im Widerspruch zu der Vorgabe des Landesentwicklungsprogramms stehen könnte und bittet um Prüfung dieser Vermutung. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass in der Begründung zum FNP Berlin und im Stadtentwicklungsplan „Zentren und Einzelhandel“ als Standort für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe hauptsächlich die bestehenden Zentren festgelegt sind, damit sie durch diese Ansiedlung gestärkt werden können. Dieses Ziel sollte bei der Planung berücksichtigt werden.

Auswertung:

In der Begründung sind die Festsetzungen des Bebauungsplans ausführlich beschrieben und abgewogen (siehe I.6 Planerische Ausgangssituation und II.2 Wesentlicher Planinhalt). Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

Die **Industrie- und Handelskammer (IHK)** befürchtet, dass durch die geplanten 5.000 m² Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente erhebliche Kaufkraftabflüsse aus

gewachsenen Einkaufsbereichen verursacht werden können. Deshalb ist nach Auffassung der IHK auch die Festlegung der Art des Sortimentes nach der statistischen Klassifikation der Wirtschaftszweige dringend erforderlich.

Auswertung:

Die IHK verwendet zunächst andere Maßeinheiten (Verkaufsfläche statt Geschossfläche gemäß BauNVO. Der Bebauungsplan ist ein Instrument, der (u. a.) die Art der Nutzung für zukünftige Bebauungen festlegt. Die Klassifikation der Sortimente in zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente ist in den Ausführungsvorschriften der Senatsverwaltung über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin vom 6. August 2001 definiert. Die Festlegung auf ein Sortiment ist nicht erforderlich (vgl. unter Punkt II.2.3 Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel -). Der zentrenrelevante Anteil (bis zu 5000 m² Geschossfläche und entsprechend zu reduzierender Verkaufsfläche im Sinne der IHK) wird grundsätzlich als Randsortiment durch das realisierte und zulässige Kernsortiment bestimmt.

Die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Referat VII B** gibt den Hinweis, dass, entgegen der Aussage in der Begründung, in den Bereichen entlang der Autobahn oberhalb der Lärmschutzwand kein ausreichender Lärmschutz gegeben sein wird.

Auswertung:

Die Begründung bezüglich der Lärmbelastung durch die Autobahn wird geändert bzw. ergänzt (siehe II.2.13 Immissionsschutz).

Darüber hinaus ist für das Plangebiet eine Umweltverträglichkeitsprüfung in Auftrag gegeben worden. Die Ergebnisse wurden Bestandteil der Begründung zur öffentlichen Auslegung (siehe III.5.6 Immissionsschutz).

Das **Bezirksamt Treptow-Köpenick Abt. Umwelt und Grün** weist darauf hin, dass an den angrenzenden allgemeinen Wohngebieten in der Straße 196 und Eisenhutweg die dort zulässigen Richtwerte nach TA-Lärm von 55 dB(A) am Tage und von 40 dB(A) nachts einzuhalten und nur das Wohnen nicht störende Gewerbe einzuplanen sind. Bei der Ansiedlung der Gewerbebetriebe auf den Flächen SO1/SO2 (neu SO1-SO3) und GE (neu GE1-GE3) sind in jedem Fall die Richtwerte der TA-Lärm nachzuweisen. Des Weiteren gibt die Abt. Umwelt und Grün den Hinweis, dass aufgrund des Gesetzes zur (UVP) eine Pflicht zur Erstellung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und die Ergebnisse dem Amt für Umwelt und Natur nachzureichen sind.

Nach Aussage des **Bezirksamtes Treptow-Köpenick Abt. Bauen und Stadtentwicklung** sollen die Auswirkungen, die sich durch die Erschließung des Sondergebietes auf das angrenzende Wohngebiet in Bezug auf Lärm und Luftschadstoffe ergeben, dargelegt werden.

Die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Referat I D** äußerte, dass eine Stellungnahme zu den umweltschützenden Belangen aufgrund fehlender Unterlagen bisher nicht vorgenommen werden konnte.

Auswertung:

Bezüglich der Lärm- und Schadstoffproblematik wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung in Auftrag gegeben, die auch die Auswirkungen der A113 (neu) und der vorhandenen gewerblichen Betriebe auf das Planungsgebiet berücksichtigt und, einschließlich der Emissionen des Planungsgebietes, die Auswirkungen auf die angrenzende vorhandene und geplante Wohnbebauung erfasst. Die Ergebnisse sind in die Begründung zur öffentlichen Auslegung eingeflossen (siehe Kap. II.2.13 und III.5.6). Darüber hinaus wird das Ergebnis der unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnisnahme vorgelegt.

Nach Aussage des **Bezirksamtes Treptow-Köpenick Abt. Bauen und Stadtentwicklung** soll zum Schutz des Siedlungsgebietes am Eisenhutweg das Sondergebiet über die AS Adlershof der A 113 (neu) erschlossen werden. Der Eisenhutweg in Richtung

Stubenrauchstraße sei hierfür nicht ausreichend ausgebaut. Laut bisherigem Verkehrskonzept soll der Eisenhutweg lediglich Anliegerfunktion übernehmen.

Die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Referat VII B** gibt den Hinweis, dass die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens bei der Erschließung des Sondergebietes berücksichtigt werden sollen.

Auswertung:

Der Eisenhutweg hat derzeit eine sehr starke Verbindungsfunktion, was durch die beobachtete Verkehrsstärke dokumentiert ist. Im Zuge der Eröffnung des Autobahnabschnittes bis zur Anschlussstelle Adlershof geht die überörtliche Verbindungsfunktion zurück, obwohl die Erschließungsfunktion durch die Ansiedlung von Nutzern/Anliegern zunehmen wird. Aus dem Bestand der Straße ergeben sich keine Restriktionen für die Planung hinsichtlich der Verkehrserschließung, allerdings erscheint die teilweise fehlende Entwässerung im westlichen Bereich und insbesondere außerhalb des Entwicklungsgebiets langfristig problematisch. Es ist vorgesehen das Sondergebiet und das geplante Gewerbegebiet von der Autobahn A 113 (neu) über 2 Abfahrten - Stubenrauchstraße und Hermann-Dorner-Allee – zu erschließen. Es wurde eine Verkehrszählung für das Entwicklungsgebiet durchgeführt und eine Umweltverträglichkeitsprüfung in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse sind bereits in die Begründung zur öffentlichen Auslegung eingeflossen (siehe Kapitel II.2.13 und III.5.6).

Das **Bezirksamt Treptow-Köpenick Abt. Bauen und Stadtentwicklung** weist bezüglich der geplanten Erdverlegung der 220kV-Trasse darauf hin, dass der südlich der A 113 (neu) verlaufende Begleitweg bereits durch die Fernwärmeleitung belegt ist.

Die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Referat I B** gibt den Hinweis, dass für die zu verkabelnde 220 kV Freileitung weitere Flächen mit Leitungsrechten zu belasten sind.

Die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Referat VII B** gibt den Hinweis, sofern das Erdkabel auf der BAB A 113 (neu) Fläche verlegt werden soll, die Zustimmung des Straßenbaulastträger der BAB (Abt. X) erforderlich ist.

