

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum Bebauungsplan

XV-67a

für eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ zwischen der Bahnanlage, der Rudower Chaussee, der Wagner-Régeny-Straße und deren nördlicher Verlängerung und einer Linie rechtwinklig zur Wagner-Régeny-Straße bis zur Bahnanlage sowie für eine Fläche des „Eichenwäldchens“ südöstlich der Rudower Chaussee einschließlich einer Teilfläche der Straßenbahntrasse und des Fuß- und Radweges sowie für ein Teilstück des Bahngeländes und für Abschnitte der Rudower Chaussee und der Wagner-Régeny-Straße im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteile Johannisthal und Adlershof, wird festgesetzt. Er ändert teilweise den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans XV-68a im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Johannisthal

Endfassung zur Festsetzung (Rechtsverordnung) am 10. November 2011

Anlage:

Rechtsverordnung veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin Nr. 30 vom 29.11.2011, S: 703

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan XV-67a

Inhaltsübersicht

I. Planungsgegenstand

- I. 1. Veranlassung und Erforderlichkeit des Bebauungsplans
- I. 2. Beschreibung des Planungsgebietes
 - I. 2.1 Lage und Funktion im Stadtgebiet
 - I. 2.2 Geltungsbereich
 - I. 2.3 Bestand
 - I. 2.3.1 Eigentumssituation
 - I. 2.3.2 Bestand- Nutzungen- Erschließung
 - I. 2.3.3 Technische Infrastruktur
 - I. 2.3.4 Vegetation
 - I. 2.3.5 Altlasten
 - I. 2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation
 - I. 2.4.1 Flächennutzungsplan / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - I. 2.4.2 Entwicklungsmaßnahme gem. § 169 BauGB
 - I. 2.4.3 Verbindliche Bauleitplanung
 - I. 2.4.4 Planfestgestellte Bahnanlagen der Fern- und Regionalbahn
 - I. 2.4.5 Planfeststellung für das Bauvorhaben Brückenaufweitung Eisenbahnüberführung Rudower Chaussee
 - I. 2.4.6 Planfestgestellte Straßenbahnanlagen gem. Personenbeförderungsgesetz
 - I. 2.4.7 Raumordnung und Landesplanung
 - I. 2.4.8 Landschaftsprogramm
 - I. 2.4.9 Zentren- Einzelhandelskonzept Treptow- Köpenick (2009)

II. Planinhalt

- II. 1. Entwicklung der Planungsüberlegungen
 - II. 1.1 Ausgleichskonzeption für die Entwicklungsmaßnahme
- II. 2. Intention des Planes
- II. 3. Umweltbericht
 - II. 3.1 Einleitung
 - II. 3.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans
 - II. 3.1.2 Darstellung der einschlägigen Fachgesetze und in Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes
 - II. 3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
 - II. 3.2.1 Bestandsaufnahme/ derzeitiger Umweltzustand

- II. 3.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
- II. 3.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
- II. 3.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
- II. 3.2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten
- II. 3.3 Zusätzliche Angaben
- II. 3.3.1 Beschreibung der Vorgehensweise, Hinweise zu aufgetretenen Schwierigkeiten bzw. weiteren Untersuchungsbedarf
- II. 3.2.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen
- II. 3.3.3 Zusammenfassung

II. 4. Wesentlicher Planinhalt

- II. 4.1 Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen
 - II. 4.1.1 Bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr.2 BauGB
 - II. 4.1.2 Art der Nutzung –Kerngebiet-
 - II. 4.1.3 Maß der baulichen Nutzung –Kerngebiet-
 - II. 4.1.4 Art der baulichen Nutzung –Gewerbegebiet-
 - II. 4.1.5 Maß der baulichen –Gewerbegebiet-
 - II. 4.1.6 Dachaufbauten
 - II. 4.1.7 Überbaubare Grundstückflächen / Baugrenzen
 - II. 4.1.8 Vorgartenzonen
 - II. 4.1.9 Ausschluss von Tankstellen
 - II. 4.1.10 Einfriedungen
 - II. 4.1.11 Gestaltungsfestsetzungen
 - II. 4.1.12 Straßenverkehrsflächen
 - II. 4.1.13 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - II. 4.1.14 Informationsstelen
 - II. 4.1.15 Öffentliche Parkanlage
 - II. 4.1.16 Einzelbaum im MK 1
 - II. 4.1.17 Grünzug
 - II. 4.1.18 Sonstige Begrünungsfestsetzungen
 - II. 4.1.19 Versickerung von Niederschlagswasser
 - II. 4.1.20 Minderung der Bodenversiegelung
 - II. 4.1.21 Immissionsschutz
 - II. 4.1.22 Außerkrafttreten bestehender Festsetzungen

- II. 5 Hinweise
- II. 6 Nachrichtliche Übernahmen

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

- III. 1. Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung und Arbeitsstätten
- III. 2. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung
- III. 3. Auswirkungen auf die Zentrenstruktur und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung
- III. 4. Auswirkungen des Neubaus der Brückenaufweitung Rudower Chaussee

IV. Verfahren

- IV. 1. Beschluss über die außergewöhnliche stadtpolitische Bedeutung
- IV. 2. Aufstellungsbeschluss
- IV. 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 1996
- IV. 4. Teilungsbeschluss von 1996
- IV. 5. Änderung des Geltungsbereichs
- IV. 6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 2001
- IV. 7. Änderung des Geltungsbereichs
- IV. 8. Änderung des Geltungsbereichs
- IV. 9. Überleitungsvorschriften
- IV. 10. Beteiligung der Behörden
- IV. 11. Beteiligung der Öffentlichkeit
- IV. 12. Änderung des Geltungsbereichs
- IV. 13. Erneute öffentliche Auslegung
- IV. 14. Herstellung der Erschließungsanlage gem. § 125 BauGB
- IV. 15. Abgeordnetenhauszustimmung
- IV. 16. Planreife

Pflanzliste

Rechtsgrundlagen

I. PLANUNGSGEGENSTAND

I. 1. Veranlassung und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Veranlassung

Der Senat von Berlin hat am 25. Oktober 1994 die Verordnung über die förmliche Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs einschließlich zweier Anpassungsgebiete zur Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ beschlossen (GVBl. S. 499 vom 21. Dezember 1994). Der Entwicklungsbereich umfasste zum Zeitpunkt der Festsetzung eine rund 420 ha große Fläche.

Auf Grund der §§ 165 bis 171 des Baugesetzbuchs (BauGB) wird im Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin in den Ortsteilen Adlershof und Johannisthal eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme vorbereitet und durchgeführt, um das Gebiet entsprechend seiner besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung Berlins einer neuen Entwicklung zuzuführen. Der Bebauungsplan XV-67a ist Teil der Entwicklungsmaßnahme.

Darüber hinaus umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-67a außerhalb der Entwicklungsmaßnahme Teilflächen der (im Bebauungsplan nachrichtlich übernommenen) Bahnanlagen, für die zu erwarten ist, dass sie zukünftig im Einvernehmen und im wirtschaftlichen Interesse der Bahn und zur Verbesserung der städtebaulichen Situation am S-Bahnhof Adlershof anderen Nutzungen zugeführt werden können. Schließlich liegt der Anschlussbereich der Rudower Chaussee zum Adlergestell mit der S-Bahnüberführung nicht innerhalb der Entwicklungsmaßnahme. Das Gros (7,0 ha) des ca. 8,5 ha großen Geltungsbereiches des Bebauungsplans XV-67a ist Teil des Entwicklungsbereiches. Es ist vorgesehen, die Grundstücke im Planbereich ab 1.1.2013 durch Rechtsverordnung gemäß § 162 BauGB zu entlassen.

Erforderlichkeit

Gemäß § 166 BauGB müssen für einen städtebaulichen Entwicklungsbereich ohne Verzug Bebauungspläne aufgestellt werden.

Die übrigen Flächen im Geltungsbereich unterliegen noch der Planfeststellung und sollen – mit Ausnahme der planfestgestellten Brücke und der zukünftigen Böschungskante der Bahnanlagen, die weiterhin der Planfeststellung unterliegen werden – zukünftig von der Planfeststellung freigestellt werden (§ 23 Allgemeines Eisenbahngesetz AEG). Um eine geordnete städtebauliche Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB zu gewährleisten, besteht

für diese Flächen ebenfalls ein kommunales Planungserfordernis. Die Durchführung des Verfahrens erfolgt in der Zuständigkeit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung.

Die Umsetzung der städtebaulichen Ziele außerhalb der Entwicklungsmaßnahme (Überplanung der Bahnflächen und der Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen) ist nur auf der Grundlage eines qualifizierten Bebauungsplans möglich. So soll die Rudower Chaussee die Funktion einer örtlichen Hauptverkehrsstraße übernehmen. Hierfür sind der Ausbau der Rudower Chaussee, einschließlich einer Aufweitung der Überführung der Bahnanlagen und der Umbau der Anbindung an das Adlergestell notwendig. Die zukünftig freigestellten Bahnflächen sollen neben den Flächen innerhalb der Entwicklungsmaßnahme als Baugebiete entwickelt werden, für die z. Zt. keine maßstabgebende Bebauung vorhanden ist. Auch die Sicherung des Grünzuges (Biotopfunktion) auf Bahngelände im Bereich der zukünftigen Böschung bedarf einer planungsrechtlichen Sicherung.

I. 2. Beschreibung des Plangebietes

I. 2.1 Lage und Funktion im Stadtgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-67a umfasst eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ südwestlich des parallel zum Adlergestell verlaufenden Bahngeländes unmittelbar am S-Bahnhof Adlershof sowie außerhalb der Entwicklungsmaßnahme eine Teilfläche des Bahngeländes und einen Abschnitt der Rudower Chaussee im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteile Johannisthal und Adlershof. Es handelt sich dabei um den für die Entwicklungsmaßnahme besonders wichtigen Entreebereich zum Wissenschafts-, Wirtschafts- und Medienstandort an dem einzigen S-Bahnhof, der unmittelbar an ihn angrenzt.

Die Grenze des Entwicklungsbereichs nördlich der Rudower Chaussee verläuft östlich der Flurstücke 6160, 6159, 6370, 6371, 5940, 4060, 4062, 4917, 106, 6788, d.h. entlang der Bahnanlagen. Außerhalb der Entwicklungsmaßnahme liegen folglich die im Bebauungsplan nachrichtlich übernommenen Bahnflächen sowie ein kurzer Abschnitt der Rudower Chaussee als Teil der neuen Straßenführung bis zum Adlergestell unter der zukünftig aufgeweiteten Brücke. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-67a umfasst ca. 8,5 ha.

Das Plangebiet liegt im Südosten Berlins auf halbem Wege zwischen der Innenstadt und dem Flughafen Schönefeld und ist insbesondere durch die S-Bahnanbindung hervorragend mit diesem verbunden. Es erstreckt sich entlang der Bahnanlagen in einer Tiefe bis zu rund 130 m

auf einer Strecke von beinahe 650,0 m. Der Bahndamm bildet auf Grund seiner Höhe und Breite eine stark ausgeprägte Barriere gegenüber dem nordöstlich des Adlergestells vorhandenen, historisch gewachsenen Quartiers um die Dörpfeldstraße mit seiner heterogenen Bausubstanz aus verschiedenen Epochen. Die Entwicklung dieses Teiles von Adlershof hatte an der Dörpfeldstraße ihren Ausgangspunkt genommen. Die Dörpfeldstraße ist heute die zentrale Einkaufsstraße des Ortsteiles Adlershof.

Auch das hoch belastete vierspurige Adlergestell mit einer täglichen Verkehrsstärke (DTV) von 50.000 bis 60.000 Kfz (Stand 2005) trennt den Bereich entlang der Dörpfeldstraße von dem gegenüberliegenden Entwicklungsgebiet.

Der Bahndamm entlang des Adlergestells übt gegenüber den Verkehrsemissionen des Adlergestells gleichzeitig eine abschirmende Funktion für das Plangebiet im Entwicklungsbereich, d.h. südwestlich des Bahndamms aus.

Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV-67a sind die Flächen südwestlich der Wagner-Régeny-Straße zwischen Pfarrer-Goosmann-Straße und Groß-Berliner Damm vollständig beräumt.

Südwestlich an die öffentliche Grünfläche, dem so genannten Eichenwäldchen, schließt außerhalb des Geltungsbereichs die ausgebaute Franz-Ehrlich-Straße und daran der Bereich der „Media City“ an, in der u. a. Einrichtungen der Fernseh- und Hörfunkproduktion untergebracht sind. An der Rudower Chaussee/Ecke Groß-Berliner Damm ist ein Einzelhandelsschwerpunkt entstanden.

Die Geltungsbereiche des Bebauungsplans XV-67a wurden im Planungsverlauf aufgrund unterschiedlicher Entwicklungen einzelner Teilbereiche und zur Ermöglichung sinnvoller Abschnittsbildungen für den Straßenausbau insbesondere der Rudower Chaussee mehrfach geändert. Ursprünglich ist er durch Teilung aus dem Bebauungsplan XV-55 hervorgegangen. Eine ausführliche Darlegung der Entwicklung kann im Kapitel IV der Begründung nachvollzogen werden.

An den Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets XV-67a grenzen die Bebauungspläne 9-16, XV-55c, XV-55ba, XV-55bb, XV-51a und XV-67b an.

I. 2.3. Bestand

I. 2.3.1 Eigentumssituation

Der überwiegende Teil des Bebauungsplangebiets befindet sich im Eigentum des Landes Berlin.

Im Eigentum der Berliner Verkehrsbetriebe befinden sich Flächen der Zufahrt für Straßenbahnwendeschleife und am S-Bahnhof (Flurstücke 6029, 6035, 6790, 6791). Die für den Straßenbau notwendigen Flächen, Flurstück 6790, wurden gekauft. Die Umschreibung in das Grundbuch ist noch nicht erfolgt.

Außerhalb des eigentlichen Bahngeländes, das sich im Eigentum der DB- AG befindet, wurden im Rahmen der Bodenordnung die Bahnflächen an der Rudower Chaussee 2 (Flurstücke 6159, 6160, 6370) innerhalb der Entwicklungsmaßnahme gekauft. Die Umschreibung in das Grundbuch ist noch nicht erfolgt.

Durch die Verbreiterung der Rudower Chaussee werden Grundstücksteile der DB-AG im Einvernehmen mit der DB-AG in Anspruch genommen werden. Mit Abschluss der Baumaßnahmen erfolgt auch eine Zuordnung der Grundstücke.

Das Grundstück der „Neuen Bundesländer und Berlin“ (BGB-Gemeinschaft) Rudower Chaussee 2a (Flurstücke 6389, 6391, 6405) wurde im Rahmen der Bodenordnung durch das Land Berlin im November 2008 gekauft. Die Umschreibung in das Grundbuch ist erfolgt.

Die im Geltungsbereich befindlichen ehemaligen Flächen der Stinnes AG, Rudower Chaussee 2a, wurden im Februar 2008 durch das Land Berlin erworben.

I. 2.3.2 Bestand – Nutzungen – Erschließung

Der Randbereich des Geltungsbereichs ist geprägt durch den von Nordwest nach Südost in einer Höhe von 4,5 bis 5,0 m verlaufenden Bahndamm und seine dicht bewachsenen Böschungskanten. Im Einmündungsbereich der Rudower Chaussee zum Adlergestell befindet sich die Eisenbahnüberführung in einer Breite von nur ca. 16 m. Unmittelbar am Adlergestell und an das Plangebiet nordöstlich angrenzend stehen zwei eingeschossige Ziegelbauten, die – als ehemalige Wohnunterkünfte für Bahnbeamte gebaut – unter Denkmalschutz stehen.

Ebenfalls unmittelbar angrenzend befindet sich der S-Bahnhof Adlershof. Gegenwärtig finden hier die umfangreichen Baumaßnahmen für den Bahnhofsneubau, die Eisenbahnüberführung über die Rudower Chaussee und der Umbau der Gleisanlagen statt. Die Fertigstellung des gesamten Bahnhofs einschließlich der Rudower Chaussee und der umgebauten Straßenbahngleise wird Ende 2011 abgeschlossen sein.

Aufgrund der Baumaßnahmen ist der Verkehrsfluss zum Adlergestell und umgekehrt für Kfz unterbrochen. Der Abbruch des ehemaligen „Nadelöhrs“ an der Rudower Chaussee, d.h. der Bahnbrücke von nur rd. 16 m Spannweite und entsprechend darunter liegendem schmalen Straßenprofil ist wesentlicher Teil der Baumaßnahmen.

Der Bereich der Rudower Chaussee zwischen dem Ausbauabschnitt des sogenannten Corsos (Straßenraum mit begrüntem Mittelstreifen, über den zukünftig die Straßenbahn geführt werden soll) und der Überführung wurde als Provisorium zur Anbindung an den Bestand ausgebildet. Der Ausbaustand in einer Breite von 28,0 m ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche gewidmet.

Ebenso wurde die Wagner-Régeny-Straße bis zur Höhe der Pfarrer-Goosmann-Straße hergestellt und dem Verkehr übergeben.

Das Planungsgebiet nördlich der Rudower Chaussee umfasst den östlichen Randbereich des zu DDR-Zeiten de facto militärisch genutzten Gebietes des sogenannten „Wachbataillon A“. Im Plangebiet selbst befanden sich noch ein- bis maximal zweigeschossige Baracken-gebäude aus dieser Zeit, die 2009 geräumt wurden. Nördlich anschließend an die Barackengebäude befand sich eine Kleingartenanlage der DB-AG, die vom Land Berlin im Rahmen der Bodenordnung gekauft wurde und 2010 geräumt wurde.

Im Gebiet nordwestlich der Rudower Chaussee sind im Jahr 2008 die meist minderwertigen Zwischen- und Nachnutzungen (Imbissbuden, Lagerflächen, Autohändler, Abstellflächen von Containern und Autowracks, Parkplätze) geräumt worden.

Die gegenwärtige Situation südöstlich der Rudower Chaussee ist stadträumlich vor allem durch weitläufige Grünflächen geprägt, die durch vielfältige Wegebeziehungen in Form von unterschiedlich dimensionierten Trampelpfaden charakterisiert ist. Direkt an der Rudower Chaussee ist ein Eichenwäldchen vorhanden. Zwischen Eichenwäldchen und Bahndamm befinden sich die Gleisanlagen der Straßenbahn, die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV-67a in eine Straßenbahnhaltestelle und schließlich in eine Straßenbahnwendeschleife münden. Diese Anlage wurde 1995 gebaut. Im Südwesten wird das Eichenwäldchen durch die fertig gestellte Franz-Ehrlich-Straße begrenzt.

Neben den beiden Straßenbahnlinien (von der Karl-Ziegler-Straße (im Entwicklungsgebiet) zum Alten Wasserwerk Friedrichshagen bzw. eine Linie nach Rahnsdorf) ist das Planungsgebiet hervorragend an den ÖPNV insbesondere durch die S-Bahnlinien 8, 9, 45, 46 und 85 angebunden, die das Gebiet auf direktem Wege sowohl mit dem Zentrum, dem Norden und Süden Berlins als auch mit dem Südostraum Brandenburgs, einschließlich dem Flughafen Schönefeld verbinden. Der S-Bahnhof Adlershof wird täglich von 25-30.000 Bahnnutzern

frequentierte, die ein- bzw. aussteigen oder in andere Verkehrsmittel umsteigen. Die Zahlen belegen die gewachsene Bedeutung des S-Bahnhofes im Gesamtgefüge des S-Bahnnetzes. Der S-Bahnhof Adlershof gehört damit zu den 10 wichtigsten Umsteigebahnhöfen von Berlin.

In der Rudower Chaussee verkehren mehrere Buslinien, unter anderem nach Altglienicke, zum U-Bahnhof Rudow, nach Grünau, zum Flughafen Schönefeld, zum S-Bahnhof Schöneeweide und zum S-Bahnhof Köpenick.

I. 2.3.3 Technische Infrastruktur

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

Frischwasser

Das Plangebiet wird aus dem Wasserwerk Johannisthal über eine Hauptversorgungsleitung (WH-1000) versorgt, die über den Groß-Berliner Damm und das Flughafengelände bis an die Rudower Chaussee reicht. Das Ringsystem wird über eine weitere Wasserhauptleitung (WH-600/500) geschlossen, die über die Rudower Chaussee und den Eisenhutweg verläuft. Die Versorgung des Plangebietes ist damit auch zukünftig gesichert.

Abwasser

Die Entwässerung im Entwicklungsbereich erfolgt im Trennsystem. Dieses Grundprinzip soll beibehalten werden.

Das Schmutzwasser wird in Druckleitungen zur Großkläranlage Waßmannsdorf befördert. Das behandlungsbedürftige Regenwasser aus dem Straßenraum, wird über dem Hauptsammler in der Rudower Chaussee der Retentionsbodenfilteranlage an der Wededornstraße zugeführt. Von dort gelangt es gefiltert in den Teltowkanal. In den fertig gestellten neuen Straßen im Geltungsbereich wurden von den Berliner Wasserbetrieben in den Jahren 2006/2007 umfangreiche Neuverlegungen von Trinkwasserversorgungsleitungen und Entwässerungskanälen entsprechend dem Bedarf durchgeführt.

Elektrizität

Das Plangebiet wird zum Teil vom Umspannwerk Moissistraße und zum Teil über das Blockheizkraftwerk der BTB mit Elektrizität versorgt. Die Kapazitäten der Hauptversorgungsleitungen werden z. Z. den sich verändernden Ansprüchen entsprechend angepasst.

Gas

Die Gasversorgung des Plangebietes erfolgt über eine neuere, auch für die zukünftigen Nutzungen ausreichend dimensionierte Gashochdruckleitung in der Rudower Chaussee. Weitere Einspeisungsmöglichkeiten bestehen über zwei zusätzliche Hochdruckleitungen, eine im Adlergestell sowie eine andere, die von Vogelsdorf über Adlershof bis zum Teltowkanal verläuft. Die Verteilung dieser ausreichenden Kapazitäten wird entsprechend der geplanten neuen Nutzung erfolgen.

Fernwärme

Das Gebiet wird künftig aus den Heizkraftwerken Adlershof und Schöneeweide der BTB mit Fernwärme versorgt werden. Die Anbindung soll über die Wagner-Régeny-Straße erfolgen.

Sonstige Netze

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

Richtfunkstrecken

Innerhalb des Planquadrates mit den folgenden geografischen Koordinaten (NW- und SO-Wert) Bereich Berlin-Johannisthal/Adlershof, Rudower Chaussee, Wagner-Régeny-Straße 13° 32' 06" O / 52° 26' 14" N; 13° 32' 28" O / 52° 26' 06" N sind zur Zeit 11 Punkt-zu-Punkt-Richtfunkstrecken in Betrieb (ggf. auch jeweils mehrere auf gleicher Trasse). Außerdem sind in Berlin Punkt-zu-Mehrpunkt-Richtfunkanlagen geplant bzw. in Betrieb.

I.2.3.4 Vegetation

Der Bereich südöstlich der Rudower Chaussee ist geprägt durch ein parkähnliches Eichenwäldchen mit einem wertvollen Baumbestand. Dieser Baumbestand ist ein Relikt der ehemaligen Heidelandschaft, der Köllnischen Heide, und zwischen 150 und 200 Jahre alt. Der nördlich der Rudower Chaussee anschließende Bereich wird charakterisiert durch die parallel zu der Wagner-Régeny-Straße und zu den Bahnanlagen verlaufenden Pappelreihen, die unterschiedliche Arten aufweisen.

Im Eckbereich Rudower Chaussee/ Wagner-Régeny-Straße befindet sich eine 150 bis 200-jährige Eiche. Die genaue Bestandserfassung der Vegetation ist dem Umweltbericht zu entnehmen. Dies gilt auch für die Vegetation und Fauna im Bereich der planfestgestellten Bahnanlagen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

I.2.3.5 Altlasten

Die vom Land Berlin angekauften Bahnflächen der Rudower Chaussee 2 (Flurstücke 6159, 6160, 6370) sind als Altlastenverdachtsfläche mit der Nr. 7544 und Nr. 7541 im Altlastenverdachtskataster (ehemaliger Militärstandort) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung eingetragen. Gutachten zur Erkundung der Altlasten ergaben einen Sanierungsbedarf. Auf dem Gelände wurde die Sanierung und Beräumung der Altlasten zur Bauvorbereitung 2009/ 2010 durchgeführt.

Die Flächen wurden vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlast nunmehr befreit.

I.2.4. Planungsrechtliche Ausgangssituation

I. 2.4.1 Flächennutzungsplan / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 9. Juni 2011 (ABl. S. 2343) stellt westlich entlang der eingetragenen Bahnanlagen einen Grünzug in symbolischer Breite dar, der im Norden weit über den Bereich der Entwicklungsmaßnahme bis zur Königsheide hinausreicht und in südlicher Richtung bis zum Teltowkanal führt. Der Grünzug schließt auch an die nach Norden verschobene Ostfuge des Landschaftsparks außerhalb des Geltungsbereiches an.

Westlich des Grünzuges ist beidseitig der Rudower Chaussee bis in Höhe der Magnusstraße "Gemischte Baufläche (M2)" mit Einzelhandelskonzentration an der Rudower Chaussee dargestellt. Die M2 Fläche erstreckt sich nach Norden bis zur Höhe Pfarrer-Goosmann-Straße. Der nördlich angrenzende Bereich ist als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Die geplanten Festsetzungen sind im Sinne der FNP-Generalisierung aus den Darstellungen des FNP entwickelbar, die regionalplanerische Festlegungen des FNP stehen der Planung nicht entgegen.

Auch ermöglicht die dargestellte Einzelhandelskonzentration die Festsetzung eines Kerngebietes an der Rudower Chaussee, ohne Ausschluss großflächigen Einzelhandels.

An der Grenze der gewerblichen Baufläche ist innerhalb der gemischten Baufläche das Symbol für schadstoffbelastete Böden eingetragen.

I. 2.4.2 Entwicklungsmaßnahme gem. §169 BauGB

Etwa 90 % der Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen innerhalb der am 25. Oktober 1994 förmlich festgelegten Entwicklungsmaßnahme (Verordnung über die förmliche Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs einschließlich zweier Anpassungsgebiete zur Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“, vom 7. Dezember 1994 GVBl. S. 499 vom 21. Dezember 1994). Mit Beschluss des Senats von Berlin vom 01.07.2003 hat eine Umsteuerung einzelner Planungsziele der Entwicklungsmaßnahme stattgefunden. Mit Verordnung vom 21. März 2006 (GVBl. S. 293) wurde die Verordnung vom 7. Dezember 1994 teilweise (für insgesamt 141 ha) wieder aufgehoben, da die Entwicklungsziele für diese Teilbereiche bereits erreicht wurden, davon ist der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans jedoch nicht betroffen.

Die Zielvorgaben, die sich aus der Entwicklungsmaßnahme für das Plangebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-67a ableiten lassen, sind im Abschnitt II.1 der Begründung (Entwicklung der Planungsüberlegungen) dargelegt.

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

I. 2.4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Im nordwestlichen Geltungsbereich wird eine Teilfläche des Bebauungsplans XV-68a durch den Bebauungsplan XV-67a überplant. Der Bebauungsplan XV-68a wurde am 18. Dezember 2002 (GVBl. 2003, S.9) festgesetzt. Mit dem Bebauungsplan wurde die öffentliche Grünfläche des Landschaftsparks und der Ostfuge bis zum Bahngelände festgesetzt. Damit wurde die Anlage des

Landschaftsparks planungsrechtlich gesichert. Ein Teil der als öffentliche Grünfläche festgesetzten Ostfuge wird durch den Bebauungsplan XV-67a überplant.

Für die übrigen Flächen des Planungsgebiets bestehen keine verbindlichen Regelungen im Sinne des § 9 Abs.1 des Baugesetzbuchs.

I. 2.4.4 Planfestgestellte Bahnanlagen der Fern- und Regionalbahn

Teile des Gebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplans unterliegen der Fachplanungshoheit nach § 38 BauGB. Diese Flächen und Bahnanlagen wurden bereits im 19. Jahrhundert dem Bahnbetrieb gewidmet. Die Folgenutzung – ist nach Freistellung der Bahnflächen – durch die textliche Festsetzung Nr. 5 geregelt. Dies gilt nicht für die planfestgestellte Brücke über die Rudower Chaussee einschließlich ihrer Stützen und einen 6 m breiten, im nördlichen Bereich bereits als Böschung vorhandenen und im Übrigen als neue Böschung auszubildenden Streifen am Rande der zukünftigen Gleisanlagen, die weiterhin der Planfeststellung unterliegen werden.

I. 2.4.5 Planfeststellung für das Bauvorhaben Brückenaufweitung Eisenbahnüberführung Rudower Chaussee

Gegenstand des festgestellten Plans ist neben dem Abriss vorhandener Gleisanlagen und dem Neubau des Südgleises insbesondere der Neubau der Eisenbahnüberführung sowie des S-Bahnsteigs mit Zugängen einschließlich Anpassungsarbeiten am bestehenden Personentunnel. Der Beschluss ist am 10. Oktober 2005 vom Eisenbahnbundesamt erlassen worden. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 3 vom 20. Januar 2006 auf Seite 205. Zusätzlich wurde der Beschluss als amtliche Bekanntmachung am 11. Januar in verschiedenen Berliner Tageszeitungen veröffentlicht. Die diesem Planfeststellungsbeschluss unterliegenden Flächen der Brückenaufweitung sind im Planbild nachrichtlich übernommen worden (hochliegende Bahnanlage).

I. 2.4.6 Planfestgestellte Straßenbahnanlagen gem. Personenbeförderungsgesetz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Anlagen der in Betrieb befindlichen Straßenbahn (Zufahrt zur Haltestelle und zur Wendeschleife sowie eine Teilfläche der Endhaltestelle) vorhanden. Die Anlagen gelten als planfestgestellt bzw. wurden auf der Grundlage des Personenbeförderungsgesetzes am 28. Juni 1994 planfestgestellt. Im Verlauf der Rudower Chaussee wurde darüber hinaus ein Abschnitt der Straßenbahn vom S-Bahnhof Adlershof bis Wissenschaftsstadt Nord durch Planfeststellungsbeschluss der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Planfeststellungsbehörde) vom 19. September 2002 planfestgestellt. Im April 2008 wurde mit dem Bau der Straßenbahntrasse in der Rudower Chaussee ab der Einmündung der Franz-Ehrlich-Straße begonnen; die Inbetriebnahme erfolgte im September 2011.

Im Rahmen der Brückenaufweitung Eisenbahnüberführung Rudower Chaussee werden auch die Gleisanlagen der Straßenbahn erneut umgebaut. Die planfestgestellten Gleisanlagen der Straßenbahn sind im Planbild nachrichtlich übernommen worden.

Der Planfeststellungsbeschluss umfasst nicht die Abbiegebeziehung aus der Wendeschleife in die Rudower Chaussee in östlicher Richtung. Die rechtliche Sicherung hierfür wird in einer ergänzenden Plangenehmigung erfolgen.

I.2.4.7 Raumordnung und Landesplanung

Der Bebauungsplan hat die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Die Festlegungskarte 1 zum Landesentwicklungsplan (LEP B-B) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Gestaltungsraum Siedlung dar. Der Bebauungsplan steht im Einklang mit dem Ziel 4.1 LEP B-B, dem zufolge Erneuerung und Verdichtung Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen haben, in dem gem. Ziel 4.5 (Z) Abs.1 Nr.2 LEP B-B gewerbliche Fläche als Teil der Siedlungskulisse zulässig sein sollen. Der Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs.4 BauGB und § 4 Abs.1 Raumordnungsgesetz (ROG) wird durch die Bebauung brachliegender Bauflächen entsprochen.

I.2.4.8 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm/Artenschutzprogramm vom Juli 1994 stellt Entwicklungsziele und Maßnahmen zur Umsetzung, gegliedert nach den vier Bereichen Naturhaushalt/Umweltschutz, Biotop- und Artenschutz, Landschaftsbild sowie Erholung und Freiraumnutzung dar. Die Aussagen zum Landschaftsprogramm sind dem Umweltbericht unter Pkt. II.3 der Begründung zu entnehmen.

I.2.4.9 Zentren- und Einzelhandelskonzept Treptow-Köpenick (2009)

Das Zentren- und Einzelhandelskonzept des Bezirkes Treptow – Köpenick wurde am 16. Juli 2009 durch die BVV beschlossen. Als Ortsteilzentrum für Adlershof ist die Dörpfeldstraße benannt. Der Bereich dieses Ortsteilzentrums endet etwa in Höhe der Wagner-Régeny-Straße und überschneidet sich mit dem Nahversorgungszentrum Adlershofer Tor an der Rudower Chaussee in Höhe der S- Bahngleise.

Es werden somit Aussagen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV-67a getroffen.

Demzufolge unterscheidet es für das im StEP Zentren als gemeinsam dargestelltes Ortsteilzentrum Dörpfeldstraße/ Rudower Chaussee in eines für die Dörpfeldstraße als Ortsteilzentrum gemäß StEP und eines mit der Bezeichnung „Adlershofer Tor“ als ein Nahversorgungszentrum.

Weitere Entwicklungsschwerpunkte im Bereich der WISTA sind nicht ausgewiesen.

Bei dem Konzept handelt es sich um eine sonstige städtebauliche Planung gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB, da es als fachlicher Teilplan der bezirklichen Bereichsentwicklungsplanung beschlossen wurde (BA Beschluss 336/09) und somit im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen ist.

SenStadtUm

II. Planinhalt

II. 1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Für das Gebiet der Entwicklungsmaßnahme wurde im Jahre 1993 eine Rahmenplanung innerhalb eines Gutachterverfahrens entwickelt. Wesentlicher Bestandteil war die Erschließungs- und Nutzungskonzeption des Gebietes. Ausgehend von dieser Konzeption wurden 1994 durch das Bezirksamt Treptow Aufstellungsbeschlüsse für Bebauungspläne gefasst, die zunächst jeweils sehr weiträumige Areale beinhalteten. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-67a waren dies die Bebauungspläne XV-51 und XV-55. In der Folge wurden weitere vertiefende Studien und Gutachten erarbeitet. Sie umfassten auch Flächen außerhalb des Entwicklungsbereichs wie die Überführung der S- und Regionalbahn an der Rudower Chaussee und deren Anbindung bis zum Adlergestell sowie angrenzende Bahnflächen. Durch den im Einvernehmen mit dem Rat der Bürgermeister gefassten Beschluss der Senatsverwaltung vom 19. Dezember 2000 zur Ausdehnung des Gebietes wird es ermöglicht, diese Flächen in einem gemeinsamen Verfahren städtebaulich zu entwickeln.

Entsprechend der Fortschreibung der städtebaulichen Zielvorgaben und der veränderten zeitlichen Prioritätensetzungen wurden die Geltungsbereiche mehrfach geändert.

Anfang der 90er Jahre prognostizierten Wohnungswirtschaftler und Wirtschaftsexperten bis zum Jahr 2010 einen Anstieg der Berliner Bevölkerung von ca. 3,4 Millionen auf bis zu 3,7 Millionen Einwohner und einen Bedarf an zusätzlichen Flächen für Handel, Büros und Dienstleistungen in einer Größenordnung von insgesamt 12,4 Millionen m² BGF. Um den daraus abgeleiteten erhöhten Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten zu decken, beschloss der Berliner Senat in den Jahren 1992 bis 1994 neben anderen Entwicklungsvorhaben die förmliche Festlegung der fünf städtebaulichen Entwicklungsbereiche Berlins.

Inzwischen haben sich die stadtentwicklungspolitischen Rahmenbedingungen im Land Berlin seit Anfang der 90er Jahre diametral verändert. In Anbetracht des anhaltend hohen Leerstandes bei Wohnungen und Büroflächen fand in 2002 bis 2004 eine grundlegende Überprüfung aller Entwicklungsziele statt. Ziel war und ist es, die weiteren Ausgaben und finanziellen Risiken für das Land so weit wie möglich zu begrenzen bzw. zu reduzieren, jedoch weiterhin Voraussetzungen für eine geordnete Stadtentwicklung zu schaffen. Die geänderten Planungsziele wurden mit Beschluss des Senats von Berlin vom 1. Juli 2003 eine politisch bestätigte Vorgabe, die in der weiteren Planung zu berücksichtigen ist.

Die Umsteuerung konzentriert sich u. a. auf folgende Themen:

- Reduzierung der Entwicklungskulisse,
- Überprüfung der Entwicklungsziele und Überarbeitung der Rahmenplanungen,
- Änderung der stadtplanerischen Vorgaben (Kosten- und Bedarfsrichtwerte).

Die geänderten Zielstellungen sind inzwischen in die Darstellungen des Flächennutzungsplans eingeflossen.

Für das Bebauungsplanverfahren XV-67a führte die Überprüfung der Entwicklungsziele aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen insbesondere dazu, dass die zunächst geplante Wohnnutzung entlang des Bahndamms aufgegeben wurde, da ihre Vermarktbarkeit als nicht realistisch eingestuft wird. Stattdessen wurde die Wohnnutzung innerhalb der Entwicklungsmaßnahme auf andere attraktivere Bereiche konzentriert und ist dort inzwischen planungsrechtlich gesichert und in Teilen bereits realisiert. Insgesamt sind folgende wesentliche Änderungen gegenüber den vorhergegangenen Planungszielen zu verzeichnen:

- Wechsel von Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten zu Gewerbegebiet,
- Wegfall einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Bestandteil der Grünverbindung,
- Reduzierung des Gesamterschließungssystems und damit die zusammenhängende Bildung anderer Funktionsabschnitte der Straßenverkehrsflächen sowie Reduzierung von Straßenprofilen,
- Änderung der einbezogenen planfestgestellten Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans gegenüber dem Beschluss des Rates der Bürgermeister aufgrund der konkretisierten Bahnplanungen,
- Änderung des Geltungsbereichs.

Nach gegenwärtigem Stand der Planung erfolgt die Flächenverteilung auf die einzelnen Nutzungen wie folgt:

	Fläche in m ²	Anteil in %
Geltungsbereich	85.71	100,

Gewerbegebiet	31.35	36,5
Kerngebiete	24.14	28,1
Straßenverkehrsflächen	18.42	21,5
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	640	0,75
Öffentliche Grünfläche	7.350	8,60
Sonstiges	590	0,7
Planfestgestellte Flächen	11.54	13,5
Davon zur Freistellung nach § 23 AEG vorgesehene Flächen	8.324	9,7
Davon nicht von der Freistellung betroffen Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	3.221	3,7

II. 1.1 **Ausgleichskonzeption für die Entwicklungsmaßnahme**

Der Entwicklungsbereich einschließlich seiner Anpassungsgebiete umfasste mit förmlicher Festlegung im Jahr 1994 ca. 420 ha. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen ist das Gebiet derzeit in 41 Bebauungspläne aufgeteilt, von denen 29 festgesetzt sind. Der Zuschnitt der Geltungsbereiche der Bebauungspläne in der Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ orientiert sich an städtebaulichen Zusammenhängen und durchführungsorientierten Kriterien. Aufgrund dieser Abgrenzung ergibt sich nicht immer die Möglichkeit einer Zuordnung von Eingriffs- zu Ausgleichsflächen innerhalb der jeweiligen Bebauungspläne. Neben den förmlichen Verfahren zu den einzelnen Bebauungsplänen wurde deshalb für die Entwicklungsmaßnahme eine Ausgleichskonzeption erarbeitet, die die insgesamt vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sowie den notwendigen Kompensationsbedarf im Zusammenhang betrachtet.

In der Entwicklungsmaßnahme kommt ein Konzept mit drei Komponenten zur Anwendung:

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

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

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

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

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

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

Durch Umsetzung der Planungen der Entwicklungsmaßnahme kommt es in Einzelfällen auch zu einer Zerstörung oder erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung von gemäß § 26 a Berliner Naturschutzgesetz (NatSchG Bln) geschützten Biotopen (hier Trocken- und Halbtrockenrasen). Hierfür ist eine Genehmigung von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde

einzuholen. Dies ist förmlich als eigenständiges Verfahren durchzuführen, deshalb erfolgen die Ermittlung der Eingriffstatbestände gemäß § 1a BauGB und § 26 a NatSchG Bln sowie die jeweilige Benennung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen getrennt.

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

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

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

Die Ausgleichskomponenten der WISTA wurden bereits durchgeführt.

II. 2. Intention des Plans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans XV-67a soll die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung der Entreesituation um den S-Bahnhof Adlershof zum Entwicklungsbereich geschaffen werden. Insbesondere dem Bereich um die Rudower Chaussee bis zur Wagner-Régeny-Straße kommt innerhalb der Entwicklungsmaßnahme ein hoher Stellenwert zu, da er in Verbindung mit dem zukünftig neu gestalteten S-Bahnhof der bedeutendste Zugangsbereich vom Adlergestell und der Dörpfeldstraße bzw. der S-Bahn in das Entwicklungsgebiet ist und entsprechend städtebaulich ausgebildet werden muss und zur positiven Imagebildung beitragen soll. Zur Betonung der Bedeutung der Entréesituation soll ein entsprechender städtebaulicher Akzent durch ein Hochhaus ermöglicht werden.

Wesentlicher Bestandteil der Neuordnung ist der Ausbau der Rudower Chaussee entsprechend ihrer funktionalen und städtebaulichen Bedeutung im Abschnitt zwischen Adlergestell und der Wagner-Régeny-Straße. Insbesondere soll die vorhandene verkehrliche und stadträumliche Isolierung des Gebietes der Entwicklungsmaßnahme an dieser Stelle überwunden werden und eine bessere Verknüpfung mit dem historisch gewachsenen Stadtteil Adlershof hergestellt werden. Dies, sowie die hohe Bedeutung die der S-Bahnhof inzwischen bekommen hat, rechtfertigen auch die hohen Investitionskosten durch die Bahn und das Land Berlin für den Bahnhofsneubau und die in diesem Zuge vorgenommene Aufweitung der Rudower Chaussee. Die Aufweitung des Straßenraumes soll entsprechend der Bedeutung der Rudower Chaussee auf rd. 50 m vorgenommen werden.

Das Profil der Rudower Chaussee ist so dimensioniert, dass die Trasse der Straßenbahn auf eigenem Gleiskörper enthalten ist. Straßenprofil und Straßenbahntrasse sind jedoch nicht Gegenstand der Festsetzung. Mit der Verbreiterung der Rudower Chaussee verbunden ist die Aufweitung der bestehenden Eisenbahnüberführung. Für diese Baumaßnahme ist ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt worden.

Darüber hinaus sichert der Bebauungsplan die nutzungsstrukturelle und städtebauliche Entwicklung der Baugebiete entlang der Bahntrasse sowie deren Erschließung durch einen Abschnitt der Wagner-Régeny-Straße und durch die Hans-Schmidt-Straße. Dies schließt die Überplanung bisher planfestgestellter Bahnflächen ein, um sie einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

Die Art der Nutzung der Baugebiete im Planungsgebiet wird nach ihrer Lage differenziert. So sollen die Flächen im Umfeld nördlich der Rudower Chaussee entsprechend ihrer Funktion als Einkaufsboulevard und Erschließungsachse für den bereits vorhandenen und noch geplanten Universitäts- und Wissenschaftsbereich als gegliederte Kerngebietsflächen festgesetzt werden.

Nördlich angrenzend soll aufgrund seiner Lage an den Bahnanlagen ein Gewerbegebiet entstehen.

Weiterhin ist die Sicherung des bestehenden Eichenwäldchens südöstlich der Rudower Chaussee als öffentliche Parkanlage ein wesentliches Planungsziel. In diesem Kontext steht auch die Sicherung eines Einzelbaumes auf der Nordseite der Rudower Chaussee.

Die Darstellung eines Grünzuges im FNP wird im Bereich des Bebauungsplans XV-67a durch eine gesonderte Festsetzung zum Erhalt bzw. Schaffung eines Biotopverbundes planungsrechtlich umgesetzt und zusätzlich jedoch räumlich getrennt über die Wagner-Régeny-Straße, die als Allee ausgebaut wird, im Hinblick auf die Erholungsfunktion gewährleistet.

SenStadtUm

II. 3. Umweltbericht

II. 3.1 Einleitung

Der inhaltliche Rahmen für die Umweltprüfung und den Umweltbericht ergibt sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Nach § 2 Abs. 4 Satz 2 legt die Gemeinde für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Hierzu fand für das Bebauungsplanverfahren XV-67a am 5. Juli 2006 ein Abstimmungstermin mit allen für die Ermittlung der Umweltbelange relevanten Behörden statt.

Neben der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung gemäß §§ 1, 1a BauGB sind danach im Rahmen der Umweltprüfung vorrangig die Auswirkungen des Planvorhabens auf die Schutzgüter Menschen (Erholung - Anbindung Ostfuge Landschaftspark), Tiere und Pflanzen (Biotopverbund und besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG und Wasser (Regenwasserversickerung in Wasserschutzgebieten) abzuschätzen. Als Beurteilungsgrundlage für die Auswirkungen auf den Artenschutz wurde ein gesondertes faunistisches Fachgutachten erstellt. Im Gutachten zur „ökologischen Eingriffs- / Ausgleichsbewertung für den Bebauungsplan XV-67a wird die naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung detailliert dargestellt.

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

Der Bebauungsplan setzt im nördlichen Teil des insgesamt 8,57 ha großen Geltungsbereichs zwischen Wagner-Rény-Straße und der Bahnfläche Kerngebiet (MK 1 und 2) und ein Gewerbegebiet mit jeweils einer GRZ von 0,6 fest. Teile der geplanten Kern- und Gewerbegebiete sollen auf derzeit noch planfestgestellten Bahnflächen entwickelt werden (Festsetzung mit aufschiebender Wirkung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) und liegen damit außerhalb der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ (im folgenden als „zur Freistellung vorgesehene planfestgestellte Flächen“ bezeichnet). Diese Bahnflächen können nach erfolgtem Brückenneubau über der Rudower Chaussee und dem Rückbau von Gleisanlagen von der Planfeststellung freigestellt werden, da sie für Bahnzwecke entbehrlich sein werden. Nach wie vor Bestandteil der planfestgestellten Bahnfläche ist der zum Teil neu anzulegende Böschungsbereich der Bahnanlagen. Um eine standortgerechte Begrünung zu gewährleisten, wird die Böschung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Weiterhin wird der Erhalt des Eichenwäldchens südlich der Rudower Chaussee durch Ausweisung als öffentliche Grünfläche (0,7 ha) festgesetzt.

Für den Ausbau von Abschnitten der Rudower Chaussee und der Wagner-Régeny-Straße sowie für den Neubau der Hans-Schmidt-Straße (Planstraße Nord 17) werden öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Am S-Bahnhof ist die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radwegebereich – vorgesehen.

Durch die Entwicklung der Kerngebiete und des Gewerbegebietes sowie der öffentlichen Straßen werden Flächen in folgender Größenordnung überplant:

a) Flächen innerhalb der Entwicklungsmaßnahme

- Kerngebiete MK 1 und 2	2,00 ha
- Gewerbegebiet	2,69 ha
- Hans-Schmidt-Straße	0,20 ha
- Wagner-Régeny-Straße	0,70 ha
- Rudower Chaussee	0,44 ha
- Fuß- und Radwegebereich	0,06 ha

b) Flächen im Bereich der zur Freistellung vorgesehenen planfestgestellten Bahnflächen

- Kerngebiete MK 1 und 2	0,40 ha
- Gewerbegebiet	0,42 ha

Insgesamt werden damit 6,1ha Fläche innerhalb der Entwicklungsmaßnahme und 0,82 ha im Bereich der zur Freistellung vorgesehenen planfestgestellten Bahnflächen für eine bauliche Entwicklung in Anspruch genommen.

