

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum Bebauungsplan

XV-68b

für die Grundstücke im städtebaulichen Entwicklungsbereich „Berlin- Johannisthal / Adlershof“ Eisenhutweg 117/137, 139/141 (teilweise), Rudower Chaussee 44 (teilweise), für einen Abschnitt der ehemaligen Straße am Flugplatz, sowie für Grundstücksflächen nördlich der ehemaligen Straße am Flugplatz (Flurstück 6310 und 6170 (teilweise)) im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Johannisthal für das Grundstück Eisenhutweg 2/14 im Bezirk Treptow von Berlin, Ortsteil Johannisthal

Endfassung zur Festsetzung (Rechtsverordnung) am 16.Mai 2006

Anlage:

Rechtsverordnung veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin Nr. 19 vom 03.06.2006, S. 471

I. Planungsgegenstand

I.1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Veranlassung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes XV-68b ist die geplante Anlage der Südfuge des Natur- und Landschaftsparks auf dem ehemaligen Flugfeld Johannisthal und die Integration eines Thermalbadprojektes in diese.

Erforderlichkeit

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

Aufgrund der §§ 165 bis 171 des Baugesetzbuchs (BauGB) wird im Bezirk Treptow-Köpenick, in den Ortsteilen Johannisthal und Adlershof eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt, um das Gebiet entsprechend seiner besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung Berlins einer neuen Entwicklung zuzuführen. Gemäß § 166 BauGB müssen für einen städtebaulichen Entwicklungsbereich ohne Verzug Bebauungspläne aufgestellt werden. Das ca. 5,7 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes XV-68b ist Teil des 420 ha großen Entwicklungsbereichs einschließlich seiner zwei Anpassungsgebiete.

Der Bebauungsplan XV-68b umfasst die sogenannte Südfuge des Natur- und Landschaftsparks und setzt öffentliche Grünfläche sowie Flächen für ein Thermalbad fest.

Der Natur- und Landschaftspark hat innerhalb der Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal / Adlershof unter anderem die Funktion einer zentralen Sammelausgleichsmaßnahme zum Ersatz für die Eingriffe in Natur und Landschaft einschließlich von Ersatzmaßnahmen für landesrechtlich besonders geschützte Biotope der umliegenden Baufelder bzw. Bebauungspläne des Entwicklungsbereiches. Mit Festsetzung der Bebauungspläne XV-68a und XV-68b werden abwägungsrelevante Eingriffe in der Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal / Adlershof ausgeglichen, sofern ein Ausgleich nicht innerhalb der anderen Bebauungspläne im Entwicklungsbereich möglich ist. Der größte Teil des Natur- und Landschaftsparks liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-68a, der seit dem 18. Dezember 2002 festgesetzt ist. Mit dem novellierten des § 1 a des BauGB werden Belange des Umweltschutzes in den bauleitplanerischen Abwägungsprozess integriert. Darüber hinaus wurde die räumliche Verknüpfung von Eingriff und Ausgleich im Eingriffs-bebauungsplan aufgehoben.

Aufgrund von konkretem Investoreninteresse, der geologisch günstigen Lage sowie eines nachgewiesenen Nachfragepotentials sollen im Bebauungsplan XV- 68b im Rahmen einer Angebotsplanung Flächen für eine Thermalbadnutzung festgesetzt werden.

Die Inhalte des Bebauungsplans entsprechen den mit Senatsbeschluss 1279/ 03 vom 01.07.2003 formulierten Zielen der Umsteuerung der Entwicklungsmaßnahme.

I.2. Plangebiet

Lage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-68b umfasst im städtebaulichen Entwicklungsbereich "Berlin-Johannisthal / Adlershof" die Grundstücke Eisenhutweg 117/137, 139/141 (teilweise), Rudower Chaussee 44 (teilweise), einen Abschnitt der ehemaligen Straße am Flugplatz sowie Grundstücksflächen nördlich der ehemaligen Straße am Flugplatz (Flurstück 6310 und 6170 (teilweise)) im Bezirk Treptow- Köpenick, Ortsteil Johannisthal.