Auswertung:

Für die Trasse der 220-kV-Leitung ist die Lage festgelegt (siehe I.9 220-kV-Trasse). Für den zuständigen Unternehmensträger wird ein Leitungsrecht im Bebauungsplan festgesetzt (siehe II.2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen). Die Zustimmung der Senatsverwaltung Ref. X liegt bereits vor.

Das **Bezirksamt Treptow-Köpenick Abt. Umwelt und Grün (UNB)** stellt fest, dass der Geltungsbereich einen großen Bereich der ehemaligen Schäferwiesen, die planungsrechtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen sind, umfasst. Die geplante Zerstörung bzw. nachhaltige oder erhebliche Beeinträchtigung von Biotopen, die nach § 26a NatSchGBln geschützt sind, soll nach Meinung der UNB eine Ausnahme sein. Die Zuständigkeit für diese Prüfung liegt bei der UNB.

Auswertung:

Innerhalb sämtlicher geplanter Baugebiete (einschließlich der im B-Plan XV-58bb) der Entwicklungsmaßnahme wurde bei der Eingriffsbewertung von einer fast vollständigen Zerstörung der geschützten Biotope gemäß § 26a NatSchGBln ausgegangen. Deshalb wurde eine Eingriffsbewertung und den daraus resultierenden Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen Mitte der 90ziger Jahre vorgenommen. Bereits 1997 wurde eine Konzeption für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zwischen der Senatsverwaltung, dem Entwicklungsträger und Bezirksamt (untere Naturschutzbehörde) abgestimmt. Es wurde vereinbart, die erforderlichen Eingriffe in dem Natur- und Landschaftspark „ehemaliges Flugfeld Johannisthal“ (B-Plan XV-68a) als zentrale Sammelausgleichsfläche auszugleichen. Die geplanten Maßnahmen im Landschaftspark sind zu einem großen Teil schon hergestellt.

Unabhängig davon wird ein Antrag auf Vernichtung der nach § 26a NatSchG Bln geschützten Biotope bei der unteren Naturschutzbehörde gestellt, sobald die Überarbeitung der Gesamtbilanzierung für die Eingriffe in Natur- und Landschaft im Juli 2005 vorliegt.

Das **Bezirksamt Treptow-Köpenick Abt. Umwelt und Grün** ist der Auffassung, dass als Voraussetzung für die Einbeziehung der Dachbegrünung in die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz diese quantitativ zu qualifizieren sind.

Auswertung:

Im Bebauungsplan wird für die Eingriffs-/Ausgleichsbewertung ein angenommener Durchschnittswert von 30 % Dachbegrünung zugrunde gelegt. Der Wert beruht auf Erfahrungen von bereits fertig gestellten Gebäuden im WISTA-Bereich und legt die Fälle zugrunde, in denen die höchste Flächeninanspruchnahme für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen erreicht wurde. Bei der Mehrzahl der bisher erstellten Gebäude wurde das Maß der technischen Einrichtungen deutlich unterschritten, nur in wenigen Einzelfällen überschritten. Es ist daher davon auszugehen, dass der Anteil der Dachbegrünung und damit der tatsächliche ökologische Ausgleich über den berechneten 30 % liegen wird.

Dem Hinweis wird nicht gefolgt.

Das **Bezirksamt Treptow-Köpenick Abt. Umwelt und Grün** ist der Auffassung, um hohe ökologischen Standards und kompensierende Wirkungen bei der Bepflanzung unterirdischer Anlagen zu erzielen, die geplante Überdeckung der unterirdischen Bauwerke auf mind. 0,80 m Erdschicht zu erhöhen ist.

Auswertung:

Die Festsetzung einer höheren Erdüberdeckung ist nicht gewünscht, da die Gebäude weiter in das Grundwasser reichen und die statischen Probleme unverhältnismäßig zunehmen würden. Eine Erdschicht von 60 cm reicht aus, um kleinkronige Bäume pflanzen zu können. Dem Hinweis wird nicht gefolgt.

Nach Auffassung des **Bezirksamtes Treptow-Köpenick Abt. Umwelt und Grün**, ist eine nachvollziehbare und lokal zuzuordnende Darstellung von Ausgleichsmaßnahmen gemäß Eingriff nach § 1 a BauGB erforderlich.

Auswertung:

Die Maßnahmen für den Sammelausgleich im Landschaftspark werden als Maßnahmenpaket der Entwicklungsmaßnahme finanziert und organisatorisch gesichert. Eine Zuordnung der einzelnen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Bebauungsplänen ist deshalb nicht möglich und nicht erforderlich. Dem Hinweis wird nicht gefolgt.

Die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Referat VIII D** ist der Auffassung, dass die textliche Festsetzung Nr. 11 (neu TF Nr. 13) keine landespflegerische Maßnahme gem. § 8 Abs. 4 Satz 3 NatSchGBln, sondern eine Maßnahme der Niederschlagswasserbewirtschaftung, die gem. § 36a (3) BWG i. V. m. § 9 (4) BauGB ist. In der Rechtsgrundlage, Abschnitt V, ist das BWG mit aufzunehmen.

Auswertung:

Als Rechtsgrundlage wird das Berliner Wassergesetz aufgenommen und die Begründung wird überarbeitet.

Die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung VIII D** teilt mit, dass das Planungsgebiet am Rand des Wasserschutzgebietes Johannisthal liegt und bereits jetzt das Regenwasser von dem viel befahrenen Eisenhutweg über Versickerung in den Untergrund gelangen. Dieses Problem wird auf Grund der geplanten Gewerbeansiedlung im Plangebiet weiter zunehmen. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung schlägt deshalb vor, die Straße an die Bodenfilteranlagen der BAB 113 (n) anzuschließen.

Auswertung:

Der Eisenhutweg (zwischen Akeleiweg und Hermann-Dorner-Allee) wird demnächst ausgebaut. Entsprechend der Entwurfsplanung soll das anfallende Niederschlagswasser von den Fahrbahnen und das möglicherweise nicht versickerungsfähige Niederschlagswasser von den Bauflächen an den geplanten öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen und der in Bau befindliche Regenwasserbehandlungsanlage westlich des Geltungsbereichs (B-Planes XV-58a) zugeführt und danach in den Teltowkanal eingeleitet werden.

Die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Referat I D** vermisst die im Landschafts-/ Artenschutzprogramm Berlin dargestellte räumliche Verbindung zwischen Landschaftspark Johannisthal - Adlershof und dem Landschaftspark Rudow-Altglienicke südlich des Teltowkanals. Die städtebauliche Planung lässt die Berücksichtigung dieses Belanges bisher nicht erkennen. Es sollte daher im Weiteren eine Abstimmung hinsichtlich des städtebaulichen Konzeptes erfolgen.