Die maximal zulässige Bauhöhe wird in den Baugebieten im Regelfall mit 18 m festgesetzt. Als städtebauliche Dominante ist im Kerngebiet unmittelbar am S-Bahnhof Adlershof die Entwicklung eines 54 m hohen Gebäudes möglich.

Der besonderen Grün- und Freiflächengestaltung dienen die folgenden Festsetzungen:

- die Entwicklung einer standortgemäß begrünten Böschung (Spontanbewuchs) im Übergang zum Bahngelände zur Stützung des Biotopverbundes (im Bereich der planfestgestellten Bahnfläche, ca. 0,3 ha)
- der Erhalt einer prägenden Alteiche,
- Rücknahme der Baugrenze im Bereich des MK entlang der Wagner-Régeny-Straße um 4 m zur Schaffung eines aufgeweiteten Straßenraumprofils mit Vorgärten,

- Gestaltungsvorgaben für Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sowie Einfriedungsverbot für den Eckbereich Rudower Chaussee / Wagner-Régeny-Straße,
- Verbot der Errichtung von Müllplätzen, Werbeanlagen, Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

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

- eine Pflanzbindung für Laubbäume
- Je 500 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 20-25 cm zu pflanzen. Laubbäume, die erhalten werden bzw. die für die Anlage von Sammelstellplätzen zu pflanzen sind, sind dabei einzurechnen,
- die Begrünung von ebenerdigen Stellplätzen (ein Baum je vier Stellplätze)
- die extensive Begrünung der mit einer maximalen Dachneigung von 15° festgesetzten Flachdächer (mit Ausnahme von technischen Einrichtungen und Beleuchtungsflächen)
- die Begrünung von unterirdischen baulichen Anlagen, sofern sie nicht im Bereich von Wegen und Stellplätzen liegen oder es sich um untergeordnete Nebenanlagen handelt
- eine Versickerung von Niederschlagswasser über Vegetationsflächen bzw. Versickerungssysteme, sofern nicht wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen
- Begrenzung der zulässigen überbaubaren Fläche in den Baugebieten (max. GRZ-Überschreitung von 20 %) zur Versiegelungsminimierung
- Herstellung von Wegen in den Baugebieten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau

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

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

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

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

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

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

Eingriffe in Natur und Landschaft, d. h. Veränderungen der Gestaltung oder Nutzungen von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, sind zu vermeiden, zu minimieren bzw. – soweit dies nicht möglich ist – auszugleichen (§§ 18 bis 20 BNatSchG, § 14 NatSchGBIn).

Die Vorschriften des § 44 BNatSchG erfordern eine Prüfung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden. Für die Rechtmäßigkeit eines Bebauungsplanes muss sicher gestellt sein, dass das in der Bauleitplanung in Aussicht genommene Vorhaben die tatbestandlichen Voraussetzungen eines der Verbote des § 44 Abs. 1 oder 2 des BNatSchG nicht erfüllt. Ein Eintreten der in § 44 BNatSchG verbotenen Beeinträchtigungen der besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten kann z.B. durch geeignete Schutz-, Verhinderungs- und Vorbeugemaßnahmen vermieden werden.

Landschaftsprogramm / Artenschutzprogramm Berlin

Naturhaushalt / Umweltschutz

Gemäß dem Landschaftsprogramm vom 29. Juli 1994 (ABl. S. 2331) – für u.a. im Planbereich zuletzt geändert am 27. Juni 2006 (ABl. S. 2305) - liegt die Rudower Chaussee innerhalb eines als Industrie- und Gewerbefläche ausgewiesenen Bereichs. Da jedoch im näheren Umkreis der Rudower Chaussee gemäß FNP eine gemischte Baufläche mit Einzelhandelskonzentration vorgesehen ist, sind die für solche Gebietsnutzungen vorgesehenen Maßnahmen von Bedeutung:

- Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen (Entsiegelung, sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung)
- Dezentrale Regenwasserversickerung

Anforderungen an Naturgüter – Vorranggebiet Klima – ab der östlichen Grenze des ehemaligen Flugfeldes:

- Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches
- Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelung

Biotop- und Artenschutz

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

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

Landschaftsbild

Ebenfalls als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen eingestuft, sind hier folgende Ziele in die Abwägung einzubeziehen:

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

Erholung und Freiraumnutzung

Für die dargestellten „Flächen außerhalb von Wohnquartieren“ sind folgende Ziele entwickelt worden:

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

Entlang der Bahnanlagen ist zudem ein Grünzug dargestellt. Dieser Grünzug, der eine Verbindung zwischen der Königsheide und dem Teltowkanal herstellen soll und über die Ostfuge auch den Landschaftspark im Entwicklungsgebiet einbindet, wird als überörtliche Grünverbindung auch im FNP dargestellt (vgl. Pkt. I.2.4.1).

Im Ergänzungsteil des Landschaftsprogramms Teilplan Biotopverbund werden die Bahntrasse und die Brachflächen am nördlichen Rand des Geltungsbereiches sowie damit in Verbindung der Landschaftspark als bedeutsame Strukturen für den Biotopverbund dargestellt. Als Zielarten für die Biotopentwicklung bzw. den Biotoperhalt werden für Offenland oder Pionierstadien

typische Arten wie die Zauneidechse, die blauflügelige Ödlandschrecke sowie der Schwalbenschwanz und die Mauerbiene genannt.

Durch die unter Pkt. II.1.1 angeführten umweltrelevanten Festsetzungen trägt der vorliegende Bebauungsplanentwurf zur örtlichen Umsetzung der Ziele und Maßnahmen des Landschaftsprogramms bei. Maßnahmen mit besonders hoher positiver Wirkung für den Naturhaushalt in den geplanten Baugebieten sind die geplante Festsetzung der extensiven Dachbegrünung, die Versickerung von Niederschlagswasser über Vegetationsflächen sowie die Bindungen für den Erhalt und Anpflanzung von Laubbäumen.

Der im Landschaftsprogramm dargestellte Grünzug mit seiner Biotopverbundfunktion und Wegeverbindung wird im Bebauungsplan XV-67a umgesetzt. Dem Biotopverbund wird durch die Entwicklung einer begrünten Böschung entlang der zukünftigen Bahntrasse, festgesetzt als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Rechnung getragen. Hierdurch wird im Zusammengang mit den bestehenden Strukturen auf den Bahnflächen deren Biotopverbundfunktion nachhaltig gesichert.

Eine Fuß- und Radwegeverbindung wird getrennt hiervon über die Wagner-Régeny-Straße sichergestellt. Der fußgänger- und radfahrerfreundlichen Gestaltung dienen hier die Festsetzungen zur Rücknahme der Baugrenze und zur Gestaltung der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

Baumschutzverordnung

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

Bodenschutzgesetz, Baugesetzbuch

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

Schutzgebiete / Landschaftsschutzgebiet

Eine kleine Teilfläche des festgesetzten Landschaftsschutzgebiets LSG 48 (ehemaliges Flugfeld Johannisthal) ragte im alten Verlauf der Ostfuge des Landschaftsparks in den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Durch einen geänderten Verlauf der Ostfuge wurde eine Anpassung der Schutzgebiets-Verordnung notwendig, die mit der Verordnung zur Änderung der Verordnung zum Schutz der Landschaft des ehemaligen Flugfeldes Johannisthal und über das Naturschutzgebiet ehemaliges Flugfeld Johannisthal im Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin vom 28. November 2008 (GVBl Nr.30, S.446) rechtskräftig wurde. Der neue Verlauf liegt außerhalb des Geltungsbereiches, so dass Auswirkungen auf das LSG nicht beurteilt werden müssen.

Die Auswirkungen einer baulichen Entwicklung nördlich und südlich der geänderten Ostfuge sind im Umweltbericht zum am 23. Dezember 2008 festgesetzten Bebauungsplan 9-16 - dessen Geltungsbereich nördlich angrenzt - ausführlich erörtert worden.

II. 3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

II. 3.2.1 Bestandsaufnahme / derzeitiger Umweltzustand

Schutzgut Menschen (Erholung, Verkehrslärmbelastung)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und seiner näheren Umgebung sind keine Wohnnutzungen vorhanden. Der Standort und sein Umfeld sind durch zum Teil brachliegende Gewerbe- und Kerngebietsnutzungen sowie Verkehrstrassen (Bahn, Hauptverkehrsstraße) gekennzeichnet.

Grün- und Freiflächen sind nur in geringem Umfang vorhanden. Die Grünfläche des Eichenwäldchens südlich der Rudower Chaussee dient der fußläufigen Erschließung an den S-Bahnhof Adlershof und in die Mediacity. Die Kleingärten sind Erwartung des anstehenden Nutzungswandels im Gebiet bereits aufgegeben worden. Die Beräumung wurde 2010 durchgeführt.

Von Bedeutung für die Gebietsentwicklung ist die sich aus den übergeordneten Planungen (FNP, LaPro) ergebende Zielsetzung zur Entwicklung einer Grünverbindung vom S-Bhf. Adlershof zum Landschaftspark auf dem ehemaligen Flugfeld Johannisthal. Diese Zielsetzung ist bei der Analyse der Umweltauswirkungen zu beachten.

Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter

Bau- oder Bodendenkmale sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden. Unmittelbar am Adlergestell und an das Plangebiet nordöstlich angrenzend stehen auf bahneigenem

Gelände zwei denkmalgeschützte eingeschossige Ziegelbauten, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt werden.

Schutzgut Boden / Altlasten

- Boden

Gemäß der Karte Bodengesellschaften des Umweltatlas Berlin sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausschließlich stark anthropogen geprägte Aufschüttungsböden der Siedlungs- und Industrieflächen vorhanden. Entsprechend hoch wird der Versiegelungsanteil mit über 60 % angegeben. Als gering versiegelt und weniger stark anthropogen beeinflusst sind die Fläche des Eichenwäldchens südlich der Rudower Chaussee und die Kleingartenflächen entlang der Bahntrasse nördlich der Rudower Chaussee einzustufen.

In der Karte 01.12.6 des Umweltatlas, in der die Leistungsfähigkeit der Böden in ihrer Gesamtheit dargestellt wird, werden die Gebietsböden sämtlich der Kategorie „gering“ zugeordnet. Sowohl hinsichtlich der natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion für naturnahe und seltene Pflanzenformationen, Ertragsfunktion für Kulturpflanzen, Puffer- und Filterfunktion, Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt) als auch der Archivfunktion für die Naturgeschichte konnte keine besondere Bedeutung festgestellt werden. Insgesamt spiegelt sich hierin die starke anthropogene (naturferne) Überprägung des Gebietes wieder.

In den Jahren 2008/2009 wurden im nördlichen Teil des Geltungsbereichs ehemalige Gewerbe- und Lagerflächen beräumt, so dass hier momentan Rohbodenstandorte vorzufinden sind.

- Altlasten

Die vom Land Berlin angekauften Bahnflächen der Rudower Chaussee 2 (Flurstücke 6159, 6160, 6370) sind als Altlastenverdachtsfläche mit der Nr. 7544 und Nr. 7541 im Altlastenverdachtskataster (ehemaliger Militärstandort) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung eingetragen. Gutachten zur Erkundung der Altlasten ergaben einen Sanierungsbedarf. Auf dem Gelände wurde die Sanierung und Beräumung der Altlasten zur Bauvorbereitung 2009 / 2010 durchgeführt. Die Flächen konnten somit vom Altlastenverdacht befreit werden.

Schutzgut Wasser

- Grundwasser

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

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

Im Bestand ist davon auszugehen, dass sämtliches auf den zukünftigen Bauflächen anfallendes Regenwasser zur Versickerung gelangt.

- Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Eine Betroffenheit bzw. Belastung von Oberflächengewässern außerhalb des Geltungsbereichs (Teltowkanal) kann ausgeschlossen werden, da das potenziell belastete und abgeleitete Regenwasser der Erschließungsflächen in den Kern- und Gewerbegebieten sowie der Rudower Chaussee und der Wagner-Régeny-Straße über den Hauptsammler der Retentionsbodenfilteranlage an der Wegedornstraße zugeführt wird. Von hier aus gelangt es erst nach Vorklärung in den Teltowkanal, der folglich keinen erhöhten Belastungen ausgesetzt ist.

Schutzgüter Klima / Luft

Gemäß den Karten 04.11.1 und 04.11.2 des Umweltatlas Berlin (klimaökologische Funktionen und Planungshinweise Stadtklima) haben die Bahnflächen am östlichen Rand des Geltungsbereichs einschließlich der westlich angrenzenden, gering bebauten Flächen bis zur Wagner-Régeny-Straße eine besondere Durchlüftungsfunktion. Das Eichenwäldchen und die nördlich der Rudower Chaussee liegenden Kleingartenflächen werden als kleinräumige Kaltluftentstehungsgebiete eingeordnet.

Die Flächen werden als empfindlich gegenüber Nutzungsintensivierungen eingestuft. Als Planungshinweise werden die Vermeidung von Austauschbarrieren und die Vernetzung mit angrenzenden Freiflächen genannt.

Schutzgut Tiere und Pflanzen – Biotopstruktur / Biotopverbund / Baumbestand

Die Biotopstruktur im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist sehr heterogen und überwiegend durch ruderale Bestände gekennzeichnet. Geschützte Biotope gemäß § 26 NatSchG Bln kommen nicht vor.

Als markante und wertvolle durch Alteichen geprägte Biotopstruktur ist das Eichenwäldchen südlich der Rudower Chaussee hervorzuheben. Nördlich der Rudower Chaussee, im Bereich der zukünftigen Gewerbe- und Kerngebiete, sind Brachflächen und zum Teil verwilderte Kleingartenflächen vorhanden. Die noch genutzten Kleingartenflächen sind durch Zierrasen und Ziergehölze gekennzeichnet, auf den brachliegenden Parzellen haben sich ebenso wie im Bereich der ehemals militärisch oder gewerblich genutzten Flächen an der Wagner-Régeny-Straße eher artenarme ruderale Staudenfluren (Goldrute, Beifuß) ausgebreitet, vereinzelt sind auch Landreitgrasbestände oder artenarme ruderale Halbtrockenrasen zu finden.

Der nördliche Teil der ehemals militärisch oder gewerblich genutzten Flächen wurde kürzlich beräumt und stellt sich derzeit als vegetationsfreie oder -arme Rohbodenfläche dar.

Die Biotopstruktur der östlich angrenzenden Bahnflächen stellt sich wie folgt dar:

Der südliche Teil der Bahnböschung ist durch Gehölzbestände (va. Spitzahorn, Robinie, Berg-Ahorn, vereinzelt Eiche, Brombeere, Holunder, fehlende Krautschicht) geprägt. Im nördlichen Teil (angrenzend an die Kleingartenflächen, parallel zum Bahngelände) sind mit Gebüschern ruderaler Standorte und ruderalen Halbtrockenrasen kleinflächig Biotope mit höherem ökologischen Wert vorhanden. Gleiches gilt für Teile der eigentlichen Bahnfläche. Neben ungenutzten Gleisanlagen sind kleinflächig vegetationsarme Flächen und artenreiche ruderale Staudenfluren bzw. Halbtrockenrasen vorhanden.

Bestimmt durch die lückenhaften Offenlandstrukturen magerer Standorte hat die Bahnfläche eine besondere Bedeutung für den Biotopverbund. Zusammen mit ähnlich strukturierten Flächen im Randbereich des Entwicklungsgebiets Johannisthal/Adlershof dienen diese Strukturen als Ausbreitungsbahnen für die Fauna trockener Offenlandhabitats (vgl. Pkt. II 3.1.2)

Als Bäume, die nach der Baumschutzverordnung Berlin geschützt sind, sind vorrangig die Alteichen südlich der Rudower Chaussee zu erwähnen. Dies ist der wertvollste Bestand im Geltungsbereich. Dieser kann ebenso wie eine einzelne Alteiche nördlich der Rudower

Chaussee erhalten bleiben. Im Bereich der zukünftigen Gewerbe- und Kerngebietsflächen sind Bestände aus Hybrid- oder Säulenpappeln sowie auf den Kleingartenflächen einige Walnussbäume als geschützte Bäume vorhanden. Sie weisen aber in der Mehrzahl Schädigungen bzw. Vitalitätsbeeinträchtigungen auf.

Schutzgut Tiere und Pflanzen – Fauna /

besondere Artenschutzerfordernisse gemäß § 44 BNatSchG

Grundlage für die Darstellung der faunistischen Situation ist ein tierökologisches Gutachten (von 10/2006), dass zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange gesondert erstellt wurde.

Fledermäuse

Die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Gebäude weisen keine Eignung als Fledermausquartiere auf. Möglich ist, dass Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Breitflügel-fledermaus (*Eptesicus serotinus*) und Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*), die im nördlich angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-16 nachgewiesen wurden, das Gebiet vereinzelt jagend oder überfliegend nutzen. Die Nutzungshäufigkeit bzw. die Anzahl der Tiere dürfte aber auch hier entsprechend gering sein. Die aufgeführten Fledermausarten gelten in Berlin als gefährdet und zählen zu den streng geschützten Arten.

Eine Störung der Artengruppe in wichtigen Teillebensräumen oder gar eine Zerstörung von Lebensstätten ist mit dem Planvorhaben nicht verbunden.

Brutvögel

In den Gebäuden an der Wagner-Régeny-Straße konnten typische Gebäudebrüter wie Haussperling (*Passer domesticus*) und Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) nachgewiesen werden. Im Bereich der Kleingärten kommen typische und weitverbreitete Arten dieses Lebensraumtyps wie Ringeltaube (*Columba palumbus*), Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*), Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*), Nachtigall (*Luscinia megarhynchos*), Star (*Sturnus vulgaris*), Kohlmeise (*Parus major*), Feldsperling (*Passer montanus*), Grünfink (*Carduelis chloris*), Girlitz (*Serinus serinus*) und Nebelkrähe (*Corvus corone*) vor.

Auf der im nördlichen Teil des Geltungsbereichs vorhandenen beräumten Brachfläche mit offenen Trockenstandorten wurde als einzige Art die Dorngrasmücke (*Sylvia communis*) mit einem Brutrevier nachgewiesen. Für anspruchsvollere Arten dieser Standorte sind die Flächen zu kleinteilig. Nach der Roten Liste Berlins steht die Dorngrasmücke auf der Vorwarnliste. Die

Art wurde gemäß Müller et. al (2005) im Geltungsbereich des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes 9-16 entlang der Bahnböschung mit 5 Brutpaaren festgestellt. Bei dem Nachweis im Bebauungsplan XV-67a dürfte es sich um ein zusätzliches Revier handeln.

Zudem wurde die Art im Rahmen des durchgeführten Monitorings regelmäßig als Brutvogel im Landschaftspark nachgewiesen. Die Brutpaarzahlen lagen hierbei in den Jahren 1999 bis 2005 zwischen drei und acht Paaren. Weitere Reviere wurden am Rande außerhalb des Parks festgestellt, z. B. im Jahr 2005 sechs Reviere (Köstler et al. 2005). Im Landschaftspark und auf den an die Bahnböschung angrenzenden Flächen kann damit von einer kleinen, aber stabilen Teilpopulation ausgegangen werden. In Berlin werden Felder, Wiesen und Brachen als hauptsächliche Lebensräume der Dorngrasmücke angegeben. Es wird von einem stark rückläufigen Bestand ausgegangen, der aktuell auf ca. 500 bis 800 Reviere geschätzt wird.

In dem lichten Alteichenbestand südöstlich der Rudower Chaussee wurde der Grünspecht (*Picus viridis*) nachgewiesen. Die Art ist typisch für sehr lichte Altbaumbestände und in Berlin daher bevorzugt in Parks und Friedhöfen verbreitet (Otto, Witt 2002). Als Mindestgröße für besetzte Lebensrauminseln werden 12-13 ha angegeben (ABBO 2001). Die Hauptnahrung der Art sind Erdameisen, so dass offene, besonnte Grünland- oder Rasenflächen als Nahrungshabitat von besonderer Bedeutung sind. Entsprechende Rasenflächen sind im Bereich des Alteichenbestandes vorhanden. Damit ist der Alteichenbestand ein bedeutendes Teilhabitat für die Art. Eine genaue Abgrenzung des Gesamtreviers war im Rahmen dieser Untersuchung nicht möglich.

Im nördlich angrenzenden Landschaftspark wurde der Grünspecht im Rahmen des Monitorings erstmalig 2005 festgestellt und als Art mit Brutverdacht eingestuft. Ob es sich hierbei um das gleiche Paar handelt oder um zwei benachbarte Reviere, ist unklar. Auch in der weiteren Umgebung des B-Plangebietes wurde die Art z.B. in der nördlich gelegenen Königsheide oder südlich am Teltowkanal kartiert. Der Grünspecht steht in Berlin auf der Vorwarnliste und zählt nach Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung zu den streng geschützten Vogelarten. In Berlin wird von einem Brutbestand von 170 bis 250 Revieren ausgegangen, wobei ein leichter Bestandsrückgang zu verzeichnen ist.

Alle anderen nachgewiesenen Brutvögel zählen als europäische Vogelarten nach Artikel I der Vogelschutz-Richtlinie zu den besonders geschützten Tierarten.

Aufgrund der geplanten Nutzung von wesentlichen Flächenanteilen des Bebauungsplan-gebiets als Gewerbegebiet bzw. als Kerngebiet muss von Beeinträchtigungen (Revierverlusten) für die jetzt vorhandenen Artenvorkommen ausgegangen werden. Nur die südöstlich der Rudower

Chaussee liegenden Alteichenbestände sind als öffentliche Parkanlage vorgesehen, so dass dieser wertvolle (Teil-) Lebensraum, z. B. für den Grünspecht, dauerhaft erhalten bleibt.

Saatkrähen-Nistplätze im Bereich von Pappel-Altbeständen östlich der Eisenbahnüberführung am Adlergestell sind nicht mehr vorhanden. Hier wurden die Bäume im Zusammenhang mit den baulichen Maßnahmen „EÜ- Brückenaufweitung Rudower Chaussee“ beseitigt.

Reptilien

Im nördlichen Teil des Untersuchungsgebiets, im Bereich von offenen Trockenstandorten, Hochstaudenfluren und einzelnen Gehölzen am Rande von Bahnflächen, wurde die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) mit mehreren Exemplaren gefunden. Die Zauneidechse gilt in Berlin als gefährdet und zählt zu den streng geschützten Arten. Sie ist zudem eine Art des Anhangs IV der FFH-RL die auch außerhalb von Natura 2000-Schutzgebieten besonderen Schutzanforderungen (Störungsverbot, Vernichtungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Populations- und Individuenschutz) unterliegt. Weiterhin ist sie eine der Zielarten des gemäß LaPro (Teilplan Biotopverbund) zu fördernden Biotopverbundes entlang der Bahntrasse.

Im Rahmen einer Untersuchung zum Vorkommen der Zauneidechse im Eingriffsbereich des Bauvorhabens „EÜ Rudower Chaussee“ wurde die Zauneidechse mit mehreren Nachweisen auch nördlich und südlich des S-Bahnhofs auf den Bahnflächen nachgewiesen (NABU 2005). Der Fundort im Norden des Bebauungsplans XV-67a am Rande der Bahnflächen ist auch in diesem Gutachten aufgeführt. Zwei weitere Fundpunkte schließen sich direkt nördlich und nordwestlich an (NABU 2005). Es ist daher davon auszugehen, dass sich ein kleiner Teil einer größeren Zauneidechsenpopulation, die sowohl Bahnflächen als auch Trockenlebensräume innerhalb des Landschaftsparks und angrenzender Bereiche besiedelt, im Bebauungsplangebiet befindet. Aufgrund geeigneter Habitatstrukturen und des Vorkommens mehrerer Exemplare ist auch im Bebauungsplan von einer Reproduktion auszugehen.

Insekten trocken-warmer Standorte

Für Insektenarten trocken-warmer Standorte, wie Heuschrecken, Laufkäfer oder Wildbienen, bieten nur die im Norden des zukünftigen Gewerbegebiets vorhandenen, durch Geländeberäumung entstandenen Trockenstandorte geeignete Lebensraumstrukturen. Mit dem Vierpunkt-Krallenläufer (*Lionychus quadrillum*) konnte hier in Bereichen ehemaliger Bahnanlagen mit größerem Schotter eine in Berlin seltene Laufkäferart nachgewiesen werden. Von den Heuschreckenarten trocken-warmer Lebensräume wurden eher verbreitete Arten wie

der Verkannte Grashüpfer (*Chorthippus mollis*) nachgewiesen. Für die Zielarten des Biotopverbundes wie die Blauflügelige Ödlandschrecke sind die Lebensraumbedingungen hier aufgrund der Kleinteiligkeit und des vergleichsweise hohen Vegetationsanteiles nicht als optimal einzuschätzen. Gänzlich auszuschließen ist ein Vorkommen aber nicht. Gleiches gilt für die Tagfalter und Wildbienen und deren Zielarten Schwalbenschwanz und Mauerbiene.

Schutzgut Landschaft

Betrachtet wird das Landschaftsbild. Derzeit ist der Geltungsbereich in seinem nördlichen Bereich durch Brachflächen, Zwischen- und Nachnutzungen gekennzeichnet und macht einen insgesamt verwahrlosten Eindruck an einem wichtigen Eingangsbereich in das Entwicklungsgebiet unmittelbar am S-Bahnhof Adlershof. Als Baulichkeiten sind ein- und zweigeschossige Barackenbauten vorhanden, die vereinzelt noch als Lagerflächen genutzt werden, überwiegend aber leer stehen. Ebenfalls nur noch anteilig genutzt sind die Parzellen der Kleingartenanlage.

Auch die Straßenräume wirken derzeit wenig ansprechend. Die Rudower Chaussee ist in ihrer derzeitigen Wahrnehmung als provisorisch zu bezeichnen, die Wagner-Régeny-Straße war als Privatstraße nur abschnittsweise öffentlich zugänglich, ihr Straßenraum ist aktuell durch bauliche Maßnahmen gar nicht wahrnehmbar.

Neben dem gehölzbestandenen Bahndamm sind einige Walnussbäume in den Kleingartenflächen und die Pappelreihen im Bereich der Barackengebäude sowie eine Alteiche an der Kreuzung Wagner-Régeny-Straße / Rudower Chaussee als prägende Strukturen einzustufen. Den markantesten Gehölzbestand bildet aber das Eichenwäldchen südlich der Rudower Chaussee, dessen Erhalt über die Festsetzung als öffentliche Grünfläche gewährleistet ist.

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

Bezüglich des Schutzguts Menschen stehen Fragen des Wohlbefindens, der Gesundheit und der Erholungsnutzung im Vordergrund der Wirkungsanalyse. Gegenstand der Betrachtung sind mögliche Beeinträchtigungen durch schädliche Immissionen (v.a. Lärm) und Beeinträchtigungen der Erholungsnutzung, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes entstehen können. Als Emissionsquellen oder mögliche Störfaktoren sind somit die geplante gewerbliche Nutzung und der damit verbundene vorhabensbezogene zusätzliche Verkehr zu nennen. Deren

Wirkungen sind näher zu analysieren, wenn im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder in dessen Umgebung empfindliche Nutzungen (Wohnen, Standorte der sozialen Infrastruktur, Parkanlagen) vorhanden sind. Da jedoch sowohl der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, als auch die Umgebung durch eine Gewerbe- oder Kerngebietsnutzung geprägt sind, kann hier auf eine differenzierte Betrachtung von Lärmwirkungen verzichtet werden. Bestehender Straßen- oder Bahnlärm kann aufgrund der unempfindlichen Gebietsnutzungen ebenfalls unberücksichtigt bleiben.

Auch die öffentliche Grünfläche südlich der Rudower Chaussee (Eichenwäldchen) ist wegen ihrer spezifischen Funktion als unempfindlich gegenüber Lärmwirkungen einzuschätzen. Die Grünfläche dient der Anbindung an den S-Bahnhof Adlershof. Sie hat eine reine straßenunabhängige Durchgangsfunktion, so dass eine längere Verweildauer und damit verbundene Lärmempfindlichkeiten auszuschließen sind.

Vorrangig zu klären ist, ob die vorgesehenen Grünverbindungsfunktionen im Geltungsbereich durch die geplanten Gebietsnutzungen bzw. damit verbundene Verkehrsbelastungen beeinträchtigt werden können und inwieweit die Aufgabe von kleingärtnerischen Nutzungen die Erholungsbelange beeinträchtigt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der in den übergeordneten Planungen (LaPro, FNP) dargestellte Grünzug entlang der Bahntrasse als Anbindung des Landschaftsparks Johannisthal an den S-Bahnhof Adlershof sicherzustellen. Der Grünzug soll Erholungsfunktionen und Biotopverbundfunktionen übernehmen. Im Folgenden wird er im Hinblick auf seine Erholungsfunktion betrachtet. Die genaue Führung der Grünverbindung kann gemäß dem Entwicklungsrahmen des FNP und des LaPro aus der örtlichen Situation entwickelt werden. Entscheidend ist, dass eine funktionsfähige öffentlich zugängliche Verbindung hergestellt wird. Solche Funktionen können unter bestimmten Voraussetzungen auch Straßen erfüllen.

Zur überörtlichen Einbindung des Landschaftsparks sieht der nördlich angrenzende festgesetzte Bebauungsplan 9-16 eine 60 Meter breiten Grünfuge als öffentliche Parkanlage vor. Der Anschluss in südöstliche Richtung soll über die Festsetzung einer Fläche, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist, im Bereich des geplanten Gewerbegebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-16 erfolgen. Die weitere Anbindung nach Süden wird dann im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-67a über die Wagner-Régeny-Straße bis zur Rudower Chaussee gesichert. Damit wird eine direkte durchgängige öffentliche Wegeverbindung zwischen dem Landschaftspark (Ostfuge) und dem S-Bahnhof Adlershof sicher gestellt. Die Führung durch den öffentlichen Straßenraum wird möglich, da spezifische Festsetzungen des Bebauungsplans eine fußgänger- und radfahrerfreundliche und

„grünbestimmte“ Gestaltung des Straßenraumes gewährleisten. Zu nennen sind hier die Rücknahme der Bauflucht von der Straßenbegrenzungslinie um 4 m (Vorgartenzone). Zusammen mit den Auflagen zur Gestaltung (Ausschluss der Errichtung von Stellplätzen, Müllplätzen, Nebenanlagen etc.) wird ein Einbinden der Vorgärten in den Straßenraum ermöglicht. Bei einem dann insgesamt mindestens 25 m breiten Raum aus Straße und privatem Vorgartenbereich wird eine separate Führung von Fahrbahn, Rad- und Fußweg einer der Nutzung angemessenen Dimensionierung möglich.

Zudem wird ein „grüner“ Eingang von der Rudower Chaussee in die Wagner-Régeny-Straße geschaffen, indem die dortige zu schützende Alteiche erhalten wird und eine ausreichend große Fläche von einer Bebauung freigestellt wird. Damit kann eine besondere Eingangssituation für den Weg in den Landschaftspark entwickelt werden. Die Unzulässigkeit der Errichtung von Einfriedungen in diesem Bereich unterstützt die Entwicklung einer spezifischen Eingangssituation. Der grüne Charakter der Verbindung wird durch die geplante Alleebaumbepflanzung zusätzlich gestützt.

Gemäß dem Verkehrsgutachten IVAS / EIBS 2004 (Netzfall 4b Prognose für 2015) ist die Wagner-Régeny-Straße zukünftig dem Hauptnetz im Entwicklungsgebiet zuzuordnen. Die prognostizierte Verkehrsbelastung von 4200 Kfz / Tag im südlichen und 3.200 Kfz / Tag im nördlichen Abschnitt ist im Vergleich mit den übrigen Straßen des Hauptnetzes – ähnlich dem nördlichen Abschnitt des Eisenhutweges – als mittlere bis unterdurchschnittliche Belastung für das Entwicklungsgebiet einzustufen. Wie die im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung (ALB 9/2004) zum Bebauungsplan XV-58bb für den Eisenhutweg ermittelten Verkehrslärmbelastungen zeigen, werden ausgehend von 4.200 – 5.300 Kfz / Tag im nutzungsrelevanten Tageszeitraum Maximalwerte von 63 dB(A) für unmittelbar an den Straßenraum angrenzende Nutzungen nicht überschritten. Damit liegen die verkehrsbedingten Lärmbelastungen unter den in Gewerbegebieten üblichen Orientierungswerten der DIN 18005 von 65 dB(A) tags und bewirken keine zusätzlichen Lärmbelastungen.

Durch die besonderen Gestaltungsanforderungen für den Straßenraum können die Gefahrenmomente für Fußgänger und Radfahrer minimiert und durch die mögliche Eingangsgestaltung an der Kreuzung Rudower Chaussee / Wagner-Régeny-Straße die gestalterische Qualität erhöht werden. Somit erfüllt die Führung der Wegeverbindung durch den Straßenraum hier die Anforderung einer funktionsfähigen öffentlichen Verbindung. Damit wird den Anforderungen der übergeordneten Planungen Rechnung getragen. Der Biotopverbund wird als zweite wichtige Grünfunktion über die östlich verlaufende Bahnfläche separat gesichert.

Als bedeutender großflächiger Grünraum mit Verbindungscharakter wird das Eichenwäldchen südlich der Rudower Chaussee als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Hierdurch wird ein wertvoller Altbaumbestand geschützt und eine straßenunabhängige Wegeverbindung zum S-Bahnhof Adlershof und die Mediacity gesichert.

Die vorhandenen Kleingärten im nördlichen Teil des Geltungsbereichs liegen in Erwartung der anstehenden Nutzungsänderungen im Gebiet zum Großteil bereits brach und wurden Anfang 2010 beräumt. Aufgrund des langjährigen Zwischennutzungscharakters und des nur noch geringen Umfangs der aktuellen Kleingartennutzung werden die Belange der Erholungsnutzung durch den Bebauungsplan nicht erheblich beeinträchtigt.

Schutzgut Boden

Mit dem Planvorhaben verbunden ist, ausgehend von der planungsrechtlich möglichen überbaubaren Fläche eine Neuversiegelung von etwa 1,3 ha, die einen Eingriff in die Bodenfunktionen darstellt. Bezogen auf den 8,5 ha großen Geltungsbereich des Bebauungsplans erhöht sich die Versiegelung von etwa 4,2 ha auf 5,5 ha (= 16 % Versiegelungszunahme). Betroffen ist ausschließlich der nördliche Teil des Geltungsbereichs, in dem die Entwicklung von Gewerbe- und Kerngebieten, die Erweiterung der bestehenden Straßen (Rudower Chaussee, Wagner-Régeny-Straße) sowie die Anlage einer neuen Erschließungsstraße (Hans-Schmidt-Straße) vorgesehen ist.

Nicht von den Eingriffen tangiert wird der in Bezug auf die Bodenfunktionen höherwertige (geringer anthropogener Einfluss) Bereich des Eichenhains südlich der Rudower Chaussee, der vielmehr als Parkanlage dauerhaft gesichert wird.

Durch textliche Festsetzungen zur Begrenzung der GRZ- Überschreitung durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO und zur Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen für Erschließungswege wird eine deutliche Minimierung der Eingriffe in die Bodenfunktionen erreicht. Die Festsetzung zur Versickerung des anfallenden Regenwassers vermeidet Verschlechterungen im Boden-Wasserhaushalt, da hierdurch die Versickerungsleistung in bisherigem Umfang gewährleistet wird. Da die Versiegelungszunahme nur von geringem Umfang ist und der betroffene Boden durch erhebliche Vorbelastungen gekennzeichnet ist, verbleiben die Auswirkungen für das Schutzgut Boden unterhalb der Erheblichkeitsschwelle. Zudem wird dem Prinzip der Innenverdichtung, d.h. dem schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß dem Bodenschutzgesetz Rechnung getragen. Die Konzentration von Nutzungen in diesem vorbelasteten Bereich wirkt dem Verbrauch von Flächen mit wesentlich höherer Bedeutung für den Naturhaushalt in anderen Teilen des Stadtgebietes entgegen.

Schutzgut Wasser

Im Rahmen der Umweltprüfung ist vorrangig darzulegen, dass mit der Regen- und Schmutzwasserentwässerung in den Kern- und Gewerbegebieten keine Beeinträchtigungen für den Wasserhaushalt (Grundwasser und Oberflächengewässer) verbunden sind.

Das Niederschlagswasser der Rudower Chaussee und Wagner-Régeny-Straße werden in der Retentionsbodenfilteranlage an der Wededornstraße gereinigt. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser kann durch Versickerungssysteme über belebte Bodenschichten und das Wasser der begrünten Freiflächen dagegen gleich vor Ort über Vegetationsflächen zur Versickerung gebracht werden. Für die Hans-Schmidt-Straße (Planstraße Nord 17) ist gemäß Vorplanung ebenfalls von der Versickerung des Wassers auszugehen. Das Wasser der Rudower Chaussee und der Wagner-Régeny-Straße wird dem Bestand entsprechend auch zukünftig abgeleitet.

Aufgrund der anstehenden überwiegenden durchlässigen Substrate, sind die Standortvoraussetzungen für die Grundwasserneubildung gut. Somit wird durch die textliche Festsetzung zur Niederschlagsversickerung gewährleistet, dass insgesamt zukünftig das Wasser von max. etwa 88 % der Bauflächen zur Versickerung gelangt (Dachflächenwasser). Von einer zumindest in Teilbereichen vorhandenen Ableitung des Regenwassers ist dagegen bei den Erschließungsflächen auszugehen, da in Gewerbe- und Kerngebieten nutzungsbedingt der Eintrag grundwasserbelastender Stoffe nicht vollständig ausgeschlossen werden kann. In die Bewertung wird hierfür der Flächenanteil der GRZ-Überschreitung durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (=12 % der Bauflächen) eingestellt. Bedingt durch einen zukünftig geringeren Vegetationsanteil in den Baugebieten wird sich der Versickerungsanteil des anfallenden Regenwassers im Vergleich zur Bestandssituation erhöhen. Da das Regenwasser nur von 12 % der Flächen abgeleitet wird, ist dann insgesamt von einer Aufrechterhaltung des Status-Quo in Bezug auf die Versickerung und die Grundwasserneubildung im Bereich der Bauflächen auszugehen. Ähnlich ist die Situation im Bereich der Straßen. Das Wasser der bestehenden Straßen wird bereits im Bestand konventionell entwässert. Das Regenwasser der neuen Erschließungsstraße kann Vor-Ort zur Versickerung gebracht werden. Die vorgesehenen Verbreiterungen der bestehenden Straßen bewirken eine Erhöhung des Abflussvolumens in nur geringem Umfang. Erhebliche negative Einflüsse auf den Grundwasserhaushalt können also vermieden werden.

Als wasserwirtschaftliche Anforderung an das schadloze Versickern gilt, dass bei der Mulden- sowie Mulden-Rigolen-Versickerung der Abstand zwischen der Geländeoberkante und dem Bemessungsgrundwasserstand mindestens anderthalb Meter beträgt und der Versickerungsraum frei von Altlasten ist. Unter Berücksichtigung der aktuellen Geländehöhen zwischen 34,5 und 35,2 m ü. NHN und bei einem angenommenen HGW von 32,7 m ü. NHN ist eine Versickerung von Regenwasser möglich. In den Baugebieten verbleiben mindestens 28 % nicht überbaubare Flächen, so dass prinzipiell ausreichend Freiflächen für die Anlage von Versickerungseinrichtungen zur Verfügung stehen (vgl. Pkt. II. 4. 1.19 Regenwasserversickerung).

Da bezogen auf die maximale Regenwasserableitung davon auszugehen ist, dass der Status quo des Anschlussgrades im Gebiet beibehalten wird und das weitere Niederschlagswasser örtlich über Vegetationsflächen versickert werden wird, sind in Folge der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt zu erwarten (Neubildung und Retention). Die vorgesehene extensive Dachbegrünung wird durch den Verdunstungseffekt und darüber hinaus zu einer Verzögerung des Regenwasserabflusses und damit zur Entlastung der Regenwasserentsorgungssysteme beitragen.

Schutzgüter Klima / Luft

Durch die Entwicklung der kompakten Gewerbe- und Kerngebiete findet eine Nutzungsintensivierung statt, die die besondere Klimafunktion im Teilraum nördlich der Rudower Chaussee einschränkt (Durchlüftungsfunktion). Die Bahnflächen bleiben jedoch als Kernbereich der Belüftungsbahn weitgehend erhalten. Die Festsetzung einer 6,0 m breiten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bereich der Bahndammböschung stützt im Zusammenhang mit den angrenzenden Bahnflächen die Belüftungsfunktion zusätzlich. Eine Vernetzung der Grünfläche im Geltungsbereich (Eichenhain) mit den Bahnflächen als klimatisch wirksame Kernfläche für den Luftaustausch ist somit gewährleistet. Den Anforderungen der Vermeidung von Austauschbarrieren und der Vernetzung mit angrenzenden Grünräumen kann Rechnung getragen werden. Somit bleiben wichtige Klimafunktionen erhalten. Eine weitere Minderung klimatischer Negativentwicklungen wird durch die Festsetzung von Dachbegrünung in den Baugebieten erreicht. Zusammen mit dem Erhalt des Eichenhains (Kaltluftentstehungsgebiet) verbleiben die Beeinträchtigungen der Klimafunktionen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.

Schutz Tiere und Pflanzen – Biotopverbund / naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bezogen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden zum einen ausgehend von der aktuellen Bestandssituation die Auswirkungen auf die Biotopstruktur, insbesondere auf die im Zusammenhang mit den angrenzenden Bahnflächen bestehenden und gemäß den übergeordneten Planungszielen weiter zu entwickelnden Biotopverbundfunktionen beurteilt.

Des Weiteren erfolgt die Beurteilung des Planvorhabens im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung. Hier bildet dann das geltende Planungsrecht den Bewertungsmaßstab und die Grundlage für den rechtlich notwendigen Kompensationsbedarf.

- Auswirkungen auf den Biotopverbund

Eingriffe in wertvolle und vor allem für den übergeordneten Biotopverbund bedeutsame Strukturen finden vorrangig im Bereich der noch planfestgestellten Bahnflächen statt. Wie unter Pkt. II.3.2.1. dargestellt, gilt die Biotopverbundfunktion der Bahnflächen mit ihren randlich angrenzenden Bereichen vorrangig für Arten der offenen und halboffenen Landschaften, für die ein Biotopkomplex aus vegetationsfreien bis -armen Rohbodenstandorten, schütterten Trocken- oder Halbrockenrasen und artenreichen ruderalen Staudenfluren durchsetzt mit einzelnen Gehölzen von Bedeutung ist. Diese Strukturen werden bei Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans in ihrem Vorkommen reduziert. Eingriffe in den Gehölzbestand der Bahnböschung durch das Bauvorhaben „EÜ Brückenaufweitung Rudower Chaussee“ sind gemäß den Aussagen des landschaftspflegerischen Begleitplans nur auf einen etwa 50 m langen Böschungsabschnitt an der Rudower Chaussee begrenzt. Nicht betroffen sind die Kernflächen im Zentrum des Bahngeländes und wichtige Verbindungsbiotope, wie sie im Bereich der Ostfuge des Landschaftsparks nördlich des Geltungsbereichs durch den festgesetzten Bebauungsplan 9-16 gesichert werden.

Als wesentliche Maßnahme zur Aufrechterhaltung und Stabilisierung der Biotopverbundfunktion wird im Bebauungsplan am zukünftig östlichen Rand der Baugebiete ein 6 m breiter Streifen als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, der eine der Biotopverbundfunktion entsprechende Vegetationsentwicklung auf der neuen Bahnböschung sichert. Analog der Bestandsituation sollen sich hier offene ruderale Staudenfluren und Gehölzinseln entwickeln. Um mittel- bis langfristig eine standortgemäße Vegetation und kurzfristig auch Pionierstadien zu gewährleisten, soll die Entwicklung durch Sukzession erfolgen. Diese Maßnahme mindert die negativen Vorhabenswirkungen in Bezug auf den Biotopverbund erheblich.

Die Eingriffe in die übrigen Biotopstrukturen (Flächen der zukünftigen Gewerbe und Kerngebiete, sowie Straßen nördlich der Rudower Chaussee) sind aufgrund der geringen Wertigkeit der betroffenen Biotopstrukturen (Artenarmen ruderale Staudenfluren, Kleingärten) weniger schwerwiegend. Entsprechend den Grünfestsetzungen für die Baugebiete (vor allem Pflanzung von Bäumen mit erhöhter Pflanzqualität, Dachbegrünungen, Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen) entstehen hierfür Verlust durch neue Grünstrukturen, die aufgrund der Beschränkung der überbaubaren Fläche in den Baugebieten 28 % der Fläche bedecken werden.

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

Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung

Nachfolgend werden die Ergebnisse des gesondert erstellten Gutachtens „Ökologische Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung zum Bebauungsplan XV-67a“ zusammenfassend dargestellt.

Bewertungsgrundlagen für Eingriffe in Natur und Landschaft

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

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

Nicht Gegenstand der Eingriffs-Ausgleich-Bewertung sind die planfestgestellten Flächen, die dauerhaft der Planfeststellung unterliegen (Teil der Bahnflächen, Straßenbahnflächen) sowie der Abschnitt der Rudower Chaussee (hier vorhandene Eingriffe sind einer gesonderten Straßenbaumaßnahme zuzuordnen).

Der westliche Streifen der Bahnflächen, der derzeit noch planfestgestellt ist, aber zukünftig einer baulichen Entwicklung zugeführt werden soll, wird dagegen in der Eingriffsbewertung ebenso mit betrachtet („zur Freistellung vorgesehene planfestgestellte Flächen“) wie der neue Böschungsbereich, der weiterhin der Planfeststellung unterliegt, jedoch zukünftig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft besondere Biotopverbund-Funktionen mit übernimmt.

Zulässige Nutzung und Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft nach bestehenden Baurecht (§§ 30 und 34 BauGB)

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

Baurecht nach § 30 BauGB

Für eine Teilfläche im Norden des Geltungsbereichs gilt der festgesetzte Bebauungsplan XV-68a, der auf dieser Fläche eine öffentliche Grünfläche (Ostfuge) festsetzt. Für die Eingriffsbewertung wird hier die zulässige Nutzung (LSG, Öffentliche Parkanlage) als geltendes Planungsrecht zu Grunde gelegt.

Baurecht nach § 34 BauGB

Die weiteren Flächen des Geltungsbereichs liegen im planungsrechtlichen Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Ausschlaggebend für das zulässige Maß der Bebauung ist hier die Einschätzung der planungsrechtlichen Gebietsqualität von SenStadt (ehemals SenBWV) vom 26. August 1996, die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans eine GRZ von 0,6 (südlicher Bereich) bzw. 0,4 (nördlicher Bereich) vorsieht. Analog wird die Gebietsqualität auf den zur Freistellung von der Planfeststellung vorgesehenen Bahnflächen eingeschätzt. Der Umgang mit der Regel-Überschreitung zur GRZ leitet sich gemäß der o.g. Festlegungen von SenStadt für das Entwicklungsgebiet aus dem jeweiligen dem Bestand ab. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-67a bezieht die Festlegung die Nebenanlagen und andere gemäß § 14 BauGB mögliche Nutzungen mit ein, die Regelüberschreitung bleibt damit unberücksichtigt.

Somit liegt planungsrechtlich nur für Bereich südlich der Rudower Chaussee (öffentliche Grünfläche) kein Eingriff vor. Für die übrigen Bereiche ist der Eingriffstatbestand gegeben.