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich der Entwicklungsmaßnahme, südöstlich des Ortskerns Johannisthal, zwischen dem ehemaligen Flugplatz, den Gewerbebetrieben an der Rudower Chaussee, dem Eisenhutweg sowie den gewerblichen Nutzungen und dem Kleinsiedlungsgebiet an der ehemaligen Straße am Flugplatz.

Das Bebauungsplangebiet wird von folgenden Bebauungsplänen bzw. -entwürfen begrenzt: im Norden vom XV-68a (Landschaftspark), im Osten vom XV-52, im Süden und im Westen vom XV-53b. Durch diese drei Bebauungspläne wird die sogenannte Südfuge räumlich gefasst. Der Bebauungsplanentwurf XV-53b wird derzeit für eine 2. öffentliche Auslegung vorbereitet. Die beiden anderen Bebauungspläne sind festgesetzt.

I.3. Eigentumsverhältnisse

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen des ehemaligen Flugplatzes Johannisthal (Flurstück 6170) und der Abschnitt der ehemaligen Straße am Flugplatz (6316) sind im Eigentum des Landes Berlin. Die sich östlich daran ausschließende Teilfläche des Grundstückes Rudower Chaussee 44 (Flurstück 6321) und die Grundstücke des ehemaligen Kleingartengebietes zwischen der ehemaligen Straße am Flugplatz und dem Eisenhutweg in der südlichen Grünfuge sind vom damaligen Entwicklungsträger (BAAG) erworben oder vom Land Berlin an den damaligen Entwicklungsträger übertragen worden. Die Rückübertragung dieser Grundstücke an das Land Berlin ist inzwischen erfolgt.

Die ca. 9000 qm Grundstücksflächen nördlich der ehemaligen Straße am Flugplatz (Flurstück 6310) werden durch den am 30. Dezember 2004 abgeschlossenen Grundstückstauschvertrag mit der Deutschen Telekom AG in das Eigentum des Landes Berlin übergehen. Das Grundstück Eisenhutweg 133 befindet sich noch in Privatbesitz; ein Kaufangebot ist unterbreitet worden.

I.4. Nutzung

Die Grundstücksflächen der Deutschen Telekom (Flurstück 6310) wurden von mehreren Recyclingfirmen genutzt. Das Gelände liegt seit fünf Jahren brach. Prägend in diesem Bereich ist die Pappelreihe auf der nördlichen Straßenseite, die die Grenze des ehemaligen Flugplatzes markiert. Hier wurden bereits einige Pappeln gefällt, da diese nicht mehr standsicher waren.

Die daran angrenzenden ehemals gewerblich genutzten Grundstücksflächen (Flurstück 6321) sind vom damaligen Entwicklungsträger erworben worden und werden für Wohnzwecke (Wohngebiet West) vermarktet.

Im ehemaligen Kleingartengebiet zwischen der ehemaligen Straße am Flugplatz und dem Eisenhutweg sind noch zwei verfallende Lauben auf dem privaten Grundstück Eisenhutweg 133 vorhanden. Die übrige Bausubstanz ist bereits abgerissen worden.

Teilflächen des ehemaligen Flugplatzes Johannisthal (Flurstück 6170) liegen im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-68b. Das ehemalige Flugfeld ist gekennzeichnet durch die Offenheit des Raumes mit einem geringen Anteil an Gehölzen. Eine sehr spezifische Vegetation hat sich durch die Nutzung bzw. das Offenhalten für eine Nutzung als Flugfeld über Jahrzehnte entwickeln können.

I.5. Erschließung

Das Bebauungsplangebiet ist derzeit und künftig über den Eisenhutweg erschlossen.

Eine weitere Erschließungsmöglichkeit wird durch die Realisierung der Hermann-Dorner-Allee an der Ostseite des Bebauungsplangebiets gegeben sein.

Auf dem Eisenhutweg verkehrt eine Buslinie. Diese verbindet das Plangebiet einerseits mit dem Flughafen Schönefeld und andererseits mit dem Ortskern Johannisthal.