Auswertung:

Durch die öffentliche Grünfläche im Bebauungsplan XV-68b wird der Natur- und Landschaftspark großflächig im Zuge der so genannten Südfuge an den Eisenhutweg angebunden. Radwege werden im Natur- und Landschaftspark und in der Hermann-Dorner-Allee (Planstraße Nord 21) gebaut. Eine Anbindung an den geplanten Fuß- und Radweg an der Autobahnbrücke wird über diese Straße möglich sein. Um die Herstellung einer Wegeverbindung zum Grünzug Rudow-Altglienicke grundsätzlich zu ermöglichen, ist ein Rad- und ein Fußweg an die realisierte Autobahnbrücke der BAB A113 (neu) über den Teltowkanal angehängt worden. Damit wird den Zielen des FNP und des Landschaftsprogramms entsprochen. Der Belang ist berücksichtigt worden soweit es die planfestgestellte Situation ermöglicht bzw. vorentschieden hat. Die Begründung wird ergänzt.

Das **Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Umwelt und Grün** kann bezüglich der Altlasten keine Aussagen machen und verwies auf die ausschließliche Zuständigkeit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Referat IX C.

Auswertung:

Die damalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz hatte im Rahmen des Großprojektes Spree die Ersterkundung des Entwicklungsbereichs beauftragt. Eine im Rahmen der TÖB erfolgten Nachfrage bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Ref. IX C ergab, dass keine Hinweise über schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten vorliegen. Des Weiteren liegen z. Zt. keine Einträge im Berliner Bodenbelastungskataster vor.

Die **Wasser- und Schifffahrtsverwaltung (WSV)** äußerte, dass dem Bebauungsplan zugestimmt wird, wenn die Planungsgrenze mit der Eigentumsgrenze der WSV des Bundes identisch ist.

Auswertung:

Die Geltungsbereichsgrenze wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplans so festgelegt, dass sie identisch mit der Flurstücksgrenze der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes ist.

Die **Bewag** machte auf diverse 110 kV-Kabel im B-Planbereich aufmerksam.

Auswertung:

Eine Rücksprache bei der Bewag ergab, dass es sich bei den div. 110 kV-Kabel um 2 Kabel handelt, die zwar südlich des jetzigen Eisenhutweges liegen, jedoch innerhalb des öffentlich gewidmeten Straßenlandes. Die südliche Grenze des öffentlich gewidmeten Straßenlandes Eisenhutweg ist in diesem Bereich gleichzeitig die nördliche Geltungsbereichsgrenze des

Bebauungsplans XV-58bb, so dass sich die 110 kV-Trasse außerhalb des Geltungsbereiches befindet.

Das **Bezirksamt Treptow-Köpenick Abt. Bauen und Stadtentwicklung** merkt an, dass die nördliche Geltungsbereichsgrenze nicht mit den in den B-Plänen XV-53b und XV-58ba ausgewiesenen Straßenbegrenzungslinien übereinstimmt und somit eine Lücke zwischen den B-Plänen XV-58bb und XV-58ba besteht. Es ist eine Anpassung vorzunehmen.

Auswertung:

Der Geltungsbereich des B-Plans XV-58ba wird angepasst. Dem Hinweis wird gefolgt.

Die **GASAG** teilte mit, dass für die geplanten Gebäude innerhalb des B-Plangebietes die Bereitstellung von Gas ohne großen technischen Aufwand möglich ist. Des Weiteren können, entgegen der Aussage in der Begründung, je nach Leistungsbedarf vom ND-Netz aus oder über eine HD-Regelanlage an die HD DN 800 angeschlossen werden

Auswertung:

Die Begründung wird geändert bzw. ergänzt.

Die **GASAG** macht darauf aufmerksam, dass die Gashochdruckleitung bisher durch die Regelung des Grundbuchbereinigungsgesetzes gesichert ist. Falls die HD DN 800 nicht gemäß den Planungen der BAAG / APG zu Lasten des Landes Berlin in den Eisenhutweg umgelegt wird, ist bei Veräußerungen von Grundstücksflächen die grundbuchliche Sicherung der Leitungsrechte für die HD DN 800 St erforderlich.

Auswertung:

Die vorhandene Hochdruckgasleitung DN 800 besitzt aufgrund des Grundbuchbereinigungsgesetzes Bestandsschutz. Sie soll jedoch im Einvernehmen mit dem Leitungsträger umverlegt werden, da der Verbleib der Gasleitung auf dem Grundstück zu einer erheblichen Einschränkung der Bebaubarkeit führen würde. Die Umverlegung soll in den öffentlichen Raum der Straßenverkehrsfläche erfolgen. Sollte eine Veräußerung der Grundstücksflächen an einen Investor vor Leitungsumverlegung erfolgen, wird eine entsprechende Eintragung in das Grundbuch erfolgen.

Die Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange führten zu keiner Änderung des Bebauungsplanverfahrens XV-58bb.

Aufgrund der Hinweise der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung bei der Rechtsprüfung im Dezember 2004 und aufgrund neuer Planungsüberlegungen wurde der Bebauungsplan vor der öffentlichen Auslegung geändert.

Die wesentlichen Änderungen waren:

- Reduzierung des Sondergebietes von 5,6 ha auf 3,0 ha.
- Das Sondergebiet erhielt die Zweckbestimmung – großflächiger Einzelhandel mit Freizeitnutzungen -.
- Die zulässigen Nutzungen wurden neu in einer textlichen Festsetzung definiert.
- Für die Gewerbegebiete wurden immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSSs) festgesetzt. Im Sondergebiet werden sie außerhalb des Bebauungsplanverfahrens durch Eintragung einer Baulast gesichert.
- Es wurde eine textliche Festsetzung aufgenommen, in der festgelegt wird, dass bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche die Flächen von Garagen unberücksichtigt bleiben
- Es wurde eine textliche Festsetzung aufgenommen, die die Art der Zulässigkeit der Einzelhandelsnutzung im Gewerbegebiet regelt

Geltungsbereichsänderung

Am 22. Dezember 2004 hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58bb um Teilflächen der Bebauungspläne XV-58a und XV-53a erweitert. Des Weiteren wurde der Bebauungsplan XV-58bb um eine Teilfläche zugunsten des Bebauungsplans XV-58ba reduziert. Darüber hinaus wurde der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58bb in die Bebauungspläne XV-58bb und XV-58bba aufgeteilt (Amtsblatt für Berlin vom 21. Januar 2005 Nr. 3, S. 102).

Zwischenzeitlich wurde das Baugesetzbuch geändert. Nunmehr gilt das Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824). Nach den entsprechenden Übergangsvorschriften des § 233 Abs. 1 in Verbindung mit § 244 Abs. 1 Baugesetzbuch finden für das Bebauungsplanverfahren XV-58bb die Vorschriften des Baugesetzbuchs in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung, da das Bebauungsplanverfahren bereits am 13. September 1994 eingeleitet wurde und vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen wird.

Öffentliche Auslegung

Der Bebauungsplanentwurf XV-58bb (Planzeichnung und textliche Festsetzung) mit zugehöriger Begründung hat in der Zeit vom 8. Februar bis 8. März 2005 in den Räumen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Württembergische Straße 6 in Berlin-Wilmersdorf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans XV-58bb wurde fristgemäß im Amtsblatt für Berlin Nr. 4, vom 28. Januar 2005, Seite 183, sowie in der örtlichen Presse mit Anzeigen vom 1. Februar 2005 bekannt gemacht.