Bewertung des Eingriffs in den Naturhaushalt

a) Bewertung im Entwicklungsgebiet

Durch die Neuentwicklung der Baugebiete und Straßenflächen nördlich der Rudower Chaussee ergibt sich bezogen auf die planungsrechtliche Ausgangssituation (Baurecht gemäß §30, 34 BauGB) ohne die unter Pkt. I. 2. 4. 6 genannten textlichen Festsetzungen zur Kompensation von Eingriffen eine Zunahme der zulässigen überbaubaren Flächen von 1,7 ha. Auf der Basis der AUHAGEN- Methode führt dies zu einer Reduzierung der Naturhaushaltswertigkeit auf 54 %.

Unter Berücksichtigung der ökologischen Standards (textliche Festsetzungen zur Begrenzung der GRZ-Überschreitung für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche auf 20 %; anteilige Dachbegrünung [30 % der Dachflächen]; Begrünung der nicht überbaubaren Flächen; anteilige Regenwasserversickerung [nur versickerungsfähiges Regenwasser von Dachflächen]) wird die Zunahme der zulässigen überbaubaren Flächen auf 1,1 ha reduziert und es wird für die Naturhaushaltsfunktionen ein Wertgewinn von 9 % erreicht. Somit kann der Eingriff einschließlich der Überplanung der festgesetzten Grünfläche im bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-68a innerhalb des Entwicklungsgebiets bzw. innerhalb der Baugebiete durch die Festsetzung der ökologischen Standards vollständig kompensiert werden.

Dabei wird der jedoch der Verlust der Grünfläche im bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-68a (Ostfuge) im Bebauungsplan XV-67a nicht gleichwertig ersetzt. Ein gleichwertiger Ersatz ist jedoch im Rahmen der Gesamtausgleichskonzeption (vgl. Pkt. II.1.1) gewährleistet. Im nördlich angrenzenden Bebauungsplan 9-16 ist die Ostfuge in veränderter Lage in bisherigem Umfang als naturnahe öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Die Eingriffe durch den Bau von öffentlichen Straßen werden im Entwicklungsgebiet nach der Gesamtausgleichskonzeption durch die Anlage von kleinen Parks, Promenaden und Plätzen kompensiert. Eine solche Grünfläche stellt auch der in diesem Geltungsbereich gelegene und als öffentliche Parkanlage gesicherte Eichenhain dar. Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen aus dem Straßenbau wurden bzw. werden in die Bauplanungsunterlagen eingeprüft und werden aus dem Wirtschaftsplan für die Entwicklungsmaßnahme finanziert.

b) Bewertung für die zur Freistellung vorgesehenen planfestgestellten Flächen

Die Entwicklung der Gewerbe- und Kerngebietsflächen bewirkt eine Zunahme der zulässigen überbaubaren Flächen von 0,25 ha gegenüber dem planungsrechtlichen Bestand. Ohne die ökologischen Standards ergibt sich gemäß der Methode AUHAGEN daraus eine Reduzierung der Naturhaushaltswertigkeiten auf 48 %.

Unter Berücksichtigung der ökologischen Standards wird auch hier eine vollständige Kompensation des Eingriffs gemäß der AUHAGEN-Methode erreicht. Es verbleibt jedoch eine der zulässigen überbaubaren Flächen von 0,14 ha.

Bei Einbeziehung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (nach wie vor planfestgestellte Bahnfläche), deren naturnahe Vegetationsentwicklung (Sukzession) aus Gründen des übergeordneten Biotopverbundes und aus Artenschutzgesichtspunkten unverzichtbar ist, reduziert sich die der zulässigen überbaubaren Flächen weiter (Entsiegelungspotenzial von 0,05 ha), und für die Naturhaushaltswertigkeit ergibt sich insgesamt ein Wertgewinn.

Somit kann der durch die bauliche Entwicklung verursachte Eingriff in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen werden, Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs sind weder bezogen auf die Eingriffe innerhalb des städtebaulichen Entwicklungsgebiets, noch für die bauliche Entwicklung auf den noch der Planfeststellung unterliegenden Bahnflächen notwendig.

Bewertung des Eingriffs in das Landschaftsbild

Wie unter Pkt. II 3.2.2. dargelegt, wird die das Gebiet wesentlich prägende Struktur, das Eichenwäldchen südlich der Rudower Chaussee erhalten. Die übrigen eher unstrukturierten innerstädtischen Brachen nördlich der Rudower Chaussee, die durch qualitativ minderwertige Zwischen- oder Nachnutzungen gekennzeichnet sind, werden zu einem urbanen Stadtraum transformiert. Der vorhandene Gehölzbestand geht verloren, ein Teil der Ostfuge kann nicht entwickelt werden.

Durch Festsetzungen zu einheitlichen Bauhöhen und Gestaltungsvorgaben für die Straßenfronten werden die Voraussetzungen zur Entwicklung eines homogenen Stadtbildes geschaffen. Den besonderen Grünverbindungsfunktionen über die Wagner-Régeny-Straße zum Landschaftspark Johannisthal wird durch die Ausgestaltung einer besonderen Eingangssituation unter Erhalt der bestehenden Alteiche und Entwicklung eines breiten Straßenraumprofils einschließlich der Vorgartenbereiche in der Wagner-Régeny-Straße Rechnung getragen.

Als Beitrag zu einer besonderen Grüngestaltung in den Baugebieten und als Ersatz für den Verlust der Gehölzstrukturen fungiert die Festsetzung von Baumpflanzungen (ein Baum pro 500 m²) mit erhöhten Pflanzqualitäten (Stammumfang mindestens 20-25 cm) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Im Vergleich zu einer planungsrechtlich auf der Basis des § 34 BauGB möglichen, weniger strukturierten baulichen Entwicklung im Geltungsbereich kann das Landschaftsbild als aufgewertet oder zumindest als – entsprechend dem städtebaulichen Kontext in dem sich der Raum befindet – neu gestaltet angesehen werden.

Da die Ostfuge in veränderter Lage vollständig im nördlich angrenzenden Bebauungsplan 9-16 zur Umsetzung gelangt, stellt auch die Gewerbegebietentwicklung faktisch keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar.

SenStadtUm

Bewertung des Eingriffs in den Baumbestand (BaumSchVO Bln)

Die markantesten Baumbestände im Geltungsbereich, das Eichenwäldchen südlich der Rudower Chaussee und die Alteiche an der Kreuzung Rudower Chaussee / Wagner-Régeny-Straße werden erhalten.

Im Bereich der Bauflächen von Eingriffen betroffen sind die Bäume auf den Flächen nördlich der Rudower Chaussee, die durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen in den Kerngebieten und im Gewerbegebiet vollständig beseitigt werden können. Insgesamt können 119 Bäume, die gemäß BaumSchVO Bln geschützt sind, gerodet werden. Vorrangig handelt es sich bei diesen Bäumen um Hybrid- und Säulen-pappeln.

Vereinzelte sind im Bereich der Kleingartenflächen 2 Walnussbäume, darüber hinaus auch 2 Birken, 3 Eschenahorne und 2 Stieleichen betroffen. Die Stammumfänge der Pappeln liegen zwischen 100 und 200 cm. Dabei weisen die Bäume zum Teil altersbedingte Schädigungen und Vitalitätseinschränkungen auf. Insbesondere bei den Hybrid-Pappeln scheint bei einigen Bäumen die Standsicherheit nicht mehr gewährleistet.

Nach den Vorgaben der Baumschutzverordnung Berlin in ihrer aktuellen Fassung (vierte Änderungsverordnung vom 5. Oktober 2007) ergibt sich bei einer Fällung von 119 geschützten Bäumen ein Ersatzpflanzungsumfang von 200 Bäumen. Bei gesunden Bäumen oder Bäumen mit leichten Schädigungen wie hier zum Teil vorgefunden, sind Ersatzpflanzungen mit einem STU von 18-20 cm vorzunehmen.

Mit der Festsetzung zur Pflanzung von einem Laubbaum je 500 m² Grundstücksfläche ergibt sich für die Gewerbe- und Kerngebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Pflanzgebot von zusammen rund 109 standortgemäßen Laubbäumen. Trotz dieser den üblichen Standards für Gewerbe- und Kerngebiete im Entwicklungsgebiet entsprechenden Pflanzdichte verbleibt ein quantitativ hohes Kompensationsdefizit. Dieses soll durch qualitative Komponenten weiter reduziert werden. Dazu dient die geplante Festsetzung einer deutlich höheren als der nach Baumschutz VO geforderten Pflanzqualität (Stammumfang von 20-25 cm). Dadurch können die neu angepflanzten Bäume rasch eine der hohen baulichen Dichte im Gebiet entsprechende Raumwirkung und eine hohe ökologische Wirkung erreichen.

In der Ökologischen Eingriffs- / Ausgleichsbewertung zum Bebauungsplan XV-67a wurde anhand der Berechnung des Gehölzwertes für die zu rodenden Bäume und die nach Bebauungsplan anzupflanzenden Bäume festgestellt, dass mit dieser erhöhten Pflanzqualität der Bäume eine weitgehende Kompensation des möglichen Eingriffs in den Baumbestand im Geltungsbereich erreicht werden kann. Beim Kompensationsbedarf weiterhin zu

berücksichtigen, sind die zum Teil eingeschränkte Qualität des bestehenden Bestandes und die hohe Qualität der Neupflanzungen (standortgemäße Arten mit erhöhter Pflanzqualität).

Die Bilanzierung des Eingriffs in den geschützten Baumbestand im Bereich der Straßen erfolgt gesondert im Rahmen der Straßenplanungen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen - Fauna / besondere Artenschutzerfordernisse gemäß § 44 BNatSchG

Die Vorschriften des § 44 BNatSchG (in der Fassung vom 29. Juli 2009) erfordern eine Prüfung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden. Bezogen auf den Regelungsumfang des Bebauungsplans (Festsetzungen mit bodenrechtlichem Bezug) ist zu bewerten, ob durch die ermöglichten Bauvorhaben besonders bzw. streng geschützter Tiere getötet oder ihre Entwicklungsformen bzw. Lebensstätten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) beschädigt oder zerstört werden können. Bei den streng geschützten Arten und den europäischen Vogelarten ist darüber hinaus zu prüfen, inwieweit die Festsetzungen des Bebauungsplans zu erheblichen Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten führen. Erhebliche Störungen liegen vor, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population der Arten verschlechtert.

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

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

Für die Rechtmäßigkeit eines Bebauungsplans muss eine Vermeidung von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 Abs.5 BNatSchG gewährleistet sein oder es müssen die Ausnahmetatbestände gemäß § 45 BNatSchG Anerkennung finden bzw. es muss eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG erteilt werden, wenn das in der Bauleitplanung konkret in Aussicht genommene Vorhaben die tatbestandlichen Voraussetzungen eines der Verbote des § 44 Abs. 1 oder 3 des BNatSchG erfüllt.

Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Entwicklung der Kern- und Gewerbegebiete nördlich der Rudower Chaussee kommt es zu Revier- bzw. Lebensraumverlusten für dort vorkommende Arten.

Im nördlichen Teil des geplanten Gewerbegebiets werden Teillebensräume von Tierarten trocken-warmer Standorte durch Umnutzung in Gewerbeflächen in einer Größenordnung von etwa 0,7 ha verloren gehen. Wertvoll ist der Standort vorrangig für die Zauneidechse. Für die Insektenarten trocken-warmer Standorte handelt es sich um einen weniger optimal ausgeprägten Lebensraum. Gleiches gilt für die Brutvogelarten offener und halboffener Habitate. Hier ist ein Brutvorkommen der Dorngrasmücke betroffen.

Im mittleren Teil des Bebauungsplanbereichs gehen Niststätten und Teillebensräume der Brutvogelarten von Altbaumbeständen, Gärten und Gebüsch, wie Gartenrotschwanz, Star, Feldsperling oder Nachtigall, verloren. Niststätten gebäudebrütender Vogelarten, wie Haussperling und Hausrotschwanz, sind durch Gebäudeabriss betroffen.

Nur die südöstlich der Rudower Chaussee liegenden Alteichenbestände sind als öffentliche Parkanlage vorgesehen, so dass dieser wertvolle Lebensraum für den Grünspecht als wichtiges Teilhabitat, dauerhaft erhalten bleibt. Es ist allerdings nicht auszuschließen, dass der Grünspecht derzeit auch die Altbaumbestände nördlich der Rudower Chaussee nutzt und mit dem Verschwinden dieser Bestände auch einen Teillebensraum verliert. Aufgrund überwiegend beschatteter oder mit höherwüchsiger Gras- und Krautvegetation bestandener Flächen sind allerdings keine wesentlichen Nahrungshabitate des Grünspechtes in den von geplanten Eingriffen betroffenen Bereichen zu vermuten.

Unklar ist, ob es sich bei dem festgestellten Revier um eine schon länger bestehende, erfolgreiche Ansiedlung handelt. Daher können die Auswirkungen eines Revierverlustes auf die lokale Population nicht abschließend bewertet werden.

Insgesamt werden für die o.g. europäischen Vogelarten und für die Zauneidechse kann damit zunächst nicht ausgeschlossen werden, dass mit den im Bebauungsplan vorgesehenen

Festsetzungen die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG vorbereitet werden.

Es ist zu prüfen inwieweit Beeinträchtigungen im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden sind bzw. ob Störungen im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 2 als erheblich einzustufen sind.

Möglichkeiten zur Vermeidung / Minderung von Beeinträchtigungen.

Bezogen auf Arten des Anhangs IV der FFH-RL und der europäischen Vogelarten liegt gemäß § 44 Abs. 5 ein Verstoß gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 1 und 3 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff (Vorhaben) betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird.

Weiterhin können die Verbote des § 44 BNatSchG überwunden werden, wenn überwiegende Gründe des Gemeinwohls die Durchführung des Vorhabens erfordern und wenn bezogen auf die vorkommenden Arten die Artikel 12 und 16 der FFH-RL (Zauneidechse) sowie die Artikel 5 und 9 der Vogelschutz-RL dem nicht entgegen stehen.

Die Verbote des Art. 12 der FFH-RL beziehen sich auf die Beschädigung und Vernichtung von Lebens- bzw. Fortpflanzungsstätten und auf Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Überwinterungszeiten.

Die Verbote des Art. 5 der Vogelschutzrichtlinien beziehen sich zum einen konkret auf die Zerstörung von Nestern und auf Störungen von Arten während der Brut- und Aufzuchtzeit, sofern diese erheblich sind, d.h. sich auf den Erhaltungszustand der betroffenen (Teil-) Populationen im relevanten Verbreitungsgebiet negativ auswirken (populationsbezogener Ansatz, lokaler Bezug, Bereich Entwicklungsgebiet Johannisthal/Adlershof mit Landschaftspark und umgebende Flächen im südöstlichen Bereich von Berlin).

Die folgende Einschätzung bezieht sich zuerst auf die Möglichkeit der Vermeidung von Beeinträchtigungen gemäß § 44 Abs. 5 und dann auf die Erheblichkeit von Störungen.

Die Einschätzung gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG bezieht Vermeidungs- und Schadensbegrenzungsmaßnahmen in die Beurteilung ein. Sofern die Entwicklung von Ausweich- oder Ersatzlebensräumen notwendig wird, müssen diese Maßnahmen ihre Wirkung vor dem Eingriff entfalten können, damit bezogen auf die Lebensräume der betroffenen Arten die für den Arterhalt notwendige kontinuierliche ökologische Funktionsfähigkeit gewährleistet bleibt.

Arten des Anhanges IV der FFH-RL (Zauneidechse)

Der Verlust des Zauneidechsen-Habitates kann durch eine vorlaufende Entwicklung von geeigneten Umsetzhabitaten in räumlicher Nähe zum Eingriff im Bereich der Ostfuge kompensiert werden.

Gemäß der vorliegenden und geprüften Bauplanungsunterlage zur Entwicklung der als Grünfläche im Bebauungsplan 9-16 festgesetzten Ostfuge des Landschaftsparks ist auf einer Fläche von ca. 1,5 ha Größe die Entwicklung von Offenlandstrukturen vorgesehen.

Großflächige dichte Gehölzpflanzungen werden zur Gewährleistung einer ausreichenden Entwicklung der Offenlandstrukturen nicht vorgenommen. Beschattungswirkungen von angrenzenden Flächen oder Strukturen (südliches Gewerbegebiet, Baumreihe) sind ebenfalls nicht zu erwarten, da hier die Teilfläche D als Pufferfläche wirkt. Neben Trocken- und Halbtrockenrasen sowie ruderalen Staudenfluren werden nur kleinflächige Strauchgehölzpflanzungen entstehen. Für die in den angrenzenden Bereichen von Habitatverlusten betroffene Zauneidechse werden in engem räumlichen Verbund mit den Offenlandbereichen und den Gebüschstrukturen südexponierte Besonnungs- und Versteckplätze entwickelt. Vorgesehen ist die Schaffung von Stein- und Reisighaufen, Trockenmauern und Böschungsstrukturen.

Da die (Teil-) Populationen von Zauneidechsen nur einen geringen Aktionsradius haben (ca. 50 –200 m), besteht auf der Fläche auch nach der Umsiedlung der Vorkommen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-16 noch Potenzial für weitere Ansiedlungen, wie für die aus dem hier betrachteten Bebauungsplan XV-67a.

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

Da es konkrete Ansiedlungsvorhaben für den Bebauungsplan XV-67a noch nicht gibt, ist mit dem Eingriff in die Habitatstrukturen kurzfristig nicht zu rechnen. Eine vorlaufende Entwicklung des Ausweichhabitates ist also möglich.

Zusammen mit den nachfolgend aufgeführten Hinweisen zur Umsiedlung der Art liegt ein Bündel konkreter Maßnahmen vor, um den besonderen Anforderungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG (Vermeidung von Verbotstatbeständen) Rechnung zu tragen.

Vor dem Eingriff in die besiedelten Flächen erfolgt ein Absammeln der Tiere durch eine fachkundige Person. Hierbei werden adulte Tiere nach Verlassen der Winterquartiere in einem witterungsbedingten Zeitfenster von März bis Anfang/Mitte Mai eingefangen und umgesetzt. Eine Nachkontrolle und ein Aufsammeln dann ggf. noch vorhandener Jungtiere ist im Spätsommer notwendig. In Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde ist festzulegen, ob der direkte Umsetzungsbereich ggf. für 1 Jahr zu umzäunen ist, um die Tiere an die neue Umgebung zu gewöhnen.

Erforderliche Maßnahmen zur Erfolgskontrolle (Umsetzung der Zauneidechsen) sind unter Pkt. II 3 .3. 3 beschrieben.

- europäische Vogelarten

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

Für Lebensstätten, die durch Gebäudeabriss entfallen, können an neu zu errichtenden Gebäuden als Ausgleich künstliche Nisthilfen vorgesehen werden. Eine solche Maßnahme wird nur notwendig, wenn rechtzeitig vor Abriss der Gebäude durch eine fachkundige Person durchzuführende Kontrolle ein Vorkommen der Arten nochmals bestätigt.

Für Baum- und Gebüschbrüter können Beeinträchtigungen (unvermeidliche Nistplatzverluste) durch Nutzung von Ausweichstrukturen in der Umgebung minimiert werden. Bei den betroffenen Arten handelt es sich ausnahmslos um verbreitete Arten, die wenig spezifische Anforderungen an die Nistplatzstrukturen haben. Hier können in der näheren und weiteren Umgebung vorhanden Baum- und Strauchstrukturen genutzt werden. Aufgrund der weiten Verbreitung der Arten und der vorhandenen stabilen Populationsstruktur wäre selbst bei einer Reduzierung der Siedlungsdichte im unmittelbaren Vorhabensbereich nicht von einer Gefährdung (erheblichen Beeinträchtigung) der lokalen Populationen auszugehen.

Auch für die an spezifische Lebensraumstrukturen angepasste Dorngrasmücke bestehen Möglichkeiten der Kompensation des Habitatverlustes. Als wichtige Maßnahme ist hier die im Zusammenhang mit der Zauneidechse beschriebene vorlaufende Entwicklung der 1,5 ha großen Offenlandstruktur im Bereich der Ostfuge zu sehen. Der hier neu entstehende Lebensraum steht zudem in Verbindung mit den bestehenden und durch die Art besiedelten

Habitaten am Rande der Bahnanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-16. Damit wären auch nach dem Eingriff Offenlandlebensräume in größerer zusammenhängender Struktur am Rande des Bahngeländes vorhanden, die das Vorkommen einer Teilpopulation entsprechend der Bestandgröße (5-6 Brutpaare) ermöglichen.

Für den Grünspecht ergeben sich durch das Planvorhaben Teilverluste von Nahrungshabitaten nördlich der Rudower Chaussee, der wahrscheinliche Brutplatz im Bereich des Alteichen-Bestandes bleibt erhalten.

Bezogen auf die große Gesamtgröße des Reviers (mind. 10 ha) und die nur eingeschränkte Bedeutung der Teilfläche nördlich der Rudower Chaussee muss ein Verlust dieser Teilfläche nicht zwangsläufig zur Revieraufgabe führen. Eine Verdrängung der Art ist jedoch auch bei Erhalt des Alteichen-Bestandes im Zusammenwirken mit Beeinträchtigungen durch weitere bauliche Maßnahmen in der Umgebung (Neubau S-Bahnhof Adlershof, bauliche Entwicklung nördlich im Bebauungsplan 9-16 und südlich des Alteichen-Bestandes im Bebauungsplan XV-51a) nicht auszuschließen (Lebensraumverlust, Zunahme der Störwirkungen). Er ist dann jedoch nicht nur den baulichen Entwicklungen im Bebauungsplan geschuldet.

Da zudem unklar ist, ob es sich bei dem festgestellten Revier um eine schon länger bestehende, erfolgreiche Ansiedlung handelt, können die Auswirkungen eines Revierverlustes auf die lokale Population derzeit nicht abschließend bewertet werden. Ausgehend von einem Vorkommensschwerpunkt der Art im Bereich der nördlich des Entwicklungsbereichs Johannisthal/Adlershof gelegenen Königsheide dürfte selbst der Verlust des einen Reviers keine erheblichen Auswirkungen auf die lokale Populationsstruktur haben.

Damit ergeben sich auch für die europäischen Vogelarten Möglichkeiten, Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote vermeiden.

Im Ergebnis der 2006 durchgeführten Behördenbeteiligung wurde auf der Basis der vor der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes geltenden Rechtslage unter den hier aufgeführten fachlichen Rahmenbedingungen eine nach altem Recht notwendige Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten in Aussicht gestellt.

Eine abschließende Beurteilung des Sachverhaltes auf der Basis der seit dem 12. Dezember 2007 geltenden Rechtslage obliegt der zuständigen Naturschutzbehörde.

Zur Beschreibung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild unter Pkt. II.3.2.2 (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung).

Wechselwirkungen

Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der verschiedenen Schutzgüter sind im Bebauungsplan XV-67a nur kleinräumig zu verzeichnen. Sie ergeben sich aus dem Verlust der im nordwestlichen Teil des geplanten Gewerbegebiets vorhandenen Freiflächen. Diese ehemals gewerblich genutzten Flächen liegen ebenso wie großräumige Flächen im angrenzenden Bebauungsplan 9-16, im Hinblick auf die Gesamtplanung für die Entwicklungsmaßnahme Johannisthal/Adlershof seit längerer Zeit brach oder wurden im Vorgriff auf eine anstehende bauliche Entwicklung kürzlich beräumt.

Diese temporär vorhandenen Rohbodenflächen oder mit schütterer Vegetation bestandenen Brachflächen wurden von Tier- und Pflanzenarten besiedelt bzw. als Lebensraum angenommen, die z.T. zu den besonders oder streng geschützten Arten zählen (hier Zauneidechse). Darüber hinaus haben diese Flächen temporär wieder Funktionen im abiotischen Naturhaushalt und für das Landschaftsbild übernommen.

Die Schaffung von potenziell für bestimmte Tier- und Pflanzenarten bedeutsamen „Zwischenzuständen“ in Folge der Beräumung und Sanierung von Flächen im Vorgriff auf eine geplante bauliche Entwicklung, betrifft nicht nur den Geltungsbereich der Bebauungspläne XV-67a und 9-16 sondern auch weitere Teilflächen im städtebaulichen Entwicklungsbereich.

Die Verschlechterung des Umweltzustands auf den „temporär“ dem Naturhaushalt zur Verfügung gestellten Flächen, ist mit der Umsetzung der Entwicklungsmaßnahme nicht zu vermeiden und trifft bezogen auf den Bebauungsplan XV-67a nur eine kleine Randfläche. Für eine nachhaltige Entwicklung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Johannisthal/Adlershof ist daher die Umsetzung der Ausgleichskonzeption und der zentralen Sammelausgleichsmaßnahme Landschaftspark (einschließlich Ostfuge) von entscheidender Bedeutung. Mit dem rechtlich gesicherten Landschaftspark sind die Voraussetzungen gegeben, dauerhaft Flächen zu sichern und zu entwickeln, die den o.g. Arten geeignete Lebensraumbedingungen bieten können und gleichzeitig den Biotopverbund zwischen Bahnflächen und Landschaftspark fördern. Aufgrund der hohen Entwicklungsdynamik auf Rohbodenflächen wird z.B. mit dem Pflegekonzept zur Biotopsicherung und -entwicklung in den Schutzgebieten (NSG und LSG) des Landschaftsparks sichergestellt, dass für Arten trockenwarmer Standorte geeignete Habitatstrukturen hergestellt bzw. gesichert werden.

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

Ohne Aufstellung des verbindlichen Bauleitplans würden Bauvorhaben würden nach Maßgaben des § 34 BauGB genehmigt werden und müssten sich in die Eigenart der näheren Umgebung und Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubarer Grundstücksfläche einfügen. So könnten die Flächen nördlich der Rudower Chaussee, da im planungsrechtlichen Innenbereich gelegen, der Umgebungsnutzung entsprechend als Gewerbegebiete mit einer GRZ von 0,6 genutzt werden. Ohne Bebauungsplan bestünde für den erhaltenswerten markanten Baumbestand des Eichenhains über die BaumSchVO hinaus kein Schutzanspruch.

Nach § 34 BauGB besteht auch für das aus der Planfeststellung zu entlassende Bahngelände Baurecht. Eine Erhaltungspflicht für die v.a. faunistisch bedeutsamen Rohbodenflächen oder Trockenbiotope besteht weder bei Nutzung als Bahnbetriebsgelände noch bei der Umwidmung als Bauflächen, da es sich bei den Bereichen nicht um geschützte Biotope gemäß § 26a NatSchGBIn handelt. Damit würde ohne gezielte Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen auf den derzeit faunistisch und für den Biotopverbund wertvollen Rohboden- oder Offenlandbereichen im Nordteil des Bebauungsplans durch Sukzession eine Verbuschung einsetzen, die den ökologischen Wert der Flächen langfristig deutlich mindert. Rohbodenflächen und Pioniervegetation, die vor allem für wertvolle Offenland-Arten notwendig sind, können dauerhaft nur durch gezielte, aufwändige Maßnahmen, wie z.B. eine wiederkehrende Beseitigung der Vegetationsdecke erhalten werden.

Somit stellen die derzeit vorhandenen Wertigkeiten Momentaufnahmen dar, die ohne gezielte Pflegemaßnahmen nicht dauerhaft Bestand hätten. In diesem Zusammenhang ist auch auf entsprechende Entwicklungen auf dem Bahngelände als Kernbereich für den Biotopverbund hinzuweisen. Auch hier sind nach Nutzungsaufgaben im Bereich des Güterbahnhofs Schöneweide sukzessionsbedingt Rückgänge der wertvollen offenen Trockenstandorte zu verzeichnen, Staudenfluren und Gehölzaufwuchs nehmen zu und verändern den ökologischen Wert der Flächen. Wesentlich für das dauerhafte funktionieren der Biotopverbundwirkungen insbesondere in Bezug auf Lebensraumsansprüche der im Teilplan Biotopverbund des LaPro Berlin genannten Zielarten sind Maßnahmen zum Erhalt von geeigneten Strukturen auf dem Bahngelände, wie sie für den angrenzenden Landschaftspark durch den Pflegeplan vorbereitet werden.

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

Wie unter Pkt. II 3.2.2. dargelegt, lässt der Bebauungsplan Vorhaben zu, die mit nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sind.

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

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

Maßnahmen zur Vermeidung / Kompensation des naturschutzrechtlichen Eingriffs

Der Eingriffsvermeidung dienen die Festsetzungen:

- zur Versickerung von Niederschlagswasser über Vegetationsflächen bzw. durch Versickerungssysteme über begrünte Bodenschichten sofern nicht wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen
- zum Erhalt des Eichenhaines durch Festsetzung als öffentliche Grünfläche

Eine vollständige Kompensation des Eingriffs wird durch die Festsetzungen der für die Baugebiete im Entwicklungsbereich geltenden ökologischen Standards erreicht. Im Einzelnen werden festgesetzt:

- Begrenzung der zulässigen überbaubaren Fläche in den Baugebieten (GRZ-Überschreitung von max. 20%),
- Herstellung der Befestigung von Wegen in den Baugebieten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau,

- zusätzliche Pflanzbindung für Laubbäume. Je 500 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum mit einem qualitativ deutlich erhöhten Mindeststammumfang von 20 - 25 cm zu pflanzen. Laubbäume, die erhalten werden bzw. die für die Anlage von Sammelstellplätzen zu pflanzen sind, sind dabei einzurechnen,
- Begrünungspflicht für ebenerdige Stellplätzen (ein Baum je vier Stellplätze),
- extensive Begrünung der mit einer maximalen Dachneigung von 15° festgesetzten Flachdächer (mit Ausnahme von technischen Einrichtungen und Beleuchtungsflächen),
- Begrünung von unterirdischen baulichen Anlagen, sofern sie nicht im Bereich von Wegen und Stellplätzen liegen oder es sich um untergeordnete Nebenanlagen handelt.
- Empfehlungen für standortgerechte Anpflanzungen,

Hierdurch kann der durch die bauliche Entwicklung verursachte Eingriff in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen werden, Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches sind weder bezogen auf die Eingriffe innerhalb des städtebaulichen Entwicklungsgebietes noch für die bauliche Entwicklung auf den noch der Planfeststellung unterliegenden Bahnflächen notwendig.

Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in den geschützten Baumbestand

Die o.g. Pflanzbindungen für Laubbäume ermöglichen in den Baugebieten die Pflanzung von 109 standortgemäßen Laubbäumen. Durch Festsetzung der deutlich erhöhten Pflanzqualität (STU 20-25 cm) wird dann auf der Basis des Gehölzwertes eine weitestgehende Kompensation erreicht. Diese Kompensation bezieht sich auf die Eingriffe im Bereich der Baugebiete. Eingriffe in den geschützten Baumbestand im Straßenland werden gesondert im Rahmen der Straßenplanung kompensiert.

- Maßnahmen zur Sicherung besonderer Erholungsfunktionen

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

- Erhalt einer prägenden Alteiche am Kreuzungsbereich Wagner-Régeny-Straße / Rudower Chaussee
- Rücknahme der Baugrenze im Bereich des MK entlang der Wagner-Régeny-Straße um 4 m zur Schaffung eines aufgeweiteten Straßenraumprofils mit Vorgärten,
- Gestaltvorgaben für Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sowie Einfriedungsverbot für den Eckbereich Rudower Chaussee / Wagner-Régeny-Straße,

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

Maßnahmen zur Sicherung des Biotopverbundes

Zur Stützung der Biotopverbundfunktion der Bahnflächen wird die folgende Maßnahme festgesetzt:

- Entwicklung einer standortgemäß begrünter Böschung (Spontanbewuchs) im Übergang zum Bahngelände (im Bereich planfestgestellter Bahnfläche, ca. 0,3 ha)

- Maßnahmen zur Erfüllung der artenschutzrechtlichen Anforderungen gemäß § 44 BNatSchG

Um für die Zauneidechse und für europäische Vogelarten mit den im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen einen Verstoß gegen die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, werden besondere Maßnahmen erforderlich:

- Kompensation des Verlustes des Zauneidechsen-Habitates durch eine vorlaufende Entwicklung eines geeigneten Umsetzhabitates in räumlicher Nähe zum Eingriff im Bereich der Ostfuge des Landschaftsparks
- Vorgaben zur artgerechten Umsiedlung der Zauneidechse und Erfolgskontrolle der Gesamtmaßnahme (Monitoring) Aufzuchszeit bei Durchführung sämtlicher bodenwirksamer Maßnahmen (Baufeldfreimachung, Vegetationsbeseitigung) außerhalb der Hauptfortpflanzungsperiode, d.h. im Zeitraum von September bis Ende Februar
- Schaffung von Ersatzlebensstätten an neu zu errichtenden Gebäuden in Form künstlicher Nisthilfen (Ausgleich für entfallende Lebensstätten bei Gebäudeabriss). Eine solche Maßnahme wird nur notwendig, wenn eine rechtzeitig vor Abriss der Gebäude durch eine fachkundige Person durchzuführende Kontrolle, ein Vorkommen der Arten nochmals bestätigt.

II. 3.2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Unter den gegebenen Bedingungen (Baurecht nach § 34 BauGB für die nun festgesetzten Gewerbe- und Kerngebiete) und unter Berücksichtigung der mit der Umsteuerung der Entwicklungsmaßnahme formulierten städtebaulichen Ziele, bestehen für die Gewerbe- und

Kerngebietsflächen keine Möglichkeiten für Umplanungen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Zudem sind die Festsetzungen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

II. 3.3 Zusätzliche Angaben

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

Vorgehensweise

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung festgelegt. Hierfür wurde am 5. Juli 2006 ein Scopingtermin durchgeführt. Es wurde die folgende Vorgehensweise festgelegt:

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

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden planfestgestellten Bahnflächen wurde bezüglich der Bestandsituation auf den landschaftspflegerischen Begleitplan zum Vorhaben Brückenaufweitung der Eisenbahnüberführung (EÜ) Rudower Chaussee (Stand 10/2005) zurückgegriffen.

Als Beurteilungsgrundlage für die Auswirkungen auf den Artenschutz wurde ein gesondertes faunistisches Fachgutachten 2006 erstellt. Im Rahmen dieses Gutachtens wurden stichprobenartige Bestandserhebungen Ende 2005 sowie im Jahr 2006 durchgeführt. Untersucht wurden die Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Insekten trockenwarmer Standorte (v.a. Heuschrecken und Laufkäfer). Ergänzend wurden ein Fachgutachten über Zauneidechsenvorkommen auf dem Bahngelände (NABU 2005) sowie das vorliegende faunistische Gutachten, zum nördlich angrenzenden Bebauungsplan 9-16 ausgewertet.

Da im Geltungsbereich und angrenzend keine empfindlichen Nutzungen vorhanden sind wurde auf die Erstellung eines Lärmgutachtens verzichtet. Aussagen über die zu erwartende Verkehrsbelastung und deren Auswirkungen im Geltungsbereich können auf der Basis des vorliegenden Verkehrsgutachtens für das Entwicklungsgebiet (IVAS/EIBS 2004) getroffen werden.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde, wie für Bebauungspläne in der Entwicklungsmaßnahme üblich, im Rahmen eines gesondert erstellten Gutachtens („Ökologische Eingriffs- / Ausgleichsbewertung zum Bebauungsplan XV-67a“, 2008 bearbeitet. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht zusammenfassend dargestellt. Das Gutachten enthält eine ausführliche Bewertung möglicher Umweltauswirkungen des Planvorhabens auf den Schutzgutkomplex Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Weiterhin beinhaltet das Gutachten die Bewertung der Eingriffe in den geschützten Baumbestand. Zur Beurteilung der Eingriffe in den geschützten Baumbestand wurde eine ältere vorliegende Baumkartierung im Mai 2006 aktualisiert.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung wurde für die Schutzgüter Biotope (Lebensräume für Flora und Fauna), Boden, Wasser und Klima anhand der von AUHAGEN 1993 entwickelten quantitativen Methode zur Eingriffsbilanzierung vorgenommen (vereinfachtes Berechnungsverfahren für die Bebauungspläne im Gebiet der Entwicklungsmaßnahme Johannisthal/Adlershof). Eingriffe in das Landschaftsbild wurden verbal-argumentativ bewertet. Die Eingriffe in den geschützten Baumbestand wurden nach den Vorgaben der Baumschutzverordnung Berlin in ihrer aktuellen Fassung bilanziert.

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

Hinweise zu Schwierigkeiten, weiterer Untersuchungsbedarf

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

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

Die Überwachung der Maßnahmen, die dazu beitragen sollen, erhebliche Umweltauswirkungen zu vermeiden, obliegt dem Bezirksamt Treptow-Köpenick und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Von Bedeutung sind in diesem Zusammenhang neben der Berücksichtigung der Schutzgebietsbelange (Wasserschutzzone, Überwachung der Einhaltung der geltenden

Rahmenbedingungen für eine schadlose Versickerung von Regenwasser) auch die artenschutzrechtlichen Belange (Pkt. II.3.2.1).

- Artenschutz - Monitoring zur Umsetzung der Zauneidechse

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

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

II. 3.3.3 Zusammenfassung

Mit der durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vorbereiteten Entwicklung von Kern- und Gewerbegebieten sind Auswirkungen auf besondere Naturhaushalts- und Erholungsfunktionen im Bereich von Flächen nördlich der Rudower Chaussee verbunden.

Zu beurteilen waren mögliche Beeinträchtigungen in Bezug auf Biotopverbund- und Grünverbindungsfunktionen, wie sie durch übergeordnete Planungen entlang der Bahntrasse und zur Anbindung an den Landschaftspark vorgesehen sind. Weiterhin waren Auswirkungen auf nachgewiesene Vorkommen von Tierarten, die den besonderen Artenschutzbestimmungen gemäß § 44 BNatSchG unterliegen, einzuschätzen und es war zu prüfen inwieweit sich Kompensationsanforderungen aus der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsbewertung einschließlich dem Eingriff in den geschützten Baumbestand ergeben und umgesetzt werden können.

In Bezug auf die abiotischen Naturhaushaltsfaktoren stand aufgrund der Lage der zukünftigen Kern- und Gewerbegebiete im Wasserschutzgebiet die Prüfung von Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt durch die Gebietsentwässerung im Vordergrund.

Mögliche von der Gebietsentwicklung ausgehende Immissionsbelastungen (Verkehrs- und Gewerbelärm) waren nicht zu beurteilen, da weder im Geltungsbereich des Bebauungsplans noch in seiner Umgebung empfindliche Nutzungen (Wohnen, Einrichtungen der sozialen Infrastruktur) vorhanden sind.

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Prüfung für die Schutzgüter zusammengefasst dargestellt, für die erhebliche Auswirkungen festzustellen waren.

Schutzgut Menschen / Erholungsnutzung

Für den Bebauungsplan XV-67a vorrangig zu klären war, ob wichtige durch übergeordnete Planungen vorgegebene Grünverbindungsfunktionen durch die Gebietsentwicklung beeinträchtigt werden. Den Anforderungen an die Umsetzung einer übergeordneten Grünverbindung (Landschaftspark - Bahnhof Adlershof) wird durch einen grüingeprägten sowie fußgänger- und radfahrerfreundlich gestalteten Straßenraum in der Wagner-Régeny-Straße Rechnung getragen.

Durch die Festsetzung von besonderen Gestaltanforderungen für den Straßenraum (Einbindung der Vorgartenzonen in den Straßenraum, separate Führung von Fahrbahn, Fuß- und Radweg) können Gefahrenmomente für Fußgänger und Radfahrer minimiert und durch die mögliche Eingangsgestaltung unter Erhalt der Alteiche an der Kreuzung Rudower Chaussee / Wagner-Régeny-Straße kann die gestalterische Qualität verbessert werden. Weiterhin wird das Eichenwäldchen südlich der Rudower Chaussee erhalten.

Auch die Inanspruchnahme von Kleingartenflächen für die Gewerbe- und Kerngebietsentwicklung stellt keine erhebliche Beeinträchtigung der Erholungsfunktionen dar, da die Mehrzahl der Parzellen bereits brachliegt und es sich generell nur um eine Zwischennutzung auf bahneigenem Gelände handelt.

Schutzgut Wasser

In Bezug auf das Schutzgut Wasser ist darzulegen, dass mit der Regen- und Schmutzwasserentwässerung in den Kern- und Gewerbegebieten keine Beeinträchtigungen für den Wasserhaushalt (Grundwasser) verbunden sind.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser in den Kern- und Gewerbegebieten ist jedoch auch unter den einschränkenden Rahmenbedingungen der Verordnung für das Wasserschutzgebiet in einem Umfang möglich, durch den die Versickerungsleistung in den Baugebieten und damit die Grundwasserneubildung gegenüber dem Status-Quo nicht verschlechtert wird.

Insgesamt gelangt auch zukünftig das Wasser von max. etwa 88 % der Bauflächen zur Versickerung. Abgeleitet wird lediglich das Wasser von 12 % der Gesamtfläche. Bedingt durch

einen zukünftig geringeren Vegetationsanteil in den Baugebieten wird sich der Versickerungsanteil des anfallenden Regenwassers im Vergleich zur Bestandssituation erhöhen. Da das Regenwasser nur von 12 % der Flächen abgeleitet wird, ist dann insgesamt von einer Aufrechterhaltung des Status-Quo in Bezug auf die Versickerung und die Grundwasserneubildung auszugehen. Negative Einflüsse auf den Grundwasserhaushalt können vermieden werden. Auch im Bereich der Straßen verändert sich der Status-Quo nicht wesentlich, da das Wasser der Rudower Chaussee und der Wagner-Régeny-Straße bereits im Bestand abgeleitet wird, die Straßenverbreiterung sich auf das Ableitungsvolumen nur geringfügig auswirkt und das Wasser der neuen Erschließungsstraße vor Ort zur Versickerung gebracht werden kann.

Schutzgut Tiere und Pflanzen / Eingriffsbewertung

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

Im Entwicklungsgebiet beträgt die durch die Baugebiete und Straßen verursachte Zunahme an zulässiger überbaubarer Fläche 1,7 ha. Auf der Basis der Bilanzierungs-Methodik nach AUHAGEN ergibt sich daraus eine Reduzierung der Naturhaushaltswertigkeit auf 54 %.

Im Bereich der zur Freistellung vorgesehenen planfestgestellten Bahnflächen ist eine Zunahme der zulässigen überbaubaren Fläche von 0,25 ha zu verzeichnen. Auf der Basis der Bilanzierungs-Methodik nach AUHAGEN ergibt sich daraus eine Reduzierung der Naturhaushaltswertigkeit auf 48 %.

Unter Berücksichtigung der ökologischen Standards im Entwicklungsgebiet (textliche Festsetzungen zur Begrenzung der Überschreitung der GRZ durch Garagen und Stellplätze und ihren Zufahrten, Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche auf 20 %; anteilige Dachbegrünung [30 % der Dachflächen]; Begrünung der nicht überbaubaren Flächen; anteilige Regenwasserversickerung [nur versickerungsfähiges Regenwasser von Dachflächen]) wird die Zunahme an zulässiger überbaubarer Fläche im Entwicklungsgebiet auf 1,1 ha reduziert und es wird für die Naturhaushaltsfunktionen ein Wertgewinn von 9 % bereits erreicht.

Dabei wird der jedoch der Verlust der Grünfläche im bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-68a (Ostfuge) im Bebauungsplan XV-67a nicht gleichwertig ersetzt. Ein gleichwertiger Ersatz ist jedoch im Rahmen der Gesamtausgleichskonzeption (vgl. Einleitung

Umweltbericht) gewährleistet. Im nördlich angrenzenden Bebauungsplan 9-16 wurde die Ostfuge in veränderter Lage in bisherigem Umfang als naturnahe öffentlich Grünfläche festgesetzt.

Auch im Bereich der zur Freistellung vorgesehenen planfestgestellten Bahnflächen wird unter Berücksichtigung der ökologischen Standards eine vollständige Kompensation des Eingriffs erreicht, es verbleibt jedoch eine geringfügige Zunahme an zulässiger überbaubarer Fläche. Bei Einbeziehung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, deren Anlage aus den Gründen des übergeordneten Biotopverbundes und aus Artenschutzgesichtspunkten unverzichtbar ist, reduziert sich die Zunahme der zulässigen überbaubaren Fläche weiter und es wird bezogen auf die Eingriffsbilanzierung ein Wertgewinn erzielt.

Somit kann der durch die bauliche Entwicklung verursachte Eingriff in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen werden, Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungs-bereichs sind weder bezogen auf die Eingriffe innerhalb des städtebaulichen Entwicklungs-gebiets noch für die bauliche Entwicklung auf den noch der Planfeststellung unterliegenden Bahnflächen notwendig.

Die Eingriffe durch den Bau von öffentlichen Straßen werden im Entwicklungsbereich nach der Gesamtausgleichskonzeption durch die Anlage von kleinen Parks, Promenaden und Plätzen kompensiert. Eine solche Grünfläche stellt auch der in diesem Geltungsbereich gelegene und als öffentliche Parkanlage gesicherte Eichenhain dar.

Bezüglich des geschützten Baumbestands wurde in der Umweltprüfung davon ausgegangen, dass durch den Bebauungsplan die Fällung sämtlicher geschützter Bäume in den Baugebieten vorbereitet wird. Insgesamt sind max. 119 Bäume, vorrangig Hybrid- und Säulenpappeln (z. T. mit erheblichen Vitalitätsmängeln) mit Stammumfängen von 100-200 cm betroffen.

Nach den Vorgaben der Baumschutzverordnung Berlin ergibt sich daraus sich bei einer Fällung von 119 geschützten Bäumen ein Ersatzpflanzungsumfang von 200 Bäumen mit einem Stammumfang von 18-20 cm. Zu berücksichtigen sind Vorschädigungen der von Rodung betroffenen Bäume.

Mit der Festsetzung zur Pflanzung von einem Laubbaum je 500 m² Grundstücksfläche ergibt sich für die Gewerbe- und Kerngebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Pflanzgebot von zusammen rund 109 standortgemäßen Laubbäumen. Trotz einer den ökologischen Standards für Gewerbe- und Kerngebiete im Entwicklungsgebiet entsprechenden

Pflanzdichte verbleibt ein quantitativ hohes Kompensationsdefizit. Dieses soll durch qualitative Komponenten weiter reduziert werden. Dazu dient die geplante Festsetzung einer deutlich höheren als der nach Baumschutz VO geforderten Pflanzqualität (Stammumfang von 20-25 cm).

In der Ökologischen Eingriffs- / Ausgleichsbewertung zum Bebauungsplan XV-67a wurde anhand der Berechnung des Gehölzwertes für die zu rodenden Bäume und die nach Bebauungsplan anzupflanzenden Bäume festgestellt, dass mit der höheren Pflanzqualität der Bäume eine weitgehende Kompensation des möglichen Eingriffs in den Baumbestand im Geltungsbereich erreicht werden kann.

Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biotopverbund

Im Ergänzungsteil des Landschaftsprogramms –Teilplan Biotopverbund (Stand August 2006)– werden die Bahntrasse und die Brachflächen am nördlichen Rand des Geltungsbereichs sowie damit in Verbindung der Landschaftspark als bedeutsame Strukturen für den Biotopverbund dargestellt. Als Zielarten für die Biotopentwicklung bzw. des Biotoperhalt werden für Offenland oder Pionierstadien typische Arten (Zauneidechse, Heuschrecken, Bienen, Schmetterlingsarten) genannt, für die ein Biotopkomplex aus vegetationsfreien bis -armen Rohbodenstandorten, schütterten Trocken- oder Halbrockenrasen und artenreichen ruderalen Staudenfluren durchsetzt mit einzelnen Gehölzen von Bedeutung ist.