Technische Infrastruktur

Fernwärme

Eine Fernwärmetrasse der Blockheizkraftwerks-Träger- und Betreibergesellschaft mbH Berlin (BTB) liegt seit 1995 in der ehemaligen Straße am Flugplatz und verläuft dann parallel zum Geltungsbereich nach Norden. Bei Genehmigung dieser Fernwärmetrasse wurde vereinbart, dass notwendig werdende Umverlegungen im Bereich landeseigener Grundstücke von der Antragstellerin BTB finanziert werden. Erst bei Vorliegen von konkreten Planungen für die Gestaltung der öffentlichen Parkanlage und des Thermalbades soll über die Umverlegung entschieden werden.

Frischwasser

In der ehemaligen Straße am Flugplatz befindet sich eine Versorgungsleitung DN 80 AZ. Diese muss in Betrieb bleiben, solange Kunden angeschlossen sind. Diese Versorgungsleitung hat Bestandsschutz, aber eine Erneuerung dieser Leitungen ist planerisch nicht gewünscht, so dass auf eine Belastung entsprechender Flächen für Leitungsrechte verzichtet wird.

I.6. Planerische Ausgangssituation

Für das Plangebiet bestehen keine planerischen Festsetzungen. Planungsrechtlich sind die Flächen des ehemaligen Flugfeldes gemäß § 35 BauGB als Außenbereich und die gewerblich genutzten Flächen sowie das ehemalige Kleingartengebiet gemäß § 34 BauGB als Innenbereich einzustufen.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan Berlin vom 1. Juli 1994 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004 (ABl. S. 95) zuletzt geändert am 14. März 2006 (ABl. S. 1211) wird die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XV-68b als Grünfläche - Parkanlage und Sport - dargestellt. Die geplanten Festsetzungen lassen sich aus dem Flächennutzungsplan entwickeln.

Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm vom 29. Juli 1994 sieht die großflächige Erhaltung des ehemaligen Flugfeldes Johannisthal als Grün- und Freifläche vor.

Das Landschaftsprogramm stellt Entwicklungsziele und Maßnahmen zu deren Umsetzung, gegliedert nach den vier Bereichen Naturhaushalt/ Umweltschutz, Biotop- und Artenschutz, Landschaftsbild sowie Erholung und Freiraumnutzung, dar. Für das ehemalige Flugfeld Johannisthal werden folgende Ziele dargestellt:

Erholung und Freiraumnutzung

Herstellung des Nord-Süd Grünzuges von der Köllnischen Heide über den Flugplatz Johannisthal mit Anschluss an den geplanten Stadt-Land-Grünzug sowie an die Grünflächen von Johannisthal in Richtung Königsheide und zur Teltowkanalpromenade

- Entwicklung und Neuanlage mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- Auslagerung störender und beeinträchtigender Nutzungen

Biotop- und Artenschutz

- Sicherung und Entwicklung von Arten ruderaler Standorte mit Verbindungsfunktion im Bereich des Flugfeldes Johannisthal

Naturhaushalt / Umweltschutz

- Sicherung des ehemaligen Flugfeldes Johannisthal und der angrenzenden Flächen aus Gründen des Bodenschutzes, der Grundwasserneubildung und der Klimawirksamkeit sowie Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelung
- Erhalt der klimatischen Ausgleichsfunktion des ehemaligen Flugplatzes Johannisthal als Grünfläche und Sicherung als Vorranggebiet für den Klimaschutz

Landschaftsbild

- Maßnahmenswerpunkt ist der Erhalt und die Entwicklung typischer Elemente des Landschaftsbildes und die Beseitigung von Landschaftsschäden
- das Flugfeld Johannisthal wird als prägende und gliedernde Freifläche eingeordnet mit dem Ziel, die kultur- und naturlandschaftlich geprägten Strukturelemente zu sichern.

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes werden inhaltlich die Darstellungen des Landschaftsprogramms aufgenommen, da das ehemalige Flugfeld als öffentliche Grünanlage gesichert werden soll. Durch die Anlage der Südfuge des Natur- und Landschaftsparks werden zudem überörtliche Grünbezüge hergestellt.