Im Folgenden werden die wichtigsten Bedenken, Anregungen und Hinweise sowie die Behandlung der Stellungnahmen genannt.

Das **Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Bauen und Stadtentwicklung**, ein Bürger und einer Bürgerin sind der Auffassung, dass die angestrebte Nutzung durch großflächigen Einzelhandel sowohl den im StEP Zentren genannten Zielen als auch der bezirklichen Intention und Stärkung vorhandener Zentren und Fachmarktstandorten widerspräche. Es wird ein Verstärken der Konkurrenzsituation durch den hohen Anteil zentrenrelevanter Randsortimente befürchtet. Des Weiteren ist das Bezirksamt der Auffassung, dass in Anbetracht der nur geringen Zuwachsraten (Einwohner und auch Kaufkraft) die Stärkung des zentralen Bereiches um den S-Bahnhof Adlershof (FNP: Einzelhandelskonzentration) Vorrang vor der Ansiedlung auf nicht integrierten Standorten besitzen sollte und verweist in diesem Zusammenhang auf die Bereichsentwicklungsplanung des Bezirks.

Auswertung:

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung I B hat die Entwickelfähigkeit des Sondergebietes - großflächiger Einzelhandel und Freizeiteinrichtungen - mit 20.000 m² Geschossfläche gemäß § 20 BauNVO für nicht-zentrenrelevanten und 5.000 m² Geschossfläche zentrenrelevanten Sortimenten aus dem Flächennutzungsplan bestätigt. Im Folgenden sind die inhaltliche Begründbarkeit der Planung und die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan sowie die Diskussion der herangezogenen Abwägungsmaterialien dargestellt. Der Bebauungsplan verfolgt damit sowohl die Ziele der Entwicklungsmaßnahme als auch übergeordnete landesplanerische Ziele.

Die besondere Lage des Gebietes in unmittelbarer Nähe zu den Autobahnanschlussstellen Adlershof und Stubenrauchstraße ist ein entscheidender Faktor für die Planung eines

spezifischen Gewerbe- und Sondergebietes an dieser Stelle. Die Lagegunst wird sich begünstigend auf die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen und deren Standorterhaltung auswirken, da eine Kaufkraftverlagerung von den Gewerbeparks im so genannten Speckgürtel von Berlin auf das Plangebiet zu erwarten ist. Mit der Ansiedlung im Planbereich wird somit dem städtebaulichen Grundprinzip der Nachhaltigkeit der anzustrebenden städtebaulichen Strukturen gedient, indem eine angemessene Zuordnung der städtischen Grundfunktionen unterstützt wird. Das Sondergebiet soll innerhalb des gesamten Plangebiets die verkehrsgerechte Einordnung von Verkaufsflächen mit fernwirksamer Anziehungskraft übernehmen ohne jedoch relevante Nahversorgung zu übernehmen und ohne relevante Auswirkungen auf die städtebauliche Zentrenstruktur zu haben. Intendiert ist ein Angebot eigener Art, dass die bestehende stützswerte Einzelhandelsstruktur ergänzt und daher trotz überörtlicher Anziehung die örtlichen Strukturen weitgehende unberührt lässt.

Der Ausschluss von singulären Einzelhandelsangeboten im Gewerbegebiet (textliche Festsetzung Nr. 1) sichert dieses Ziel im Gewerbegebiet. Der Bebauungsplan beschränkt sich auf eine nichtzentrenrelevante Angebotsplanung und muss bezüglich der Sicherung dieses Planungsziels auf die adäquate Anwendung des § 15 der Baunutzungsverordnung verweisen. Das Entwicklungsgebiet wurde im StEP Zentren 1 von 1999 noch nicht berücksichtigt, obwohl der Flächennutzungsplan sowohl durch Darstellung von M2-Flächen als auch durch die Symbolisierung von Einzelhandelskonzentration entlang der Rudower Chaussee /Dörpfeldstraße hier eine Entwicklungsperspektive darstellt, die inzwischen partiell realisiert wurde. Im StEP Zentren 2 ist für den Bereich der Rudower Chaussee eine Einzelhandelskonzentration vorgesehen. Die geplante Festsetzung des Sondergebiets geschieht nicht zur Umsetzung der Stadtentwicklungsplanung Zentren 2, sondern in Ausfüllung des spezifischen Entwicklungsauftrags an diese Fläche im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof. Der StEP Zentren 1 + 2 und die entsprechenden Materialien sind zur Prüfung der Diskussion der Zielsetzung herangezogen worden. An der Ausweisung von Sondergebiet im Bebauungsplan soll festgehalten werden, da hier Nutzungen und Sortimente vorgesehen sind, bei denen die Mobilität eine entscheidende Rolle spielen soll und diese sich in den typischen Zentrenlagen als problematisch und nicht zentrenverträglich erwiesen haben. Das Plangebiet erfüllt mit dem unmittelbaren Anschluss an die Autobahn und Nähe zum Flughafen diese Voraussetzung, so dass das vorgesehene Sondergebiet an dieser Stelle besonders geeignet ist.

Weiterhin ist zu erwähnen, dass durch die Ansiedlung von Gewerbe und großflächigem Einzelhandel Arbeitsplätze geschaffen werden, die aufgrund der derzeitigen Arbeitsmarktlage für Berlin nicht nur wünschenswert sondern notwendig sind.

Die Verträglichkeitsanalyse über die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen im Bebauungsplanentwurf XV-58bb kommt zu dem Ergebnis, dass bei dem nicht-zentrenrelevanten Sortiment Möbel- und Einrichtungsbedarf infolge der derzeit unterdurchschnittlichen Flächenausstattung und Kaufkraftbindung ein erheblicher Teil des vorhandenen Nachfragepotentials nicht durch den Einzelhandel im Einzugsgebiet gebunden werden kann und große Teile zu Möbelmärkten außerhalb des Einzugsgebietes fließen. Auch nach Realisierung eines Möbelmarktes würden entsprechend dem Gutachten der bundesdeutsche durchschnittliche Ausstattungswert nicht erreicht werden und noch weitere drei Viertel der vorhandenen Kaufkraft aus dem Einzugsgebiet fließen. Im Rahmen des Gutachtens für ausgewählte zentrenrelevante Sortimente im Einzugsgebiet, wurde festgestellt, dass bei den Sortimenten Unterhaltungselektronik, Sportartikel-, Spielwaren- und Zoofachbedarf unterdurchschnittliche Ausstattungswerte vorliegen. Die Ansiedlung der genannten Fachmärkte in den empfohlenen Sortimenten im Rahmen der vorgegebenen Gesamtfläche von insgesamt 25.000 m² Geschossfläche inklusive zentrenrelevanter Randsortimente im Möbelmarkt könnte ein Teil der derzeit aus dem Einzugsgebiet abfließenden Kaufkraft binden und die Versorgung im Einzugsgebiet mit den entsprechenden Randsortimenten verbessern.