Eingriffe in die für den Biotopverbund bedeutsamen Strukturen finden im Bereich der noch planfestgestellten Bahnflächen (400 m Bahnböschung mit Offenland und Gebüschstrukturen) und am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs statt (0,7 ha, Halboffenland). Diese Strukturen werden bei Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans verloren gehen. Bezogen auf die gesamte Bahnfläche als Kernstruktur des Biotopverbundes handelt es sich bei den betroffenen Flächen jedoch um kleine Randstrukturen. Nicht betroffen sind die Kernflächen im Zentrum des Bahngeländes und wichtige Verbindungsbiotope, wie sie im Bereich der Ostfuge des Landschaftsparks nördlich des Geltungsbereiches durch den Bebauungsplan 9-16 gesichert werden.

Als wesentliche Maßnahme zur Aufrechterhaltung und Stabilisierung der Biotopverbund-funktion wird im Bebauungsplan am zukünftig östlichen Rand der Baugebiete ein 6 m breiter Streifen als Fläche zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, der im funktionalen Zusammenhang mit angrenzenden Geländestreifen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans eine der Biotopverbundfunktion entsprechende Begrünung der neuen Bahnböschung sichert. Hier soll sich standortgemäße Vegetation durch

Sukzession entwickeln. Diese Maßnahme mindert die negativen Vorhabenwirkungen in Bezug auf den Biotopverbund erheblich.

Schutzgut Tier und Pflanzen / Artenschutz

Die Vorschriften des § 44 BNatSchG (in der Fassung vom 29. Juli 2009) erfordern eine Prüfung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden. Bezogen auf den Regelungsumfang des Bebauungsplans (Festsetzungen mit bodenrechtlichem Bezug) ist zu bewerten, ob durch die ermöglichten Bauvorhaben besonders bzw. streng geschützter Tiere getötet oder ihre Entwicklungsformen bzw. Lebensstätten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) beschädigt oder zerstört werden können. Bei den streng geschützten Arten und den europäischen Vogelarten ist darüber hinaus zu prüfen, inwieweit die Festsetzungen des Bebauungsplans zu erheblichen Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten führen. Erhebliche Störungen liegen vor, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population der Arten verschlechtert. Unter dem Begriff Lebensstätten sind nach Sinn und Zweck der Schutznorm nicht nur individuelle Niststätten wie Nester zu verstehen, sondern auch umfassendere Habitatstrukturen, sofern bestimmte Arten auf diese Strukturen zum Populationserhalt zwingend angewiesen sind. Solche Flächen und Strukturen erlangen dann in ihrer Gesamtheit die Qualität einer den Zugriffsverboten unterliegenden Wohnstätte, ungeachtet einer jahreszeitlichen An- oder Abwesenheit der Arten. Entsprechend sind z.B. offene trockene Biotop einzustufen, die für Vogelarten der Pionier- und Offenlandlebensräume oder die Zauneidechse unabdingbare Habitatstrukturen für den Populationserhalt darstellen.

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

Durch die Entwicklung der Kern- und Gewerbegebiete nördlich der Rudower Chaussee kommt es zu Revier- bzw. Lebensraumverlusten für dort vorkommende Arten.

Im nördlichen Teil des geplanten Gewerbegebiets werden Teillebensräume von Tierarten trocken-warmer Standorte durch Umnutzung in Gewerbeflächen in einer Größenordnung von etwa 0,7 ha verloren gehen. Wertvoll ist der Standort vorrangig für die Zauneidechse als Art des Anhanges IV der FFH-RL. Für die Insektenarten trocken-warmer Standorte handelt es sich um

einen weniger optimal ausgeprägten Lebensraum. Gleiches gilt für die Brutvogelarten offener und halboffener Habitats. Hier ist ein Brutvorkommen der Dorngrasmücke betroffen.

Im mittleren Teil des Planbereichs gehen Niststätten und Teillebensräume der Brutvogelarten von Altbaumbeständen, Gärten und Gebüsch, wie Gartenrotschwanz, Star, Feldsperling oder Nachtigall, verloren. Niststätten gebäudebrütender Vogelarten wie Haussperling und Hausrotschwanz sind durch Gebäudeabriss betroffen.

Nur die südöstlich der Rudower Chaussee liegenden Alteichenbestände können innerhalb der festgesetzten öffentlichen Parkanlage erhalten werden, so dass dieser wertvolle Lebensraum für den Grünspecht als wichtiges Teilhabitat dauerhaft erhalten bleibt. Es ist allerdings nicht auszuschließen, dass der Grünspecht derzeit auch die Altbaumbestände nördlich der Rudower Chaussee nutzt und mit dem Verschwinden dieser Bestände auch einen Teillebensraum verliert. Aufgrund überwiegend beschatteter oder mit höherwüchsiger Gras- und Krautvegetation bestandener Flächen sind allerdings keine wesentlichen Nahrungshabitats des Grünspechtes in den von geplanten Eingriffen betroffenen Bereichen zu vermuten.

Insgesamt werden damit für die o.g. europäischen Vogelarten und für die Zauneidechse Maßnahmen erforderlich, um einen Verstoß gegen die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG zu vermeiden.

Der Verlust des Zauneidechsen-Habitats kann durch eine vorlaufende Entwicklung von geeigneten Umsetzhabitats in räumlicher Nähe zum Eingriff im Bereich der Ostfuge kompensiert werden.

Gemäß der vorliegenden und geprüften Bauplanungsunterlage zur Entwicklung der als Grünflächen im Bebauungsplan 9-16 festgesetzten Ostfuge des Landschaftsparks ist auf einer Fläche von ca. 1,5 ha Größe (nördlich der Teilfläche D) die Entwicklung von Offenlandstrukturen vorgesehen (Schaffung von Stein- und Reisighaufen, Trockenmauern und Böschungsstrukturen).

Mit der Festsetzung des Bebauungsplans 9-16 am 23. Dezember 2008 erfolgte eine Übertragung der derzeitigen Privatfläche an das Land Berlin, so dass die Zugriffsmöglichkeit auf die Fläche und die Umsetzung der Entwicklung als Offenlandbiotop gewährleistet ist und mit der Habitatentwicklung auf der Basis der vorliegenden Bauplanungsunterlage ebenfalls kurz- bis mittelfristig begonnen werden kann. Da es konkrete Ansiedlungsvorhaben für den Bebauungsplan XV-67a noch nicht gibt, ist mit dem konkreten Eingriff in die Habitatstrukturen

kurzfristig nicht zu rechnen. Eine vorlaufende Entwicklung des Ausweichhabitates ist also möglich.

Zusammen mit Vorgaben zur artgerechten Umsiedlung der Art und erforderlichen Maßnahmen zur Erfolgskontrolle (Monitoring) liegt ein Bündel konkreter Maßnahmen vor, um den Anforderungen des § 44 BNatSchG Rechnung zu tragen.

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

Für Lebensstätten, die durch Gebäudeabriss entfallen, können an neu zu errichtenden Gebäuden als Ausgleich künstliche Nisthilfen vorgesehen werden. Eine solche Maßnahme wird nur notwendig, wenn eine rechtzeitig vor Abriss der Gebäude durch eine fachkundige Person durchzuführende Kontrolle ein Vorkommen der Arten nochmals bestätigt.

Für Baum- und Gebüschbrüter können Beeinträchtigungen (unvermeidliche Nistplatzverluste) durch Nutzung von Ausweichstrukturen in der Umgebung minimiert werden. Auch für die an spezifische Lebensraumstrukturen angepasste Dorngrasmücke bestehen Möglichkeiten der Kompensation des Habitatverlustes. Als wichtige Maßnahme ist hier die im Zusammenhang mit der Zauneidechse beschriebene vorlaufende Entwicklung der 1,5 ha großen Offenlandstruktur im Bereich der Ostfuge zu sehen. Für den Grünspecht ergeben sich durch das Planvorhaben Teilverluste von Nahrungshabitaten nördlich der Rudower Chaussee, der wahrscheinliche Brutplatz im Bereich des Alteichenbestandes bleibt erhalten. Bezogen auf die große Gesamtgröße des Reviers (mind. 10 ha) und die nur eingeschränkte Bedeutung der Teilfläche nördlich der Rudower Chaussee muss ein Verlust dieser Teilfläche nicht zwangsläufig zur Revieraufgabe führen.

Damit ergeben sich auch für die europäischen Vogelarten Möglichkeiten Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote vermeiden.

Im Ergebnis der 2006 durchgeführten Behördenbeteiligung wurde auf der Basis der bis 12. Januar 2007, d.h. vor der letzten Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes geltenden Rechtslage unter den hier aufgeführten fachlichen Rahmenbedingungen eine nach altem Recht notwendige Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten in Aussicht gestellt.

Eine abschließende Beurteilung des Sachverhaltes nach der neuen Rechtslage obliegt der zuständigen Naturschutzbehörde.

Fazit

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

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

Die sich durch einen Teilverlust von Habitaten ergebenden Beeinträchtigungen für besonders und streng geschützte Tierarten (Artenschutzanforderungen gemäß § 44 BNatSchG), vorrangig für die Zauneidechse können durch geeignete Schutz-, Verhinderungs- und Vorbeugemaßnahmen vermieden bzw. erheblich reduziert werden. Von besonderer Bedeutung sind in diesem Zusammenhang die Biotopentwicklungsmaßnahmen im Bereich der Ostfuge des Landschaftsparks.

Die Festsetzung einer Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht auch unter den Rahmenbedingungen der Verordnung für das Wasserschutzgebiet eine Regenwasserversickerung in einem Umfang, durch den die Versickerungsleistung und damit die Grundwasserneubildung gegenüber dem Status-Quo nicht verschlechtert wird.

Schließlich kann den Anforderungen an die Umsetzung einer übergeordneten Grün- und Biotopverbindung in angemessener Form Rechnung getragen werden. Während die Grünverbindung über einen grüingeprägten sowie fußgänger- und radfahrerfreundlich gestalteten Straßenraum (Wagner-Régeny-Straße) erfolgt, wird die Biotopverbundfunktion über die Festsetzung eines 6 m breiten Geländestreifens entlang der Bahntrasse gestützt. Hierdurch wird die Entwicklung einer begrünter Böschung mit einer den Biotopverbundzielen entsprechenden Vegetationsentwicklung und -struktur gesichert, die die Bahnflächen als Kernbereich des Biotopverbundes in ihrer Verbundwirkung stärkt.

Maßnahmen zur Überwachung von Umweltauswirkungen (Monitoring) sind zum einen zur Einhaltung der besonderen Schutzgebietsbelange im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Überwachung der Einhaltung der Anforderungen an eine schadlohe Versickerung von Regenwasser) und zum anderen aufgrund des Artenschutzrechts notwendig. Bezogen auf das Artenschutzrecht handelt es sich um eine Erfolgskontrolle von Umsetzungsmaßnahmen für Arten, die von Habitatverlusten betroffen sind und für die besondere Schutzanforderungen durch das EU-Recht (Natura 2000 - Schutz) bestehen (Zauneidechse).

II. 4. Wesentlicher Planinhalt

Um die dargelegten Planungsziele zu sichern, soll der Bebauungsplan Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,6, Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 2,4 bzw. 3,0 und eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ festsetzen. Die zulässige Bauhöhe im Gewerbegebiet beträgt 18,0 m über Gehweg. Das Kerngebiet wird durch unterschiedliche Höhen der baulichen Anlagen gegliedert. Die zulässige Bauhöhe beträgt auch hier größtenteils 18,0 m über Gehweg; entlang der Rudower Chaussee liegt sie zwischen 15,0 m und 18,0 m und im Eingangsbereich (gepl. Hochhaus) unmittelbar am S-Bahnhof bei 54,0 m über Gehweg. Über die Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen Wagner-Régeny-Straße und Rudower Chaussee ist die Erschließung des Plangebietes gesichert.

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

II. 4.1 Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen

II .4.1.1 Bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr.2 BauGB

Der zu den Bahnflächen hin orientierte Randbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterliegt der Planfeststellung bzw. gilt als planfestgestellt und wurde im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen (Bahnanlage oberirdisch). Dies gilt auch für den Neubau der Eisenbahnüberführung über die Rudower Chaussee am Adlergestell (hochliegende Bahnanlage). Der im Zusammenhang mit dieser Brückenaufweitung gefasste Beschluss des Eisenbahn-Bundesamtes vom 10. Oktober 2005 sieht auch den Rückbau vorhandener Gleisanlagen, die neue Profilierung eines neuen Böschungsbereichs angrenzend an die neuen Widerlager der neuen Brücke sowie außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans den Neubau eines Gleises (sogenanntes Südg leis) vor.

Mit dem Planfeststellungsbeschluss ist dokumentiert, dass die zur Freistellung vorgesehenen Flächen in absehbarer Zeit nicht mehr für eine Bahnnutzung und ihre betriebsnotwendigen Anlagen benötigt werden, somit für die Bahnnutzung zukünftig entbehrlich sind. Dies gilt auch für die jetzt vorhandene Böschung auf einer Gesamtlänge von gut 400 m. Diese Planung / Planfeststellung ist gerade mit Blick auf die zukünftige Nachnutzung entwickelt worden. Die freigegebenen Betriebsflächen können anderen Zwecken zugeordnet werden und unterliegen somit der Planungshoheit des Landes Berlin.

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung trifft deshalb der Bebauungsplan Festsetzungen mit dem Ziel, heutige Bahnflächen, die im Zusammenhang mit den angrenzenden Baugebieten stehen, mit diesen zusammen zu überplanen und ihre Erschließung sicherzustellen. Es wird dadurch verhindert, dass nach Aufgabe der Bahnnutzung undefinierte „Restflächen“ entstehen, die für eine eigenständige Bebauung ungeeignet sind und die städtebaulich nicht befriedigend genutzt werden könnten. Der Eigentümerin (Deutsche Bahn AG) wird somit die zukünftige Verwertung dieser Flächen ermöglicht. Die Planung in diesem Bereich erfolgte auf Veranlassung und mit ausdrücklicher Zustimmung der DB Service Immobilien GmbH.

Die Folgenutzung der Bahnflächen südwestlich der zukünftigen neuen Böschungskante ist im Bebauungsplan als aufschiebend bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB (siehe Nebenzeichnung) bestimmt. Damit kann der Vollzug der Festsetzungen des Bebauungsplans gemäß der Nebenzeichnung Nr.1 erst nach Freistellung der Fläche von der Planfeststellung gemäß § 23 (Allgemeines Eisenbahngesetz) AEG erfolgen. Dieser Zusammenhang wird durch die textliche Festsetzung Nr. 5 hergestellt, wodurch das Wirksamwerden der Festsetzungen des Bebauungsplans an die Freistellung von Bahnbetriebszwecken geknüpft wird.

Um die Freistellung zu veranlassen, muss ein Antrag auf Freistellung von Bahnbetriebszwecken beim Eisenbahn-Bundesamt (EBA) gestellt werden, dem dieses zustimmen muss. Die Voraussetzungen für die Freistellung sind zeitlich jedoch erst dann gegeben, wenn der Umstand eingetreten ist, dass das neu verlegte Südgleis in Betrieb genommen ist bzw. der Brückenumbau abgeschlossen sein wird. Dies soll voraussichtlich noch in diesem Jahr erfolgen. Der Antrag auf Freistellung kann entweder durch das Eisenbahninfrastrukturunternehmen (hier DB Services Immobilien GmbH) selbst oder durch die Gemeinde, etwa vertreten durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung oder den im Auftrag der Gemeinde wirkenden Entwicklungsträger gestellt werden. Die Bereitschaft zur Antragstellung für die Freistellung von Bahnbetriebszwecken hat die Bahn AG (hier vertreten durch DB Services Immobilien GmbH) mehrfach schriftlich, zuletzt im Schreiben vom 30. Juli 2007 an das EBA dokumentiert. Da die

Antragstellung erst Aussicht auf Erfolg hat, wenn die Bauarbeiten s.o. beendet sind, ist mit einer Antragstellung zum Ende 2011 zu rechnen. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass der Bedingungseintritt auch tatsächlich in einem absehbaren Zeitraum erfolgt.

Der Bebauungsplan kann aber schon vorher unter der Vorraussetzung zur Festsetzung gebracht werden, dass eine Freistellung von der Planfeststellung durch das EBA in Aussicht gestellt wurde. Diese Vorraussetzung ist im Falle des Bebauungsplans XV-67a gegeben, da aufgrund der erfolgten Planfeststellung die Entbehrlichkeit der betroffenen Flächen (heutige Böschung und angrenzender Geländestreifen) für die langfristige Nutzung als Bahnbetriebsgelände absehbar ist. Diese Einschätzung wurde seitens des EBA geteilt (schriftliche Zustimmung vom 23. Mai 2007 zur Aktennotiz vom 21. Mai 2007).

Die unter aufschiebenden Bedingungen als Folgenutzungen der Eisenbahnnutzung festgesetzten Flächen sind als Kerngebiet und Gewerbegebiet vorgesehen. Der Bebauungsplan sieht auf einer 40 m tiefen und 35 m breiten Fläche unmittelbar an der Rudower Chaussee die Zulässigkeit eines Hochhauses vor. Auch die Realisierung dieses Hochhauses ist erst nach Freistellung von der Planfeststellung gegeben (zu Art und Maß der Nutzung siehe Begründung im Folgenden unter II.4.1.2 und II.4.1.3).

Im Zuge der Umsetzung der Festsetzungen gemäß der Nebenzeichnung Nr. 1 ist die Ausbildung einer neuen Böschungskante auf einer Länge von etwa 400 m vorgesehen. Lediglich der nördliche mehr als 100 m lange Böschungsabschnitt kann erhalten werden. Die Lage der zukünftigen Böschung wird sich im Bereich der im Bebauungsplan als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Fläche befinden. Das Einverständnis des Eigentümers zu der o.g. Festsetzung der auch künftig bahnbetriebsnotwendigen Flächen liegt vor. Weiterhin ist gewährleistet, dass der Abstand zwischen der künftigen äußeren Gleisachse und der Markierung „Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ im Durchschnitt mindestens 6,0 m beträgt. Eine Überplanung dieses Bereichs sieht der Bebauungsplan definitiv nicht vor.

Die Deutsche Bahn Netz AG (Schreiben vom 22. Mai./5. Juni 2007 mit Ergänzung vom 29. Juni 2007) und das Eisenbahn-Bundesamt (Schreiben vom 18. Juli 2007, 1. August 2007, 28. Januar 2010) haben den vorgesehenen Festsetzungen unter entsprechenden Auflagen zugestimmt (s. Begründung IV. Verfahren).

II. 4.1.2 Art der baulichen Nutzung

Kerngebiet

Wesentliches Strukturelement im südlichen Bereich der Entwicklungsmaßnahme „Berlin Johannisthal / Adlershof“ ist die Rudower Chaussee, die funktional zur Geschäfts-, Versorgungs- und Erschließungsachse für den Entwicklungsbereich entwickelt und als Boulevard ausgebaut werden soll. Diese zentrale Achse soll neben der verkehrlichen Bedeutung, die sie bereits hat, ihren besonderen Stellenwert durch die Aufnahme von zentralen Nutzungen auch für die angrenzenden Baugebiete erhalten. Von daher ist der überwiegende Teil der Kerngebiete, die innerhalb der Entwicklungsmaßnahme geplant bzw. festgesetzt sind, entlang der Rudower Chaussee angeordnet worden. Dies entspricht auch der Darstellung des FNP; die Kerngebietsfestsetzung ist aus dem FNP entwickelt.

Inzwischen sind an der Rudower Chaussee beispielsweise das Einkaufszentrum „Adlershofer Tor“, zwei Hotels und sechs naturwissenschaftliche Institute zuzüglich der Bibliothek der Humboldt-Universität entstanden, so dass diese Einrichtungen als wichtige Bausteine zum Erreichen des Zieles der Entwicklungsmaßnahme gewertet werden können. Die Abwägung und Gliederung des Kerngebietes des Bebauungsplans XV-67a ist in dem Kontext der Planung entlang der Rudower Chaussee insgesamt zu sehen und nicht isoliert im Rahmen des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans.

Die Festsetzung von Kerngebietsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-67a empfiehlt sich zudem insbesondere durch die Lage unmittelbar am S-Bahnhof Adlershof und die damit verbundene hervorragende Erschließung durch den ÖPNV (S-Bahnen, Straßenbahnen und Busse). Auch die Immissionsbelastung, die aus den Bahnanlagen und dem Adlergestell (nordöstlich der Bahntrasse) und der Rudower Chaussee resultiert, spricht für die Festsetzung von Kerngebietsnutzungen in diesem Bereich.

Das Kerngebiet erstreckt sich auch über Bahnflächen, die außerhalb der Entwicklungsmaßnahme liegen und die zur Freistellung von der Planfeststellung vorgesehen sind (siehe Pkt..II.4.1). Die Planung erfolgte im Konsens mit der Deutschen Bahn AG. Die für die Ausweitung des Geltungsbereichs über die Entwicklungsmaßnahme hinaus erforderliche Zustimmung des Rates der Bürgermeister liegt vor.

Einschränkung der Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel im Kerngebiet

Die ausreichende Versorgung mit Einzelhandelsflächen ist von großer Bedeutung für die funktionsfähige Entwicklung des Entwicklungsbereichs mit derzeit ca. 1500 Einwohnern und rund 14.000 Arbeitsplätzen sowie 6000 Studenten, die vor Ort sind. Als weiterer positiver Standortfaktor, wie dies etwa das Vorhandensein des Landschaftsparks für die Wirtschafts- und Wissenschaftsstadt Adlershof ist, soll das Dienstleistungs- und Einzelhandelsangebot zeitnah mit der Ansiedlung der übrigen Nutzungen errichtet werden und einen Motor für die Entwicklung

dieses Ortsteils darstellen. Das Einzelhandelsangebot soll sich dabei entsprechend der Zielsetzung für die Entwicklungsmaßnahme, die Rudower Chaussee als zentrale Hauptachse des Entwicklungsgebiets zu stärken, räumlich entlang dieses Boulevards konzentrieren.

Der Bebauungsplan ist ferner aus den landesplanerischen Zielsetzungen des Flächennutzungsplans, der westlich des S-Bahnhofes M2 mit Einzelhandelskonzentration darstellt, entwickelt. Die weitere landesplanerische Zielsetzung der (zum Zeitpunkt der Zustimmung des Abgeordnetenhauses geltenden) Stadtentwicklungspläne „Zentren und Einzelhandel 1999“ sowie „Zentren 2020“, die zu berücksichtigen war, ist eine verträgliche Integration neuer Einzelhandelsprojekte in die städtischen Strukturen. Die Einstufung des Straßenzugs Dörfeldstraße/ Rudower Chaussee als Ortsteilzentrum im StEP Zentren 2020 klassifiziert den Standort als eine integrierte Lage, an dem – den Leitlinien des StEP folgend – auch großflächiger Einzelhandel stadtentwicklungskonform im Rahmen des Zielkorridors 2020 untergebracht werden kann und soll. Es wird laut StEP eine Erweiterung der Verkaufsfläche von 7.500 m² (Bestand 2003) auf 9.000 – 14.000 m² (Zielkorridor 2020) angestrebt.

Der StEP Zentren 2020 sieht für das Ortsteilzentrum Dörfeldstraße / Rudower Chaussee mittleren Handlungsbedarf in Bezug auf die Verbesserung der Angebotsstrukturen – insbesondere am S-Bahnhof Adlershof – und in Bezug auf die städtebauliche Gestaltung des Zentrenbereichs vor.

Das Ortsteilzentrum um den S-Bahnhof Adlershof bestehend aus der Dörfeldstraße, die derzeit als Ortsteilzentrum von Adlershof den traditionellen Zentrumsbereich des Ortsteils Adlershof darstellt, und einen Abschnitt der Rudower Chaussee im Bereich unmittelbar am S-Bahnhof soll entwickelt bzw. qualifiziert werden.

Schwerpunkt der Versorgung soll allerdings der Standort Bahnhof Schöneweide mit 17.000 m² Verkaufsfläche sein. Das Einkaufszentrum ist im Herbst 2003 eröffnet worden.

Innerhalb der Entwicklungsmaßnahme erfolgt die Umsetzung der planerischen Vorgaben des StEP Zentren (städtebaulichen Qualifizierung des Ortsteilzentrums, Einhaltung des Zielkorridors 2020 für Verkaufsflächen) im Bereich zwischen dem S-Bahnhof Adlershof und dem verlängerten Groß-Berliner Damm in den Bebauungsplänen XV-55bb, XV-55ba und XV-67a.

Für das Einkaufszentrum „Adlershofer Tor“, welches sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-55bb befindet, ist vertraglich großflächiger Einzelhandel bis zu einer Geschossfläche von 9.500 m² zugelassen (dies entspricht einer Verkaufsfläche von ca. 7.500 m²). Die Einschränkung der Einzelhandelsbetriebe wurde in das Baulastenverzeichnis von Treptow für das entsprechende Grundstück eingetragen, so dass die Begrenzung verbindlich geregelt ist. In den übrigen Bebauungsplänen entlang der Rudower Chaussee wurden großflächige Handelsbetriebe entweder durch Gliederung explizit ausgeschlossen oder es wurden solche Gebiete nach BauNVO festgesetzt, in denen großflächiger Einzelhandel ohnehin

nicht zulässig ist. Die o.g. Bebauungspläne sind festgesetzt.

Das Zentren- und Einzelhandelskonzept für den Berliner Bezirk Treptow-Köpenick von 2009 unterscheidet das im StEP Zentren dargestellte Ortsteilzentrum Dörfeldstraße/ Rudower Chaussee in das an der Dörfeldstraße (Ortsteilzentrum gemäß StEP) und eines mit der Bezeichnung „Adlershofer Tor“ als ein Nahversorgungszentrum mit besonderen Aufgaben (Ausrichtung auf die speziellen Bedarfe des Wirtschafts-, Wissenschafts- und Medienstandortes). Entsprechend der realisierten Verkaufsfläche von 7.500 (Bebauungsplan XV-55bb) und den neu ermittelten Bestandszahlen für die Dörfeldstraße von 8.000 m² ist der Zielkorridor im Jahre 2008 weitgehend ausgeschöpft.

Zur Einhaltung des genannten Zielkorridors im StEP Zentren und Berücksichtigung des bezirklichen Konzeptes als sonstige städtebauliche Planung gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB und, um eine zentrenverträgliche Einzelhandelsstruktur innerhalb des Ortsteilzentrums vorzugeben, d.h. städtebauliche Fehlentwicklungen auszuschließen, die eintreten, wenn sich der Standort im Bereich des Bebauungsplans XV-67a als Konkurrenzstandort für bestehende Einzelhandelsstandorte in der Dörfeldstraße und für den Einzelhandelsschwerpunkt im Bereich des Bebauungsplans XV-55bb entwickeln würde, wurde die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel durch die **textliche Festsetzung Nr. 2** stark begrenzt. Demnach ist großflächiger Einzelhandel nur im Erdgeschoss des Kerngebiets mit der Bezeichnung MK 1 zulässig. Die Gesamtfläche, die für großflächige Einzelhandelsläden zur Verfügung stehen soll, beträgt im Plangebiet insgesamt etwa 3.100 m² Geschossfläche. Dies entspräche maximalen Verkaufsflächen von gut 2.000 m², wenn die Erdgeschossfläche innerhalb der sonstigen Regelungen des Bebauungsplans vollständig überbaut würde. Die Tiefe des Kerngebiets MK 1 (Lage der Knotenlinie) an gerechnet resultiert aus dieser Flächeneingrenzung für den großflächigen Einzelhandel.

Das Kerngebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-67a soll vorwiegend der Versorgung der Bewohner, Studierenden und im Gebiet Beschäftigten dienen, d.h. der Schwerpunkt der zulässigen Einrichtungen soll auf kleinen Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisegaststätten sowie weiteren Dienstleistungs- und Unterhaltungsangeboten liegen.

Auch ohne derzeit nennenswerte Wohnbevölkerung im Adlershofer Teil – angestrebt ist der Bau von 600 Wohneinheiten – wird allein durch die hohe Zahl der Beschäftigten in der Wirtschafts- und Wissenschaftsstadt Adlershof, durch die Studenten und publikumsintensive Nutzungen ausreichende Kaufkraft vorhanden sein, so dass nicht zu erwarten ist, dass Kaufkraft aus dem Bereich Dörfeldstraße abgezogen wird. Allein durch das Bezirksamt wurden auf ca. 7.700 m² Büroflächen mit starkem Publikumsverkehr untergebracht. Von den ca. 7.000 für den Standort

Adlerhof der Humboldt-Universität eingeschriebenen Studenten sind täglich ca. 5.600 vor Ort. Für den gesamten Standort Adlershof (ausschließlich der Gewerbeflächen in Johannisthal) wurden für 2008 bereits eine Anzahl von ca. 14.200 Beschäftigte, davon etwa 870 Beschäftigte in der Universität, ermittelt.

II. 4.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Kerngebiet

Das Maß der Nutzung wird im Kerngebiet durch Grundflächen- und Geschossflächenzahl sowie die zulässigen Oberkanten festgesetzt werden, bestimmt. Es liegt mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 sowie einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 bzw. 3,0 für das Kerngebiet unterhalb der Obergrenzen des § 17 Abs.1 der Baunutzungsverordnung. Die Größe des Kerngebietes beträgt rund 25.200 m².

Die Staffelung der Geschossflächenzahl von 2,4 im MK 2 auf 3,0 im MK 1 ist darin begründet, dass städtebaulich entlang der Rudower Chaussee der urbane Charakter des Boulevards auch eine Bebauung mit einer größeren Dichte erfordert. Das demgegenüber niedrigere Nutzungsmaß von 2,4 im MK 2 orientiert sich stärker am übrigen Umfeld mit einer geringeren Dichte.

Die Festsetzung einer GRZ von 0,6 unterhalb der zulässigen Obergrenze der Baunutzungsverordnung von 1,0 ist darin begründet, dass auch in den Kerngebieten das anfallende Regenwasser versickert werden muss, da eine Ableitung in die Kanalisation der Rudower Chaussee aus Kapazitätsgründen der Regenabwasserbehandlungsanlage an der Wedgornstraße nur eingeschränkt möglich ist. Das Entwässerungskonzept soll in Zusammenarbeit mit den Berliner Wasserbetrieben erarbeitet werden.

Die nach Baunutzungsverordnung zulässige Überschreitung des festgesetzten Nutzungsmaßes für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche wird auf 20 vom Hundert beschränkt (**textliche Festsetzung Nr. 6**). Die Festsetzung gilt für alle Baugebiete im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans. Ziel ist es, die bauliche Ausnutzung auf ein Maß zu beschränken, das eine Bebauung mit hohem Grün- und Freiflächenanteil und damit eine ausreichende Grundwasserneubildung zulässt, die Pflanzung von Bäumen mit direktem Bodenanschluss fördert und die Flächen für die Versickerung von Überbauung freihält.

Gebäudehöhen

Der Schwerpunkt der Bebauung soll entlang des Boulevards, insbesondere durch die Errichtung eines Hochhauses als städtebauliche Dominante, unmittelbar am S-Bahnhof entstehen. Die

beabsichtigte Festsetzung der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen von 54 m über Gehweg im Rahmen der bedingten Festsetzung (Folgenutzung) resultiert aus einer städtebaulichen Untersuchung, die eine Verdreifachung der Regelhöhe von 18,0 m für die Ausbildung eines städtebaulichen Solitärs vorsieht (zum Umgang mit den Abstandsflächen s. Pkt. II.4.1.7).

Mit Ausnahme dieses potentiellen Hochhauses ist für die Kerngebiete eine zulässige Höhe (Oberkante) von 18,0 m über Gehweg festgesetzt. Die Oberkante von 18 m entspricht zudem der zulässigen Höhe entlang des gesamten Boulevards Rudower Chaussee.

Mit der Festsetzung einer höchstzulässigen Oberkante baulicher Anlagen von 18,0 m über Gehweg kann jedoch das städtebauliche Ziel, die Rudower Chaussee als Boulevard mit urbanem Charakter auszubilden und auszuprägen, nicht erreicht werden, da auch Gebäude mit geringerer, nicht stadtraumprägender Höhe entstehen könnten. Um dies zu verhindern wird in einem 15 m tiefen Streifen zur Rudower Chaussee hin eine als Mindest- und Höchstmaß zulässige Oberkante von 15,0 m bis 18,0 m über Gehweg vorgeschrieben. Auch diese Höhenregelungen entsprechen den Festsetzungen in den angrenzenden Bebauungsplänen an der Rudower Chaussee und haben zum Ziel, ein homogenes Stadtbild zu erlangen.

Stadtgestalterische Festsetzungen / Arkaden

Die Fassaden entlang der Rudower Chaussee sollen durch Arkaden zusätzlich gestalterisch betont werden. Die Arkaden sollen den zentralen Charakter der Rudower Chaussee für diesen Bereich betonen und die Attraktivität der Ladennutzungen erhöhen. Der Boulevard soll an seiner Nordseite eine homogene Gestaltung aufweisen, so dass sich die bereits realisierte Arkadierung des Einkaufszentrums bis zum S-Bahnhof durchgängig erstrecken soll. Für die Arkaden soll aus gestalterischen und funktionalen Gründen eine Mindestbreite von 4,00 m und eine Mindesthöhe von 4,50 m festgesetzt werden (**textliche Festsetzung Nr. 16**). Durch die Festsetzung der Mindestbreite und -höhe wird zum einen gesichert, dass die Arkaden raumbildend und nicht einengend wirken. Treppenhäuser im Bereich der Arkaden sollen deshalb auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden können, da sie die gewünschte Durchlässigkeit und Großzügigkeit der Arkaden beeinträchtigen würden. Die Mindestbreite von 4,00 m liegt über derjenigen im angrenzenden festgesetzten Bebauungsplan XV-55ba, weil in der direkten Nähe zum S-Bahnhof Adlershof mit hoher Publikumsfrequenz die Dimensionierung der Arkade großzügiger vorgenommen werden soll als im weiteren Verlauf des Boulevards.

Die Festsetzungen zu den Arkaden sind auch im angrenzenden Bebauungsplan XV-55ba enthalten, so dass diesbezüglich ein einheitliches Erscheinungsbild geschaffen werden kann.

II. 4.1.4 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet

Die Ausweisung eines Gewerbegebiets in dieser Lage ist im Kontext mit der Gesamtnutzungsverteilung innerhalb der Entwicklungsmaßnahme zu sehen. In den ursprünglichen Planungsüberlegungen ehemals als Wohn- bzw. Mischgebiet vorgesehen, wird nunmehr nach Überprüfung der Entwicklungsziele Gewerbegebiet festgesetzt. Ziel der Umsteuerung war, Wohngebiete an privilegierten Standorten vorrangig entlang des Landschaftsparks (Bebauungspläne XV-53a, XV-53b) zu entwickeln und die dort einst geplanten Gewerbegebiete in weniger bevorzugten Lagen beispielsweise entlang der immissionsbelasteten Bahnflächen unterzubringen.

Eine Gliederung des Gewerbegebiets soll mit Ausnahme der textlichen Festsetzungen Nr. 3 und 4 nicht erfolgen, um für die Entwicklung der Fläche den größtmöglichen Spielraum zu erhalten. Weitergehende Regelungen sind zudem nicht erforderlich, da

- im Osten Bahngelände angrenzt,
- im Norden Gewerbegebiet festgesetzt ist,
- im Nordwesten ebenfalls eine gewerbliche Nutzung im Bebauungsplan XV-55c festgesetzt ist,
- im Westen Gewerbegebiet im Bebauungsplan XV-55ba festgesetzt ist,

und somit eine Konfliktbewältigung nicht durch weitere planerische Maßnahmen erfolgen muss. Die Größe des Gewerbegebiets beträgt etwa 32.000 m².

Mit Festsetzung des Gewerbegebiets wird die vorhandene Kleingartenanlage der Deutschen Bahn überplant. Bei diesen Kleingärten handelt es sich nicht um eine Dauerkleingartenanlage. Das Land Berlin hat die Flächen mit der Kleingartenanlage im Januar 2009 erworben, um sie dann nach Beräumung mit den angrenzenden Grundstücksflächen einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Die Kündigung des Pachtvertrages ist erfolgt. Die Beräumung ist durchgeführt; die Grundstücksneuordnung muss noch vor Abschluss der Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ abgeschlossen werden.

Ausschluss der Zulässigkeit von Einzelhandel im Gewerbegebiet

Durch die **textliche Festsetzung Nr. 3** soll insbesondere die Ansiedlung von Discounter der Lebensmittelbranche auf (günstigen) Gewerbegrundstücken ausgeschlossen werden. Auch soll sich der Einzelhandel entlang der Rudower Chaussee konzentrieren. In die Abwägung wird eingestellt, dass die Gewerbegebietsnutzung innerhalb der Entwicklungsmaßnahme sich nicht

alleine auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-67a konzentriert, sondern in Bezug auf die Wahrung der Gebietstypik umfassend betrachtet werden muss. So ist Einzelhandel in den übrigen Gewerbegebieten nördlich und südlich der Rudower Chaussee und beispielsweise auch im Gewerbegebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-53a zulässig, so dass die Gebietstypik insgesamt gewahrt ist. Ausnahmsweise zulässig sind Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetriebe mit Verkaufsflächen an letzte Verbraucher, die mit diesen Betrieben im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang stehen und flächenmäßig (deutlich) untergeordneter Bestandteil dieser Nutzung sind.

Ausschluss von Lagerflächen

Die Gliederung des Gewerbegebietes durch die **textliche Festsetzung Nr. 4**, die den Ausschluss von nicht betriebseigenen Lagerflächen und Lagerhäusern regelt, zielt in erster Linie darauf, dass die Ansiedlung von städtebaulich minderwertigen Nutzungen im Gewerbegebiet vermieden wird. Lagerhäuser und Lagerplätze sind auf Grund ihrer Bauweise bzw. als nicht überbaute Lagereinrichtungen und ihrer Großflächigkeit städtebaulich nicht oder nur sehr unzureichend in das bauliche Umfeld zu integrieren. Dies wäre gerade in der Nähe des neu hergestellten bedeutenden Entrees zum Entwicklungsbereich kontraproduktiv. Durch die angrenzende Bahntrasse in Höhenlage ist das Gewerbegebiet nicht nur vom angrenzenden Straßenraum einzusehen, sondern gerade auch von den Nutzern des öffentlichen schienengebundenen Personennahverkehrs. Zudem können diese Nutzungen zu hohen Immissionsbelastungen durch einen verstärkten LKW-Verkehr durch gebietsfremden Individualverkehr führen und damit den Charakter des gesamten Umfeldes negativ prägen.

II. 4.1.5 Maß der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet

Mit einer Geschossflächenzahl von 1,6 und einer Grundflächenzahl von 0,6 liegen die Nutzungsmaße unterhalb der Obergrenzen des § 17 BauNVO. Wie beim Kerngebiet ist auch im Gewerbegebiet eine Versickerung des anfallenden Regenwassers erforderlich, so dass die zulässige bauliche Nutzbarkeit eingeschränkt werden muss. Durch die **textliche Festsetzung Nr. 6** wird die Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO auf 20 v.H. begrenzt.

Die auf 18,0 m über Gehweg festgesetzte zulässige Oberkante entspricht der zulässigen Regelhöhe für gewerblich genutzte Gebäude innerhalb der Entwicklungsmaßnahme Johannisthal/Adlershof. Notwendige Dachaufbauten werden gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 8 ermöglicht.

II. 4.1.6 Dachaufbauten

Durch die **textliche Festsetzung Nr. 8** wird geregelt, dass in den Kerngebieten sowie im Gewerbegebiet ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 3,5 m über den festgesetzten Oberkanten zugelassen werden können, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen. Die Wirkung von einzelnen Dachaufbauten ist anders als bei einem durchgängigen Geschoss zu beurteilen; umgekehrt sind keine Dachaufbauten zulässig, bei denen der Eindruck eines Vollgeschosses entsteht wie z.B. bei der Errichtung eines durchgehenden „Technikgeschosses“. Da es sich bei der Zulässigkeit von Dachaufbauten um einen Ausnahmetatbestand handelt, hat die Bauaufsicht die Möglichkeit, Anzahl und/oder Umfang der einzelnen Dachaufbauten zu steuern. Die Höhe der zulässigen Dachaufbauten ist mit 3,5 m einheitlich innerhalb der Entwicklungsmaßnahme festgelegt und gilt auch für Gewerbegebiete. Der flächenmäßige Anteil der Dachaufbauten (hierzu zählen auch Solaranlagen) sollte max. 70 % der Dachfläche betragen, um den in der Gesamtausgleichskonzeption zugrunde liegenden Wert von min. 30 % Dachbegrünung Rechnung zu tragen (siehe hierzu II.4.1.18).

II. 4.1.7 Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Kerngebiet und im Gewerbegebiet werden ausschließlich durch Baugrenzen – und nicht durch Baulinien – definiert, um den Spielraum für die architektonische Ausgestaltung der zukünftigen Gebäude nicht einzuschränken. Städtebaulich gewünscht ist im Regelfall jedoch die Schließung der Straßenfronten, insbesondere der Eckbereiche. Demnach ist die gesamte Kerngebietsfläche bzw. Gewerbegebietsfläche im Rahmen der zulässigen GRZ und mit Ausnahme der Fläche um den festgesetzten Einzelbaum überbaubar.

Um planungsrechtlich eine Vorkehrung dafür zu treffen, dass an die Baugrenzen im Bereich des potentiellen städtebaulichen Solitärs im MK 1 herangebaut werden kann, wurde eine ausdrückliche Festsetzung gemäß § 6 Abs. 8 BauO Bln in den Bebauungsplan aufgenommen (**textliche Festsetzung Nr. 7**). Belange des vorbeugenden Brandschutzes oder sonstige öffentliche Belange stehen einer solchen Festsetzung nicht entgegen. Die durch das potentielle Hochhaus hervorgerufene Verschattung betrifft in erster Linie das eigene Baugrundstück sowie die angrenzenden Bahnanlagen. Eine Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse kann nicht erfolgen, da keine Wohnungen im Umfeld vorhanden oder geplant sind. Eine Beeinträchtigung gesunder Arbeitsverhältnisse durch das potentielle Punkthochhaus ist aufgrund der Verortung nicht erkennbar.

Die Festsetzung ermöglicht die Unterschreitung der Abstandsflächen für die Errichtung des Hochhauses als städtebaulich gewünschter Akzent. Dieser kann jedoch erst im Zusammenhang mit der Freistellung der noch planfestgestellten Bahnanlagen von der Planfeststellung realisiert werden. Die maximale Ausdehnung des Hochhauses beträgt 35 x 38 m, erlaubt folglich eine Streckung parallel zur Bahnanlage. Der rautenförmige Zuschnitt ist keine Zwangsvorgabe für das Hochhaus, innerhalb der Baugrenze hat der Bauherr freie Gestaltungsmöglichkeit.

Zum Schutz der vorhandenen sehr wertvollen Eiche im Kerngebiet wird eine Grundstücksfläche von der Überbaubarkeit und Unterbaubarkeit ausgenommen, die den Kronentraufbereich berücksichtigt und gleichzeitig dem Schutz des Wurzelbereiches dient. Die etwa 200 jährige Eiche soll an dieser Stelle erhalten werden, weil sie auch einen städtebaulichen Akzent darstellt. Der Kerngebietenutzung steht sie nicht entgegen, da etwa eine gastronomische Nutzung oder Präsentationsflächen –unter Wahrung der Anforderungen an den Baumschutz – im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche vorstellbar sind.

Darüber hinaus basiert die Abwägung zur Nichtüberbaubarkeit dieses Grundstücksteiles im Kreuzungsbereich der Rudower Chaussee / Wagner-Régeny-Straße auf der Bedeutung, die der Platzaufweitung mit dem prägnanten Baum im Zusammenhang mit der Umsetzung des im Flächennutzungsplan dargestellten Grünzuges zukommt. Der Platzbereich bildet den „Auftakt“ für die Grünzugsfunktion. Die als Allee auszubildende Wagner-Régeny-Straße übernimmt die verkehrliche Verbindungsfunktion für die Erholungsnutzung (siehe auch Abwägung zu den Themen Grünzug und Straßenverkehrsflächen). Gleichzeitig stellt die Eiche eine Beziehung zur gegenüberliegenden öffentlichen Parkanlage her, die ebenfalls einen alten Eichenbestand aus der gleichen Entstehungszeit aufweist.

II. 4.1.8 Vorgartenzonen

Die Vorgartenzone stellt eine wichtige Schnittstelle zwischen dem öffentlichen Raum und den privaten Grundstücken dar. Der Übergang vom öffentlichen zum privaten Raum soll erkennbar und aufgrund der Gestaltung eindeutig zu unterscheiden sein. Die Vorgärten, die gemäß der Bauordnung für Berlin gärtnerisch anzulegen sind, betonen das stadträumliche Erscheinungsbild.

Der Ausschluss von Stellplätzen, Garagen, Werbeanlagen, Tiefgaragenrampen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO wie Müllabstellplätze in den Vorgartenzonen der Kern- und Gewerbegebiete gemäß **textlicher Festsetzung Nr. 17**, die ansonsten aufgrund der seit dem 1. Februar 2006 geltenden BauO Bln in den Vorgartenbereichen zulässig wären, soll verhindern, dass die durchlaufenden "Grünbänder" der Vorgartenzonen in ihrer gestalterisch homogenen

Wirkung unterbrochen werden. Hinweisschilder bzw. Werbeanlagen unmittelbar am Gebäude bzw. auf den überbaubaren Grundstücksflächen sind von diesem Ausschluss nicht betroffen.

Auch die Berücksichtigung der übergeordneten Grünbelange im Bebauungsplan führte des Weiteren dazu, entlang der Wagner-Régeny-Straße Vorgartenbereiche vorzusehen. In den südlich der Wagner-Régeny-Straße aufgestellten Bebauungsplänen sind ebenfalls Vorgärten planungsrechtlich gesichert, so dass der Straßenraum einschließlich der privaten Vorgärten eine Qualität entwickeln kann, die der übergeordneten Verbindungsfunktion des Grünzuges in den Landschaftspark hinein gerecht werden kann. Dies gilt auch für die Festsetzung von Vorgärten in den angrenzenden Abschnitten der Gewerbegebiete. Die Breite von 4,0 m wird bei der 21,0 m breiten Straße als ausreichend erachtet. Hinzu kommt, dass die angrenzenden Grundstücksflächen auch mit dem 6,0 m breiten Streifen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „belastet“ sind und eine noch größere Einschränkung der Überbaubarkeit durch breitere als 4 m breite Vorgärten nicht abwägungsgerecht wäre.

II. 4.1.9 Ausschluss von Tankstellen

Durch die **textliche Festsetzung Nr. 1** wird geregelt, dass Tankstellen im Geltungsbereich des Bebauungsplans und damit auch im Kerngebiet nicht zulässig sind, da sie an diesem Standort städtebaulich nicht vertretbar sind. Dazu gehören auch im Kerngebiet sonst zulässige Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen. Sie würden sowohl der baulich gewünschten Ausprägung einer möglichst geschlossenen Straßenfront entlang der Rudower Chaussee widersprechen als auch den Lagevorteil durch die ÖPNV-Erschließung konterkarieren. Die Versorgung mit Tankstellen in unmittelbarer Nähe ist zudem durch die zahlreichen Tankstellen am Adlergestell und in der Schnellerstraße schon heute gewährleistet. Innerhalb des Entwicklungsbereichs sind Tankstellen an anderen geeigneten Standorten, wie der Köpenicker Straße, dem Eisenhutweg oder dem Groß-Berliner Damm zulässig.

II. 4.1.10 Einfriedungen

Als Beitrag zur einheitlichen Gestaltung im Entwicklungsbereich und damit zur Entwicklung seiner Identität sollen auch die Einfriedungen entlang der Straßenverkehrsflächen in ihrer Gestaltung verbindlich geregelt werden. Es erfolgt aber durch die **textliche Festsetzung Nr. 15** keine Pflicht zur Einfriedung. Werden diese jedoch errichtet, ist eine einheitliche Gestaltung erforderlich. Grundelement der Einfriedung ist eine Mauer mit einer Höhe von 0,4 m bis 0,5 m. Diese kann erweitert werden durch Pfeiler und dazwischen befestigte Zaunelemente. Die

Einsehbarkeit des Vorgartens soll gewährleistet bleiben. Sichtdichte Zaunelemente sind daher nicht zulässig.

Von der Zulässigkeit der Herstellung von Einfriedungen ist der private Platzbereich um die vorhandene Eiche im Eckbereich Rudower Chaussee / Wagner-Régeny-Straße ausgenommen. Diese Ecksituation soll in seiner Wirkung dem öffentlichen Raum zugeordnet werden können, da ihm im Zusammenhang mit der Verbindungsfunktion des Grünzuges eine wichtige Bedeutung als Merkpunkt zukommt. Eine Abschottung des Bereiches durch Einfriedungen würde dem entgegenstehen. Hingegen steht der privaten Nutzung dieser Fläche etwa für Gastronomie nichts entgegen.

Auch im weiteren Verlauf der Rudower Chaussee bis zum S-Bahnhof werden Einfriedungen ausgeschlossen, da diese mit der städtebaulich gewünschten Ausprägung der Arkaden nicht vereinbar sind.

II. 4.1.11 Gestaltungsfestsetzungen

Die **textliche Festsetzung Nr. 19** lässt Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zu schließt somit Fremdwerbung aus. Der Wirtschafts-, Medien- und vor allem der Wissenschaftsstandort Adlershof soll in seinem Charakter als ein Ansiedlungsschwerpunkt für den gewünschten Nutzungsmix nicht durch Fremdwerbung gestört und abgewertet werden. Dies wäre insbesondere bei Werbung mit bewegtem und wechselndem Licht der Fall. Vielmehr sollen die am Standort befindlichen Firmen in ihrer Wahrnehmung von außen gestärkt und unterstützt werden. Da Werbeanlagen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, sind sie in den Vorgartenzonen und sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Die Regelungen betreffen alle Baugebiete, da durch die Hochlage der Bahnanlage alle Baugebiete für ein sehr großes Publikum (Bahnreisende der S- Regional- und Fernbahn) einsehbar sind. Negative Auswirkungen auf das Stadtbild insgesamt sollen somit vermieden werden.

Durch die **textliche Festsetzung Nr. 20** werden zusätzlich zu den Regelungen der textlichen Festsetzung Nr. 19 weitere Einschränkungen für Werbeanlagen im MK 1 vorgenommen. Als Entrée zum Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort und unmittelbar am S-Bahnhof gelegen, der gerade gestalterisch ansprechend neu ausgebaut und erheblich zur Attraktivitätssteigerung in seinem Umfeld beitragen wird, soll auch die Eigenwerbung im MK 1 so ausgeführt werden, dass sie zurückhaltend und den baulichen Anlagen insgesamt untergeordnet ausgeführt wird.

Ein Gutachten, welches 2001 von der WISTA-MG in Auftrag gegeben wurde, untersuchte entlang der Rudower Chaussee anhand des zum Teil denkmalgeschützten Gebäudebestandes im Kontext mit der geplanten Randbebauung, die ca. 18 Meter Gebäudehöhe vorsah, eine verträgliche Maßstäblichkeit von Werbeanlagen an den Gebäuden zu finden, die gleichzeitig natürlich eine gute Lesbarkeit ermöglichen sollte. Hieraus erklären sich die jeweils zulässigen Höhen der Werbeanlagen. Die Beschränkung von Werbeanlagen im 1. Vollgeschoss ist auch ein Ergebnis der gutachterlichen Betrachtung und entspricht somit dem an der Rudower Chaussee vorhandenen Standard von Werbeanlagen.

Da bei einer Ausbildung der Erdgeschossfassade in Glas oftmals die Werbung oberhalb der (Schau-) Fenster angebracht wird, schließt die Zulässigkeit die Fassadenfläche bis zur Fensterbrüstung des 2. Vollgeschosses mit ein. Mit der Reglementierung sollen die Einheitlichkeit im Erscheinungsbild an der Rudower Chaussee sowie der Charakter als Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort gewahrt bleiben. Die Höhe von bis zu 0,6 m lässt einerseits eine gute Lesbarkeit und Erkennbarkeit z.B. von Werbeschriftzügen zu, verhindert aber andererseits, dass zwischen Schaufenstern und Fensteröffnungen der gesamte Bereich nur mit Werbung versehen wird, ohne dass Fassadenbereiche sichtbar bleiben.

Die darüber hinausgehende Regelung für Werbeanlagen auf dem Dach hat zum Ziel, dass diejenigen Werbeanlagen, die aufgrund ihrer Höhenlage am Gebäude eher eine Fernwirkung erzielen sollen, möglichst dezent, dass heißt nicht als großflächige und/ oder Tafeln oder Banner ausgeführt werden. Dies würde sich besonders negativ auf das Stadtbild auswirken. Für die gute Erkennbarkeit eines Logos oder Schriftzuges auf dem Dach wird jedoch eine größere Höhe als 0,6 m für erforderlich gehalten, so dass der Bebauungsplan hier eine Höhe von 0,9 m für Werbeanlagen zulässt.

Sonstige Werbeanlagen können, soweit von ihnen keine Störwirkung ausgeht, ausnahmsweise zugelassen werden. Der Ausnahmetatbestand ermöglicht der Bauaufsicht hierüber zu entscheiden.

II. 4.1.12 Straßenverkehrsflächen

Auf Grundlage des Rahmenplans und seines städtebaulichen Gesamtkonzeptes ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-67a ein Konzept erarbeitet worden, in dem für die einzelnen Straßen entsprechend ihrer Funktion unterschiedliche Profile vorgesehen sind. Gegenüber vorausgegangen Planungsständen wurde das Straßennetz in den noch nicht erschlossenen Bereichen deutlich reduziert, um den Erschließungsaufwand und damit die investiven Kosten für die öffentliche Hand zu senken.

Rudower Chaussee

Die Entwicklung der Rudower Chaussee zur Geschäfts-, Versorgungs- und Erschließungsachse (verkehrstechnisches "Rückgrat") für den Entwicklungsbereich nördlich des Teltowkanals und südlich des Bahndammes erfordert ihren Ausbau und eine Verbreiterung des Straßenprofils. Durch die Aufweitung der Rudower Chaussee bzw. der Brückendurchfahrt von 14,87 m auf 49,60 m wird das Verkehrsnadelöhr zwischen Adlergestell und dem Entwicklungsgebiet beseitigt und damit ein wesentliches Ziel der Entwicklungsmaßnahme, nämlich die vorhandene verkehrliche und stadträumliche Isolierung zu überwinden, erreicht. Die Rudower Chaussee ist die Verlängerung der Dörpfeldstraße östlich des Adlergestells in westlicher Richtung. Der Bereich am S-Bahnhof Adlershof (westlich der Überführung) stellt folglich den Verknüpfungspunkt zwischen dem vorhandenen Ortsteil um die Dörpfeldstraße und den neu geschaffenen Quartieren innerhalb der Entwicklungsmaßnahme dar und ist zugleich der Eingangsbereich in den Entwicklungsbereich. Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche der Rudower Chaussee ist deshalb ein wesentliches städtebauliches und stadtentwicklungspolitisches Planungsziel des Bebauungsplans XV-67a.

Die Rudower Chaussee erfüllt außerdem eine wichtige Verkehrsfunktion. Die in einer verkehrstechnischen Untersuchung ermittelte Prognose für das Jahr 2015 ermittelte eine tägliche Verkehrsbelastung von 13.100 Kfz im Einmündungsbereich zum Adlergestell und 8.800 Kfz täglich im weiteren westlichen Verlauf bis zur Straße „Am Studio“. Die Rudower Chaussee als vierstreifige Hauptsammelstraße weicht wegen ihrer Bedeutung für den Entwicklungsbereich und der vorgesehenen Straßenbahntrasse mit ihrem breiten Profil von den meisten übrigen Straßen im Entwicklungsbereich ab. Es sind zwei Fahrspuren pro Fahrtrichtung vorgesehen. Der Straßenraum soll großzügig mit beidseitigen Baumreihen, Radwegen und breiten Gehwegen ausgestattet werden, um der angestrebten funktionalen und repräsentativen Funktion der Rudower Chaussee als Einkaufsboulevard, Eingangs- und Zentrumsbereich gerecht zu werden.

Die zukünftigen Straßenverkehrsflächen der Rudower Chaussee umfassen auch Flächen, die gegenwärtig noch der Planfeststellung unterliegen, da sie Bestandteil der ehemaligen Brücke und Böschungsabschnittes waren. Teile der Bahnanlagen befinden sich – mit der Eisenbahnüberführung und einem Segment der Straße Adlergestell – außerhalb des Entwicklungsbereiches, sind jedoch in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans einbezogen worden, um dem Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB Genüge zu tun und für die Rudower Chaussee eine sinnvolle Abschnittsbildung mit Anbindung an das Adlergestell zu ermöglichen. Außerhalb der neuen Bahnüberführung sind in östlicher Richtung zum Adlergestell hin Straßenbegrenzungslinien entbehrlich, da sich hier zukünftig öffentliche Gehwegbereiche anschließen. Diese befinden sich allerdings außerhalb des Geltungsbereichs

des Bebauungsplans XV-67a. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-67a umfasst somit den Bereich der Rudower Chaussee, der den Anschluss zwischen dem Adlergestell und dem bereits ausgebauten Straßenverlauf der Rudower Chaussee bis zur Franz-Ehrlich-Straße darstellt. Die westlich anschließenden Abschnitte sind in den Bebauungsplänen XV-67b und XV-67c festgesetzt worden und wurden bereits realisiert.

Der S-Bahnhof Adlershof wurde um- und ausgebaut. Gestalterisch und funktional entsprach der Bahnhof nicht mehr den zukünftigen Anforderungen. Ein direkter nördlicher Zugang zum S-Bahnhof wurde gebaut werden, der den Nutzern der Bahn eine Querung der Rudower Chaussee erspart. Der Straßenausbau im Bereich der Eisenbahnüberführung erfolgte in enger Abstimmung mit der Planfeststellung. Die rechtliche Sicherung für die Änderung der Bahnanlagen (Brückenaufweitung und Rückbau von Gleisanlagen) ist im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens mit Beschluss vom 10. Oktober 2005 erfolgt, so dass hier keine Freistellung von der Planfeststellung gemäß § 23 AEG mehr erfolgen muss. Der Rückbau des Bahnhofsgebäudes und der Teilbereiche der ursprünglichen Böschungen sowie die provisorische Verlegung des Bahnsteiges und sonstige Änderungen an den Bahnanlagen einschließlich der Straßenbahnanlagen sind bereits vorgenommen worden.

Für den Bereich der Rudower Chaussee unterhalb der Brücke ist eine Straßenbreite von insgesamt 49,60 m vorgesehen, damit nördlich und südlich der Widerlager der Brücke ausreichend Raum für die Fußgänger geschaffen wird. Diese so genannten „Arkadendurchgänge“ haben sich gegenüber einer größer dimensionierten Aufweitung der Brücke als deutlich kostengünstiger erwiesen. Die Zugänge zu den Bahnsteigauf- und -abgängen erfolgen von den Arkadendurchgängen aus. Im Süden wird ein Aufzug in die Arkadierung hineinragen und die Gehwegbreite punktuell einschränken. In der Straßenbreite von 49,60 m sind sowohl Widerlager und Stützenreihen als auch die Straßenbahntrasse mit einer Bus und Bahn kombinierten Haltestelle enthalten.

Im westlich anschließenden Verlauf ist die Straßenverkehrsfläche mit ca. 42 m schmaler als unterhalb der Brücke, da hier keine Stützen etc. in den Straßenraum integriert werden müssen. Der Straßenraum hat kein durchgängig breites Profil, sondern weitet sich zur Straßenkreuzung Rudower Chaussee / Wagner-Régeny-Straße hin wieder auf.

Die Regelaufteilung der Rudower Chaussee sieht je Fahrtrichtung 6 m Fahrbahn vor, eine 12 m breite Mittelinsel als Straßenbahnvorhalttrasse, je 7,20 m Geh- und Radweg mit Baumscheiben in unterschiedlicher Aufteilung sowie einen 2,00 m breiten Parkstreifen auf der nördlichen Seite.

Die Kerngebietsfläche springt gegenüber der Brückenaufweitung zwar vor, braucht aber nicht mit einem Gehrecht belastet werden. Mit einer Breite von mindestens 4,0 m sind die Gehwege hinsichtlich der verkehrlichen Anforderungen ausreichend dimensioniert. Die Festsetzung von Arkaden erfolgt somit primär nicht aus verkehrlichen, sondern aus gestalterischen Erwägungen heraus.

Auf der gegenüberliegenden Seite kann die öffentliche Parkanlage in einem Randbereich auch gestalterisch für die Nutzung durch Fußgänger mit einbezogen werden. Dieser Bereich wird jedoch als öffentliche Parkanlage und nicht als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um den Parkcharakter in den Vordergrund zu stellen und den vorhandenen Baumbestand zu schonen.

Es verkehren mehrere Buslinien in der Rudower Chaussee. Im Bereich der Überführung Rudower Chaussee ist eine kombinierte Straßenbahn- und Bustrasse in Mittellage geplant. Hier sollen die in Richtung Adlergestell fahrenden Busse die Haltestelle der Straßenbahn mitnutzen können, während die Haltestellen für die in das Entwicklungsgebiet fahrenden Busse auch künftig am nördlichen Rand der Rudower Chaussee angeordnet werden.

Die Straßenbahn ist vom S-Bahnhof Adlershof über die Wissenschaftsstadt und den Groß-Berliner-Damm bis zum Bahnhof Schöneeweide verlängert worden. Für den Abschnitt bis in die Wissenschaftsstadt ist das Planfeststellungsverfahren abgeschlossen. Die Straßenbahn-trasse ist im Straßenprofil der Rudower Chaussee berücksichtigt.

Die verkehrplanerischen Untersuchungen, die von der Adlershof Projekt GmbH im Jahr 2004 bzw. 2006 in Auftrag gegeben wurden, haben folgende Ergebnisse erbracht:

In einer Verkehrszählung wurde für die Rudower Chaussee nördlich der Straße Am Studio eine Belastung von 16.500 Kfz/24h ermittelt. Dieser Wert wird sich laut dieser Untersuchung bis zum Prognosejahr 2015 auf ca. 13.100 Kfz/24h reduzieren, da mit dem fertig gestellten Ausbau des Ernst-Ruska-Ufers und der Köpenicker Straße sowie der geplanten Bundesautobahn bis Schönefeld, die Belastungen im Bereich Adlershof insgesamt abnehmen werden. Die Bundesautobahn A 113 wurde am 23.05.2008 bis Waltersdorf dem Verkehr übergeben.

Im StEP Verkehr ist die Rudower Chaussee folgerichtig sowohl im Bestand 2002 als auch in der Planung 2015 nur als übergeordnete Straße der Stufe II (örtliche Straßenverbindung) enthalten. Der FNP stellt die Rudower Chaussee nicht dar.

Wagner-Régeny-Straße

Neben der Festsetzung eines Abschnitts der Rudower Chaussee ist die Festsetzung eines Abschnittes der Wagner-Régeny-Straße als Teil einer Verbindung zwischen der Rudower

Chaussee und dem Groß-Berliner Damm mit vorrangiger Erschließungsfunktion der angrenzenden Baugebiete ein Planungsziel dieses Bebauungsplans. Durch die Verengung des Groß-Berliner Damms zwischen der Rudower Chaussee und der Pfarrer-Goosmann-Straße auf Grund des vorhandenen Gebäudebestandes kann hier der Verkehr nicht im erforderlichen Umfang abgewickelt werden. Die Parallelverbindung zum Groß-Berliner Damm über die Wagner-Régeny-Straße und Georg-Schendel-Straße ist erforderlich, um das Verkehrsaufkommen bewältigen zu können, das sich aus der Verbindung zwischen den Ortsteilen Adlershof und Johannisthal ergibt.

Die Wagner-Régeny-Straße war eine der Privatstraßen, die die Kasernenflächen nördlich der Rudower Chaussee erschlossen haben. Mit 7 m Fahrbahn und einem einseitigen Gehweg diente sie ausschließlich der inneren Erschließung. Entsprechend ihrer voraussichtlichen Verkehrsbelastung von ca. 3.200 Kfz pro Tag wird sie in einer Breite von 21,0 m als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist auf Grund der voraussichtlichen Verkehrsbelastung von mehr als 2.000 Kfz pro Tag nicht zulässig.

Der Straßenquerschnitt der Wagner-Régeny-Straße von 21,0 m ist aufgeteilt in eine 6,50 m breite Fahrbahn mit je 2,0 m Parkstreifen und beidseitigen Baumpflanzungen sowie je 1,6 m Radweg mit 0,9 m Sicherheitsstreifen und schließlich je 2,75 m Gehweg. In der Straßenplanung konnten auch bestehende Bäume berücksichtigt werden. Eckabschrägungen der Fahrbahnen der in die Wagner-Régeny-Straße einmündenden Straßen (Pfarrer-Goosmann-Straße, Hans-Schmidt-Straße und Merlitzstraße) werden innerhalb der als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Flächen vorgenommen.

Der Ausbau der Wagner-Régeny-Straße erfolgte 2006. Die Straße ist bis zur Pfarrer-Goosmann-Straße dem öffentlichen Verkehr übergeben worden. Die gilt auch für die einmündenden Straßen Pfarrer-Goosmann-Straße und Merlitzstraße. Der weitere nördliche Verlauf der Wagner-Régeny-Straße wird im angrenzenden Bebauungsplan XV-55c festgesetzt.

Hans-Schmidt Straße (Planstraße Nord 17)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-67a ist die Stichstraße insbesondere zur rückwärtigen Erschließung des Kerngebietes MK 2 erforderlich. Aus verkehrlichen Gründen ist die Erschließung des Kerngebietes MK 1 von der Rudower Chaussee aus nicht möglich, deshalb schließt der Bebauungsplan Ein- und Ausfahrten in diesem Bereich aus (vergleiche II.4.10). Die Hans-Schmidt-Straße strukturiert die Baugebiete nordöstlich der Wagner-Régeny-Straße, in dem sie die Straßenflucht der Hans-Schmidt-Straße aufnimmt.

Die Hans-Schmidt-Straße ist in einer Breite von 20,0 m mit einem Wendebereich von 22,0 m Breite konzipiert, der für die Realisierung eines durchgängigen Kreises mit einem 22 m breiten

Durchmesser ausreichend ist. Alle übrigen Erschließungsmaßnahmen innerhalb der Baugebiete sind vom Grundstückseigentümer vorzunehmen.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radwegbereich“ dient als Zugangsfläche für den S-Bahnhof Adlershof und wird im angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-51a fortgesetzt bis zum östlichen S-Bahnausgang, wo sich auch die Fahrradabstellanlage befindet. Die Fläche hat nicht die repräsentative Ausstattung eines Bahnhofsvorplatzes, so dass die gewählte Zweckbestimmung dem Charakter der Fläche entspricht.

Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Die **textliche Festsetzung Nr. 21** stellt klar, dass der Bebauungsplan durch den Bezug zur Planunterlage keine Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung vornimmt. Es werden lediglich die Straßenbreiten festgesetzt. Die in dieser Begründung dargelegten Straßenprofile dienen nur der Information; sie sind nicht verbindlich. Im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme sind jedoch ein Verkehrskonzept und Konzepte zur Gestaltung des öffentlichen Raumes erstellt worden, für deren Umsetzung Konsens besteht.

II. 4.1.13 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Im Straßenabschnitt zwischen dem S-Bahnhof Adlershof und der Wagner-Régeny-Straße soll ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt bzw. Überfahrten festgesetzt werden. Bei dem betreffenden Straßenabschnitt handelt es sich um das Eingangstor in den Entwicklungsbereich, der von den Anwohnern, Berufstätigen und Studierenden stark frequentiert wird und dessen Aufenthaltsqualität durch Ein- und Ausfahrten nicht beeinträchtigt werden soll. Die Erschließung der Grundstücksflächen ist durch die Wagner-Régeny-Straße und die Hans-Schmidt-Straße (Planstraße Nord 17) gesichert. Des Weiteren dient der Ausschluss von Ein- und Ausfahrten dazu, diesen sehr stark belasteten Straßenabschnitt von Rückstau und Abbiegeverkehr frei zu halten, der bei Zu- und Ausfahrten auftreten kann.

Darüber hinaus würden Ein- und Ausfahrten den städtebaulichen Erfordernissen und Zielen, die sich in der **textlichen Festsetzungen Nr. 16** niedergeschlagen hat, zuwiderlaufen. Auch soll der zukünftige Platzbereich mit der vorhandenen Eiche, die zur Festsetzung vorgesehen ist, in einer Qualität gestaltet werden, die eine Befahrbarkeit nicht gestattet. Damit wird gleichzeitig der

Wurzelbereich geschützt. Schließlich spricht die Anordnung der Busaufstellflächen gegen die Zulässigkeit von Ein- und Ausfahrten.

II. 4.1.14 Informationsstelen

Zur gestalterischen Aufwertung des Eingangsbereichs des Wissenschafts- und Wirtschaftsstandortes Adlershof (WISTA) sollen im Bereich der neu geschaffenen Überführung der Rudower Chaussee am S-Bahnhof Adlershof zwei Stelen, die die öffentlichen Straßenverkehrsflächen tangieren, aufgestellt werden. Neben dem symbolischen Eingangstor zum Standort sollen die Stelen auch als Informationsträger für den Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort dienen.

Die Stelen sollen in der Flucht der Widerlager der Eisenbahnunterführung errichtet werden. Sie sollen mit einer zulässigen Höhe von 12,0 m über Gehweg festgesetzt werden.

Die Stelen sollen von der WISTA-MANAGEMENT GMBH als Betreiber des Standortes unterhalten und nicht dem Tiefbauamt zugeordnet werden. Die Standorte sind folglich nicht Bestandteile des öffentlichen Straßenlandes, sondern werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB (besonderer Nutzungszweck von Flächen) mit der Zweckbestimmung „Informationsstelen“ festgesetzt. Im Bebauungsplan XV-67a werden die Standorte der zwei Stelen mit einer Fläche von je 12 m² festgesetzt. Diese Abmessung schließt die Flächen für die Fundamente mit ein; der Querschnitt der eigentlichen Stelen ist mit 0,8 m x 2,5 m deutlich geringer, als die im Bebauungsplan ausgewiesenen Standorte.

II. 4.1.15 Öffentliche Parkanlage

Südlich der Rudower Chaussee ist die Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage mit 7350 m² vorgesehen. Die Festsetzung dieser Grünfläche ist städtebaulich als Gegenstück zu dem gegenüberliegenden verdichteten Dienstleistungsschwerpunkt zu sehen. Die öffentliche Grünfläche dient der planungsrechtlichen Sicherung des vorhandenen Eichenhains an der Rudower Chaussee, der eines Teils 150- bis 200-jährigen, einen sehr wertvollen Altbaumbestand – Bestandteil der ehemaligen Heidelandschaft der Köllnischen Heide – aufweist. Der vorhandene Charakter der Grünanlage bestehend aus Baumbestand, Grasflächen und teilweise informellem Wegenetz soll auch in Zukunft beibehalten werden. Damit ist die Eingangssituation zum Entwicklungsbereich gleichermaßen als städtischer und Naturraum gekennzeichnet. Da dieser Naturraum jedoch stark durch Fußgänger und Radfahrer frequentiert wird, kommt eine Festsetzung zur naturnahen Gestaltung der öffentlichen Parkanlage nicht in Betracht. Die öffentliche Parkanlage mit dem Eichenwäldchen ist Bestandteil der

städtebaulichen Platzkonzeption entlang der Rudower Chaussee.

II. 4.1.16 Einzelbaum im MK 1

Innerhalb des MK 1 steht als Solitär eine etwa 150- bis 200-jährige Eiche, die eine entsprechend ausgeprägte Krone aufweist. Die Vitalitätsuntersuchung des Baums hat ergeben, dass sich der Baum in einem sehr vitalen Zustand befindet und zudem schön gewachsen ist. Es handelt sich wie in der öffentlichen Parkanlage um eine der verbliebenen Eichen der ehemaligen Heidelandschaft der Köllnischen Heide. Des Weiteren sind Eichen in dieser Größe innerhalb des Entwicklungsbereiches, mit Ausnahme des Eichenhains in der öffentlichen Parkanlage, eine Seltenheit. Der Baum soll deshalb erhalten und planungsrechtlich gesichert werden.

II. 4.1.17 Grünzug

Dem im Flächennutzungsplan dargestellten Grünzug parallel zu den Bahnanlagen soll im Bereich des Geltungsbereichs XV-67a durch eine Differenzierung der wesentlichen Funktionen, nämlich der Erholungsnutzung / Verbindung einzelner Grünbereiche und der Biotopverbindung, nachgekommen werden. Die Höhenlage der Bahntrasse, Sicherheits-aspekte und die angrenzenden Nutzungen (insbesondere die Gewerbegebiete) legen eine Splittung der Hauptfunktionen nahe.

Die genaue Führung des Grünzugs in Hinblick auf die Erholungsfunktion ist gemäß den gemeinsamen Richtlinien zum Entwicklungsrahmen des FNP aus der örtlichen Situation zu entwickeln, wobei entscheidend für die Umsetzung des Planungsgrundsatzes des FNP ist, dass eine „funktionsfähige öffentlich zugängliche Verbindung hergestellt“ wird. Diese Funktion können auch Straßen in bestimmten Abschnitten erfüllen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-67a kann die Wagner-Régeny-Straße aufgrund ihrer Lage parallel zum dargestellten Grünzug diese Verbindungsfunktion für Fußgänger und Fahrradfahrer zwischen dem S-Bahnhof Adlershof und dem Landschaftspark übernehmen. Der Straßenraum wird mit einer Alleepflanzung unter Berücksichtigung vorhandener Bäume gestaltet und mit beidseitigen Fahrradwegen ausgestattet. Die straßenbegleitenden Vorgartenzonen weiten den Straßenraum optisch auf und flankieren ihn im Falle einer entsprechenden Bepflanzung mit beidseitigen Grünbändern. Den Auftakt der Wegeverbindung zum Park stellt die Aufweitung des Straßenraumes durch die private von einer Bebauung freizuhaltende Platzfläche um die alte Eiche dar. Der freistehende stadtbildprägende Baum stellt in diesem Zusammenhang der Grünverbindung ein besonderes Merkmal dar. Nördlich des Geltungsbereiches XV-67a wird dann im weiteren Verlauf die „verkehrliche“ Verbindungsfunktion für Fußgänger und Radfahrer zur Ermöglichung einer durchlaufenden Erholungsnutzung über eine Fläche, die mit einem Gehrecht zu belasten ist, im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-16 bis zum Anschluss an

die in ihrer Lage geänderte sogenannte Ostfuge weitergeführt.

Die zweite wesentliche Funktion eines Grünzugs ist die Herstellung eines übergeordneten Biotopverbunds. Dieser Anforderung kommt der Bebauungsplan durch die **textliche Festsetzung Nr. 18** in Verbindung mit der Freihaltung eines 6,0 m breiten Geländestreifens entlang der Bahnanlage und der Festsetzung zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft nach. Der Bebauungsplan trifft diese Festsetzung auf planfestgestelltem Gelände. Die neu angelegte Böschung wird auch in Zukunft der Planfeststellung unterliegen.

Die Festsetzung steht jedoch nicht im Widerspruch zu der Planfeststellung bzw. zu Bahnbetriebsflächen, vielmehr werden Bahnböschungen üblicherweise bepflanzt bzw. einer Spontanvegetation überlassen, die dahingehend gepflegt wird, dass der Bahnbetrieb ordnungsgemäß durchgeführt werden kann. Seitens des Eisenbahn-Bundesamtes gibt es grundsätzlich keine Vorbehalte gegen diese Festsetzung, sofern sie mit in Einklang mit der Deutschen Bahn AG erfolgt. Dies ist der Fall, da auf die Anpflanzung bestimmter Pflanzenarten durch Festsetzung im Bebauungsplan verzichtet wurde und der diesbezüglichen Anregung der DB Netz AG gefolgt wurde. Damit sind die gegen die Umsetzung des im FNP dargestellten Grünzugs auf der Böschung (Endzustand) im Hinblick auf die Biotopfunktion ausgeräumt worden.

Die tatsächliche Biotopverbindung geht jedoch über den festgesetzten 6,0 m breiten Streifen deutlich hinaus, da die östlich angrenzenden Bahnflächen bis zu den Gleisanlagen die Funktion mit übernehmen, auch wenn sie nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen.

Die Baumaßnahmen für das künftige Südgleis werden zur Folge haben, dass Teile der vorhandenen mit Gehölzen bestandenen Böschungskanten beseitigt werden. Lediglich im flachen nördlichen Teil wird es möglich sein, vorhandene Vegetation zu erhalten. Die textliche Festsetzung Nr. 18 regelt deshalb die Wiederherstellung der Böschungskante und eine Begrünung durch Spontanvegetation, durch die der Biotopverbund wiederhergestellt wird. Ausgehend von der Brücke mit einem Höhenniveau von etwa 5 m über Gehweg fällt die Bahntrasse in nördlicher Richtung kontinuierlich ab. Die Böschungsbildung resultiert aus funktionalen Gründen - erforderliche Böschungsbreite bei 5 m Gesamthöhe der Bahntrasse über Straßenniveau sowie aus Sicherheitsaspekten – Mindestabstand von der Gleisachse im Durchschnitt von 6 m.

Im Übrigen siehe Ausführungen unter Pkt. II. 3 Umweltbericht zum Thema Grünzug und sonstige Grünfestsetzungen.

II. 4.1.18 Sonstige Begrünungsfestsetzungen

Bei Begrünungsmaßnahmen gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 9, 10, 11, 12 und 13 wird empfohlen, Arten der beigefügten Pflanzliste aus dem September 2006 zu verwenden.

Gestaltung und Begrünung von Stellplatzanlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind ebenerdige Stellplätze zulässig. Da Stellplatzanlagen erfahrungsgemäß zu einer Minderung der Qualität von Außenräumen führen, wenn sie nicht gestaltet sind, enthält dieser Bebauungsplan eine Regelung (**textliche Festsetzung Nr. 11**) zur Sicherung von Qualitätsmerkmalen.

Mit dem Anpflanzungsgebot von Laubbäumen bei ebenerdigen Stellplatzanlagen soll neben der Anrechenbarkeit für die Eingriffsbilanzierung erreicht werden, dass ansprechend gestaltete und gegliederte Außen- und Stellplatzanlagen entstehen. Laubbäume als Schattenspende im Sommer tragen zudem zur Aufenthaltsqualität von Freiflächen bei.

Baumpflanzungen

In den Kerngebieten und im Gewerbegebiet ist pro 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen (**textliche Festsetzung Nr.12**). Dabei sind bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume die vorhandenen Bäume sowie die in der Abfolge von vier Stellplätzen zu pflanzenden Laubbäume einzurechnen (**textliche Festsetzung Nr. 11**). Mit dieser Festsetzung wird ein bestimmter Vegetationsanteil auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gesichert. Neben der Bedeutung für die Biotopentwicklung und das Landschaftsbild wirken sich die Baumpflanzungen positiv auf den Wasserhaushalt und das Lokalklima aus. Mit der Maßnahme können Eingriffe in Natur und Landschaft gemindert werden. Die Festsetzung erfolgt insbesondere unter Berücksichtigung notwendiger Ersatzpflanzungen für die Fällung von Bäumen, die nach Baumschutzverordnung geschützt sind. Da diese insbesondere im Kerngebiet erheblich sein können (Fällung der vorhandenen Pappelreihen), wird durch die Festsetzung eines Mindeststammumfanges von 20-25 cm auch eine bestimmte Qualität der Pflanzungen vorgeschrieben, damit die Ersatzpflanzungen vorrangig im Plangebiet untergebracht werden können. In der Abwägung hält der Plangeber mit dieser Festschreibung des Stammumfanges den Ausgleich für den Gehölzwertverlust für angemessen. Es ist auch in die Abwägung einzustellen, dass die Anwuchsbedingungen bei zunehmendem Stammumfang schwieriger werden.

Vorhandene Bäume sind auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen. Abhängig vom künftigen Grundstückszuschnitt kann es möglich sein, dass die vorhandenen Bäume ausreichend sind. Die Festsetzung ist – wie die folgende auch – ein ökologischer Standard innerhalb der Entwicklungsmaßnahme.

Dachbegrünung

Als weitere Ausgleichsmaßnahme wird – entsprechend der im gesamten Entwicklungsbereich umzusetzenden „ökologischen Standards“ – eine extensive, d.h. nicht begehbare und nicht der

Erholung dienende Dachbegrünung festgesetzt (**textliche Festsetzung Nr. 9**). Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Abgesehen von dem Biotopwert sorgt die Dachbegrünung für eine Abflussverzögerung und eine stärkere Bindung der Niederschläge im Raum. Ein Gründach hat beispielsweise den positiven Effekt, dass gegenüber einem Bitumendach nur 42 % der Strahlungsbilanz in Wärme umgewandelt wird. Bei einem Bitumendach werden hingegen 95 % der Strahlungsbilanz während des Sommers in Wärme umgewandelt.

Technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen sind von der Verpflichtung zur Begrünung ausgenommen. Es kann auf Grund von Erfahrungswerten davon ausgegangen werden, dass mindestens ein durchschnittlicher Anteil von 30 % begrünter Dachflächen erreicht werden kann. Dieser Wert wurde auf Grund der Erfassung bereits realisierter Vorhaben im Entwicklungsbereich bestätigt. Die aktualisierte Fassung der Gesamtausgleichskonzeption legt ebenfalls diesen Anteil für die Berechnung von Eingriffen in den Naturhaushalt zu Grunde.

Bepflanzung unterirdischer Anlagen

Neben den bei der Dachbegrünung aufgeführten Vorzügen (Erhöhung des Vegetationsanteils, Bindung von Staub und Niederschlagswasser) ist die Begrünung oberhalb von unterirdischen baulichen Anlagen auch aus städtebaulichen Gründen erforderlich. Auch wenn planungsrechtlich keine Tiefgaragen oder sonstige unterirdische bauliche Anlagen ausgewiesen werden, da bei der vorgesehenen Angebotsplanung keine Festlegung erfolgen kann und soll, ist die Errichtung unterirdischer baulicher Anlagen im Rahm der Festlegungen des Maßes der Nutzung zulässig.

Im Gegensatz zur Dachflächenbegrünung ist die gerade die Begrünung von Tiefgaragen oder sonstigen unterirdischen baulichen Anlagen für die Nutzer und Besucher des Gebiets unmittelbar erlebbar. Es muss vermieden werden, dass ungestaltete Oberflächen entstehen können. Auch wenn die Bauordnung Berlins den Bauherren bereits zu einer Begrünung und Bepflanzung nicht überbaubarer Grundstückflächen verpflichtet, soll mit dem Pflanzgebot gemäß **textlicher Festsetzung Nr. 10** dazu beigetragen werden, dass die Außenanlagen in einer gehobenen Qualität hergestellt werden, mit der sie u. a. auch einer Erholungsnutzung dienen können. Um die qualitativ hochwertige Bepflanzung zu erreichen, ist eine Substratschicht von mindestens 0,60 m erforderlich. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Eine Benachteiligung gegenüber denjenigen Bauherren, die lediglich oberirdische Stellplätze anlegen ist nicht erkennbar, da auch oberirdische Stellplatzanlagen durch Baumpflanzungen gegliedert und gestaltet werden müssen.

II. 4.1.19 Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die mit diesem Bebauungsplan eröffneten Bebauungsmöglichkeiten werden bislang auch der Grundwassergewinnung dienende Flächen erstmalig versiegelt.

Die **Festsetzung Nr. 13** dient dem ökologischen Ziel der Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in seiner Gesamtheit und gewährleistet, dass das auf den Dachflächen und sonstigen versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser in den Baugebieten dem Grundwasser zugeführt wird. Trotz zusätzlicher Bebauung und Versiegelung bleibt die Regeneration des Grundwassers dadurch erhalten. Bei den im Plangebiet festgesetzten Grundflächenzahlen ist eine Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken rechnerisch möglich. Neben den Vorschriften zur Reduzierung des Versiegelungsgrades (textliche Festsetzung Nr. 6) dient auch die Festsetzung zur Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen (**textliche Festsetzung Nr. 14**) einer quantitativ ausgeglichenen Wasserbilanz für das Entwicklungsgebiet.

Durch die dezentrale Entwässerung vor Ort können weitere Eingriffe in den Naturhaushalt wie der Bau von Regenrückhaltebecken, der Ausbau der Kanalisation und der Bau von Vorflutern vermieden und damit dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gefolgt werden.

Zum nachhaltigen Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen soll die hohe Selbstreinigungskraft von belebten und begrüntem Böden genutzt werden. Daher wird die Begrünung der Versickerungsflächen festgesetzt. Die Sickerfähigkeit der Flächen ist zu gewährleisten. Die vorherrschenden Bodenverhältnisse und Grundwasserstände sind genau untersucht worden, so dass feststeht, dass im Regelfall die vorgeschriebene Versickerung auf den Baugrundstücken ohne unzumutbare Einschränkung der Ausnutzbarkeit möglich ist. Der höchste zu erwartende Grundwasserstand (HGW) liegt bei 32,70 m über NN.

Die textliche Festsetzung 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 kann 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 werden. Die Versickerungspflicht besteht nur, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen. Wasserwirtschaftliche Belange stehen der Versickerung insbesondere dann entgegen, wenn Verunreinigungen des Grundwassers und sonstige signifikante nachteilige Auswirkungen auf den Zustand der Gewässer zu erwarten sind sowie in den Gebieten Vernässungsschäden an der Vegetation oder den Bauwerken entstehen oder Bodenbelastungen hervorgerufen werden (vgl. § 36a Abs. 1 Berliner Wassergesetz).

Um das anfallende Regenwasser auf den Grundstücken – bezogen auf die spezifischen klimatischen Bedingungen und Bodenverhältnisse im Entwicklungsgebiet Adlershof – zu versickern, werden abhängig von der Art der Versickerung 7 bis 20 vom Hundert der Grundstücksfläche als Versickerungsfläche benötigt. Unter der Annahme einer fünfjährigen Überstauhäufigkeit und einer Muldentiefe von 0,3 m werden unter den gegebenen

Bodenverhältnissen in Abhängigkeit von der Sohlbreite und der Ausformung der Böschungen 14 bis 20 vom Hundert der angeschlossenen Flächen als Versickerungsfläche benötigt. Eine flächenhafte Ausdehnung der Versickerungsanlagen ist nicht vorgeschrieben.

II. 4.1.20 Minderung der Bodenversiegelung

Die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen unterstützt das Ziel, einen möglichst hohen Anteil des Niederschlages vor Ort zu versickern und damit dem Grundwasser zuzuführen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierungen sind unzulässig (textliche **Festsetzung Nr. 14**).

II. 4.1.21 Immissionsschutz

Erschütterungsschutz

Durch den Bahnbetrieb der Fern- und Regionalbahn und der S-Bahn werden künftig Erschütterungen auf das Erdreich ausgelöst, die den Aufenthalt in davon betroffenen Gebäuden beeinträchtigen könnten. Zwischen Gleisanlagen und zukünftiger Bebauung liegt ein mindestens 10-12 m breiter Streifen zuzüglich Abstandsflächen, so dass keine schwingungstechnische Abkopplung festgesetzt werden kann. Sollten dennoch Erschütterungen auftreten, müssen diese Fragen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ggf. durch gesonderte, qualifizierte und mit den Bahnbetreibern abgestimmte Gutachten geklärt werden.

II. 4.1.22 Außerkrafttreten bestehender Festsetzungen

Im nordwestlichen Geltungsbereich wird eine Teilfläche des Bebauungsplans XV-68a durch den Bebauungsplan XV-67a überplant und durch die textliche Festsetzung Nr. 22 in seinem Geltungsbereich außer Kraft gesetzt. Der Rechtsstatus der planfestgestellten Anlagen bleibt von der Festsetzung unberührt.

II. 5 Hinweise

Textlicher Hinweis Nr. 1: Pflanzliste

Die Pflanzliste ist nicht Gegenstand der Festsetzungen. Für alle Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes gemäß den textlichen Festsetzungen 9,10,11,12 und 13 wird ihre Berücksichtigung jedoch empfohlen. Die genannten Gehölze, Gräser und Kräuter sind auf die örtlichen Standortbedingungen und Gestaltungsanforderungen des Plangebietes abgestimmt.

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 mit Stand vom September 2006 beschränkt sich auf stark generalisierende Angaben, damit ausreichend Entscheidungsspielraum gegeben ist und auch der Objektplanung noch genügend gestalterische Freiheit verbleibt.

Zeichnerischer Hinweis: In Aussicht genommene Straßenbahn

In der Planzeichnung ist der noch nicht planfestgestellte westliche Gleisbogen zwischen der seit 19. 02. 2002 planfestgestellten Straßenbahntrasse in der Rudower Chaussee und an der öffentlichen Parkanlage als Hinweis enthalten.

II. 6 Nachrichtliche Übernahmen

Straßenbahn

Die planfestgestellten Anlagen der Straßenbahn wurden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Eisenbahn

Die durch Beschluss des Eisenbahnbundesamtes vom 10. Oktober 2005 planfestgestellte Überführung (hochliegende Bahnanlage) und die dazugehörigen Stützen sowie die sonstigen planfestgestellten Bahnflächen (Bahnanlagen oberirdisch) werden nachrichtlich übernommen.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV-67a ist Teil der Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“. Hier werden die Maßnahmen durch den Entwicklungsträger durchgeführt. Der Straßenbau im Bereich der Eisenbahnüberführung und die Anbindung an das Adlergestell soll auf Grund des engen räumlichen und funktionalen Zusammenhanges durch den Entwicklungsträger erfolgen, obwohl diese Bereiche außerhalb des Gebietes der Entwicklungsmaßnahme liegen. Der Träger hat die Maßnahme vorzubereiten und durchzuführen. Das betrifft unter anderem Grunderwerb, Freimachung, Anlagen der technischen Infrastruktur und die Finanzierung der öffentlichen Grünflächen.

Die Durchführung von Maßnahmen im Bereich der Bahnanlagen und des Bahnhofs erfolgt durch die Deutsche Bahn AG.

III. 1 Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung und Arbeitsstätten

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

Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter

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

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

III. 2 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung

Die Finanzierung von Erschließungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV-67a erfolgt über den öffentlichen Haushalt und über das Treuhandvermögen der Entwicklungsmaßnahme „Berlin- Johannisthal/Adlershof“ unter dem erheblichen Einsatz von GRW- Mitteln für die Erschließung und (teilweise) Beräumung.

Diese Kosten des Landes Berlin, welche die Erschließungsmaßnahme „ Brückenaufweitung Adlershof “einschließlich der Anbindung an das Adlergestell betreffen, wurden in der Eisenbahnkreuzungsvereinbarung vom 10. September 2004 / 25. Mai 2005 geregelt.

Die erforderlichen Mittel für die Baumaßnahme in Höhe von 20,270 Mio. € aus Kapitel 1240, Titel 89472 wurden am 03. März 2003 durch den Hauptausschuss (rote Nr. 1308) zustimmend zur Kenntnis genommen. Mit Bescheid vom 12. Juni 2003 wurde die Förderfähigkeit aus GRW- Mitteln bestätigt, so dass vom Land Berlin lediglich der Komplementäranteil von 10 v.H. zu erbringen war.

Für die weiteren Erschließungsmaßnahmen werden folgende Mittel veranschlagt:

- Für die Wagner-Régeny-Straße – als Bestandteil der gewerblichen Erschließungsmaßnahme „MK- Rudower Chaussee“ – werden anteilig 1,35 Mio. € aus

dem Treuhandvermögen der Entwicklungsmaßnahme bereitgestellt.

- Die Planstraße Nord 17 wird aus den Erlösen der angrenzenden berlineigenen Baufelder finanziert.

Den Pächtern der Kleingartenkolonie, die zur Umsetzung der Ziele der Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ aufgegeben werden muss, wird eine Entschädigung gemäß Bundeskleingartengesetz aus dem Treuhandvermögen gezahlt.

Alle Kosten sind in der Kosten- und Finanzierungsübersicht der Entwicklungsmaßnahme enthalten, die laufend fortgeschrieben wird.

III. 3 Auswirkungen auf die Zentrenstruktur und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung

Mit der sehr weitreichenden Einschränkung des großflächigen Einzelhandels wird dem Zielkorridor des StEP Zentren 2020 entsprochen und nachteilige Auswirkungen auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche vermieden. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung ist im Ortsteilzentrum Dörfeldstraße/Rudower Chaussee und durch das Stadtteilzentrum Bahnhof Schöneweide gewährleistet.

III. 4 Auswirkungen des Neubaus der Eisenbahnüberführung Brückenaufweitung Rudower Chaussee

Für die aus der Planfeststellung der Baumaßnahme Eisenbahnüberführung Rudower Chaussee resultierenden Umweltauswirkungen wurden gemäß § 2 des UVP Gesetzes die Auswirkungen in einer Umweltverträglichkeitsstudie ermittelt und im Rahmen eines landschaftspflegerischen Begleitplans eine Ausgleichskonzeption entwickelt. Die Gutachten sind Bestandteil der beim Eisenbahnbundesamt eingereichten Planfeststellungsunterlagen.

Es bestehen zwischen dem Untersuchungsgebiet zur Planfeststellung und dem Bebauungsplangebiet Überlappungen, da Teilflächen des Untersuchungsgebietes innerhalb des Bebauungsplangebietes liegen. Eine Unterscheidung zwischen den Flächen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebiets wurde nicht vorgenommen, so dass für die folgenden Aussagen keine quantitativen Aussagen getroffen werden können. Der Schwerpunkt der Kartierung lag für den landschaftsplanerischen Begleitplan auf der Biotoptypenkartierung, so dass keine genaue Auflistung des Artenbestandes erfolgte. Die Kartierung erfolgte für das gesamte Gebiet der im Besitz der DB Netz AG befindlichen Grundstücke zwischen dem Entwicklungsgebiet Adlershof und dem Straßenzug Adlergestell und nicht nur für die Flächen,

auf denen Eingriffe stattfinden werden.

Die Betrachtung der Schutzgüter und ihrer Wechselwirkungen hat für die Flächen, die innerhalb des Bebauungsplansgebiets liegen, zu folgendem Ergebnis geführt: Die folgenden Zitate sind der Umweltverträglichkeitsstudie zum Bauvorhaben Brückenaufweitung EÜ Rudower Chaussee vom 27. Juni 2003 entnommen. Die Aufhebung der Trinkwasserschutzzone III B des Wasserwerkes Johannisthal in 2009 war zu diesem Zeitpunkt nicht absehbar.