Ferner wies das **Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Bauen und Stadtentwicklung** darauf hin, dass hinsichtlich der textlichen Festsetzung Nr. 1 in Bezug auf die Beschränkung des Einzelhandels eine ausnahmsweise Zulässigkeit im Hinblick auf die dargelegte Begründung nicht nachvollziehbar sei. Die Ansiedlung städtebaulich nicht erwünschter Nutzungen (Discounter) könne nicht das Ziel der Planung sein. Im Hinblick auf die bereits im Sondergebiet mögliche Einzelhandelsnutzung sei eine entsprechende Öffnung der Gewerbegebiete für weiteren Einzelhandel nicht akzeptabel.

SenStadtUm

Auswertung:

Hier handelt es sich um ein Missverständnis. Durch die textliche Festsetzung sollen Discounter ausgeschlossen werden, die ansonsten in Gewerbegebieten regelmäßig zulässig sind. Die zulässigen Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten werden somit eingeschränkt. Dies sichert die intendierte besondere Eigenart des Gebietes - auch im Verhältnis zu den umgebenden Versorgungsstrukturen und den Kerngebieten im Entwicklungsbereich.

Darüber hinaus kritisiert das **Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Bauen und Stadtentwicklung**, im Hinblick auf die Ausweisung des Sondergebietes großflächiger Einzelhandel und Freizeiteinrichtung die Verträglichkeit in Nachbarschaft zur Wohnbebauung. Diese sei exakt zu prüfen und nachzuweisen und nicht durch die allgemeinen Bestimmungen der DIN 18005 zu regeln.

Auswertung:

Im Rahmen der Umweltverträglichkeitsstudie wurden sowohl ein Lärm- als auch ein Luftschadstoffgutachten erstellt. Deren Ergebnisse sind in die vorgesehenen Festsetzungen eingeflossen. Für das Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel und Freizeiteinrichtungen – und für die Gewerbegebiete GE 1 bis GE 7 wurden immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) ermittelt. Die Ermittlung und Beurteilung der Schall-immissionen im Rahmen der Bauleitplanung erfolgen grundsätzlich gemäß DIN 18005. Die Norm ist keine Rechtsvorschrift, aber sie enthält anerkannte Regelungen zum Verfahren der schalltechnischen Bestandsaufnahme und Prognose. Die Verträglichkeit mit der vorhandenen und geplanten Wohnnutzung sowie der nördlich geplanten öffentlichen Parkanlage ist geprüft worden.

Da nach § 1 Abs. 3 BauNVO bei der Festsetzung von Sondergebieten die Vorschriften über besondere Festsetzungen nach den Absätzen 4 bis 10 des § 1 BauNVO keine Anwendung finden und Rechtsgrundlage für die Festsetzung von solchen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln der § 1 Abs. 4 BauNVO ist, ist eine entsprechende Festsetzung für das Sondergebiet nicht möglich. Die Einhaltung der IFSP für das Sondergebiet wird deshalb außerhalb des Bebauungsplanverfahrens durch die Eintragung einer Baulast gesichert. Das bedeutet, dass im Sondergebiet IFSP's von 56/39 und 56/37 analog zu den Festsetzungen für die Gewerbegebiete GE 3 und GE 4 eingehalten werden müssen.

Die Bürgerinitiative **Stadtring-Süd/Interessengemeinschaft Teltowkanal (BISS/IGT)** widerspricht der im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellten planfestgestellten Fläche der BAB A 113 (neu), da sie hier eine nachträgliche Änderung der Autobahnplanfestsetzung, insbesondere bezüglich einer möglichen weiteren Autobahnzufahrtsmöglichkeit vom geplanten Kreisel am Eisenhutweg über das Gewerbegebiet vermutet.

Auswertung:

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf XV-58bb sieht keine Festsetzung einer zusätzlichen Zufahrtsmöglichkeit zur BAB vor. Eine Zufahrt vom Kreisel über das Baugrundstück zur Autobahnanschlussstelle ist nicht möglich, da Anschlussstellen keine privaten Baugebiete erschließen, sondern an öffentliche Straßenverkehrsflächen angebunden werden müssen. Die planfestgestellte Fläche der BAB A 113 (neu) wird nur dargestellt, da diese Flächen im Entwicklungsgebiet liegen.

Die **BISS/IGT und die Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e. V. (BLN)** lehnen grundsätzlich die geplanten Versiegelungen innerhalb des Bebauungsplans ab, da diese dem geltenden Landschaftsprogramm widersprechen und schon die Versiegelung durch den Neubau der BAB A 113 (neu) nicht ausgeglichen werden können.

Auswertung:

Die durch den Neubau der BAB A 113 (neu) verursachten Eingriffe sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens XV-58bb, sondern sind im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zum Autobahnbau auszugleichen. Der Flächennutzungsplan, aus dem Bebauungspläne zu entwickeln sind, stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs als gewerbliche Baufläche dar. Mit der Planfeststellung und der Realisierung der Bundesautobahn BAB A113 (neu) sind die Randbedingung strukturverändernd fortentwickelt worden. Ein Teil der Zielformulierungen des Landschaftsprogramms ist damit offenbar obsolet geworden. Ohne adäquate Fortschreibung des Landschaftsprogramms fällt dem Bebauungsplan dennoch die Aufgabe der Abwägung der aktuellen Wertigkeit der Belange zu. Den Zielen und dargestellten Maßnahmen des Landschaftsprogramms kann nur in Teilbereichen gefolgt werden. Dennoch berücksichtigt der Bebauungsplan die Darstellungen des Landschaftsprogramms, indem den Entwicklungszielen für Naturhaushalt/Umweltschutz durch die Festsetzung von kompensatorischen Maßnahmen für die geplante Verdichtung, durch Dachbegrünung und durch die Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes und durch wertgleiche Kompensation im Kern- und Randbereiches des Landschaftsparks gefolgt wird.

Ferner wendet sich die **Stadtring-Süd/Interessengemeinschaft Teltowkanal (BISS/IGT)** dagegen, dass die Grundstücke im Geltungsbereich vor Verkauf an einem potentiellen Investor über den Entwicklungsträger zwischenfinanziert werden müssten, und befürchtet negative Auswirkungen für den Berliner Finanzhaushalt.

Auswertung:

Die Mittel für den Zwischenerwerb der Grundstücke sind in das Treuhandvermögen des Entwicklungsträgers eingestellt.

Die **Stadtring-Süd/Interessengemeinschaft Teltowkanal (BISS/IGT)** und eine **Bürgerin** kritisieren die Ergänzungsnutzungen im Gewerbegebiet des Bebauungsplangebietes und wenden sich gegen eine derartige Ballung von gewerblicher Nutzung an dieser Stelle.