Schutzgut Mensch in Wechselwirkung mit Schutzgut Landschaft

„...Aus Sicht des Menschen sind die Auswirkungen des BV auf die Wahrnehmung der Stadtlandschaft insgesamt als positiv zu beschreiben: Durch die Zusammenfassung der bisher vereinzelt und versetzten Bauten entsteht ein sehr kompaktes Erscheinungsbild. Eine durchgängig ästhetisch ansprechende und einheitliche Gestaltung in Bezug auf Proportionen, Materialverwendung und Farbkonzept, könnte weiterhin eine als positiv zu beschreibende Wirkung erzielen.

Durch die größere Öffnung der Durchfahrt und ihre höhere Durchlässigkeit verringert sich die Barrierenwirkung des Damms und des Brückenkomplexes zugunsten zweier bisher getrennter Stadtteile.

Der Ausbau der Rudower Chaussee im Kreuzungsbereich Adlergestell verändert die Situation des Straßenverkehrs durch geringere Staugefährdung einerseits und durch erhöhtes Verkehrsaufkommen andererseits. Die Auswirkungen und Beeinträchtigungen durch Lärmbelastung sind in der Schalltechnischen Untersuchung dargestellt (siehe Punkt 9 der Gesamtunterlagen).

Die insgesamt erwarteten Auswirkungen und Beeinträchtigungen durch den Bahnbetrieb in Folge des BV sind zu vernachlässigen, da von der Bahn eine sinkende Zugfrequenz erwartet wird.

Schutzgut Flora in Wechselwirkung mit Schutzgut Fauna

„Die Auswirkungen auf das Schutzgut Flora stehen in Wechselwirkung mit den Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna.

Der Charakter der Vegetation im Untersuchungsgebiet erscheint im Bereich der Böschungen als weitgehend ungestört und nur geringen anthropogenen Einflüssen ausgesetzt. Die Wuchsformen der Gehölze sind besonders gut ausgebildet und als wertvoll einzustufen. Die linearen Strukturen der Biotope, die sich zusammenhängend über das gesamte Untersuchungsgebiet erstrecken, werden im Bereich der Brückenbaumaßnahme nachhaltig gestört bzw. zerstört. Durch Rückbau des Damms und der Böschungen im Bereich der Brücke ..., sind nach der Biotopkartierung, Verluste von Einzelbäumen sowie Teilverluste von Gehölz- und Gebüschgruppen zu erwarten.

Die Auswirkungen auf die Fauna sind insgesamt als gering einzustufen. Die sich im Untersuchungsgebiet befindenden Brut- und Nahrungsvögel verlieren durch Verluste und Teilverluste der Gehölze an Lebensraum, jedoch nicht in erheblichem Umfang. Im näheren Umfeld der Baumaßnahme sind im Untersuchungsgebiet Ausweichquartiere vorhanden. Der Verlust der Kastanie am Böschungsfuß Seite Adlergestell spielt insofern eine Rolle, als sie sich in unmittelbarer Nähe des sogenannten Krähenbaumes befindet.“

Schutzgut Geologie und Boden

„...Die Baumaßnahmen betreffen die Auffüllung durch Rückbau des Damms im Bereich der Brückenbaumaßnahme und Abbrechen von Teilen der Böschungen auf Seite der Rudower Chaussee. Die Auswirkungen sind als gering einzustufen, da die Auffüllung des Damms erst seit neunzig Jahren besteht und somit nicht von gewachsenem Boden gesprochen werden kann.

Im Rahmen der Baugrunderkundung wurde eine orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt. Diese ergab, dass das Erdbaumaterial des Damms keine erhöhten Schadstoffgehalte aufweist und wieder verwendbar ist.

In der Schottermischzone der Gleisanlagen wurden erhöhte Konzentrationen an Schwermetallen wie Kupfer und Blei und Polycyclischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen festgestellt. Eine Wiederverwertung des Schottermaterials ist laut Altlastenuntersuchung nicht mehr zu rechtfertigen...“

Schutzgut Wasser

„Das Untersuchungsgebiet liegt im weiteren Absenkungsbereich von Brunnenanlagen und im nordwestlichen Teil bis zur Rudower Chaussee in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Johannisthal. Der höchste beeinflusste Grundwasserstand lag bei etwa NN + 33,0 m. Die Tiefgründungen der Bohrpfähle von 19 m für das Brückenbauwerk, die aufgrund des Bodenprofils notwendig sind, berühren damit den Grundwasserbereich. Im nordwestlichen Bereich befinden sich die Gründungen zusätzlich in der Wasserschutzzone III B. Mit dem Rammen der Spundwände für die Bauzustände bis zu einer Tiefe von ca. 10 m ist ebenfalls eine Berührung des Grundwassers abzusehen. Bei Einhaltung der entsprechenden Richtlinien ist ein erheblicher Eingriff nicht zu erwarten.

Die versiegelten Flächen im Bereich des Bahndamms nehmen durch Rückbau des Damms und des Bahnsteigs ab. Eine negative Auswirkung auf die Grundwasserneubildungsrate ist demnach nicht zu erwarten.“

Schutzgut Klima – Luft

„Aufgrund der im Bereich des Untersuchungsgebiets vorherrschenden Westwinde bildet der Bahndamm einen Riegel für die Luftzirkulation.

Nach Auhagen ist die klimatische Situation auf der Seite Adlershof als schlecht zu bezeichnen.

Durch die weitere Überhöhung des Bahndamms in einer Längenausdehnung von ca. 600-700 m wird sich die kleinklimatische Situation noch verschlechtern.

Im Bereich der Kreuzung Rudower Chaussee / Adlershof wird sich die Luftzirkulation durch die größeren Öffnungen der Durchfahrt verbessern. Die lichte Weite der geplanten Öffnung beträgt insgesamt ca. 33,80 m.

In einer ersten Abschätzung stehen die beiden Veränderung der Aufweitung und Überhöhung sich gleichwertig gegenüber.“

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

„...Unter Denkmalschutz gestellt ist das Gebäudeensemble am Adlergestell ... Der Eingriff übt insofern Auswirkungen auf diese in sensibler Nachbarschaft stehenden Gebäude und ihre Grundstücke aus, als sie in einen völlig neuen Kontext gestellt werden. Das neue Brückenbauwerk gewinnt insgesamt an Größe und Ausprägung und wird die bauliche Situation an dieser Stelle dominieren.

Die Stützmauer (Parallelfügel) hinter dem ersten Gebäude des Ensembles wirkt sich unmittelbar auf sein Erscheinungsbild aus, weshalb bei der Wahl des Materials zur Verkleidung der Wand auf die Denkmalswürdigkeit der Gebäude eingegangen werden muss.

Nach §11 des Berliner Denkmalschutzgesetzes ist in diesem Zusammenhang eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde einzuholen. Weiterhin ist das dort vorgeschriebene Verfahren einzuhalten.“

Die Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt vermieden, vermindert oder soweit möglich ausgeglichen werden, sowie Ersatzmaßnahmen bei nicht ausgleichbaren, aber vorrangigen Eingriffen in Natur und Landschaft befand sich zum Zeitpunkt der wiedergegebenen Umweltverträglichkeitsstudie noch in der Abstimmungsphase. Das Projekt der Brückenaufweitung ist inzwischen (Zeitpunkt der Bebauungsplanfestsetzung) abgeschlossen. Der Abschluss der Straßenbauarbeiten einschließlich Öffnung der Rudower Chaussee ist Ende 2011 vorgesehen.

IV. Verfahren

Zu Beginn der Planungsüberlegungen war der Bebauungsplan XV-67a Teil der Bebauungspläne XV-51 und XV-55.

Die Bebauungsplanverfahren innerhalb der Entwicklungsmaßnahme oblagen zunächst der Zuständigkeit des Bezirksamtes Treptow. Die Ergebnisse der jeweils 1993 und 1994 durchgeführten frühzeitigen Bürgerbeteiligungen führten zu keinen Änderungen bzw. sind in die weiteren Planungen, auch denen zum Bebauungsplan XV-67a, eingeflossen.

IV. 1 Beschluss über die außergewöhnliche stadtpolitische Bedeutung

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

IV. 2. Aufstellungsbeschluss

Das Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen fasste am 11. Dezember 1995 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans XV-67 gemäß § 4 c AGBauGB. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt für Berlin Nr. 66 vom 29. Dezember 1995, S. 5138, bekannt gemacht.

IV. 3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 1996

Der Entwurf des Bebauungsplans XV-67 wurde 32 Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 15. März 1996 zur Kenntnisnahme und mit der Bitte um Stellungnahme zugesandt.

Im Rahmen der Trägerbeteiligung gingen 28 Stellungnahmen bei der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr Abt. III H ein. Zusätzlich äußerten sich die Blockheizkraftwerks-Träger- und Betreibergesellschaft (BTB) und die WISTA-MANAGEMENT GMBH, die keine Träger öffentlicher Belange sind.

Ergebnis der Trägerbeteiligung zum Bebauungsplan XV-67

Dieser Beteiligungsschritt führte zu folgendem Ergebnis im Hinblick auf die Festsetzungen, die den Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-67a betreffen:

Vom Stadtplanungsamt, vom Tiefbauamt Treptow und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie wurden folgende Kritikpunkte vorgebracht:

Zwischen dem Bahngelände und der Planstraße Medien 2 (heute Moriz-Seeler-Straße) könne die öffentliche Straßenverkehrsfläche so lange nicht genau festgesetzt werden, bis eine abgestimmte Verkehrslösung zum Knotenpunkt Adlergestell / Rudower Chaussee und damit verbunden zur Aufweitung der Eisenbahnüberführung sowie zur Lage der Straßenbahn (Mittel- oder Seitenlage) vorläge.

Dem Hinweis wurde gefolgt. Im weiteren Verfahren wurde der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs in die Bebauungsplanbereiche XV-67a, XV-67b und XV-67c geteilt.

Durch die vorzeitige Festsetzung des 'Corsos' sollten nach Auffassung des Tiefbauamtes Treptow, des Polizeipräsidenten von Berlin, der Senatsverwaltungen für Bauen, Wohnen und Verkehr sowie für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie die Straßenbreiten der angrenzenden Abschnitte nicht präjudiziert werden. Die Straßenbahn in Seitenlage für den Abschnitt zwischen S-Bahnhof Adlershof und Planstraße Medien 2 (heute Moritz-Seeler-Straße) wurde zudem abgelehnt.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und floss ins weitere Verfahren des Bebauungsplanentwurfs XV-67a ein. Die Seitenlage der Straßenbahntrasse wurde vom Polizeipräsidenten von Berlin abgelehnt, weil die Verschwenkung der Straßenbahn im Bereich des Knotenpunktes Adlergestell / Rudower Chaussee für bedenklich für den linksabbiegenden Verkehr gehalten wurde. Es war jedoch schon seinerzeit geplant, für die Straßenbahn eine eigene Trasse anzulegen, so dass sich die Straßenbahn unabhängig vom motorisierten Individualverkehr (MIV) bewegen kann. Eine entsprechende Ampelregelung würde das Linksabbiegen des MIV ermöglichen. In einem Schreiben der Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) vom 11.06.1996 wurde die Mittellage der Straßenbahn an dieser Stelle abgelehnt und die Seitenlage favorisiert. Eine Entscheidung zur Lage der Straßenbahn wurde inzwischen zugunsten einer Mittellage getroffen.

Auf Grund der örtlichen Lage der Anlage der Berliner Wasserbetriebe (BWB) wurde einer Überbauung durch Straßenbahngleise seitens der BWB nicht zugestimmt.

Dem Hinweis wurde bereits gefolgt. Der Haubenkanal wurde im Rahmen der Straßenplanung berücksichtigt.

Die Industrie- und Handelskammer wandte sich gegen die Festsetzung der Pflanzliste.

Dem Hinweis wurde gefolgt. Auf die Festsetzung der Pflanzliste wurde verzichtet, ihre Anwendung wird lediglich empfohlen.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie (Referat Stadtplanung für die Ringbezirke) regte an, das Straßenprofil im Abschnitt Planstraße Nord 12 (jetzt Wagner-Régeny-Straße) bis Magnusstraße von der südlichen Grundstücksgrenze ausgehend mit Rücksicht auf vorhandene Bäume und Grundstückssituationen nach Norden zu entwickeln.

Dem Hinweis wurde bereits gefolgt.

IV. 4. Teilungsbeschluss von 1996

Mit Beschluss 13. Juli 1996 wurde der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XV-67 zwecks Weiterbearbeitung in die Bebauungspläne XV-67a, XV-67b und XV-67c geteilt. Der Beschluss wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 40 vom 2. August 1996, S: 2694, bekannt gemacht.

IV. 5 Änderung des Geltungsbereichs

Am 5. April 2000 hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung beschlossen, den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XV -67a zu erweitern (Bekanntmachung: ABl. Nr. 21 vom 5. Mai 2000, S. 1554). Da hiervon auch Flächen außer der Entwicklungsmaßnahme betroffen waren, hat der Senat im Einvernehmen mit dem Rat der Bürgermeister am 14. November 2000 beschlossen, dass ergänzende Flächen am S- Bahnhof Adlershof im Bezirk Treptow als Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 AGBauGB festgestellt werden.

IV. 6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 2001

Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 7. Februar 2001 bis 16. März 2001 durchgeführt.

Die wesentlichen Inhalte sind im Folgenden zusammengefasst und nach Themen sortiert wiedergegeben:

Einzelhandel und Mischgebiete

Die damalige Senatsverwaltung für Wirtschaft und Technologie, die für die Beurteilung der gesamtstädtischen Entwicklung des Einzelhandels zuständig war, hatte sich für eine Einzelhandelskonzentration im Bereich der Rudower Chaussee / S-Bahnhof Adlershof ausgesprochen. Dabei wurde einem Maximalwert von 15.000 m² Verkaufsfläche (VKF) für die Geltungsbereiche der Bebauungspläne XV-67a, XV-55bb und XV-55ba zugestimmt. Sie sah ferner in der Ausweisung von 7.350 m² BGF Einzelhandelsflächen – was einer Verkaufsfläche von ca. 5.000 m² entspricht – keinen Widerspruch zu den eigenen Intentionen.

Demgegenüber hatten der Bezirk Treptow-Köpenick, die Industrie- und Handelskammer sowie SenStadt I C Bedenken gegen die Größenordnung der ermöglichten Einzelhandelsflächen erhoben, weil der ermöglichte Einzelhandel die Gesamtentwicklung des Ortsteilzentrums Dörpfeldstraße / Rudower Chaussee in seiner Funktion für die Nahversorgung im Rahmen der Zentrenstruktur konterkariere. Es wurde die Festsetzung von Mischgebieten statt MK 3 und MK 4 vorgeschlagen.

Der Forderung nach Änderung der Kerngebietsausweisung in Mischgebietsausweisung wurde nicht gefolgt. Auch wenn die Verteilung der „Einzelhandelsflächen“ aufgrund des Wegfalls von

Straßenverkehrsflächen verschoben werden musste, führte die Prüfung der vorgebrachten Bedenken aus folgenden Gründen nicht zu einer Änderung der grundsätzlichen Struktur in Bezug auf die Einzelhandelsfestsetzung:

- Die Festsetzung des MK und die zulässige Einzelhandelsnutzung sind aus dem FNP entwickelt.
- In unmittelbarer Nachbarschaft zum S-Bahnhof Adlershof ist die Größenordnung von etwa 5.000 m² für „großflächigen Einzelhandel“ gerechtfertigt, da hier die gute ÖPNV-Erschließung ausgenutzt werden kann. Als Entree zur Rudower Chaussee ist es unabdingbar, dass sich Einzelhandel in einer Größenordnung entwickelt, der eine Anziehungskraft entfalten kann. Hierzu ist es erforderlich, dass sich auch einige größere Ankermieter als „Magneten“ niederlassen können.
- Das Kerngebiet im Bebauungsplan XV-67a unterliegt durch die textliche Festsetzung Nr. 2 bereits weitgehenden Einschränkungen. Demnach ist Einzelhandel mit einer Geschossfläche über 1.200 m² nur im Erdgeschoss in der Teilfläche MK1 zulässig, bzw. im sonstigen Kerngebiet ausgeschlossen. Weitere Restriktionen wurden in der Abwägung als für das Kerngebiet nicht adäquat angesehen. Die Möglichkeit, eine maximale Geschossfläche für Einzelhandel festzusetzen, besteht nicht.
- Darüber hinausgehende textliche Festsetzungen zur Sicherung des Gesamtcharakters des Ortsteilzentrums Dörfeldstraße / Rudower Chaussee im Rahmen der polyzentralen Hierarchie Berlins wurden im Rahmen der angrenzenden Bebauungspläne XV-55ab und XV-55bb getroffen. Im Bebauungsplan XV-55ab wurde mit Rücksicht auf die Gesamtentwicklung die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit einer Geschossfläche von über 1.200 m² gänzlich ausgeschlossen und im Bebauungsplan XV-55bb auf 7.500 m² (was ebenfalls einer Geschossfläche von rd. 5.000 m² Verkaufsfläche entspricht) begrenzt. Daraus resultieren aus den beiden Bebauungsplänen XV-67a und XV-55bb 10.000 m² Verkaufsfläche für „großflächigen Einzelhandel“ mit über 1.200 m² Geschossfläche pro Verkaufsstätte und darüber hinaus weitere 5.000 m² Verkaufsfläche für sonstigen Einzelhandel, für den aber keine weiteren Regelungen erfolgen sollen.
- Es ist nicht nachvollziehbar, warum in der Stellungnahme I C mit 10.000 m² das Doppelte an Verkaufsfläche für Einzelhandel im Bebauungsplan XV-67a veranschlagt wurde, als dies für den „großflächigen Einzelhandel“ mit 1.200 m² maximal zulässig sein kann. Die daraus gezogene Schlussfolgerung, dass damit ein „Gesamtvolumen von ca.

30.000 m² VKF“ für dieses Ortsteilzentrum wie in Schöneweide erreicht werden könnte, ist ebenfalls nicht nachvollziehbar. Tatsächlich wird der vereinbarte Rahmen von 15.000 m² Verkaufsfläche (s. o.) eingehalten.

- Auch ist der Charakter der Ortsteilzentren Schöneweide und Rudower Chaussee / Dörfeldstraße jeweils völlig verschieden. Handelt es sich in Schöneweide im Wesentlichen um ein Einkaufszentrum „aus einem Guss“ und unter einem Dach, setzt sich das Ortsteilzentrum in Adlershof aus dem Abschnitt der Rudower Chaussee zwischen S-Bahnhof und Groß-Berliner-Damm und der traditionellen Dörfeldstraße zusammen.
- Die geforderte Festsetzung eines Mischgebiets „schützt“ nicht vor der Ansiedlung von (nicht großflächigen) Einzelhandel, so dass auch dort weitere Einzelhandelsflächen entstehen könnten.
- Die im Entwurf des Bebauungsplanverfahrens XV-67a zunächst vorgesehenen Mischgebiete werden im weiteren Verfahren durch Gewerbegebiete ersetzt. Einzelhandel, der sich dort ansiedeln könnte, wird nicht dem Charakter des Ortsteilzentrums Dörfeldstraße / Rudower Chaussee im Rahmen der polyzentralen Hierarchie Berlins entsprechen.

Den Anregungen und Bedenken konnte aus den genannten Gründen nicht entsprochen werden.

Verkehrsplanung / Verkehrsflächen

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung VII B 31 und das Stadtplanungsamt Treptow-Köpenick hatten in ihrer Stellungnahme darauf hingewiesen, dass die Straßenbegrenzungslinie der Rudower Chaussee im Bereich zwischen der planfestgestellten Straßenbahn und dem Adlergestell zu überprüfen bzw. zu korrigieren sei. SenStadt VII B hatte ferner darum gebeten, auch eine Abgleichung mit dem laufenden Planfeststellungsverfahren der DB AG zum S-Bahnhof Adlershof und mit den planfestgestellten Straßenbahnflächen vorzunehmen. Zur Schaffung von Wendeanlagen seien in den Planstraßen Nord 25, Nord 17 und Nord 29 (Planstraßen Nord 25 und Nord 29 heute im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans entfallen) notwendige Flächen auszuweisen bzw. ein prinzipieller Gestaltungsvorschlag im Vorfeld der Festsetzung abzustimmen.

Die Anregungen wurden wie folgt berücksichtigt:

Die Straßenverkehrsfläche in der Rudower Chaussee im Bereich der Brückenaufweitung wurde von 48,1 m auf 49,6 m erweitert und die Straßenbegrenzungslinien entfielen im weiteren Verlauf im Anschlussbereich zum Adlergestell, da dort Straßenverkehrsfläche angrenzt.

Die Straßen Nord 25 und Nord 29 sind in der weiteren Planung entfallen, da sie zur Erschließung nicht zwingend erforderlich waren und der Erschließungsaufwand – der „Umsteuerung“ der Entwicklungsmaßnahme folgend – reduziert werden soll. Die Hans-Schmidt-Straße (Planstraße Nord 17) wurde so verkürzt, dass die Erschließung des anschließenden Grundstückes gesichert ist. Die Straße wurde zudem mit einer Wendemöglichkeit versehen. Die Straßenverkehrsfläche wurde entsprechend geändert.

Städtebau

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Abt. Stadtentwicklung Fachbereich Stadtplanung, äußerte Bedenken hinsichtlich der zulässigen Höhe des Hochhauses. Die bereits bestehenden Dominanten entlang der Bahntrasse wie der Büroturm der Treptowers im Bereich des Bahnhofes Treptower Park, der „Do Campanile“ im Bereich des Bahnhofs Grünbergallee sowie der geplante Akzent des zukünftigen Stadtteilzentrums im Bereich des Bahnhofs Schöneweide bildeten in erster Linie wichtige Orientierungs- und Gliederungspunkte, indem sie die traditionellen, durch Ortsteile geprägte Struktur des Bezirkes und ihre städtebaulich bedeutsamen Bereiche verdeutlichten. In ihrer Dimensionierung hätten sie sich dem Maßstab der Umgebung sowie der Verhältnismäßigkeit der Standortwertigkeit anzupassen. Unter Beachtung dieser städtebaulichen Grundsätze werde der geplanten Errichtung einer weiteren Dominante im Bereich des Bahnhofs Adlershof im Eingangsbereich des Entwicklungsgebiets grundsätzlich zugestimmt. Um den vorgenannten Standortbedingungen gerecht zu werden, sollte eine Bauhöhe von 36 m, ausnahmsweise bis 46,0 m über Gelände, nicht überschritten werden (Änderung der damaligen textlichen Festsetzung Nr. 8).

Die beabsichtigte Höhenfestsetzung von 54,0 m unmittelbar neben der Bahntrasse wurde beibehalten. Die Ausnahme gemäß textlicher Festsetzung zur Überschreitung der Höhe von 54,0 m um weitere 10,0 m ist jedoch entfallen, da mit 54,0 m maximaler Gebäudehöhe der städtebauliche Akzent – auch im Vergleich mit dem Neubau in Schöneweide – hinreichend gewährleistet ist. Der Anregung wurde damit teilweise gefolgt. Die damalige textliche Festsetzung Nr. 8 ist entfallen.

Der Forderung der Deutschen Bahn Netz AG nach Einhaltung eines Abstandes einer Bebauung von mindestens 20,0 m bis zur Gleisachse konnte nicht nachgekommen werden. Würde dieser Forderung entsprochen, müsste das gesamte städtebauliche Konzept überarbeitet werden. Die für die Deutsche Bahn AG vermarktbar Flächen würden sich deutlich reduzieren. Für die

genannten Abstände gibt es zudem keine Rechtsgrundlage. Auch ist die Forderung nach der Einhaltung bestimmter Abstände nicht durch Rechtsprechung begründbar. In der vorliegenden Situation hat die Deutsche Bahn AG aber die Möglichkeit, die Einhaltung der Abstände als Grundstückseigentümer sicherzustellen.

Grünflächen und Begrünungsmaßnahmen:

Das Stadtplanungsamt Treptow-Köpenick und das Amt für Umwelt und Natur, Fachbereich Naturschutz hatten darauf hingewiesen, dass in der Begründung zum Bebauungsplan die Pflanzliste fehlt. Die Industrie- und Handelskammer regte an, auf die zwingende Dachbegrünung auf dem Hochhaus zu verzichten, weil keine nennenswerten klimatischen Auswirkungen davon ausgehen würden, der bauliche Aufwand für die Dachbegrünung jedoch unverhältnismäßig hoch sei.

Die Begründung wurde um die Pflanzliste ergänzt. Die textliche Festsetzung zur Dachbegrünung wird auch zukünftig weiter im Bereich des ermöglichten Hochhauses eine Dachbegrünung festsetzen, da auch in größeren Höhen die Dachbegrünung positive Wirkungen hat und es offen ist, ob diese ermöglichte Höhe überhaupt ausgeschöpft wird.

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag / Eingriffsgutachten:

Das Amt für Umwelt und Natur, Fachbereich Naturschutz hatte bemängelt, dass eine Beurteilung der Belange des Naturschutzes, d. h. besonders der Schutzgüter Flora/Fauna/Biotop einschließlich Eingriffs- und Ausgleichsbilanz beim derzeitigen Verfahrensstand nicht umfassend und abschließend möglich sei, da ein Eingriffsgutachten einschließlich Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nicht zur Verfügung stünde und für die vorliegende Fachplanung tangierenden und der Planungshoheit gemäß § 36 Baugesetzbuch (BauGB) unterliegenden Teilflächen der DB AG die Ergebnisse der erforderlichen Umweltverträglichkeitsprüfung nicht vorlägen.

Den Anregungen wurde entsprochen und der Fachbeitrag zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanz erarbeitet. Diese Bilanzierung wird im weiteren Verfahren in den Umweltbericht einfließen.

Im Rahmen der Planfeststellung für die Änderung der Bahnanlagen ist die Eingriffsbilanzierung abgeschlossen. Die durch dieses Verfahren ausgelösten Eingriffe sind jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Planfeststellungsverfahren Straßenbahn:

Die Berliner Verkehrsbetriebe konnten aufgrund des damaligen Planungsstandes der Planfeststellung für die Straßenbahn keine konkrete Stellungnahme abgeben.

Da das Planfeststellungsverfahren für die Straßenbahn mit Beschluss vom 19. September 2002 abgeschlossen wurde und die nunmehr planfestgestellte Trasse im Bereich der öffentlichen Parkanlage von der vorhandenen Trasse abweicht, wurde der Verlauf der Trasse entsprechend geändert und auch in der Rudower Chaussee als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan übernommen. Der Planfeststellungsbeschluss wurde in der Begründung nachgetragen.

Fachplanungsrecht / Planfeststellungsverfahren für die Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG:

Im Rahmen der Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf wurde aus der Sicht des Eisenbahn-Bundesamtes als Aufsichts- und Genehmigungsbehörde für Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes darauf hingewiesen, dass das Plangebiet unmittelbar an Betriebsanlagen der DB Netz AG grenzt bzw. gewidmetes Bahngelände überplant. Es hat ferner darauf verwiesen, dass Betriebsanlagen der DB Netz AG der eisenbahnrechtlichen Fachplanung (§ 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) i.V. mit § 38 Baugesetzbuch) unterliegen und somit der kommunalen Bauleitplanung entzogen seien.

Dieser Rechtsauffassung konnte so nicht gefolgt werden. Sie spielte in der Abwägung aber insofern keine Rolle, als die Planungen im Einverständnis mit der Deutschen Bahn AG vorgenommen worden sind. Die Aufweitung der Bahnüberführung Rudower Chaussee ist ein gemeinsames Vorhaben des Landes Berlin und der Deutschen Bahn AG. Zur Finanzierung ist von den Beteiligten eine Kreuzungsvereinbarung gemäß § 12 Eisenbahnkreuzungsgesetz (EkrG) vorbereitet worden, die als endverhandelter Entwurf mit Datum vom 18. Oktober 2002 vorliegt.

Ein Antrag zur Änderung der Planfeststellung mit den zwischen Land Berlin und der Deutschen Bahn AG vereinbarten Planungszielen ist im Sommer 2003 beim Eisenbahn-Bundesamt eingereicht worden, dessen Planfeststellungsgrenze sich mit der Geltungsbereichsgrenze deckt, so dass die durch den Bebauungsplan überplanten Flächen zukünftig der Gemeinde für die Bestimmung ihrer Entwicklungsziele zur Verfügung stehen. Eine Festsetzung der kommunalen Planungsziele kann erst erfolgen, sobald die Freistellung von der Planfeststellung in Aussicht gestellt wurde. Dies war in der Folgezeit indirekt durch Beschluss über die Planfeststellung am 10. Oktober 2005 vom Eisenbahnbundesamt gegeben.

Insoweit wird sichergestellt, dass das hier durchgeführte Bebauungsplanverfahren nicht im Widerspruch zu § 38 BauGB steht.

Die Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) und der landschaftsplanerische Begleitplan zum Bauvorhaben EÜ Rudower Chaussee wurden im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für

die Brückenaufweitung und damit verbundenen Veränderungen an den Bahnanlagen durchgeführt und im Juni 2003 abgeschlossen.

In die Begründung wurde ein entsprechender Hinweis zum Stand des Verfahrens und zu den Planungsinhalten aufgenommen.

IV. 7. Änderung des Geltungsbereichs

Mit dem Beschluss über die Aufstellung der Bebauungspläne XV- 68a-1, 9 -15 und 9 –16 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplan XV-67a zugunsten dieser Bebauungspläne geringfügig verkleinert. Der Beschluss wurde im Amtsblatt von Berlin Nr.49 vom 24. Oktober 2003, S. 4378 bekannt gemacht. Die Beschreibung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV-67a hat sich dadurch nicht geändert.

IV. 8. Änderung des Geltungsbereichs

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung fasste am 21. September 2005 den Beschluss über die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans XV-55c VE („Skihalle Adlershof“). Um die restlichen Flächen des räumlichen Geltungsbereichs des ursprünglichen Bebauungsplans XV- 55c wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-67a vergrößert. Der Beschluss wurde im Amtsblatt von Berlin Nr. 54 vom 28. Oktober 2005, S. 4098, bekannt gemacht.

IV. 9. Überleitungsvorschriften

Das Verfahren wird nach Vorschriften des § 244 Abs. 1 BauGB weiter geführt, d.h. nach dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004. Damit waren die Regelungen zu beachten, die durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) in das Baugesetzbuch eingefügt wurden, insbesondere die Einarbeitung einer Umweltprüfung in jedes Bauleitplanverfahren. Dies bedeutet, dass nunmehr ein Umweltbericht zu erstellen war und der Verfahrensschritt der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zu wiederholen war.

IV.10. Beteiligung der Behörden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24. Oktober 2006 um die Abgabe einer Stellungnahme bis zum 27. November 2006 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gebeten. Insgesamt wurden 29 Stellungnahmen abgegeben, wovon in 13 Stellungnahmen keine Bedenken geäußert wurden.

Die wesentlichen Änderungen, neben dem Zuschnitt des Geltungsbereiches, gegenüber dem 2001 durchgeführten Verfahrensschritt betrafen:

- den Wegfall des Fußgängerbereichs, der die Grünzugfunktion übernehmen sollte und Differenzierung der Funktionen in eine Biotopverbindung mit einer diesbezüglichen Festsetzung und eine verkehrliche Verbindung,
- den Verzicht auf Erschließungsstraßen und Reduzierung der Straßenbreite der Wagner-Régeny-Straße,
- den Wegfall des Wegrechtes an der Rudower Chaussee,
- die Aufnahme von einer Arkadenregelung einschließlich ihrer gestalterischen Anforderungen,
- die Änderung des allgemeinen Wohngebietes und von Mischgebieten in Gewerbegebiete,
- die Aufnahme einer Festsetzung für eine Mindesthöhe baulicher Anlagen an der Rudower Chaussee und Wegfall einer Überschreitungsmöglichkeit oberhalb der OK 54 m mit Ausnahme von Dachaufbauten,
- die Änderung der Gliederung des Kerngebietes hinsichtlich der Regelung zur Begrenzung des großflächigen Einzelhandels und Wegfall der Zulässigkeit von Wohnungen,
- den auch in diesem Zusammenhang begründete Wegfall nicht mehr erforderlicher Immissionsschutzregelungen,
- die Änderung des Flächenumfanges der einbezogenen noch planfestgestellten Anlagen auch im Vergleich zum Beschluss des Rates der Bürgermeister,
- die Änderung einer Grünfläche vor dem S-Bahnhof in Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.

Die Trinkwasserschutzzone III B des Wasserwerkes Johannisthal ist im Februar 2009 aufgehoben worden, ihre Berücksichtigung somit zwischenzeitlich hinfällig geworden.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung- I B –

Stellungnahme:

Hinsichtlich der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen sei nichts vorzutragen. Die geplanten Festsetzungen seien im Sinne der FNP-Generalisierung aus den Darstellungen des FNP entwickelbar, die regionalplanerische Festlegungen des FNP stünden der Planung nicht entgegen.

Abwägung:

Die Stellungnahme stützt und bestätigt das Planungsziel. In der Begründung wird die Bestätigung der Entwickelbarkeit aus dem FNP ergänzt.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung - I E

Stellungnahme:

Es werden zahlreiche Hinweise für die Bearbeitung und Ergänzung des Umweltberichtes gegeben.

Abwägung:

Die genauen Hinweise sind der Abwägungstabelle zu entnehmen. Dort, wo sie sich als zutreffend erwiesen haben, wurden sie in den Umweltbericht übernommen und sind dort nachzulesen. Dies gilt insbesondere für die Abstimmung über die rechtlich korrekte Vorgehensweise im Hinblick auf den Artenschutz und die ausführlichere Darstellung der Zusammenfassung des Umweltberichtes.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung - VII B

Stellungnahme:

Die Festlegung der Baugrenze des MK 1 unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie der Rudower Chaussee und der Verzicht auf das ursprünglich ausgewiesene Gehrecht werden kritisch gesehen. Die diesbezügliche textliche Festsetzung Nr. 15 (nunmehr 16) zur Arkade sei unzureichend. Verkehrlich (auf Grund des hohen Fußgängerverkehrsaufkommens) und straßenraumgestalterisch betrachtet (in Bezug auf die Aufweitung im Bereich der Eisenbahnüberführung und der daraus resultierenden Fußgängerführung), sei diese Situation äußerst unbefriedigend. Im ungünstigsten Fall würden die Fußgängerströme direkt auf eine Stütze geführt werden (die aufgelösten Widerlager hätten noch eine andere Flucht!).

Abwägung:

Die textliche Festsetzung Nr. 15 (nunmehr 16) ist in der Tat eine städtebauliche Regelung für den Fall, dass bis an die Baugrenze herangebaut wird. Bisher vorgelegte Konzepte sahen dies nicht durchgängig vor. Eine Arkade würde die Erweiterung des Bewegungsraumes für Fußgänger ermöglichen, auch wenn ein Gehrecht rechtlich nicht besteht. Der Gehweg hat eine Regelbreite von 4,5 m (incl. Sicherheitsstreifen). Zur Bahnüberführung weitet er sich auf einer Strecke von ca. 30 m auf eine Breite von mehr als 8 m und zum Einmündungsbereich zur Wagner-Régeny-Straße auf einer Strecke von etwa 65 m auf mehr als 5 m auf. Lediglich dort, wo punktuell Baumpflanzungen vorgesehen sind, wird die Gehwegbreite auf knapp 3 m eingengt. Dies ist jedoch lediglich an fünf Stellen für fünf geplante Bäume auf einer Gesamtstrecke von etwa 130 m der Fall. Zwischen den einzelnen Baumscheiben liegen etwa 9 m, so dass insgesamt genügend Ausweichraum zur Verfügung steht. Eine Beeinträchtigung der verkehrlichen Belange aufgrund des Fußgängeraufkommens kann folglich nicht nachvollzogen werden. Die abgegebene Stellungnahme ist insofern auch unzutreffend, als zwischen Eisenbahnüberführung und äußerstem Punkt des möglichen Baukörpers und damit einer potentiellen Stütze ein Abstand von etwa 10,0 m liegt, so dass die beschriebene Situation „würden die Fußgängerströme direkt auf eine Stütze geführt werden“ nicht eintreten kann. In der Abwägung privater und öffentlicher Belange gegeneinander wird das Erfordernis zur Belastung

eines privaten Grundstückes mit einem Gehrecht vom Plangeber nicht gesehen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden nicht geändert.

Stellungnahme:

Die Straßenbegrenzungslinie der Wagner-Régeny-Straße sei im Bereich der Merlitzstraße zu unterbrechen.

Abwägung:

Der Hinweis ist korrekt, die Straßenbegrenzungslinie wird in diesem Punkt geändert und unterbrochen.

Stellungnahme:

Bei der Festlegung der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans entlang der Bahnfläche und der dortigen Ausweisung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft und dem damit verbundenen Verzicht auf die ursprüngliche öffentliche Fuß- und Radwegverbindung) stelle sich die Frage, ob die mittel- bis langfristig geplante Verlegung des südlichen Fernbahngleises parallel zu den S-Bahngleisen und die damit verbundene längerfristige Entwicklung der Bahnflächen planerisch aufgegeben werden soll.

Abwägung:

Es ist unklar, worauf dieser Teil der Stellungnahme zielt. In der Begründung ist kein Hinweis enthalten, der eine Änderung der Planungsabsicht in Bezug auf die Verlegung des Südgleises nahe legt. Vielmehr ist unter Planfeststellung auf die Verlegung des Gleises hingewiesen worden. Im Planbild ist die zukünftige Gleisachse – außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes – dargestellt und kenntlich gemacht. Ein Verzicht auf eine öffentliche Fuß- und Radwegverbindung ist nicht vorgesehen. Die Funktionen werden in der Wagner- Régeny-Straße erfüllt (vgl. hierzu auch Abwägung zur Stellungnahme BA Treptow-Köpenick, Fachbereich Naturschutz).

Senatsverwaltung für Wirtschaft, Arbeit und Frauen

Stellungnahme:

Gegen die beabsichtigten Festsetzungen des o.g. Bebauungsplanentwurfs gebe es aus wirtschaftspolitischer und handelsstruktureller Sicht grundsätzlich keine Bedenken bzw. Änderungs- oder Ergänzungswünsche. Die geplanten Quanten im Einzelhandel entsprächen den in der Vergangenheit in der Diskussion befindlichen Größenordnungen und seien mit dem damaligen Entwicklungsträger abgestimmt worden.

Abwägung:

Die Stellungnahme bestätigt die Planungsabsichten im Bebauungsplan und die Übereinstimmung mit den durch die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Arbeit und Frauen

vertretenen Zielen.

IT-Dienstleistungszentrum

Stellungnahme:

Es seien fernmeldetechnische Sicherheitsanlagen des IT-Dienstleistungszentrums Berlin betroffen. Aus gegenwärtiger Sicht bestehe für das ITDZ kein Handlungsbedarf, da die ausgewiesene Fläche MK 1 nicht berührt sei. Spätere Bebauung könne unter Umständen die Lage der ITDZ-Trasse dennoch berühren.

Abwägung:

Die ITDZ-Trasse ist im Verlauf der zukünftig festgesetzten Rudower Chaussee dargestellt, das heißt, sie verläuft im öffentlichen Straßenland. In der Wagner-Régeny-Straße ist eine ITDZ-Trasse im Straßenland vorgesehen. Die Leitungen sind in der Leitungscoordination berücksichtigt worden. Für den Bebauungsplan ergibt sich kein Änderungsbedarf.

GASAG, vertreten durch WGI

Stellungnahme:

Die abgegebenen Planunterlagen gäben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Eine Versorgung des Planungsgebietes sei grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen seien gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen. Im Zusammenhang mit der Verwirklichung des o. a. Bebauungsplans bestünden seitens der NBB z. Z. keine Planungen.

Abwägung:

Nach Prüfung verlaufen die Leitungen der GASAG im öffentlichen Straßenland der Rudower Chaussee, so dass ein Leitungsrecht nicht erforderlich ist. Neue Leitungen bedürfen eines Antrages bei der Leitungscoordination. Dies ist erfolgt, da die Leitungen im öffentlichen Straßenland einkoordiniert wurden. Es bedarf keiner Änderung des Bebauungsplans.

Berliner Wasserbetriebe

Stellungnahme:

Gemäß den beiliegenden Anlagen befänden sich im Bereich des Bebauungsplanentwurfs in der Rudower Chaussee und teilweise in der Wagner-Régeny-Straße Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe, die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stünden. Die Regenentwässerung (Versickerung oder Ableitung des Regenwassers) der Hans-Schmidt-Straße (Planstraße Nord 17) sei in Abstimmung mit der Wasserbehörde festzulegen. Für alle Anlagen der Berliner Wasserbetriebe, die im nichtöffentlichen Straßenland sowie in Grünflächen liegen, seien im Bebauungsplanentwurf Leitungsrechte vorzusehen.

Abwägung:

Eine Entscheidung darüber, ob in der Planstraße Nord 17 eine Regenentwässerung vorgenommen wird, wurde noch nicht getroffen. Bei der weiteren Planung werden die BWB einbezogen. Vorhandene Leitungen genießen Bestandsschutz. Aus den Unterlagen ist nicht erkennbar, dass Leitungen auf privaten Grundstücken liegen, für die Leitungsrechte erforderlich würden. Eine planungsrechtliche Vorbereitung von Leitungsrechten muss und kann nicht vorgenommen werden.

Bundesnetzagentur

Stellungnahme:

Die BNetzA teile die Frequenzen für das Betreiben von Richtfunkanlagen zu. Selbst betreibe sie keine Richtfunkstrecken. Die BNetzA könne aber in Planungs- und Genehmigungsverfahren im Rahmen des Baurechts bzw. zum Schutz vor Immissionen einen Beitrag zur Störungsvorsorge leisten, indem sie Namen und Anschriften der für das Baugebiet in Frage kommenden Richtfunkbetreiber identifiziert und diese den anfragenden Stellen mitteilt. Somit würden die regionalen Planungsträger in die Lage versetzt, die evtl. betroffenen Richtfunkbetreiber frühzeitig über die vorgesehenen Baumaßnahmen bzw. Flächennutzungen zu informieren.

Abwägung:

Die Betreiber der Richtfunkstrecken wurden mit Schreiben vom 7. November 2006 durch SenStadt über die beabsichtigten Planungen informiert. Die Betreiber haben keine Stellungnahme abgegeben.

Bei den Betreibern von Richtfunkanlagen handelt es sich nicht um Träger öffentlicher Belange. Rechtlich gibt es keinen Trassenschutz, es handelt sich um eine unternehmerische Tätigkeit mit entsprechendem Risiko. Die Unternehmen sind selbst verpflichtet, sich über Veränderungen in ihrem Betriebsbereich zu informieren. Da sie andererseits auch öffentliche Aufgaben wahrnehmen, kann es ratsam sein, die Betreiber in das Planungsverfahren einzubeziehen, was bereits erfolgt ist.

Durch die Bundesnetzagentur erfolgt lediglich eine Zuteilung der Frequenzen. Mit diesem Verwaltungsakt ist ein Rechtsanspruch auf einen störungsfreien Betrieb, aber nicht auf eine bestimmte Trasse verbunden. Bei Störungen innerhalb einer Trasse muss der Betreiber selbst aktiv werden, um etwa durch Umlenkeinrichtungen die Aufrechterhaltung der Richtfunkstrecke zu ermöglichen.

DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Berlin, Liegenschaftsmanagement

Stellungnahme:

Immobilienpezifische Stellungnahme: Der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplanes werde grundsätzlich, unbeschadet der Rechte Dritter, zugestimmt.

Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die weitere Planung und die Zielsetzung des Bebauungsplanverfahrens.

Stellungnahme:

Auf die noch erforderliche Freistellung der bahnbetriebsnotwendigen Flächen nach § 23 AEG werde an dieser Stelle besonders hingewiesen. Ein entsprechender Antrag dazu müsse erfolgen, sobald die betroffenen Flächen durch den geplanten Umbau der Bahnanlagen freigeworden sind. Der entsprechende Antrag sei durch die DB Services Immobilien GmbH zu stellen.

Abwägung:

Die Stellungnahme impliziert die Bereitschaft, den Antrag auf Freistellung zu stellen. Der Antrag auf Freistellung wird zu gegebener Zeit – nach Abschluss der Bauarbeiten also nicht vor Ende 2009 - eingereicht werden. Nach der Neufassung des AEG ist nunmehr nicht nur das Eisenbahnverkehrsunternehmen antragsberechtigt, sondern auch z.B. die Gemeinde. Die Festsetzung des Bebauungsplanes kann aber schon vorher erfolgen, da das Eisenbahn-Bundesamt eine Freistellung von der Planfeststellung in Aussicht gestellt hat.

Stellungnahme:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes sei unter inhaltlicher Beteiligung der DB Services Immobilien GmbH, Abteilung Development erfolgt. Es wird gebeten, auch die weiteren Bearbeitungsschritte zum Bebauungsplan mit der Abteilung Development abzustimmen.

Abwägung:

Es ist vorgesehen, die DB AG weiterhin auch außerhalb der formalen Verfahrensschritte in den Planungs- und Abstimmungsprozess einzubinden.

Eisenbahnbundesamt, Außenstelle Berlin

Stellungnahme:

Das Plangebiet überplane planfestgestellte Flächen der Eisenbahnen des Bundes. Die DB Netz AG als Eigentümerin der planfestgestellten Flächen sei in das Genehmigungsverfahren mit einzubeziehen. Der Bebauungsplanentwurf beinhalte Regelungen, die im Widerspruch zum Fachplanungsrecht der Eisenbahnen des Bundes stünden. Die Überplanung von planfestgestellten Flächen, die dem Fachplanungsrecht der Eisenbahnen des Bundes unterliegen, sei nicht zulässig. Eine Veräußerung von planfestgestellten Flächen und Anlagen an Dritte ändere an dieser fachplanungsrechtlichen Situation nichts. Das Eisenbahn-Bundesamt stelle daher anheim, auf der Grundlage des § 23 AEG einen Antrag auf Freistellung von Bahnbetriebszwecken für die betroffenen Grundstücksflächen zu stellen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt stimme das Eisenbahn-Bundesamt aus den o.g. Gründen dem Entwurf des XV-67 a vom 17. Oktober 2006 nicht zu.

Abwägung:

Die DB Netz AG ist in das Planverfahren einbezogen worden. Die beabsichtigten

Festsetzungen, insbesondere auch die Festlegung des Geltungsbereichs und damit die Überplanung von derzeit noch planfestgestellten Gelände, erfolgten in enger Abstimmung und mit ausdrücklicher Zustimmung der DB AG. Aus der Stellungnahme resultierte weiterer Abstimmungsbedarf.

Gemeinsame Landesplanungsabteilung

Stellungnahme:

Der Bebauungsplan-Entwurf stehe im Einklang mit Ziel 1.0.1 LEP eV, dem zufolge Erneuerung und Verdichtung Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen haben. Die städtischen Zentren seien gemäß dem Ziel aus § 3 Abs. 3 Landesentwicklungsprogramm zur Sicherung der polyzentrischen Struktur Berlins in ihrer Funktion zu erhalten, zu sichern und zu entwickeln. Die Stärkung eines Ortsteilzentrums in seiner Funktion stehe im Einklang mit dem Ziel aus § 16 Abs. 6 Landesentwicklungsprogramm (LEPro), dem zufolge der Anteil von Verkaufsflächen in großflächigen Einzelhandelszentren auf ein Maß zu begrenzen ist, das die wohnungsnahе Versorgung der Bevölkerung und die geplante Zentrenstruktur nicht gefährdet.

Die Stärkung eines Ortsteilzentrums in seiner Funktion stehe im Einklang mit Grundsatz 1.0.7 LEP eV, dem zufolge die verbrauchernahe Versorgung aller Bevölkerungsteile mit Gütern des täglichen Bedarfs sicherzustellen ist. Der Bebauungsplanentwurf unterstütze Grundsatz 5.2 LEP eV, dem zufolge Gewerbeflächensicherung und -entwicklung maßgebliche Handlungsziele in Handlungsschwerpunkten in Berlin sind.