Auswertung:

Die so genannten „Ergänzungsnutzungen“ sind gewerbliche Nutzungen, die gemäß Baunutzungsverordnung in Gewerbegebieten allgemein zulässig sind, aber im Kernbereich des Wissenschaftsstandortes ausgeschlossen wurden, um beispielsweise nicht unnötig viel Individualverkehr in die Bereiche zu ziehen. Für die Gewerbegebiete südlich des Eisenhutweges sollen die allgemein zulässigen Nutzungen, mit Ausnahme der Einzelhandelsbetriebe, nicht eingeschränkt werden, um so ein breites Spektrum an Nutzungen zu ermöglichen. Das zulässige Nutzungsmaß bleibt hinter den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung zurück, so dass nicht von einer Ballung gesprochen werden kann. Darüber hinaus ist der Standort aufgrund der durch die Autobahn zu erwartenden Lärmbelastungen und Schadstoffbelastungen sowie der Immissionen aus dem südlich des Teltowkanals gelegenen Gewerbegebietes für sensiblere Nutzungen, wie z. B. Wohnen, nicht geeignet.

Ferner hinterfragt die **Stadtring-Süd/Interessengemeinschaft Teltowkanal (BISS / ITG)** und eine **Bürgerin** die Verlegung der oberirdischen Stromleitung zwischen den Masten 83a und 88, die die Autobahnplanung ausreichend berücksichtigt, obwohl diese doch bereits abgeschlossen ist, zumal auf die Gefahren der oberirdischen Hochspannungsleitung bereits schon früher verwiesen wurde und möchte wissen, wer die Kosten dafür übernimmt. Die **BISS / IGT** fordert darüber hinaus die Lage der Erdverkabelung neben der Fernwärmleitung zu überprüfen.

Auswertung:

An der Autobahnplanung wird durch die Erdverlegung der 220-kV-Freileitung nichts geändert. Für die Erdverlegung der 220kV-Leitung müssen neben einem entsprechend breiten Kabelgraben ausreichende Schutzstreifen berücksichtigt werden. Da der südliche Schutzstreifen im Bereich des planfestgestellten Autobahnbegleitweges liegt und im nördlichen Bereich ausreichend Sicherheitsabstände zur zukünftigen Bebauung eingehalten werden müssen, musste die Lage der Leitung mit der Autobahnplanung abgestimmt werden. Die Verlegung ist notwendig, da die Bebaubarkeit und die Nutzungsart der Grundstücke durch die vorhandenen Strommaste sonst stark eingeschränkt werden würde. Die Kosten für die Erdverlegung der Stromleitung können durch die Höhe des Kaufpreises für die Grundstücke refinanziert werden und gehen nicht zu Lasten des Landes Berlin. Die Fernwärmeleitung liegt im nördlich des Teltowkanals verlaufenden Begleitweges.

Die **Stadtring-Süd/Interessengemeinschaft Teltowkanal (BISS/IGT)** kritisiert insgesamt die zulässigen Gebäudehöhen von 18 m bis zu 24 m, teilweise mit zulässiger Ausnahme auf bis zu 54 im geplanten Gewerbe- und Sondergebiet und befürchtet durch diese Versiegelung eine Beeinträchtigung der Grundwassergewinnung. Auch durch die im Sondergebiet geplanten zulässigen Nutzungen wird eine Gefahr für das Grundwasser (Wasserschutzzone IIIB) als auch durch Immissionsbelastungen für den Landschaftspark gesehen.

Auswertung:

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans sind ausnahmsweise Gebäudehöhen bis zu 30 m zulässig, wenn die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird. Die überbaute Grundfläche würde sich bei einer entsprechenden Genehmigung verringern.

Das Plangebiet liegt nicht mehr in einer Wasserschutzzone des Wasserwerkes Johannisthal. Um dem gewichtigen Belang der Grundwassergewinnung möglichst weitreichend zu entsprechen, setzt der Bebauungsplan neben der Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Befestigungen (textliche Festsetzung Nr. 9) insbesondere auch die Anlegung von Versickerungsflächen fest und schreibt deren Benutzung vor, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen (textliche Festsetzung Nr. 10). Stehen wasserwirtschaftliche Belange entgegen, so ist das Regenwasser über eine Regenwasserkanalisation abzuleiten.

Durch eine Luftschadstoffuntersuchung wurde festgestellt, dass für alle beurteilungsrelevanten Punkte im Untersuchungsgebiet die Vorsorgewerte für Ruß und die Immissionsgrenzwerte der 22. BImSchV für BezoI, Feinstaub PM-10 und Stickstoffdioxid (NO₂) in der Prognose eingehalten werden. Es entsteht somit keine Belastung für die öffentliche Parkfläche in der Südfuge.

Des Weiteren bezweifeln die **Stadtring-Süd/Interessengemeinschaft Teltowkanal (BISS/IGT)** und der **Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e. V. (BLN)**, dass die geplanten textlichen Festsetzungen als Kompensation für die Eingriffe in den Natur-, Klima- und Wasserhaushalt ausreichend sind.

Auswertung:

Die festgesetzten Bepflanzungen wirken kompensierend auf die Auswirkungen der Bebauung, sowohl auf die biotischen Komponenten des Naturhaushaltes als auch auf das inzwischen faktisch vorhandene Landschaftsbild. Durch Schattenspende und Staubbinding sowie durch Luftabkühlung aus der Verdunstung des in unterirdischen und oberirdischen Organen gespeicherten Wassers werden besonders Eingriffe in den Klima- und Wasserhaushalt ausgeglichen. Die Festsetzungen werden im Rahmen der Neubauvorhaben zu einer nachhaltigen Verbesserung des Naturhaushaltes führen, dieses wurde durch die Umweltverträglichkeitsprüfung nachgewiesen. Durch die Untersuchungen im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung konnte die Gebietsnutzung nicht nur im Sinne der Umweltentlastung und Nachhaltigkeit qualifiziert werden (Lärmschutz, Eingriffskompensation, Regenwassermanagement, Optimierung überörtlicher Wegeverbindungen), sondern es konnte gleichzeitig auch die Planungssicherheit für die spätere gewerbliche Nutzung erhöht werden (Regenwassermanagement, Festsetzung immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel - vereinfachte Prüfung im Rahmen der Betriebsgenehmigungen).

Die **Stadtring-Süd/Interessengemeinschaft Teltowkanal (BISS/IGT)** und eine **Bürgerin** hinterfragen die in der Begründung prognostizierte Reduzierung des Verkehrsaufkommens für das Jahr 2015 im Bereich Eisenhutweg zwischen der Straße 196 und der Rudower Chaussee und bittet diesbezüglich um Aufklärung.

SenStadtUm

Auswertung:

Für das Entwicklungsgebiet Johannisthal/Adlershof wurde durch die Ingenieurbüros IVAS/EIBS GmbH in 2004 eine Verkehrsplanerische Untersuchung, durchgeführt, die die Anpassung des Gesamterschließungskonzeptes an die aktuellen Rahmenbedingungen und Entwicklungstendenzen zum Ziel hatte. Die Untersuchung ergab u. a., dass sich die tägliche Verkehrsbelastung auf dem Eisenhutweg trotz der gewerblichen Nutzungen im Bebauungsplangebiet mit der Fertigstellung der Autobahn und Anbindung an den Berliner Ring erheblich reduzieren wird.