Abwägung:

Die Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanung stützt die Planungsziele des Bebauungsplanentwurfes. Eine erneute Abwägung wird nicht erforderlich.

Industrie- und Handelskammer zu Berlin

Stellungnahme:

Die textliche Festsetzung Nr. 7 (nunmehr 9) – Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15 % auszubilden und extensiv zu begrünen – werde abgelehnt, da es den Bauherren auch aus Kostengründen selber überlassen werden solle, wie sie das Dach ausbilden und konstruieren.

Abwägung:

Bei der textlichen Festsetzung Nr. 7 (nunmehr 9) handelt es sich um eine grünordnerische Festsetzung. Die extensive Dachbegrünung stellt eine bedeutsame Kompensationsmaßnahme dar. Ohne Bebauungsplan würde für die extensive Dachbegrünung, die sich aus dem Landschaftsprogramm Berlin ableitet sowie ein wesentliches Element der für die Entwicklungsmaßnahme allseitig abgestimmten Eingriffs- und Ausgleichskonzeption ist, keine Rechtsgrundlage bestehen. Es ist nicht von einer selbstverständlichen Erfüllung auszugehen, weshalb eine Festsetzung erfolgt. Dächer über 15 % Dachneigung erschweren die

Dachbegrünung.

Stellungnahme:

Die textliche Festsetzung Nr. 11 (nunmehr 13) sei aus Sicht der IHK unnötig und könne daher entfallen. Die Bauherren hätten aufgrund hoher Abwassergebühren großes Eigeninteresse, das Niederschlagswasser versickern zu lassen.

Abwägung:

Die textliche Festsetzung ist aufgrund der standortbedingten beschränkten Einleitungskapazität in das Berliner Abwassernetz zwingend erforderlich. Weiterhin soll gesichert werden, dass innerhalb der Wasserschutzzone ein natürlicher Zufluss für das Grundwasser ermöglicht wird.

Vattenfall Europe Berlin AG&Co. KG

Stellungnahme:

Die Stellungnahme vom 09.03.2001 sowie die übergebenen Planunterlagen im Rahmen der Träger öffentlicher Belange seien weiterhin verbindlich. Hier hieß es: „In dem betrachteten Gebiet befinden sich die 110-kV-VPE-Kabel 728 und 729 einschließlich deren Begleitkabel. Weiterhin befinden sich Kabelanlagen des Mittelspannungsnetzes in dem Gebiet des Bebauungsplanes. Für die in den Bestandsplänen markierten Trassen wird um Sicherung von Leitungsrechten gebeten.“

Abwägung:

Nach Rücksprache mit Vattenfall wurde am 12. Januar 2007 mitgeteilt, dass in den Baufeldern MK 1, MK 2 und GE keine 110-kV-Kabelanlagen vorhanden sind. Leitungsrechte und eine Änderung des Bebauungsplans werden mithin nicht erforderlich.

BA Treptow - Köpenick, BauStadtDez

Stellungnahme:

Es bestünden in Bezug auf die Einzelhandelsentwicklung fachliche Bedenken bzw. Ergänzungsbedarf:

Einschränkung von Einzelhandel: Wie in der Begründung dargelegt, benenne der StEP Zentren 2020 einen Zielkorridor zur Entwicklung des Ortsteilzentrums Dörpfeldstraße / Rudower Chaussee insgesamt von 14.000 m². Es sei jedoch zu berücksichtigen, dass dabei bereits die Orientierungswerte zur Flächenausstattung von Ortsteilzentren (gem. StEP Zentren 2020, Tabelle 1 S. 25) aufgeweitet wurden.

Abwägung:

Die Darstellung entspricht der Begründung. Die Orientierungswerte – so der StEP 2020 – „weisen darauf hin, in welchen Zentren von der Stadtentwicklungsplanung größere Entwicklungsmöglichkeiten gesehen werden. Sie sind Grundlage für die Einzelfallprüfung von

Projekten sowie für die Beurteilung der Entwicklungsfähigkeit von Bebauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan.“ Im vorliegenden Fall ist die Entwicklungsfähigkeit des Bebauungsplans von der zuständigen Stelle der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung bestätigt worden.

Stellungnahme:

Insofern seien bei Berücksichtigung des Bestandes an der Rudower Chaussee (Adlershofer Tor mit mind. 7500 m² Verkaufsfläche) und an der Dörpfeldstraße (mit insgesamt ca. 8 000 m² Verkaufsfläche) gemäß dem Zentren- und Einzelhandelskonzept Treptow-Köpenick 2004 verfügbare Potentiale in der angestrebten Größenordnung nicht vorhanden.

Abwägung:

Es ist unklar, worauf sich dieser Teil der Stellungnahme bezieht. Ein Satz diesen Inhalts ist nicht in der Begründung vorhanden, zumal das in der Stellungnahme zitierte Gutachten dem Plangeber nicht zur Verfügung gestellt worden ist. Inhaltlich zielen die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf das Gegenteil, nämlich die vorhandenen Potentiale für Einzelhandelsnutzung auf das verträgliche Maß zu beschränken und an der städtebaulich richtigen Stelle zu verorten.

SenStadtUrm

Stellungnahme:

Anders als in der Begründung dargelegt, handele es sich bei den aufgezeigten Entwicklungsschwerpunkten gem. StEP Zentren I und II nicht nur um eine Orientierung auf die Nahversorgung (S. 36), sondern um die Zentrenbildung insgesamt.

Abwägung:

Der Hinweis ist richtig, da es sich bei den angesprochen Zentren auch, aber keinesfalls ausschließlich um Zentren der Nahversorgung handelt. Gemeint war im Sinne der stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzung die Sicherung der Versorgung insgesamt. Der Begründungstext wird diesbezüglich korrigiert.

Stellungnahme:

Priorität hätten dabei die höherrangigen Zentren wie das Hauptzentrum Bahnhofstraße und das Stadtteilzentrum Schöneweide. Dementsprechend seien hier auch die größeren Anteile beim Zuwachs an Verkaufsfläche vorgesehen. Insbesondere das Stadtteilzentrum Schöneweide – entgegen der Darstellung im Rahmen der Abwägung kein Ortsteilzentrum und eben kein Einkaufszentrum „aus einem Guss“ – trete hier in Konkurrenz zu den Planungen an der Rudower Chaussee in Bezug auf die hier angestrebten Entwicklungspotentiale (immerhin 15 000 m² allein für die Bebauungsplanbereiche XV-55bb, XV-55ba und XV-67a) und die damit verbundene großflächige Einzelhandelsnutzung bzw. Ausrichtung auf zentrenrelevante Sortimente.

Abwägung:

Es ist nicht zutreffend, dass das im StEP Zentren entwickelte Konzept eine Hierarchisierung der Zentrenstypen in dem Sinne darstellt, dass Hauptzentren bevorzugt vor Ortsteilzentren zu entwickeln seien. Vielmehr sollen ja gerade zur Förderung der polyzentrischen Stadtstruktur die verschiedenen Zentrenstypen unabhängig voneinander entwickelt werden. In den Leitlinien zum StEP Zentren 2020 heißt es: „Eine wichtige Zukunftsaufgabe liegt darin, durch Modernisierung, Ergänzung und Aufwertung dieser Zentren ihre Attraktivität zu steigern und ihre Funktion im Zentrengefüge zu sichern.“ Hierzu hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung diejenigen Zentren, für die Handlungsbedarf besteht, in einer Karte dargestellt. Demnach besteht sowohl für das Stadtteilzentrum Bahnhof Schöneweide als auch für das Ortsteilzentrum Dörpfeldstraße / Rudower Chaussee (mittlerer) Handlungsbedarf, der in der Tabelle A2 konkretisiert wurde. Zum Ortsteilzentrum Dörpfeldstraße / Rudower Chaussee wird folgendes Ziel formuliert: „Verbesserung der Angebotsstrukturen – insbesondere am S-Bhf. Adlershof, städtebauliche Gestaltung des Zentrenbereiches“.

Diesem Handlungsauftrag kommt der Bebauungsplan insbesondere dadurch nach, dass er Kerngebietsnutzung unmittelbar am S-Bahnhof festsetzt und gleichzeitig den großflächigen Einzelhandel auf eine Geschossfläche von 7.500 m² Geschossfläche (rd. 5000 m² Verkaufsfläche) begrenzt. Im Bahnhofsgebäude selbst sind keine Verkaufsflächen mehr

vorgesehen, so dass es umso dringlicher ist, dass direkt neben dem Bahnhofsgebäude Einzelhandelsflächen entstehen, die auch eine gewisse Magnetwirkung entfalten können.

Sowohl die für die Stadtentwicklungsplanung zuständige Abteilung der Senatverwaltung für Stadtentwicklung als auch die Gemeinsame Landesplanung haben die Übereinstimmung des Bebauungsplans mit den landesplanerischen Zielen bestätigt.

Darüber hinaus hat die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Arbeit und Frauen bescheinigt, dass die geplanten Quanten im Einzelhandel den in der Vergangenheit in der Diskussion befindlichen Größenordnungen entsprächen und mit dem damaligen Entwicklungsträger abgestimmt worden seien. Bedenken gegen die im Bebauungsplan ermöglichten Flächen für großflächigen Einzelhandel wurden nicht vorgebracht. Die Festsetzung steht folglich im Einklang mit den Planungszielen des Landes Berlin (Stützung des Ortsteilzentrums).

Die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel auf einer Fläche von nur maximal 7.500 m² Geschossfläche stellt bereits eine sehr weitgehende Einschränkung der Kerngebietsnutzung dar. Eine weitere Begrenzung des großflächigen Einzelhandels erfolgt nicht. Der Bebauungsplanentwurf wird diesbezüglich nicht geändert. Darüber hinaus ist in die Abwägung einzustellen, dass auch in angrenzenden Bebauungsplänen, in denen Gewerbegebiete festgesetzt sind, weitere Einschränkungen der Zulässigkeit des Einzelhandels vorgenommen worden sind.

Stellungnahme:

Aus bezirklicher Sicht sei die angestrebte Verkaufsflächenentwicklung (allein 7500 m² Verkaufsfläche MK 1) daher nicht umsetzbar (siehe auch Stellungnahme zum Bebauungsplan XV-55 ba).

Abwägung:

Die Stellungnahme geht von der falschen Annahme aus, dass 7.500 m² Verkaufsfläche für großflächigen Einzelhandel zulässig seien. Es handelt sich um 7.500 m² Geschossfläche, also um lediglich maximal 5.000 m² Verkaufsfläche.

Stellungnahme:

Um eine entsprechende Entwicklung im unmittelbaren Umfeld des Bahnhofs – als Verknüpfung der beiden Teilbereiche des Ortsteilzentrums städtebaulich zu ermöglichen, sollte daher alternativ eine Reduzierung der Flächengrößen für die Zulässigkeit großflächigen Einzelhandels in den angrenzenden Bebauungsplanbereichen (XV-55ba und XV-55bb) geprüft werden, zumal Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Großflächigkeit in den Kerngebieten nicht grundsätzlich ausgeschlossen seien und damit eine weitere Zunahme der Verkaufsfläche verbunden sei.

Abwägung:

Die Stellungnahme ist nicht nachvollziehbar. Für das Einkaufszentrum „Adlershofer Tor“, welches sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-55bb befindet, ist

vertraglich großflächiger Einzelhandel bis zu einer Geschossfläche von 9.500 m² zugelassen (dies entspricht einer Verkaufsfläche von ca. 7.500 m²). Die Einschränkung der Einzelhandelsbetriebe wurde in das Baulastenverzeichnis von Treptow für das entsprechende Grundstück eingetragen, so dass die Begrenzung verbindlich geregelt ist. Das Einkaufszentrum ist fertig gestellt und in Betrieb. In den übrigen Bebauungsplänen entlang der Rudower Chaussee wurden großflächige Handelsbetriebe entweder durch Gliederung explizit ausgeschlossen (XV-55ba), oder es wurden solche Gebiete nach BauNVO festgesetzt, in denen großflächiger Einzelhandel ohnehin nicht zulässig ist. Diese Bebauungspläne sind festgesetzt. Dies ist in der Begründung des Bebauungsplans XV-67a auch so dargelegt.

Stellungnahme:

In diesem Zusammenhang sollte auch der Ausschluss von Einzelhandel in den Gewerbegebieten geregelt werden. Ein Beispiel hierfür sei der Bebauungsplan 9-16 (textliche Festsetzung Nr. 1: Regelung der nur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Einzelhandel – räumlicher und betrieblicher Zusammenhang, untergeordneter Bestandteil). Gerade die Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung im fußläufigen Bereich mache einen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben – Branche Lebensmittel, i.d.R. Discounter – in der eher peripheren Lage der gewerblichen Baufläche notwendig, zumal bei der Nahversorgung im betroffenen Bereich unter Beachtung des Umfeldes keine Versorgungslücke bestehe. Eine entsprechende textliche Festsetzung werde daher dringend empfohlen.

Abwägung:

Den vorgetragenen Argumenten, dass das Gewerbegebiet im Bebauungsplan XV-67a in den Kontext mit dem unmittelbar angrenzenden Bebauungsplanentwurf 9-16 gestellt werden soll, kann gefolgt werden. Insbesondere die Ansiedlung von Discountern der Lebensmittelbranche auf (günstigen) Gewerbegrundstücken läuft dem Ziel der Sicherung einer Grundversorgung gerade auch für Personengruppen, die nicht motorisiert sind, entgegen. Auch soll sich der Einzelhandel entlang der Rudower Chaussee konzentrieren. Dem Vorschlag, eine Gliederung des Gewerbegebietes in gleicher Weise vorzunehmen wie im angrenzenden Bebauungsplan 9-16, wird gefolgt. Der Bebauungsplan wird geändert und eine textliche Festsetzung mit folgendem Inhalt aufgenommen:

„Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsnutzungen nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit der ansonsten nach § 8 der Baunutzungsverordnung zulässigen Nutzung stehen und flächenmäßig untergeordneter Bestandteil dieser Nutzung sind“ (siehe textliche Festsetzung Nr.1, später konkretisiert).

Stellungnahme:

Es bestünden folgende Bedenken hinsichtlich des Verkehrs: Die Festlegung der Baugrenze des MK 1 unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie der Rudower Chaussee und der Verzicht auf

das ursprünglich ausgewiesene Gehrecht werde kritisch gesehen. Hierbei sei zu beachten, dass die Gehwegbreite von 4,00 m im Bereich der Straßenbäume auf 2,70 m reduziert wird. Bei der erwarteten hohen Fußgängerbelastung zwischen Bahnhof, Bus- und Straßenbahnhalttestellen und Wissenschaftsgebiet entspreche diese Breite nicht den verkehrlichen Anforderungen.

Abwägung:

Die Baugrenze entlang der Rudower Chaussee ist im Zusammenhang mit der textlichen Festsetzung Nr. 15 (nunmehr 16) zu sehen, die die Ausbildung einer mindestens 4,0 m breiten Arkade verbindlich festlegt, so dass hier ein zusätzlicher Raum für den Fußgänger vorhanden sein wird, auch wenn dieser nicht mit einem Gehrecht belastet ist. Entsprechend der zur Stellungnahme SenStadt VII dargelegten Abwägung wird der Bebauungsplan keine planungsrechtliche Vorbereitung eines Gehrechtes vornehmen.

Stellungnahme:

Bei der Festlegung der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans entlang der Bahnfläche und der dortigen Ausweisung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft stelle sich die Frage, ob von der mittel- bis langfristig geplanten Verlegung des südlichen Fernbahngleises parallel zu den S-Bahngleisen nun gänzlich abgewichen werde.

Abwägung:

Die Zielrichtung der Fragestellung ist nicht verständlich. Vorgesehen ist weiterhin die Verlegung des südlichen Gleises. Seine künftige Lage ist – außerhalb des Geltungsbereichs – in der Planzeichnung enthalten. Auch die Erläuterungen in der Begründung lassen keinen Schluss auf einen Verzicht der Umsetzung der Planfeststellung zu.

BA Treptow - Köpenick, Fachbereich Naturschutz

Stellungnahme:

Die Fläche des Eichenhains südwestlich der Rudower Chaussee bilde einen naturnahen Kontrast zum gegenüberliegenden urbanen Stadtraum, gleichzeitig sollen naturräumliche Relikte bewahrt werden. Um diesen Charakter langfristig sichern zu können, werde die Formulierung einer Festsetzung als Fläche, die von der Bebauung freizuhalten und als öffentliche naturnahe Parkanlage zu nutzen ist, vorgeschlagen. Gleichzeitig sei für diese Fläche eine Bindung für Bepflanzung und Erhaltung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB festzusetzen.

Abwägung:

Die vorgeschlagene Festsetzungsstruktur ist weder erforderlich noch rechtlich möglich, da sie eine Überbestimmung darstellen würde. Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche schließt eine Bebaubarkeit der Fläche aus, so dass eine Festsetzung als Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, unsinnig wäre. Eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b

BauGB ist zudem widersprüchlich, da entweder die Fläche nach a) (Fläche zum Anpflanzen) oder b) (Erhaltung) festgesetzt werden müsste.

Mit der Festsetzung als öffentliche Grünfläche können die vorgetragenen Gestaltungs- und Erhaltungsanforderungen in hinreichender Weise gesichert werden. Bereits jetzt obliegt dem Bezirk die Pflege der Parkanlage. Spätestens mit dem Übergang der Parkanlage in das Fachvermögen des Bezirkes hat dieser es in der Hand, die Parkanlage zu gestalten. Es handelt sich um eine Grünfläche, die durch wertvollen und geschützten Baumbestand charakterisiert ist sowie Wiesen, die durchzogen sind mit vielen Wegen und „Trampelpfaden“ in unterschiedlichen Richtungen. Aufgrund des Standortes unmittelbar am durch Fußgänger und Radfahrer stark frequentierten S-Bahnhof und der damit verbundenen Beanspruchung der Parkanlage durch Menschen liegen keine Abwägungstatbestände vor, die eine planungsrechtliche Sicherung einer „naturnahen“ Ausgestaltung des Parks nahe legen und adäquat erscheinen lassen. Der Bebauungsplan wird nicht geändert und der Anregung nicht gefolgt.

Stellungnahme:

Bei Wahrung entsprechender Abstandsflächen von der Gleistrasse der Straßenbahn sei, unter dem Aspekt künftiger Übernahme in das Fachvermögen von UmNat nur ein Teil der Grünfläche als öffentliche Parkanlage festzusetzen, der frei von Rechten Dritter ist.

Abwägung:

Abstandsflächen im Sinne der Bauordnung zu der Grünfläche sind nicht erforderlich. Die Straßenbahntrasse ist durch einen Zaun von der Grünfläche getrennt. Es ist nicht bekannt, dass Leitungen in der öffentlichen Parkanlage außerhalb der Trasse liegen. Der Bereich, der zukünftig als Einschleifspur in die Rudower Chaussee für die Bahn in Anspruch genommen werden wird, ist nicht als öffentliche Grünfläche vorgesehen. Rechte Dritter an den im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen öffentlichen Grünflächen sind nicht erkennbar. Darüber hinaus ist die Auffassung, dass Flächen, die mit Rechten Dritter belastet sind, nicht ins Fachvermögen von UmNat übernommen werden können, nicht haltbar. Vielmehr ist dies durch die Eintragung von Dienstbarkeiten ein übliches Verwaltungshandeln. Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

Stellungnahme:

Für die durch Rücknahme der Baugrenze entlang der Wagner-Régeny-Straße entstehenden Flächen (Vorgartenzonen) solle, auch zur Stärkung der Erholungsfunktion des benachbarten Straßenraumes, eine Pflanzbindung festgesetzt werden.

Abwägung:

Eine Bepflanzung der Vorgartenflächen ist bereits durch § 8 der Bauordnung Berlin hinreichend gesichert. Lediglich wenn darüber hinausgehende Anforderungen etwa zu Herstellung eines besonderen Charakters der Vorgärten bestünden, wäre eine zusätzliche planungsrechtliche

Regelung erforderlich. Der Bebauungsplan wird diesbezüglich nicht geändert.

Stellungnahme:

In der textlichen Festsetzung Nr. 7 (nunmehr 9) (extensive Dachbegrünung) wird zur Sicherung einer bestimmten Qualität (naturhaushaltswirksame Fläche) des Ausgleichs die Festsetzung von minimal 50 % extensiv begrünter Dachfläche angeregt.

Abwägung:

Die Festsetzung eines Mindestanteils für die Dachbegrünung ist wegen nicht vorhandener Rechtsgrundlage nicht möglich. Eine Änderung der textlichen Festsetzung wird deshalb nicht vorgenommen. Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

Stellungnahme:

Im Zusammenhang mit der textlichen Festsetzung Nr. 8 (nunmehr 10) (Bepflanzung unterirdischer Anlagen) werde eine Substratüberdeckung von mindestens 0,80 m gefordert, so dass die beabsichtigte hochwertige Qualität der Bepflanzung auch mittels Baumpflanzungen ermöglicht werde.

Abwägung:

Je größer die geforderten Aufwendungen für Tiefgaragen werden, desto geringer ist die Wahrscheinlichkeit, dass diese dann gebaut werden, obwohl sie städtebaulich erwünscht sind. Die Forderung, die Erdschicht über den Tiefgaragen um 33 % zu erhöhen wird als nicht abwägungsadäquat angesehen, da bei Anlage einer Tiefgarage die GRZ gegenüber herkömmlichen Stellplätzen nicht erhöht wird, eine ganz besonders hochwertige Begrünung insbesondere der Tiefgaragen im Gewerbegebiet nicht zu rechtfertigen ist, die gewünschten ökologischen Ziele wie Bindung von Staub und Regenwasser sowie Ansiedlung von Kleintieren auch mit einer Erdschicht von 60 cm erreicht werden können und die erwünschten städtebaulichen Wirkungen (intensiv nutzbare Begrünung, keine sichtbaren Betondecken) ebenfalls mit 60 cm Erdschicht gewährleistet werden können. Die Ausgleichsbilanzierung geht von einer extensiven Begrünung aus (Gras-, Kraut- und Sedum - Begrünungen mit max. 10-20 cm Dicke des Begrünungsaufbaus). Diese Art der Begrünung ist gemäß der Bewertungsmethode Auhagen deutlich höherwertig als eine Intensiv-Begrünung mit Stauden und Gehölzen. Die 60 cm Erdüberdeckung wurden bereits in vergangenen Verfahren von Fachleuten geprüft und für auskömmlich befunden. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Stellungnahme:

Die Umsetzung der lt. FNP und LaPro vorgesehenen überörtlichen Grünverbindung erfolge mit dem vorliegenden Plan in unzureichender Weise. Den Biotopverbund über eine nicht baulich zu nutzende Böschung festzusetzen sei funktional dann gerechtfertigt, wenn ausreichende Abstandsflächen zur westlich angrenzenden Bebauung gesichert sind, so dass wärmeliebende Offenlandarten, als genannte Zielarten, ihre Habitatelemente vorfinden.

Abwägung:

Der zu schützende Biotopverbund bezieht sich nicht vorrangig auf die Bahnböschung, sondern auf den gesamten Bereich der Bahnflächen (Kernflächen, vgl. LaPro). Die Böschung stellt eine wichtige Randfläche mit Pufferfunktion dar. Durch seine Festsetzung sichert der Bebauungsplan eine funktionsgerechte Begrünung der neuen (verlagerten) Böschung. Ziel dieser Festsetzung ist eine Stabilisierung der Biotopverbundfunktion der Bahnflächen. Eine Entwicklung des Biotopverbundes ausschließlich über die Bahnböschung war und ist nie Ziel von FNP und La Pro. Zur Stabilisierung der Biotopverbundfunktion und für eine Pufferwirkung wird die Ausweisung eines 6,0 m breiten Streifens als ausreichend angesehen. Der Biotopverbund betrifft nicht nur die vorhandene und zu ergänzende Böschung im Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst, sondern zuzüglich eines angrenzenden Geländestreifens bis zum zukünftig verlegten Gleis in einer Tiefe von mindestens 6,0 m außerhalb des Geltungsbereichs. Diese Dimension wird vom Plangeber als auskömmlich für die Offenlandarten betrachtet, zumal in der künftigen Nordostfuge außerhalb dieses Bebauungsplans den Offenlandarten genügend Raum gegeben wird. Dem Einwand wird nicht gefolgt.

Stellungnahme:

Im Plangebiet nicht erkennbar sei die Umsetzung der Erholungs- und Wegfunktion des o.g. Grünzuges. Soweit in diesem Bebauungsplan räumlich erforderlich, fordere man die Sicherstellung einer durchgängigen fußläufigen Durchwegung (einschl. Radweg) zum Landschaftspark.

Abwägung:

Die Stellungnahme geht hinter die im Vorfeld zur Durchführung dieses Verfahrensschrittes getroffene Abstimmung zurück und zeigt keinen alternativen Lösungsansatz auf. Die im Bebauungsplanentwurf enthaltene Splittung der Funktionen Erholung und Biotopverbund ist Ergebnis eines etwa 10jährigen Planungsprozesses, bei dem eine Vielzahl von Varianten zur Umsetzung des im FNP dargestellten Grünzugs untersucht und letztendlich verworfen wurden. In der Begründung ist die Abwägung für den nunmehr verfolgten Weg ausführlich dargelegt. Die neue Festsetzung von Vorgärten entlang der Wagner-Régeny-Straße steht im Zusammenhang mit der Verbindungsfunktion/Erholungsfunktion. Auch die Radwegeverbindung ist durch die Anlage beidseitiger Fahrradwege in der Wagner-Régeny-Straße gewährleistet. Eine parallele zweite Radwegeführung ist weder funktional erforderlich noch finanziell zu rechtfertigen. Auf all dies geht die Stellungnahme nicht ein. Der Bebauungsplanentwurf wird nicht geändert, da eine durchgängige fußläufige Durchwegung (einschl. Radweg) zum Landschaftspark über die Wagner-Régeny-Straße gegeben ist und keine konkreten neuen Abwägungstatbestände in der Stellungnahme vorgetragen werden, die eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich machen.

Stellungnahme:

Im Kontext mit der beabsichtigten Gestaltung der Wagner-Régeny-Straße als Allee sollten nicht wie beabsichtigt Baumpflanzungen in Parkstreifen erfolgen, sondern beiderseits der Fahrbahn mind. 4,0 m breite, begrünte Unterstreifen als Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für Erhaltung von Bepflanzungen festgesetzt werden.

Abwägung:

Die Straßenplanung ist unter der Federführung des Bezirkes Treptow -Köpenick erfolgt. Die Straße befindet sich bereits im Bau. Es kann davon ausgegangen werden, dass im Rahmen der BPU-Erstellung der Fachbereich Naturschutz einbezogen worden ist. Da die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung ist, ergibt sich für den Bebauungsplan kein Änderungserfordernis.

Stellungnahme:

Bezüglich der Umweltauswirkungen der vorliegenden Planung bezweifle man eine nur unerhebliche Beeinträchtigung der vorhandenen besonderen Durchlüftungsfunktion. Ausgehend von der Situation, dass 0,85 ha Bahnfläche überplant werden, von der nur ca. 0,3 ha nicht überbaubar bleiben, könne keinesfalls von einer zusätzlichen Belüftungsfunktion durch den geplanten Biotopverbund ausgegangen werden. Vielmehr summierten sich zu dem beträchtlichen Verlust an klimawirksamer Freifläche die ungünstigen Auswirkungen des geplanten Punkthochhauses im Kerngebiet, das als Barriere der vorhandenen Durchlüftungsbahn wirken werde.

Abwägung:

Im Umweltbericht wird eine Beeinträchtigung der Klimafunktionen festgestellt. Als erheblich wären die Beeinträchtigungen einzuschätzen, wenn großräumige Wirkungen zu verzeichnen wären und bisher wenig belastete Siedlungsgebiete zukünftig einer hohen stadtklimatischen Belastung ausgesetzt wären. Dies ist auch nach Umsetzung der Planung nicht der Fall, da der Kern der Belüftungsschneise (Bahnfläche) erhalten bleibt und sich in der unmittelbaren Umgebung, in der sich die Durchlüftungseigenschaften verschlechtern werden, keine empfindlichen Wohnnutzungen oder erholungsrelevanten Freiräume befinden. Zudem hat ein Punkthochhaus im Gegensatz zu einer quer zur Hauptwindrichtung verlaufenden geschlossenen Zeilen- oder Blockrandbebauung keine erheblichen Barrierewirkungen. Die Aussagen des Umweltberichtes können aufrecht erhalten werden.

Stellungnahme:

Hinsichtlich der zu verlegenden Bahnböschung fordere man, einen erheblichen Teil dieser Flächen nach Abschluss der Baumaßnahmen als nährstoffarmen Rohbodenstandort der natürlichen Sukzession zu überlassen. Dadurch entstünden temporär Lebensräume für seltene, stenöke Arten.

Abwägung:

Ziel der Entwicklung für die Bahnböschung ist die Schaffung von nährstoffarmen halboffenen Strukturen, so wie sie im Bestand im nördlichen Teil vorhanden sind. Dies wird durch die textliche Festsetzung ermöglicht, ist jedoch nicht Gegenstand der Festsetzung. Rohbodenflächen sollen hier nicht entstehen, da bessere Potenziale dafür im Bereich des Landschaftsparks vorhanden sind und dort über das Pflegekonzept gesichert werden. Die Stellungnahme widerspricht den Intentionen des Bebauungsplans. Durch die Verlegung der Bahnböschung soll ja Bauland gewonnen werden. Das Entstehen großflächiger zusätzlicher Habitate ist nicht Ziel des Bebauungsplans. Dem Hinweis wird nicht gefolgt.

Stellungnahme:

Infolge des Vorkommens streng geschützter Arten, insbesondere der Zauneidechse, auf überplanten Flächen, sei ein artenschutzrechtliches Befreiungsverfahren nach § 62 BNatSchG einzuleiten. Die Beurteilung eines günstigen Erhaltungszustandes der Population streng geschützter Arten könne nicht durch den Plangeber erfolgen.

Abwägung:

Dem Hinweis wird gefolgt. Bei der Beurteilung des günstigen Erhaltungszustands handelt es sich um eine gutachterliche Auffassung, die die Beurteilung durch die Fachbehörde nicht ersetzt.

Stellungnahme:

Die dargestellte Eingriffsbewertung bezüglich des geschützten Baumbestands (Beseitigung von 119 geschützten Bäumen gegenüber Pflanzbindung von 109 Laubbäumen) werde abgelehnt, da kein hinreichender Ausgleich vorgesehen sei. Vorgeschlagen werde zumindest eine Pflanzqualität von 18-20 cm vorzuschreiben.

Abwägung:

Selbst bei dem bisherigen konservativen Berechnungsansatz (geringer Gehölzwert der zu rodenden Pappeln von 41,00 €) stand bezogen auf die „alte, bis 12/2007 gültige Baumschutzverordnung einem Gehölzwertverlust von 54.337 € ein Neuwert von nur 33.730 € gegenüber. Somit wird der Anregung gefolgt und die bisherige textliche Festsetzung so geändert, dass nunmehr eine Verpflichtung zum Anpflanzen von Bäumen mit einem größeren Stammumfang festgesetzt werden wird. Auf Grundlage der Baumschutzverordnung in ihrer neuen, seit 12/2007 gültigen Fassung, wird ein Stammumfang von 20-25 cm festgesetzt. Bezogen auf den nach der aktuellen BaumschutzVO ermittelten Gehölzwert, steht dann einem Wertverlust von 65.884,00 € ein Wertgewinn durch die 109 Neupflanzungen von 58.315,00 € gegenüber. Es wird eine weitgehende Kompensation erreicht.

Ergänzung der Abwägungstatbestände im Nachgang zur Behördenbeteiligung

Im Nachgang zur Durchführung des formalen Verfahrensschrittes der Behördenbeteiligung haben weitere Gespräche mit der Deutschen Bahn AG und dem Eisenbahnbundesamt stattgefunden. Entgegen ihrer ursprünglichen, im Rahmen der Behördenbeteiligung 2006 abgegebenen Stellungnahme verzichtet die Bahn AG auf die Forderung, dass die Bebauungsgrenzlinie mit einem Abstand von 2,0 m zum Böschungsfuß der Gleisanlagen festzulegen sei.

Mit Schreiben vom 22. Mai./ 05. Juni 2007 hat die Deutsche Bahn AG erneut Stellung genommen und mit Schreiben vom 29. Juni 2007 ergänzt, dass damit die Stellungnahme des Kundenteams Netz vom 27. November 2006 hinfällig sei.

Stellungnahme:

Der Bebauungsgrenzlinie an die Strecke Bln. Görlitzer Bf. – Görlitz. Gemäß Artikel 1 § 2 Eisenbahnneuordnungsgesetz – ENeuOG vom 27.12.1993 (BGBl. I S 2378) – sei die Deutsche Bahn AG über die Liegenschaften der Deutschen Reichsbahn Verfügungsberechtigt. Es sei davon auszugehen, dass alle Grundstücke und Grundstückssteile, über die die Deutsche Bahn AG gemäß Artikel 1 § 22 ENeuOG Verfügungsberechtigt ist, im allgemeinen dem besonderen Eisenbahnzweck dienen und die entsprechenden baulichen Anlagen gemäß Artikel 5 § 18 ENeuOG als planfestgestellten Bahnanlage zu verstehen seien.

Abwägung:

Die Ausführungen sind korrekt. Das Bebauungsplanverfahren zielt nicht auf die Änderung der Verfügungsberechtigung an den Bahnflächen. Als Eigentümerin kann die DB AG selbst entscheiden, in welcher Weise sie die Flächen entwickeln und vermarkten möchte. Der Bebauungsplan gibt nur den städtebaulichen Rahmen vor.

Stellungnahme:

Durch den vorgelegten Bebauungsplan würden Flächen der Deutschen Bahn überplant. Bis zur Freistellung der durch die Umbaumaßnahmen an der Bahnstrecke Berlin – Görlitz frei werdenden Flächen seien die in der Planzeichnung violett gestrichelt umrandeten Flächen als bahnbetriebsnotwendig einzustufen.

Abwägung:

Der Bebauungsplan strebt an, die in der Planzeichnung mittlerweile in der Nebenzeichnung Nr. 1 geregelten und nicht mehr violett gestrichelt umrandeten Flächen als eine aufschiebend bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB festzusetzen. Die Wirksamkeit der Festsetzung und deren Realisierbarkeit wird erst nach Freistellung von den Betriebszwecken der Bahn gegeben sein.

Stellungnahme:

Die vorhandene Böschung der Bahnanlage werde durch die Umbaumaßnahme nur im

unmittelbaren Brückenbereich verändert. Dennoch sei der Bahndamm einschließlich der Böschung auch weiterhin eine Bahnanlage. Die im Planentwurf vorgesehene Neuausbildung einer Böschung sei deshalb als Änderung der Bahnanlage anzusehen. In welcher Form eine Genehmigung dieser Änderung erforderlich sei, sei mit dem dafür zuständigen Eisenbahn-Bundesamt zu klären. Der neue Böschungsbereich bleibe Bahnanlage und sei im Bebauungsplan deshalb nachrichtlich als Bahnanlage (also violett) darzustellen. Um eine ungehinderte Erreichbarkeit der auf dem Bahndamm befindlichen Bahnanlagen für Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten sicherstellen zu können, sei neben der Eisenbahnüberführung an der Rudower Chaussee eine Betriebstreppe vorzusehen.

Bei der in dem Entwurf ausgewiesenen „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ handele es sich um die neue Böschung des Bahndammes. Diese werde wie bei Bahndämmen üblich einer Spontanvegetation überlassen, die dahingehend gepflegt werde, dass der Bahnbetrieb ordnungsgemäß durchgeführt werden könne. Eine Bepflanzung mit Stauden oder anderen Gehölzen führe diesbezüglich zu erhöhen Pflegeaufwand und evtl. zu einer Lockerung des Bahndammes. Aus der textlichen Festsetzung 17 (jetzt Nr. 18) sei deshalb der letzte Satz zu streichen.

Die Standsicherheit und Funktionsfähigkeit aller direkt oder indirekt durch die geplante Bebauung und das Betreiben von baulichen Anlagen beeinträchtigten oder beanspruchten Bahnanlagen sei ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung zu gewährleisten. Bahndämme dürften nicht ab- oder untergraben werden, auch nicht die geradlinige Fortsetzung des Dammes unterhalb der jeweiligen Geländeoberfläche.

Abwägung:

Die Stellungnahme steht im Einklang mit den Planungszielen des Bebauungsplanes und den vorgesehenen Festsetzungen. Der Forderung, auf die Anpflanzverpflichtung von Staudenfluren zur Ausbildung eines Gehölzstreifens zu verzichten, wurde gefolgt, da die sich entwickelnde Spontanvegetation auf dem neu angelegten Böschungsbereich die Biotopfunktion übernehmen wird.

Für die Standfestigkeit und Funktionsfähigkeit der Bahnanlagen kann die DB AG selbst als Eigentümerin aller betroffenen Flächen Sorge tragen. Eine bebauungsplanrelevante Berücksichtigung ist damit nicht verbunden. Die neue Böschung wird auch weiterhin der Planfeststellung unterliegen und die Fläche hierfür entsprechend im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Die Fläche umfasst eine Größe von etwa 3220 m².

Stellungnahme:

Grundsätzlich sei bei Planungen zu sichern, dass es zu keiner Übertragung von Abstandsflächen gemäß § 6 der BauO Bln kommt. Eine Übernahme von Baulasten auf Eisenbahngelände sei grundsätzlich auszuschließen. Ebenso sei die Zuwegung gemäß § 5

BauO Bln ohne Inanspruchnahme von Eisenbahnflächen zu sichern. Weiterhin sei der § 17 der BauO Bln zu beachten. Die vorgesehene Bebauung dürfe die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinflussen.

Abwägung:

Mit der Planung, die das Land für die DB AG an dieser Stelle betreibt, wird dem Unternehmen eine zukünftige Verwertbarkeit seiner Flächen ermöglicht. Der Bebauungsplan ermöglicht es gemäß § 6 Abs. 8 BauOBl auch Abstandsflächen zu unterschreiten. Da Bahnanlagen als Verkehrsflächen gelten, muss hier ohnehin die Überschreitung von Abstandsflächen geduldet werden.

Stellungnahme:

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) durch die Deutsche Bahn AG keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Auswirkungen, die durch Erschütterungen und Verkehrslärm eintreten können, seien ggf. bei der Planung zu berücksichtigen.

Abwägung:

Die Anwendung der zitierten Verordnung muss bereits im Rahmen des Planfeststellungsbeschlusses geprüft worden sein, da Änderungen der Bahnanlagen vorgenommen werden. Ob es sich hierbei um „wesentliche Änderungen im Sinne der Verordnung handelt, ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Ggf. erforderliche passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden des Vorhabens werden im Baugenehmigungsverfahren festgelegt. Im Bebauungsplan ist eine Regelung zum Erschütterungsschutz nicht aufgenommen worden, da die zukünftigen baulichen Anlagen schwingungstechnisch von den Bahnanlagen abgekoppelt errichtet werden und unmittelbare Berührungspunkte mit den Bahnanlagen nicht bestehen. Der Hinweis auf die Immissionsvorbelastung durch den Betrieb der Bahn wird zur Kenntnis genommen. Ein Konflikt mit den geplanten Nutzungen ist nicht zu erwarten, da keine sensiblen Nutzungen im Geltungsbereich vorgesehen sind.

Stellungnahme:

Konkrete Planungen in Eisenbahnnähe, die noch nicht im Entwurf ausgewiesen werden, seien der DB zur Einsichtnahme bzw. Prüfung vorzulegen. Dabei sei die Beachtung der tatsächlichen vorhandenen Lagebeziehungen zueinander unerlässlich.

Abwägung:

Konkrete Planungen, die über den Bebauungsplanentwurf hinausgehen, liegen nicht vor. Als Grundstückseigentümerin der Flächen, die an die langfristig zu erhaltenden Bahnanlagen angrenzen, hat es die DB AG selbst in der Hand, sich hausintern abzustimmen.

Das Eisenbahn-Bundesamt stimmte mit Schreiben vom 1. August 2007 unter dem Vorbehalt, dass die in diesen Schreiben aufgeführten Ausführungen und Hinweise beachtet würden, dem Bebauungsplan zu. Den Schreiben war ein Abstimmungsgespräch am 16. Mai 2007 vorausgegangen.

Stellungnahme:

Es verstünde sich von selbst, dass eine Bahnböschung bereits den Betriebsanlagen der Bahn zuzuordnen sei, da sie zur Ableitung der Lasten aus dem Zugverkehr diene.

Abwägung:

Der zukünftig teilweise zu erhaltende und vor allem neu auszubildende Böschungsbereich wird nunmehr als nachrichtliche Übernahme (Bahnanlage oberirdisch) im Bebauungsplan übernommen und die Plandarstellung, die Grundlage der Behördenbeteiligung war, geändert.

Stellungnahme:

Das Wirksamwerden des Bebauungsplans auf den Flächen, die derzeit noch dem Bahnbetrieb gewidmet seien, sei an die Rechtskraft einer diesbezüglichen noch ausstehenden Freistellungsentscheidung nach § 23 AEG über diese Flächen zu knüpfen. Dies gelte insbesondere auch für die Bebauung im Bereich ABCD. Auch hier sei die Bebauung erst zulässig, wenn eine Entscheidung nach § 23 AEG rechtskräftig geworden ist.

Abwägung:

Der Sachverhalt ist bekannt. Der Vollzug der Festsetzungen im Bereich der in der Nebenzeichnung Nr. 1 nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB geregelten Flächen kann erst nach Freistellung von den Betriebszwecken der Bahnnutzung erfolgen.

Stellungnahme:

Darüber hinaus gelte genau für den Bereich, dass vermutlich anstelle der auszubildenden Böschung (Betriebsanlage der Bahn) eine Stützwand zu errichten sei, für deren Errichtung es zuvor der Durchführung eines Verfahrens nach § 18 AEG bedürfe.

Abwägung:

Auch dieser Sachverhalt ist bekannt und in der Begründung dargelegt. Für dieses Verfahren nach Fachplanungsrecht ist die Bauleitplanung nicht einschlägig, so dass der Bebauungsplan hierzu keine Regelungen treffen kann.

Stellungnahme:

Im Bereich der Flächen mit „Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ die auch nach erfolgter Freistellung als Bahnflächen verblieben, sei die textliche Festsetzung Nr. 18 unzulässig, bzw. nur mit Zustimmung des Eigentümers der Flächen, hier der DB Netz AG umsetzbar. Es wird auf die

Stellungnahme des Kundenteam Netz vom 22. Mai 2007 verwiesen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird gefolgt und die textliche Festsetzung Nr. 18 dergestalt geändert, dass auf die Anpflanzung von Staudenfluren zur Ausbildung eines Gehölzstreifens verzichtet wird. Dies entspricht der von DB Netz AG im Schreiben vom 22. Mai.2007 gestellten Anforderung, die unter dieser Voraussetzung der Festsetzung zugestimmt hat.

Änderungen des Bebauungsplanes aufgrund der Durchführung der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der im Nachgang zur Beteiligungsfrist durchgeführten Abstimmungsgespräche und schriftlichen Stellungnahmen:

- Wegfall der Straßenbegrenzungslinie im Bereich der Merlitzstraße,
- Aufnahme der textlichen Festsetzung Nr. 3 „Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsnutzungen nur zulässig, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb stehen und flächenmäßig untergeordneter Bestandteil dieser Nutzung sind.“,
- Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 10 (jetzt 12) zur Regelung des Stammumfangs von nunmehr 20-25 cm statt 16-20 cm,
- Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 18 durch Verzicht auf die Festsetzung von Staudenfluren,
- Aufnahme der textlichen Festsetzung Nr. 22 „Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft“,
- Geringfügige Anpassung des Geltungsbereiches im Bereich der Franz-Ehrlich-Straße und des Bebauungsplans 9-16,
- Darstellung der neuen Böschung im Bereich des 6 m breiten Streifens als nachrichtliche Übernahme (Bahnanlage),
- Wegfall einer eigenen Signaturlinie für die zur Freistellung von der Planfeststellung vorgesehenen Flächen und Regelung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Nebenzeichnung 1 „Zulässigkeit nach Freistellung gemäß § 23 AEG“ sowie Aufnahme der ergänzenden textlichen Festsetzung Nr. 5 zur Bestimmung der Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Nutzungen in diesem Bereich.
- Anpassung der Hans-Schmidt-Straße (Planstraße Nord 17) an die in der Nebenzeichnung 1 nachrichtlich übernommenen Bahnanlagen durch Verkürzung der

Straßenverkehrsfläche,

- Wegfall der Zulässigkeit von Einfriedungen entlang der Rudower Chaussee und in diesem Zusammenhang Änderung der Punktebezeichnungen,
- Aufnahme einer Festsetzung mit einem besonderen Nutzungszweck zur rechtlichen Sicherung von zwei Informationsstelen,
- Aufnahme von zwei Gestaltungsfestsetzungen ,
- Wegfall der Verpflichtung zur Herstellung straßenseitiger Zugänge an der Rudower Chaussee (ehemalige textliche Festsetzung Nr. 14),
- Heraufsetzung der GFZ im MK 1 von 2,8 auf 3,0,
- Redaktionelle Änderung des Titels (Geltungsbereichsbeschreibung) des Bebauungsplans,
- Änderungen der Begründung und des Umweltberichtes entsprechend der geänderten Festsetzungen sowie Aufnahme ergänzender Erläuterungen.

IV.11. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplans XV-67a hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 23 vom 23. Mai 2008 auf Seite 1296 mit Begründung, dem Umweltbericht und einem tierökologischen Gutachten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 3. Juni 2008 bis einschließlich 4. Juli 2008 öffentlich ausgelegen. Dabei wurde auf die Behandlung nicht fristgemäß abgegebener Stellungnahmen sowie auf § 47 VwGO hingewiesen. Darüber hinaus wurde durch amtliche Anzeige am 30. Mai 2008 in den Berliner Tageszeitungen „Berliner Morgenpost“, „Der Tagesspiegel“ und „Berliner Zeitung“ auf die öffentliche Auslegung hingewiesen. Behörden und Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung informiert worden.

Während des Auslegungszeitraums gingen drei schriftliche Stellungnahmen ein, die im folgenden nach Themen geordnet, abgewogen werden.

Stellungnahmen und deren Abwägung

Kerngebiet/Einzelhandel

Stellungnahme

Aus Sicht des Bezirks seien bei Berücksichtigung des Bestands an der Rudower Chaussee (Adlershofer Tor mit mind. 7.500 m² Verkaufsfläche) und an der Dörfeldstraße (mit insgesamt ca. 8.000 m² Verkaufsfläche) verfügbare Potentiale für Einzelhandelsflächen in der angestrebten Größenordnung (5.000 m² Verkaufsfläche im MK 1) nicht vorhanden, zumal

Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Großflächigkeit in den Kerngebieten nicht grundsätzlich ausgeschlossen seien und damit eine weitere Zunahme der Verkaufsfläche verbunden sei.

Abwägung

Diese Stellungnahme ist bereits im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragen und durch den Plangeber abgewogen worden. Dabei ist insbesondere die Übereinstimmung der geplanten Festsetzungen mit den landesplanerischen Zielen beachtlich, die von allen zuständigen Behörden/Abteilungen bestätigt worden war. Neue Aspekte für die Abwägung ergeben sich aber aus der Fortschreibung des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes, das seit Oktober 2008 im Entwurf vorliegt.