Die **Stadtring–Süd/Interessengemeinschaft Teltowkanal (BISS/IGT)**, der **Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e. V. (BLN)** und die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. I E** widersprechen der Planbegründung des Bebauungsplans XV-58bb wonach der Erholungswert der Brachflächen der ehemaligen Schäferwiesen durch den Bau der BAB A 113 (neu) beeinträchtigt wird. Gleichzeitig kritisieren sie, dass das Landschaftsbild und die übergeordneten Ziele von Natur und Landschaft entsprechend des LaPro nicht berücksichtigt werden und die für die Berliner Innenstadt wichtige Funktion der Frischluftschneise zerstört wird.

Auswertung:

Der Bau der BAB A 113 (neu) hat zu einer grundlegenden Veränderung des Landschaftsbildes im Plangebiet geführt. Die Wiesenflächen und die ursprünglich vorhandene Weite des offenen Landschaftsraumes wurden stark reduziert und der Blickbezug zum Teltowkanal ist nicht mehr vorhanden. Die Auswirkungen des Autobahnbaus auf das Landschaftsbild sind im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens abschließend und im Verfahren berücksichtigt worden.

Einher mit dieser Veränderung des Landschaftsraumes geht jedoch eine Qualifizierung des nördlich und östlich angrenzenden Stadtraumes am Rande des ehemaligen Flugfeldes Johannisthal (neue Wohngebiete und öffentliche Grünflächen – Landschaftspark mit Südfuge). Vor allem durch die Entwicklung des großräumigen Landschaftsparks wird sich die wohnungs- und siedlungsnaher Erholungssituation deutlich verbessern. Die bisher fehlende Verbindungsfunktion durch Fuß- und Radwege zu den Rudower Höhen wird erstmals hergestellt.

Des weiteren kritisieren die **Stadtring–Süd/Interessengemeinschaft Teltowkanal (BISS/IGT)**, der **Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e. V. (BLN)** und die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. I E**, die in der Begründung dargestellte Eingriffs- und Ausgleichskonzeption, wonach die durch die zukünftige Planung zerstörten geschützten Biotope nach § 26a NatSchGBln außerhalb des Bebauungsplans kompensiert werden sollen und fragt nach deren Nachweis innerhalb des Landschaftsparks und dem Antrag auf Vernichtung der geschützten Biotope bei der unteren Naturschutzbehörde. Die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. I E** fordert darüber hinaus, die Bereitstellung weiterer Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes, falls die o.g. Maßnahmen nicht ausreichen sollten.

Auswertung:

Innerhalb sämtlicher geplanter Baugebiete der Entwicklungsmaßnahme wurde bei der Eingriffsbewertung von einer fast vollständigen Zerstörung der geschützten Biotope gemäß § 26a NatSchGBln ausgegangen. Bereits 1997 wurde eine Konzeption für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zwischen der Senatsverwaltung, dem Entwicklungsträger und Bezirksamt

(untere Naturschutzbehörde) abgestimmt. Art, Umfang sowie Lage der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in nach § 26a NatSchGBln geschützte Biotop sind im Gutachten "Bausteine zur Ausgleichskonzeption" (Aktualisierung 10/2001) aufgeführt. Es wurde vereinbart, die erforderlichen Eingriffe in dem Natur- und Landschaftspark „ehemaliges Flugfeld Johannisthal“ als zentrale Sammelausgleichsfläche auszugleichen. Die Ausgleichsflächen werden über die Bebauungspläne für den Landschaftspark (XV-68a, XV-68a-1 und XV-68b) sowie die seit Januar 2003 als Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiet festgesetzten Flächen des ehemaligen Flugfeldes gesichert. Die Maßnahmen für den Sammelausgleich im Landschaftspark sind als Maßnahmenpaket der Entwicklungsmaßnahme organisatorisch gesichert und bereits weitestgehend umgesetzt worden, obwohl die Biotop bisher nur in Teilen bereits zerstört wurden. Eine Zuordnung der einzelnen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Bebauungsplänen ist deshalb nicht erforderlich.

Durch die Entwicklung von artengleichen Biotopen, die im Zusammenhang mit bereits bestehenden Magerrasenbiotopen große ungestörte Bereiche im Zentrum des Naturschutzgebietes bilden, werden auch neue Lebensräume für die im Vorhabenbereich verdrängten hochwertigen Faunenbestände in räumlicher Nähe geschaffen. Sollten im Bereich des Landschaftsparks nach Prüfung keine geeigneten zusätzlichen Flächen mehr zur Verfügung stehen, könnten Maßnahmen zur weiteren Qualifizierung und dauerhaften Sicherung der Pflege für bestehende Flächen der Kompensation dienen.

Unabhängig davon wird ein Antrag auf Vernichtung der nach § 26a NatSchG Bln geschützten Biotop durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung bei der unteren Naturschutzbehörde gestellt werden. Ein Monitoring der Wertigkeit des Natur- bzw. Landschaftsschutzgebietes innerhalb der Ausgleichsmaßnahme Landschaftspark wird regelmäßig durchgeführt (zuletzt 2004) und bestätigte die Wirksamkeit der bisher getroffenen Maßnahmen.

Die **Stadtring-Süd/Interessengemeinschaft Teltowkanal (BISS/IGT)** und der **Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e. V. (BLN)** kritisieren die durch die geplante Bebauung verursachte Zerstörung wertvoller Niedermoorböden auf den ehemaligen Schäferwiesen durch Baustelleneinrichtungen der BAB A 113 (neu) und hinterfragen deren Wiederherstellung nach Beendigung der Bautätigkeit.

Auswertung:

Derzeit wird eine ca. 2 ha große Fläche im Bereich der vererdeten Niedermoorböden als Baustelleneinrichtung für den Bau der BAB A 113 (neu) genutzt. Nutzungsbedingte Beeinträchtigungen der Bodendecke durch Verdichtung oder Versiegelung werden nach Beendigung der Bautätigkeit partiell bei verbleibenden Freiflächen wieder behoben, oder sollen durch wertgleiche Kompensation durch Aufwertung von Bodenfunktionen und Teilentsiegelung an anderer Stelle kompensiert werden.

Ferner hinterfragen die **Stadtring-Süd/Interessengemeinschaft Teltowkanal (BISS/IGT)**, das **Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Bauen und Stadtentwicklung**, der **Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e. V. (BLN)** und die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. I E** die Erholungsfunktion und die Sinnhaftigkeit der entsprechend FNP und LaPro geforderten übergeordneten Wegeverbindung zwischen dem Landschaftspark und den südlich des Teltowkanals verlaufenden so genannten „Mauerweges“, bzw. die Anbindung zum Landschaftspark Rudow-Altglienicke. Diese Grünverbindung sei im vorliegenden Landschaftspark nicht wieder zu finden. Darüber hinaus verweist die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. I E** auf ihre Stellungnahme vom 8. April 2004, in welcher ein städtebauliches Konzept für die Anbindung der Südfuge (Bebauungsplan XV-68b) an den Aufgang zur Autobahnbrücke gefordert worden ist.

Auswertung:

Die überörtliche Wegeverbindung entspricht den Zielen des FNP und des Landschaftsprogramms. Der geplante Grünzug entlang des Teltowkanals wie auch ein Fuß- und Radweg an der Autobahnbrücke liegen innerhalb der planfestgestellten Fläche der BAB A 113 (neu), die in den Geltungsbereich des Bebauungsplans nachrichtlich aufgenommen worden ist. Durch die öffentliche Grünfläche in der Südfuge (Bebauungsplan XV-68b) wird der Landschaftspark „Flugfeld Johannisthal“ an den Eisenhutweg angebunden. Rad- und Fußwege im Eisenhutweg, sowie in der Hermann-Dorner-Allee (Bebauungspläne XV-52 und XV-58a) stellen die Anbindung an den geplanten Fuß- und Radweg an der Autobahnbrücke über diese Straßen her. Eine andere Form der Anbindung und der geforderten Biotopverbindung ist im Rahmen des Autobahnneubaus nicht möglich und sinnvoll. Struktursetzende Entscheidungen hierzu sind im Zuge der BAB-Planung erfolgt.

Ferner äußert eine **Bürgerin** ihre Bedenken hinsichtlich der ausreichenden

Oberflächenschichten bezüglich der festgesetzten 0,60 m für die Bepflanzung von Bäumen (textliche Festsetzung Nr. 11). Das **Bezirksamt Treptow-Köpenick** weist in diesem

Zusammenhang darauf hin, dass sich diese Festsetzung nur auf Tiefgaragen beziehen kann, die nicht unterhalb von Gebäuden errichtet werden. Auf welchen Flächen Tiefgaragen zulässig sind, ist aus dem Plan nicht ersichtlich.

Auswertung:

Tiefgaragen sind in die zulässige Grundflächenzahl mit einzurechnen und erhöhen somit nicht die mögliche Versiegelung auf dem Grundstück. Die Festsetzung wird vor allem aus stadtgestalterischen und ästhetischen Gründen getroffen. Unbegrünte Tiefgaragendächer entsprechen nicht den Ansprüchen an die Gestaltung, die für diesen hochwertig zu entwickelnden Standort bestehen. Die aus dieser Festsetzung resultierenden erhöhten konstruktiven Anforderungen werden in Kauf genommen. Die Substratdicke ermöglicht auch das Anpflanzen von kleinkronigen Bäumen, aber eine zwingende Notwendigkeit für Baumpflanzungen auf diesen Flächen besteht nicht, da ausreichend unversiegelte Flächen dafür zur Verfügung stehen. Tiefgaragen sind auf allen Grundstücksflächen innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Ein **Bürger** wendet sich gegen die Festsetzung eines Sondergebietes großflächigen Einzelhandel, es sei denn die Nutzung von einem Möbeleinrichtungshaus würde festgesetzt. Darüber hinaus möchte er wissen, wieso seiner Zeit die Verkaufsfläche seines Baumarktes (Eisenhutweg/Stubenrauchstraße) auf 8.800 m² begrenzt worden ist, die Verkaufsflächen anderer wie auch für das geplante Sondergebiet deutlich größer sein können und hinterfragt die Differenz bezüglich der zugelassenen Geschossfläche von 25.000 m² für großflächigen Einzelhandel und den restlichen 23.000 m².

Auswertung:

Die Auswahl von Sortimenten des Einzelhandels ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans und nicht erforderlich (vgl. unter Punkt II.2.3 Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel und Freizeiteinrichtungen -). Auf die Darlegung der spezifischen Zielsetzung und auf die zieladäquate Anwendung des § 15 BauNVO im Zuge künftiger Genehmigungsverfahren wird verwiesen.

Die Verkaufsflächengröße des Baumarktes Eisenhutweg/Stubenrauchstraße ist damals zwischen dem zuständigen Investor und dem Bezirk im Rahmen eines Vorhaben- und Erschließungsplanes abgestimmt worden. Die zulässigen Nutzungen für die restlichen 23.000 m² Geschossfläche innerhalb des zukünftigen Sondergebietes sind durch die textliche Festsetzung Nr. 2 definiert.

Die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. X** weist darauf hin, dass der Grenzverlauf zur planfestgestellten Autobahn entlang des Grasnarbenweges verläuft, welcher vom Böschungsfuß der Autobahn gemessen eine Breite von 2,50 m aufweist. Dementsprechend sind die Baugrenzen von 6,00 m auf 7,00 m zurück zu versetzen, da für den Trassengraben der 220 kV-Leitung eine Breite von 3,50 m zuzüglich 1 m Sicherheitsabstand benötigt wird.

Auswertung:

Dem Hinweis wird gefolgt, der Bebauungsplan und die Begründung werden entsprechend geändert.

Beschluss des Abgeordnetenhauses

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat dem Bebauungsplan XV-58a am 1. September 2005 zugestimmt.

SenStadtUm

ANHANG

Pflanzliste für den Bebauungsplan XV-58bb

1) Bäume, großkronig

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

2) Bäume, kleinkronig

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

3) Großsträucher

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

4) Normal-, Kleinsträucher und Bodendecker

Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa 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
Helichrysum arenarium	Sandstrohlume
Jasione montana	Bergsandglöckchen
Pehorhagia prolifera	Nelkenköpfchen
Potentilla in Sorten	Fingerkraut
Rumex acetosella	Kleiner Sauerampfer
Sedum in Sorten	Mauerpfeffer u.a.
Veronica prostata	liegender Ehrenpreis

Kräuter

Anthemis tinctoria	Färber-Hundskamille
Thymus pulegioides	gemeiner Tymian

Gräser

<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 Versickerungsflächen

Wenn eine rasche und vollständige Funktionsfähigkeit der Bepflanzung für die Versickerungsflächen 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

<i>Festuca ovina duriuscula</i>	Rauhblättriger Schaf-Schwingel
<i>Festuca rubra rubra</i>	Ausläufer treibender Rot-Schwingel
<i>Festuca rubra communata</i>	Horstbildender Rot-Schwingel
<i>Lolium perenne</i>	Deutsches Weidelgras
<i>Poa compressa</i>	Platthalm-Rispengras
<i>Agrostis capillaris</i>	Rot-Straußgras
<i>Poa nemoralis</i>	Hain-Rispengras
<i>Poa pratensis</i>	Wiesen-Rispengras

RECHTSGRUNDLAGEN

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

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

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

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

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

SenStadtUm

V E R O R D N U N G

über die Festsetzung des Bebauungsplans XV-58bb im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Johannisthal

Vom 26. Juni 2006

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

§ 1

Der Bebauungsplan XV-58a vom 17. Februar 2003 mit Deckblatt vom 20. April 2005 für eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereichs Berlin-Johannisthal/ Adlershof zwischen Eisenhutweg, Hermann-Dorner-Allee, Teltowkanal und östlich der Straße 196 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Johannisthal, wird festgesetzt.

§ 2

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

§ 3

Auf die Vorschriften über

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

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

wird hingewiesen.

§ 4

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

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

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

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

§ 5

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