Allerdings stellt sich weiterhin die Frage nach einem konkludentem Verwaltungshandeln auf Seiten des Bezirks, da einerseits für die Rudower Chaussee sehr strikte Einschränkungen der Einzelhandelsnutzungen gefordert werden, obwohl die Planungen seit langem bekannt sind und gleichzeitig außerhalb der Entwicklungsmaßnahme in den vergangenen Jahren eine Reihe großflächiger Einzelhandelsbetriebe z.B. entlang des Adlergestells entstanden sind, bei denen offensichtlich keine nachteilige Auswirkungen auf den Geschäftsbesatz der Dörpfeldstraße befürchtet wurden.

Stellungnahme

Ausgehend von der aktuellen Überarbeitung des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes werde der Bereich des Adlershofer Tores als Ortsteilzentrum mit besonderer Aufgabe (für die Versorgung der Beschäftigten des Entwicklungsgebietes) eingestuft. Ein Zusammenwirken des Adlershofer Tores und der Dörpfeldstraße als Zentrum werde nicht gesehen. Unabhängig davon werde eine Qualifizierung der Versorgungsangebote in kleinteiliger Struktur entlang der Rudower Chaussee für die Beschäftigten des Entwicklungsgebiets durchaus positiv bewertet.

Ein Austausch der Käufer Rudower Chaussee/Dörpfeldstraße in fußläufiger Entfernung erscheine nicht realistisch, wenn der Bedarf an Waren des täglichen Bedarfs bereits am S-Bahnhof Adlershof gedeckt werden könne. Eher könne dies zu einem Kaufkraftabfluss aus der Dörpfeldstraße führen, insbesondere durch die Berufstätigen, die im „alten“ Ortsteil Adlershof wohnen und auf dem Rückweg von der Arbeit die Einkäufe am S-Bahnhof erledigen könnten und somit kein Erfordernis mehr für die Nutzung der Dörpfeldstraße bestehe.

Daher sollte eine Reduzierung der Bebauungstiefe für das MK 1 erfolgen, da gerade größere Ankermieter als „Magneten“ in diesem Kontext als problematisch erachtet werden. Wichtig für das Entree zur Rudower Chaussee erscheine daher nicht die Einzelhandelsquantität, sondern eine Bebauung von städtebaulicher Qualität mit integrierten Dienstleistungs- und Versorgungsangeboten.

Abwägung

In der Überarbeitung des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes sind alle

Bestandszahlen aktualisiert worden, die Grundlage für die erneute (gegenüber den vorausgegangenen Verfahrensschritten) Abwägung ist. Neu ist demnach die Einstufung des Bereiches „Adlershofer Tor“ als Ortsteilzentrum mit „besonderer Aufgabe (für die Versorgung der Beschäftigten des Entwicklungsgebietes)“. Hierdurch erfolgt eine Trennung des im StEP Zentren vorgegebenen gemeinsamen Ortsteilzentrums Dörfeldstraße/Rudower Chaussee. Als „Adlershofer Tor“ wird nach bisheriger Sprachregelung allerdings nur das Einkaufszentrum bezeichnet, welches sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-55bb zwischen Groß-Berliner Damm und Karl-Otto-Reinsch-Straße befindet. Die Auffassung des Bezirkes, dass ein Zusammenwirken des Adlershofer Tores und der Dörfeldstraße als Zentrum nicht gesehen werde, wird insofern geteilt, als ja gerade durch die Entwicklung des Bereiches unmittelbar am S-Bahnhof, mit der Verlängerung der Straßenbahn bis zur Karl-Ziegler-Straße und mit Erweiterung der Rudower Chaussee unterhalb der S- und Fernbahntrasse die Verknüpfung bislang als unzureichend gesehen und gerade durch die Beibehaltung des gemeinsamen Ortsteilzentrums gefördert werden soll.

Wie in der Begründung dargelegt, war durch die Gliederung des Kerngebietes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans (Beschränkung der Zulässigkeit des großflächigen Einzelhandels auf maximal 5000 m² VKF) bereits eine sehr weitgehende Einschränkung einer Kerngebietsnutzung vorgenommen worden. Eine Reduzierung der Fläche MK 1 ist mit dem Bezirk Treptow-Köpenick auf der Basis der Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens erörtert worden. Im Ergebnis wurde eine Festlegung getroffen, nach der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine maximale Größe von gut 2.000 m² VKF für großflächigen Einzelhandel ermöglicht werden soll. Diese Größenordnung wird einerseits als verträglich in Bezug auf die Vermeidung negativer Auswirkungen auf die bestehende Einzelhandelsstruktur im Bezirk angesehen und andererseits als mindestens erforderlich für eine attraktive Einzelhandelsgestaltung und Funktionsfähigkeit von Einzelhandel im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-67a. Die geänderte Größenordnung zieht eine Änderung des Planbildes und der Begründung nach sich, die wiederum zu einer erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich macht. Der Plangeber sieht das seitens des Bezirks formulierte Ziel der Planung „eine Bebauung von städtebaulicher Qualität mit integrierten Dienstleistungs- und Versorgungsangeboten“ allerdings additiv und nicht alternativ zu der vorgenommenen Gliederung des Kerngebietes. Im Bebauungsplan sind im Sinne einer qualitätvollen Gestaltung der zukünftigen Bebauung eine Reihe von Regelungen enthalten z. B im Hinblick auf die Gestaltung von Werbeanlagen.

In die Abwägung ist auch einzustellen, dass innerhalb der Entwicklungsmaßnahme in zahlreichen Bebauungsplänen die in Gewerbegebieten üblicherweise zulässigen Einzelhandelsbetriebe stark eingeschränkt wurden. Die Einzelhandelsnutzungen müssen deshalb in unmittelbarem räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb stehen und flächenmäßig untergeordneter Bestandteil

dieser Nutzung sein.

Stellungnahme

Zitat aus der Begründung: „... Dem StEP 2020 zufolge soll ein Ortsteilzentrum um den S-Bahnhof Adlershof bestehend aus der Dörfeldstraße, die derzeit das Quartierszentrum von Adlershof für Nahversorgungseinrichtungen darstellt, und einem Abschnitt der Rudower Chaussee im Bereich unmittelbar am S-Bahnhof entwickelt bzw. qualifiziert werden... „

Die Dörfeldstraße stelle das historische Zentrum des Ortsteils Adlershof dar und sei eine klassische lineare Einkaufsstraße mit kleinteiligem Einzelhandelsbesatz. Dabei seien neben den nahversorgungsrelevanten Sortimenten auch Angebote des mittel- bzw. langfristigen Bedarfes vertreten. Eine Reduzierung auf Nahversorgungseinrichtungen entspreche daher nicht der vorhandenen Struktur und Ausrichtung.

Änderungsvorschlag: „...der Dörfeldstraße, dem traditionellen Zentrumsbereich des Ortsteils Adlershof, und...“

Abwägung

Der Anregung, die Formulierung: „der Dörfeldstraße, die derzeit das Quartierszentrum von Adlershof für Nahversorgungseinrichtungen darstellt“ in: „der Dörfeldstraße, dem traditionellen Zentrumsbereich des Ortsteils Adlershof“ zu ändern wird insofern nachgekommen, als der Begründungstext wie folgt geändert wird: „der Dörfeldstraße, die derzeit als Ortsteilzentrum von Adlershof weitgehend durch Nahversorgungseinrichtungen geprägt ist und die den traditionellen Zentrumsbereich des Ortsteils Adlershof“ darstellt“. Einen Einfluss auf die getroffene Abwägung hat dies nicht.

Stellungnahme

Bei der Beschreibung und Bewertung des Einzelhandelsbestands der Dörfeldstraße als Teilbereich des im StEP Zentren 2020 benannten Ortsteilzentrums Dörfeldstraße/ Rudower Chaussee entspreche eine Reduzierung allein auf die Ausstattung der Marktpassage und auf die vorhandenen Verbrauchermärkte nicht den tatsächlichen Gegebenheiten des Zentrums(teil)bereiches. Hier sei auch der straßenbegleitende Besatz beachtlich – sowohl vom Profil, das - wenn auch mit kleinteiliger Struktur - über die nahversorgungsrelevanten Angebote hinausgeht, aber auch von der erreichten Verkaufsflächengröße (ca. 8.000 m² VFI).

Abwägung

Es wird nicht in Zweifel gezogen, dass die für die Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes durchgeführten Untersuchungen des Einzelhandelsbesatzes in der Dörfeldstraße stimmig sind und detaillierter als dies im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt ist. Die Begründung zum Bebauungsplan wird an die angegeben Zahl von ca. 8000 m² VKF angepasst.

Stellungnahme

Bei dem erwähnten bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept 2004 handele es sich nicht um ein Gutachten, sondern gem. § 1(6) 11 BauGB um eine sonstige städtebauliche Planung, da diese als fachlicher Teilplan der bezirklichen Bereichsentwicklungsplanung beschlossen wurde (BA- Beschluss 319/04).

Abwägung

Im Rahmen der Behördenbeteiligung hat der Bezirk Treptow-Köpenick selbst den Hinweis auf das „Gutachten“ und keinen auf die Beschlusslage gegeben. Entsprechend wurde der Hinweis in der Begründung referiert. Auch wenn es sich bei dem Einzelhandelskonzept um eine von der Gemeinde beschlossene Planung nach § 1 (6) 11 BauGB handelt, die bei der Aufstellung eines Bauleitplans zu berücksichtigen ist, unterliegt sie der Abwägung.

Verkehrsplanung

Stellungnahme

Die textliche Festsetzung Nr. 16 zur Ausbildung einer Arkade entlang der Rudower Chaussee regle nicht die öffentliche Nutzung der unter der Arkade befindlichen Fläche. Insofern werde hier zur rechtlichen Sicherung einer ausreichenden Fläche für den Fußgängerverkehr die Ausweisung eines Gehrechtes gefordert.

Abwägung

Die Forderung nach Belegung der Arkadenfläche mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit ist bereits im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragen und abgewogen worden. Der Anregung wurde nicht gefolgt. Da keine neuen Abwägungstatbestände für die Eintragung eines Gehrechtes vorgetragen wurden, wird diese Abwägung nicht revidiert. Zu den Abwägungsgründen (siehe Pkt. IV. Verfahren) hier: Beteiligung der Behörden: Stellungnahmen SenStadt VIIB und BA Treptow-Köpenick.

Stellungnahme

In der Abwägung (Begründung Seite 96) werde auf die außerhalb des Geltungsbereichs dargestellte künftige Lage des südlichen Bahngleises verwiesen. Diese Darstellung sei zu überprüfen. Der für die Flächen des Betriebsbahnhofes Berlin-Schöneweide erarbeitete städtebauliche Rahmenplan gehe von einer Umnutzung der direkt an den Geltungsbereich XV-67 a angrenzenden Bahnflächen aus.

Abwägung

Der Hinweis in der Begründung hat weiterhin Bestand. Es handelt sich um eine planfestgestellte Gleisanlage mit einem verbindlichen Rechtsstatus. Hingegen befindet sich die städtebauliche

Rahmenplanung bahnintern und in der verwaltungsinternen Abstimmung des Landes Berlin. Politisch ist das Konzept noch nicht bestätigt, so dass es sich hierbei nicht um eine Planung gemäß § 1 (6) 11 BauGB handelt. Vor Umsetzung des Konzeptes ist auch die Planfeststellung für die Gleisanlagen zu ändern.

Die Abwägung und die Begründung werden folglich nicht an die Rahmenplanung angepasst.

Stellungnahme

Der Rahmenplan siehe weiterhin Wegeverbindungen in Verlängerung der Pfarrer-Goosmann-Straße und der Georg-Schendel-Straße bis zur geplanten Grünfläche entlang der verbleibenden Bahntrasse vor. Diese Flächen seien im Bebauungsplan planungsrechtlich zu sichern, zumindest sei eine Bebauung der Flächen zu verhindern.

Abwägung

Die in der Rahmenplanung vorgeschlagenen zwei Verbindungswege für Fußgänger und Fahrradfahrer in einer Breite von 5,0 m werden gleichfalls noch nicht planungsrechtlich umgesetzt, solange das Konzept nicht eine größere Verbindlichkeit erlangt hat. Die Verbindungswege sind nur sinnvoll in Kombination mit anderen geänderten Planungszielen und Determinanten, alleine für sich genommen, laufen sie ins Leere. Ihre Berücksichtigung erfolgt somit noch nicht im laufenden Bebauungsplanverfahren XV-67a.

Stellungnahme

Hinweis zu Begründung S. 66, 1.Absatz:

Die Bundesautobahn A 113 wurde am 23.05.2008 bis Waltersdorf dem Verkehr übergeben.

Abwägung

Dem Hinweis wird gefolgt und die Begründung aktualisiert.

Umweltbelange

Stellungnahme

Erfreulich seien die Festsetzungen der Ökostandards innerhalb der Baugrundstücke sowie die Sicherung des Erhalts des Eichenwäldchens. Man hoffe, dass man mit einigen Ergänzungen und Vorschläge zur positiven Entwicklung des Plangebiets beitragen können.

Abwägung

Die Stellungnahme stützt die Planung.

Stellungnahme

Die Änderung der Ostfuge (B-Plan 9-16) führe dazu, dass die Größe der Grünfläche, die ursprünglich als Verbindungsfuge zum Landschaftspark geplant war, in ihrer Funktionalität um

ca. 0,45 ha verringert werde. Dieses Defizit hätte im vorliegenden Plangebiet in Form von einem Verbleib eines Teils der jetzt verlustig gehenden öffentlichen naturnahen Grünfläche, Teil der ursprünglichen Ostfuge, ausgeglichen werden können.

Abwägung

Die Änderung der Ostfuge ist Gegenstand der Abwägung der Änderung der Landschaftsschutzverordnung. Dabei kann auch eine Verkleinerung der Schutzgebietsfläche vorgenommen werden. Es besteht keine Verpflichtung zur Beibehaltung der Ausgangsgröße. Eine Verringerung des Gewerbegebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-67a zugunsten von Grünflächen soll nicht vorgenommen werden.

Stellungnahme

Es wird befürchtet, dass dadurch langfristig die, für die Zielarten des Biotopverbundes notwendigen Strukturen verloren gingen. Nach Ausprägung des Pionierstadiums, solle daher eine Pflege der Vegetationsstrukturen erfolgen. Zur Beurteilung, ab wann eine Pflege der Vegetationsstrukturen zum Erhalt und zur Entwicklung, der im LaPro für dieses Gebiet genannten Zielarten, notwendig wird, werde gefordert, ein regelmäßiges Monitoring der Entwicklung der Fauna auf der neu gestalteten Bahnböschung durchzuführen.

Abwägung

Für den Erhalt der Zielarten des Biotopverbundes sind die Kernflächen des Biotopverbundes, d.h. der zentrale Bereich der Bahnanlagen vorrangig von Bedeutung. Hier ist das Vorkommen von Pionierstadien der Vegetationsentwicklung wichtig. Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist nur eine Randfläche des Biotopverbundes betroffen (Bahnböschung). Diese hat eine Pufferfunktion für die Kernflächen. Bei der Pufferfunktion geht es vorrangig um Nutzungsfreihaltung und ergänzende Biotopstrukturen. Auf den Böschungsflächen waren Pionierstadien der Biotopentwicklung auch bisher nur vorübergehend, meist als Folge von menschlichen Eingriffen, vorhanden. Generell ist diese Randfläche auch bisher immer der Sukzession überlassen worden. Genau diese Entwicklung wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gestützt. Die dann mittelfristig halboffenen Flächen haben in Ergänzung zu den offenen Kernflächen ebenfalls eine hohe Bedeutung für den Artenschutz. Zudem stellt ein dauerhaftes Offenhalten der Randbereiche der Biotopverbundflächen einen sehr hohen Unterhaltungsaufwand dar, wobei es in Bezug auf die Zielsetzung für diese Flächen (Pufferzonen zum Schutz der Kernflächen) das Gebot der Verhältnismäßigkeit zu beachten gilt.

Ein dauerhaftes Vorhalten von Biotopen mit Pionierstadien der Vegetationsentwicklung und ein Monitoring für die Randflächen wird im Verhältnis zum Aufwand nicht als notwendig und zielführend und damit nicht als abwägungsgerecht angesehen. Über ein Monitoring für die Kernflächen kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht entschieden werden, da diese Flächen weiterhin der Planfeststellung unterliegen.

Stellungnahme

Die Untersuchungen der Fauna im Plangebiet seien zu oberflächlich durchgeführt worden. Genaue Kartierungen zu Vogelarten, Insekten und Reptilen, sollten zu geeigneter Jahreszeit, vor Baubeginn nachgeholt werden.

Das Vorkommen von Zauneidechsen werde in den zitierten Gutachten lediglich nachgewiesen. Eine größere Zauneidechsenpopulation besiedele demnach die Trockenlebensräume innerhalb des Landschaftsparks und angrenzender Bereiche. Es wird davon ausgegangen, dass sich eine Teilpopulation im Bebauungsplangebiet erfolgreich reproduziere.

Abwägung

Die Untersuchungen sind in einem Rahmen durchgeführt worden, der es erlaubt, Aussagen im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Erfordernisse in einem Bebauungsplanverfahren zu treffen. Da die getroffenen Aussagen von der zuständigen Naturschutzbehörde im Rahmen der Trägerbeteiligung als belastbar eingeschätzt wurden, besteht hier kein weiterer Handlungsbedarf. Auf die Festsetzungen des Bebauungsplans hat die Stellungnahme somit keine Auswirkung.

Stellungnahme

Es werde vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Untersuchungen präzisiert werden müssten. Die Bestimmungen, die dieser Art als Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zukomme, verlangt eine exakte Bestandsaufnahme. Sowohl die Anzahl der Populationen als auch Größe der vorhandenen Populationen müssten bekannt sein, damit bei einer fachgerechten Umsiedlungsmaßnahme, auch dem Populations- und Individuenschutz Rechnung getragen werden könne.

Abwägung

Wie im Umweltbericht dargelegt, stehen für die Zauneidechse in räumlicher Nähe zum Eingriffsort in der Ostfuge des Landschaftsparks bereits bei Durchführung des Eingriffs neu entwickelte Habitatflächen in größerem Umfang zur Verfügung, als sie durch den Eingriff überformt werden. Da diese Flächen optimiert für die Zauneidechse entwickelt werden und auch der räumliche Zusammenhang mit den Kernflächen auf dem Bahngelände erhalten bleibt, wird den Anforderungen des § 44 Abs. 5, Satz 2 BNatSchG für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie Rechnung getragen. Die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt in räumlichem Zusammenhang weiter erfüllt. Ergänzend sind die Anforderungen an eine fachgerechte Umsetzung betroffener Individuen abgestimmt mit der zuständigen Naturschutzbehörde festgelegt worden.

Unter diesen Rahmenbedingungen ist eine detaillierte Bestandsaufnahme nicht notwendig. Die Begründung wird nicht geändert.

Stellungnahme

Der Verlust des einzigen auf dem Plangebiet vorkommenden Brutreviers der Dorngrasmücke

solle verhindert werden. Es sei zu prüfen, ob das Revier durch erweiterte Festsetzungen erhalten bleiben könne. Auch wenn, das Revier zu einer Population gehöre, die im angrenzenden Plangebiet mit 5 Brutpaaren vertreten sei, solle ein Rest, der für die Dorngrasmücke und Zauneidechse gleichermaßen geeigneter Habitatstrukturen auf dem Plangebiet erhalten bleiben.

Abwägung

Das Revier im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird bei einer Bebauung der Umgebung, auch wenn der Brutplatz selbst erhalten bliebe, nicht mehr von der Dorngrasmücke besiedelt werden. Das aktuelle Vorkommen ist nur aufgrund der vergleichsweise großflächigen Brachflächenanteile nach der Grundstücksberäumung zu verzeichnen. Eine baulich geprägte Umgebung führt zwangsweise zur Verdrängung dieser Art aus dem Teilraum.

Dieser Verlust führt jedoch nicht zur Verletzung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote, da in der Ostfuge des Landschaftsparks neue Habitatstrukturen in größerem Umfang und höherer Qualität entstehen werden, als sie durch den Eingriff verloren gehen. Damit treffen auch für diese Art die Bedingungen des § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchGzu, d.h. die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt in räumlichem Zusammenhang weiter erfüllt.

Ein Erhalt des bestehenden Reviers ist damit artenschutzrechtlich nicht zwingend notwendig.

Stellungnahme

Von Bedeutung für den Reproduktionserfolg höhlenbrütender Arten; als Fledermausquartiere und als Lebensraum seltener Insektenarten, sei insbesondere der Erhalt vorgeschädigter Bäume.

Abwägung

Die Feststellung trifft prinzipiell zu, bezieht sich jedoch vorrangig auf Bestände am Rande oder außerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortslagen / Siedlungsgebieten.

Bei den hier vorhandenen Bäumen handelt es sich um Pappeln, die ihre natürliche Altersgrenze zum Teil bereits erreicht haben und aufgrund ihrer Lage im Siedlungsbereich aus Gründen der Gefahrenabwehr zum Großteil auch unabhängig vom Planvorhaben von Rodung betroffen wären. Von daher kann eine planungsrechtliche Festschreibung abgängiger Bäume nicht als abwägungsadäquat angesehen. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Stellungnahme

Die Notwendigkeit zur Fällung solcher Bäume solle genau überprüft werden, da diese gerade aufgrund ihrer Schädigung Potentiale darstellen, die nicht ersetzt werden könnten.

Abwägung

Der Erhalt der Bäume ist im Rahmen der Eingriffsbewertung überprüft worden, jedoch in Abwägung mit der geplanten Gebietsentwicklung nicht möglich.

Im Zusammenhang mit der eingeschränkten faunistischen Bedeutung führt eine Rodung nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen für die Fauna. Die Stellungnahme führt zu keiner Änderung der Planung.

Stellungnahme

Die Situation einiger Vogelarten sollte durch Festsetzungen noch verbesserte werden. In diesem Sinne fordere man bei Neubau von Gebäuden, an diesen auch Nistplätze für Gebäudebrüter sowie Fledermausquartiere anzubringen. Diese Forderung steht im Sinne des LaPros, der für das Plangebiet die Schaffung zusätzlicher Lebensräume verlangt.

Abwägung

Eine Festsetzung, die den Bauherren verpflichtet, beim Neubau von Gebäuden an diesen auch Nistplätze für Gebäudebrüter sowie Fledermausquartiere anzubringen, ist planungsrechtlich nicht umsetzbar, da es hierfür keine Rechtsgrundlage gibt. Werden jedoch Gebäude abgebrochen, die als Nistplätze für Gebäudebrüter oder Fledermausquartiere in Frage kommen, werden entsprechende Auflagen in Rahmen des Genehmigungsverfahrens erteilt.

Stellungnahme

Vor Baubeginn sollten erneut Untersuchungen durchgeführt werden, die ausschließen, dass besonders geschützte Insektenarten, wie die blauflügelige Ödlandschrecke vorkommen, damit ggf deren Umsetzung rechtzeitig geplant werden könne.

Abwägung

Seit der Novellierung des Artenschutzrechtes im Dezember 2007 gelten für die Zugriffsverbote bestimmte Maßgaben. Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG sind für Vorhaben, die nach dem Vorschriften des Baugesetzbuches im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz BNatSchG zulässig sind, die Zugriffsverbote auf Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und europäischen Vogelarten beschränkt.. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote nicht vor.

Da es sich hier um ein solch zulässiges Vorhaben handelt und die Heuschreckenart nicht unter den Schutz der FFH-Richtlinie fällt, sind besondere Maßnahmen zu deren Schutz nicht notwendig.

Stellungnahme

Es wird gebeten, die in dem Plangebiet noch durchzuführende Umweltverträglichkeitsprüfung nachzureichen.

Abwägung

Eine gesonderte Umweltverträglichkeitsprüfung ist im Bebauungsplanverfahren gesetzlich nicht erforderlich. Sie wird folglich auch nicht nachgereicht. Im Bebauungsplanverfahren wird anstelle einer gesonderten Umweltverträglichkeitsprüfung in einem Umweltbericht die aufgrund einer

Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt; der Umweltbericht ist Teil der Begründung.

Planfeststellung/Belange der DBAG

Stellungnahme

Die Stellungnahme FRI-BLN-11 Bir TÖB-BLN-06-828 vom 05.06.2007 behalte weiterhin Gültigkeit und sei zu beachten.

Abwägung

Die genannte Stellungnahme ist beachtet und in die Abwägung eingestellt worden (siehe Punkt IV. der Begründung unter: Ergänzung der Abwägungstatbestände im Nachgang zur Behördenbeteiligung).

Stellungnahme

Ergänzend werde noch folgendes mitgeteilt: Der Antrag auf Freistellung könne durch das Eisenbahninfrastrukturunternehmen (nicht Verkehrsunternehmen) gestellt werden.

Abwägung

Der Begriff wird in der Begründung entsprechend der Anregung korrigiert.

Stellungnahme

Des Weiteren werde als Anlage die Stellungnahme der DB Systel GmbH H.TT-NO-02 vom 19.06.2008 zur Kenntnis und Beachtung übergeben.

Abwägung

Im vorgelegten Plan sind Telekommunikationsleitungen verzeichnet. Die Leitungen können im Zuge der Projektentwicklung der bahneigenen Flächen - falls notwendig - verlegt werden. Ein öffentliches Interesse an diesen Leitungen, das etwa zur Aufnahme von Leitungsrechten in den Bebauungsplan geführt hätte, besteht nicht. Die Stellungnahme führt zu keiner Änderung des Bebauungsplans.

Fazit:

Die öffentliche Auslegung hatte redaktionelle Änderungen der Begründung zur Folge. So wurde der Hinweis auf die Fertigstellung der A 113 in die Begründung aufgenommen und der Begriff „Verkehrsunternehmen“ im Zusammenhang mit der Freistellung der Bahnanlagen von der Planfeststellung in „Eisenbahninfrastrukturunternehmen“ geändert.

Hinsichtlich der Charakterisierung des Ortsteilzentrums Dörpfeldstraße wird eine an der Stellungnahme des Bezirks Treptow-Köpenick angelehnte Formulierung aufgenommen. Der im Ortsteilzentrum vorhandene Verkaufsflächenbesatz wird in der Begründung zukünftig mit 8000

m² VKF angegeben. Auch wird das Einzelhandelskonzept des Bezirks nicht mehr als Gutachten, sondern als eine von der Gemeinde beschlossene Planung nach § 1 (6) 11 BauGB bezeichnet.

Die Stellungnahme des Bezirkes Treptow-Köpenick führte zu einer Reduzierung der Größenordnung für großflächigen Einzelhandel von 7.500 Geschossfläche (rd. 5000 m² VKF) auf gut 3.000 Geschossfläche (rd. 2.000 VKF). Die Änderung wird im Planbild durch Verschiebung der Knotenlinie und dadurch Verkleinerung des MK 1 vollzogen und erfordert eine erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB. Die Begründung wurde entsprechend diesem Abwägungsergebnis angepasst.

Änderungen im Nachgang zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Mit der Verordnung zur Änderung der Verordnung zum Schutz der Landschaft des ehemaligen Flugfeldes Johannisthal und über das Naturschutzgebiet ehemaliges Flugfeld Johannisthal im Bezirk Treptow- Köpenick von Berlin vom 28. November 2008 (GVBl Nr.30, S.446) wurde die Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung rechtskräftig. Der neue Verlauf liegt nicht mehr innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans XV-67a, so dass dies im Planbild und der Begründung zu korrigieren war.

Die Textliche Festsetzung Nr. 13 wird redaktionell an die geänderte Formulierungsvorgabe der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung angepasst. Die Geltungsbereichsbeschreibung (Titel des Bebauungsplans) ändert sich hierdurch nicht.

IV.12. Änderung des Geltungsbereichs

Mit Beschluss vom 15. Dezember 2008 wurde der Geltungsbereich im nordwestlichen Bereich des Plangebiets um ca. 650 m² Bahngelände verkleinert. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr.3 vom 16. Januar 2009, S. 222 bekannt gemacht.

IV. 13 Erneute öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans XV- 67a hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 3 vom 16. Januar 2009, S. 222 mit Begründung und Umweltbericht sowie einem tierökologischen Gutachten gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 27. Januar bis einschließlich 27. Februar 2009 erneut öffentlich ausgelegt. Dabei konnten nur zu den geänderten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden.

Auf die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch amtliche Anzeige am 23. Januar 2009 in den Berliner Tageszeitungen „Berliner Morgenpost“, „Der Tagesspiegel“ und „Berliner Zeitung“ hingewiesen.

Während der Auslegungsfrist gingen 3 schriftliche Stellungnahmen ein, die im Folgenden nach Themen geordnet, abgewogen worden:

Stellungnahme

Entwicklung der Rudower Chaussee im Sinne einer „Chaussee“, d.h. landschaftsplanerische Aufwertung. Die geplante Straßenbahn werde kritisch betrachtet.

Abwägung

Um die Rudower Chaussee – wie in der Stellungnahme gefordert – im Sinne einer „Chaussee“ zu entwickeln, wurde der auf der Südseite des Straßenraums schon vorher vorhandene Baumbestand durch Baumpflanzungen auf der Nordseite ergänzt. Im Bereich des Bebauungsplanes XV-67a sind Baumpflanzungen beidseitig im Gehwegbereich vorgesehen, die zur geforderten landschaftsplanerischen Aufwertung beitragen.

Da der Gleiskörper der Straßenbahn als „Grüngleis“ also mit Rasen zwischen den Schwellen, wird auch hierdurch ein landschaftsplanerischer Beitrag geleistet. Im Übrigen ist die Straßenbahnplanung nicht Gegenstand der Bauleitplanung, da sie auf der Basis der Planfeststellung also nach Fachplanungsrecht gebaut wird.

Die Stellungnahme ist bereits im Rahmen der bisherigen Planung - auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XV-67a berücksichtigt worden.

Stellungnahme

Die Stellungnahmen FRI-BLN-I1 TÖB-BLN-06-828 vom 05.06.2007 und FRI-BLN-I1 TÖB-BLN-08-1608) vom 31.07.2008 seien auch weiterhin zu beachten.

Abwägung

Der wiederholte Hinweis auf die vorausgegangenen Stellungnahmen zielt nicht auf die Berücksichtigung bisher unbeachteter Abwägungsbelange. Die genannten Stellungnahmen sind beachtet und in die Abwägung eingestellt worden.

Das Schreiben 05.06.2007 verwies auf die Stellungnahme vom 27.11.2007, die wiederum auf die Stellungnahme vom 07.11.2006 verwies. Darüber hinaus stellte die Immobilien-spezifische Stellungnahme des Schreibens die Zustimmung zu der städtebaulichen Zielstellung des Planes dar.

Das Schreiben vom 31.07.2008 verwies ebenfalls auf das Schreiben vom 05.06.2007 und stellte zudem klar, dass der Antrag zur Freistellung nicht vom Verkehrsunternehmen, sondern vom Eisenbahninfrastrukturunternehmen gestellt werden müsse, was in der Begründung inzwischen richtig gestellt worden ist. Schließlich wurde dem Schreiben vom 31.07.2008 als Anlage das Schreiben DB Systel vom 19.06.2008, das im Rahmen der Auswertung der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB eingeflossen ist.

Die Stellungnahme führt zu keiner Änderung der Planung.

Stellungnahme

Inhaltliche Präzisierung: Aktuell und in der Abwägung zu berücksichtigen ist das „Zentren- und Einzelhandelskonzept Treptow Köpenick (2004)“, das als Teilplan der BEP beschlossen wurde (BA Beschluss 319/04). Der Bereich Rudower Chaussee ist hier jedoch nicht Bestandteil der bezirklichen Zentrenhierarchie. Als Ortsteilzentrum für Adlershof ist die Dörpfeldstraße benannt. Weitere Entwicklungsschwerpunkte im Bereich der WISTA sind zu vermeiden. Die im Entwurf vorliegende Überarbeitung (Stand 2008) des o.g. Konzeptes befindet sich noch im Verfahren. Entgegen der ursprünglichen Intention wird nunmehr dem Bereich Adlershofer Tor/Rudower Chaussee - wie im Text auch dargestellt - eine Bedeutung als zentraler Versorgungsbereich auch zuerkannt.

Abwägung

Der Anregung wird gefolgt und der Abschnitt der Begründung klarstellend überarbeitet. Eine Auswirkung auf die Abwägung hat dies nicht.

Stellungnahme

Zur Begründung S. 55 ff – Pkt. II.4.2. Kerngebiet – Einschränkung der Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel im Kerngebiet: Grundsätzlich wird die erfolgte Einschränkung der zulässigen Verkaufsfläche für großflächigen Einzelhandel im MK 1 auf max. 2.000 m² begrüßt.

Abwägung

Die Stellungnahme stützt die Planung und das Abwägungsgerüst.

Stellungnahme

Trotz allem gibt es jedoch inhaltliche Anmerkungen zu der textlichen Darstellung einzelner Themen: Zitat:

„... Dem StEP 2020 zufolge soll ein Ortsteilzentrum um den S-Bahnhof Adlershof bestehend aus der Dörfeldstraße, die derzeit als das Ortsteilzentrum von Adlershof weitgehend durch Nahversorgungseinrichtungen geprägt ist und die den“

Bei der angestrebten Änderung des Zitates in der vorhergehenden Beteiligung ging es u.a. auch um die Feststellung, das gerade im Zentrumsbereich um die Dörfeldstraße neben den nahversorgungsrelevanten Sortimenten auch zentrenrelevante Angebote des mittel- bzw. langfristigen Bedarfes vertreten sind. Diese Sortimente machen etwa 49 % des Angebotes aus, der Anteil der Nahversorgungseinrichtungen ist hierzu untergeordnet. Daher entspricht die textliche Ausführung „...weitgehend durch Nahversorgungseinrichtungen geprägt...“ nicht den aktuellen Datenerhebungen und sollte entfallen. Zumal die Prägung durch Nahversorgungseinrichtungen bzw. nahversorgungsrelevante Angebote bei weitem eher auf den Bereich Adlershofer Tor zutrifft (aktuell 65 % der Verkaufsfläche insgesamt).

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt und die Ausführung „...weitgehend durch Nahversorgungseinrichtungen geprägt...“ entfällt. Eine Auswirkung auf das Abwägungsergebnis ist damit nicht verbunden.

Stellungnahme

Zur Begründung S. 56, Abs. 2/3 : In diesem Abschnitt wird auf die Entwicklung des Bezirks bzw. der Zentrenstruktur Bezug genommen. Nicht nachvollziehbar von der Bewertung und der Verkaufsfläche ist die Darstellung, dass der Standort Schönweide Schwerpunkt der Versorgung mit 10.000 m² Verkaufsfläche sein sollte. Bereits im StEP Zentren 2020 (2004) ist hier ein Bestand mit 17.000 m² VFL angegeben.

Im Hinblick auf die gesamtstädtisch vereinbarten Qualitätskriterien für die unterschiedlichen Zentrenkategorien besteht hier durchaus Entwicklungsspielraum (Entwicklungskorridor: zusätzl. 16-19.000 m²) – wie im übrigen für das Hauptzentrum Bahnhofstraße und einige Ortsteilzentren auch. Im Jahr 2003 lag der Bestand mit 228.900 m² VFL insgesamt natürlich unter dem angestrebten Zielkorridor bis zum Jahr 2020 – sonst wäre es keine Entwicklungsoption.

Momentan liegt der Bestand bei 244.300 m² VFI (2008) – ein Anstieg um 27 %, u.a. durch die Realisierung des Standortes Adlershofer Tor – und hat damit eine deutliche Zunahme erfahren. Im Bereich des im StEP Zentren 2020 dargestellten Ortsteilzentrums Dörfeldstraße/Rudower Chaussee wurde damit auch bereits der benannte Zielkorridor erreicht.

Die im Rahmen der Fortschreibung des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes benannten erheblichen Verkaufsflächenzuwächse insbesondere für Schöneweide und Adlershof sind zu relativieren. Zum Zeitpunkt der bezirklichen Ersterhebung 2003 waren sowohl das Zentrum Schöneweide als auch der Standort Adlershofer Tor noch nicht realisiert. Letzteres dann auch noch nicht Bestandteil der Erfassung des StEP Zentren 2020.

Eine inhaltliche Überprüfung und Relativierung der beiden Abschnitte ist zu empfehlen.

Abwägung

Der für 2003 genannte Bestand an Verkaufsflächen in Treptow-Köpenick lag entgegen der Stellungnahme bei 192.300 m² VFL. Der Zuwachs von rd. 52.000 m² entspricht dann dem 2008 vorhandenem Verkaufsflächenumfang von 244.300 m².

Die Begründung wurde überprüft und wird entsprechend der Fortschreibung und Konkretisierung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes vom Oktober 2008 geändert bzw. klargestellt. Geänderte Inhalte oder Abwägungstatbestände sind damit nicht verbunden.

Stellungnahme

Zur Begründung S 57, 2. Abs.: Hier wird noch einmal Bezug auf die Entwicklungsmöglichkeit der Bebauungspläne XV-55bb, XV-55ba und XV-67a aus dem StEP Zentren 2020 im Hinblick auf den 2004 benannten Zielkorridor von insgesamt 9 -14.000 m² VFI für das Zentrum Dörfeldstraße/Rudower Chaussee genommen. Dazu ist wiederholt zu bemerken, dass im Hinblick auf das vorhandene Verkaufsflächenangebot (ca. 8.000 m² VFL Dörfeldstraße, Adlershofer Tor/Rudower Chaussee jetzt 7.630 m² VFL) das vorgesehene Ziel bereits erreicht ist. Eine Ausschöpfung der in den Bebauungsplänen darüber hinaus noch möglichen ca. 4.500 m² VFL würde einen Zuwachs von 28 % zu dem laut StEP Zentren benannten Zielkorridor darstellen. Der Umgang mit dieser Problematik sollte daher deutlicher dargestellt werden, vor allem in Zusammenhang mit der gewünschten städtebaulichen Entwicklung dieses Gebiets.

Abwägung

Der besagte Absatz in der Begründung stellt die planungsrechtliche Situation dar. Die Bebauungspläne XV-55bb und XV-55ba sind festgesetzt, insofern ist auch nicht die Rede von Entwicklungsmöglichkeiten. Auch sind die Werte des Zielkorridors von insgesamt 9 -14.000 m² VFL für das Zentrum Dörfeldstraße/ Rudower Chaussee in diesem Abschnitt nicht erwähnt. Auf die Ausschöpfung des Zielkorridors ist vielmehr in Abs. 4 hingewiesen worden, was ja schließlich Anlass zur sehr weitreichenden weiteren Begrenzung des großflächigen Einzelhandels war.

Die gewünschte städtebauliche Entwicklung hätte keine so weitreichende Begrenzung des Einzelhandels zur Folge gehabt, von daher werden diese nicht zur Begründung der Begrenzung des Einzelhandels herangezogen.

Stellungnahme

Zur Begründung S 57 , 5. Abs; Vergl. auch Hinweis zu S.11: – Die Fortschreibung des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes ist noch nicht beschlossen; insofern ist dieses als Entwurf zu bezeichnen. Ansonsten bedarf es der Auseinandersetzung mit der Darstellung im Konzept 2004.

Abwägung

Der Begriff „Entwurf“ wird ergänzt. Die Berücksichtigung eines Einzelhandelskonzeptes als einer von der Gemeinde beschlossenen Planung nach § 1(6) 11 BauGB, heißt nicht, dass ein solches Konzept nicht auch der Abwägung unterliegt, zumal dabei zu berücksichtigen ist, dass der Bezirk selbst das Erfordernis zur Überarbeitung des Konzeptes gesehen hat. Auch sind andere planerische Vorgaben wie insbesondere der FNP in die Abwägung einzustellen.

Das am 16. Juli 2009 beschlossene bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept 2009 führte zu keiner Änderung der o.a. Abwägung zum Einzelhandel.

Stellungnahme

Verkehrsplanung:

Die Forderung nach der planungsrechtlichen Sicherung von Flächen für die beabsichtigten Wegeverbindungen in Verlängerung der Pfarrer-Goosmann-Straße und der Georg-Schendel-Straße wird aufrechterhalten.

Wenn keine Flächenvorhaltung erfolgt, besteht die Gefahr, dass für künftige Eigentümer auf Grund des festgesetzten B-Planes ein Rechtsanspruch für die Überbauung der Flächen besteht, wodurch die Realisierung der Wegeverbindungen unmöglich gemacht wird.

Abwägung

Die Stellungnahme wurde bereits im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragen und wie folgt abgewogen: „Die in der Rahmenplanung vorgeschlagenen zwei Verbindungswege für Fußgänger und Fahrradfahrer in einer Breite von 5,0 m werden gleichfalls noch nicht planungsrechtlich umgesetzt, solange das Konzept nicht eine größere Verbindlichkeit erlangt hat. Die Verbindungswege sind nur sinnvoll in Kombination mit anderen geänderten Planungszielen und Determinanten, alleine für sich genommen, laufen sie ins Leere. Ihre Berücksichtigung erfolgt somit noch nicht im laufenden Bebauungsplanverfahren XV-67a.“

Diese Abwägung wird aufrechterhalten, da für die rechtliche Sicherung im Moment noch kein städtebauliches Erfordernis besteht, die Verbindungswege quasi in Leere laufen würden, bzw. keinen sinnvollen Abschluss hätten. Dies kann erst im Zusammenhang mit der Änderung anderer aufeinander abgestimmter Planungsziele erfolgen.

Ergebnis:

Im Einvernehmen (eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB) mit dem Eisenbahnbundesamt und der Deutschen Bahn –AG wurde der 2. Satz der textlichen

Festsetzung Nr.18 auf der Planunterlage gestrichen und die Begründung entsprechend aktualisiert

Weiterhin hatte die öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB keine Änderungen des Bebauungsplanes und des Abwägungsergebnisses zur Folge. Die Begründung wird hinsichtlich der Aussagen zum Zentren- und Einzelhandelskonzept für den Bezirk Treptow-Köpenick angepasst und aktualisiert.

Redaktionelle Änderungen:

Mit einer Allgemeinverfügung einer Wasserbehördlichen Anordnung zum Vollzug der den Schutzgebietsteil betreffenden Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal / Altglienicke vom 6. Februar 2009 (ABI .Nr.10 vom 27. Februar 2009) liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht mehr in der Wasserschutzzone IIIB. Die Begründung wurde entsprechend aktualisiert.

IV. 14. Herstellung der Erschließungsanlage gemäß § 125 BauGB

Am 15. März 2010 wurde für die Herstellung der Erschließungsanlage Rudower Chaussee zwischen Bahndamm und Wagner-Régeny-Straße durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung bestätigt, dass diese Anlage den Anforderungen gemäß § 125 Abs. 2 BauGB entspricht.

IV. 15. Abgeordnetenhauszustimmung

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat dem Entwurf des Bebauungsplans am 9. Dezember 2010 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gebilligt.

IV.16. Planreife

Am 8. Juni 2011 wurde das Bauvorhaben – Informationsstelen auf der nördlichen Seite des Bahndamms - gemäß § 33 Abs.1 BauGB zugelassen.

Pflanzliste für den Bebauungsplan XV-67 a

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 pyraister	Holzbirne
Prunus avium	Vogelkirsche

3) Großsträucher

Carpinus betulus	gemeine Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus in Sorten	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus in Sorten	Weißdorn
Euonymus europaea	Spindelstrauch
Ligustrum in Sorten	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe

<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Syringa vulgaris</i>	Flieder
<i>Viburnum</i> in Sorten	Schneeball

4) Normal-, Kleinsträucher und Bodendecker

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

5) Klettergehölze, Selbstklimmer

<i>Hedera helix</i>	gemeiner Efeu
<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletterhortensie
<i>Parthenocissus tricuspidata</i> 'Veitchii'	wilder Wein

6) Klettergehölze, Gerüst-Kletterpflanzen

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

7) Saatgut für extensive Dachbegrünung

Blütenstauden

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

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

Kräuter

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

Gräser

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

8) Bepflanzung von Versickerungssystemen

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

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

Arten für Sickerrasen

Festuca ovina duriuscula

Festuca rubra rubra

Festuca rubra communata

Lolium perenne

Poa compressa

Agrostis capillaris

Poa nemoralis

Poa pratensis

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049, 2076).

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

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

Berlin, den 10. November 2011

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

V E R O R D N U N G

über die Festsetzung des Bebauungsplans XV-67a im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteile Johannisthal und Adlershof

Vom 10. November 2011

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

§ 1

Der Bebauungsplan XV-67a vom 2. Juni 2008 mit Deckblatt vom 26. Januar 2009 für eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ zwischen der Bahnanlage, der Rudower Chaussee, der Wagner-Régeny-Straße und deren nördlicher Verlängerung und einer Linie rechtwinklig zur Wagner-Régeny-Straße bis zur Bahnanlage sowie für eine Fläche des „Eichenwäldchens“ südöstlich der Rudower Chaussee einschließlich einer Teilfläche der Straßenbahntrasse und des Fuß- und Radweges sowie für ein Teilstück des Bahngeländes und für Abschnitte der Rudower Chaussee und der Wagner-Régeny-Straße im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteile Johannisthal und Adlershof, wird festgesetzt. Er ändert teilweise den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans XV-68a im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Johannisthal vom 18. Dezember 2002 (GVBl. 2003, S. 9) festgesetzten Bebauungsplan.

§ 2

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

§ 3

Auf die Vorschriften über

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

wird hingewiesen.

§ 4

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

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

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

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

§ 5

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

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG nach § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan 3-16

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans XV-67a war das Erfordernis, den bisher unzulänglich erschlossenen und parzellierten Bereich im Entwicklungsbereich Johannisthal / Adlershof städtebaulich neu zu ordnen. Der Bebauungsplan setzt u.a. Gewerbegebiet, Kerngebiet und öffentliche Grünfläche fest.

Bei Beginn der Entwicklungsmaßnahme war das Plangebiet mit ein- bis zweigeschossige Baracken bebaut. Die Gebäude auf dem ehemaligen Kasernengelände standen leer bzw. dienten zum teil als Lagerflächen. Im nördlichen Teil des Plangebietes befand sich eine Kleingartenanlage mit weniger als 15 Parzellen. Durch den Bebauungsplan wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung gerade auch für den Eingangsbereich zum Wissenschafts-, Wirtschafts- und Medienstandort mit einzigen unmittelbaren Anschluss an einen S-Bahnhof gesichert. Das Kerngebiet soll vorwiegend der Versorgung der Bewohner, Studierenden und Beschäftigten im Entwicklungsgebiet dienen. Die Festsetzung des Gewerbegebietes ist im Kontext mit der Gesamtnutzungsverteilung innerhalb der Entwicklungsmaßnahme zu sehen. Danach soll die Festsetzung von Gewerbegebiete in weniger bevorzugten Lagen beispielsweise wie hier entlang der immissionsbelasteten Bahnflächen erfolgen.

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

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

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

Nach der Ermittlung der zu berücksichtigenden Umweltbelange kann davon ausgegangen werden, dass hinsichtlich der einzelnen Schutzgüter im Wesentlichen keine Verschlechterung der jeweiligen Situation eintreten wird. Im Bezug auf das Ortsbild wird unter Berücksichtigung des derzeitigen Zustands eine Verbesserung zu erwarten sein. Durch einzelne Grünfestsetzungen und Maßnahmen zur Regenwasserversickerung wird eine Verbesserung im Naturhaushalt gegenüber der vorhandenen Situation geschaffen.

Berlin, den 10. November 2011

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

SenStadtUm