I.7. Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal/ Altglienicke vom 31. August 1999 in der Trinkwasserschutzzone III B. Der Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes und einer dezentralen Regenentwässerung kommt daher besondere Bedeutung zu.

Der Katalog der verbotenen Handlungen und Maßnahmen ist in § 8 Abs.1 der Wasserschutzgebietsverordnung geregelt und umfasst 21 Unterpunkte. So ist beispielsweise das Einleiten von Abwasser in den Untergrund verboten. Eine Ausnahme bildet lediglich die Verregnung oder oberflächige Versickerung von schwach belastetem Niederschlagswasser über eine belebte Bodenschicht.

Unzulässig ist auch das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Materialien, insbesondere zum Straßen-, Wasser- und Wegebau, unmittelbar auf den Untergrund. Stellplätze müssen versiegelt werden.

I.8. Altlasten

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie hatte im Rahmen des Großprojektes Berlin die Erkundung der Flächen bezüglich Altlasten im Bebauungsplangebiet beauftragt. Bodenkontaminationen lagen schwerpunktmäßig am Rand des ehemaligen Flugfeldes auf den gewerblich genutzten Grundstücken vor.

Folgende Altlastenkatastrernummern sind für das Bebauungsplangebiet im Altlastenkataster verzeichnet:

7546, Rudower Chaussee 8 (jetzt Rudower Chaussee 44)

7549, ehemalige Straße am Flugplatz

7548, Flugplatz Süd und Nord, ehemaliger Flugplatz Johannisthal

Durch den damaligen Entwicklungsträger sind die vorhandenen Altlasten auf dem ehemaligen Flugfeld beseitigt worden. Einer Nutzung der Flächen als öffentliche oder private Grünfläche steht nichts entgegen. Die Herausnahme aus dem Altlastenkataster wird vom Entwicklungsträger beantragt.

Für die Grundstücke Rudower Chaussee 44 und die ehemalige Straße am Flugplatz sind die Detailerkundungen abgeschlossen. Es besteht keine Kennzeichnungspflicht im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB. Die in geringem Umfang vorhandenen Altlasten werden im Vorgriff der Baumaßnahme „Südfuge“ durch den Entwicklungsträger beseitigt. Einer Nutzung der Flächen als öffentliche oder private Grünflächen steht nichts entgegen.

II. Planinhalt

II.1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Mit dem Bebauungsplan XV-68 sollten vor allem die Anlage des Natur- und Landschaftsparks und die Flächen für die Sammelausgleichsmaßnahmen der Entwicklungsmaßnahme gesichert werden. Er hat am 1. Juli 1999 die erstmalige Zustimmung des Abgeordnetenhauses erhalten.

Da sich die Planungen für die Südfuge des Natur- und Landschaftsparks gegenüber den im Bebauungsplanentwurf XV-68 vorgesehenen Festsetzungen verändert haben, hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung am 14. August 2000 die Aufteilung des Bebauungsplanentwurfs XV-68 und die Weiterführung des Aufstellungsverfahrens für die Bebauungsplanentwürfe XV-68a und XV-68b beschlossen (Amtsblatt von Berlin Nr. 46, S. 3763).

Die Änderung der Planungsüberlegungen für die Südfuge ließen eine Festsetzung des gesamten Bebauungsplanentwurfs XV-68 nicht geboten erscheinen. Der nicht planbefangene Teil des Bebauungsplans XV-68a wurde dem Abgeordnetenhaus am 5. April 2001 erneut zur Zustimmung vorgelegt und ist am 18. Dezember 2002 festgesetzt worden. Für den Bebauungsplan XV-68b wurde aufgrund der Planänderungen die Trägerbeteiligung und die öffentliche Auslegung erneut durchgeführt.

Im Bebauungsplanentwurf XV-68 war auf der Westseite der Südfuge die Festsetzung von Sportanlagen mit der Zweckbestimmung Sport- und Freizeitzentrum beziehungsweise Tennis vorgesehen. Zwischenzeitlich hat sich aufgrund der geologischen Situation vor Ort die Errichtung eines Thermalbades im Entwicklungsbereich angeboten (vergleiche dazu unter II.2.3), so dass die geplante Zweckbestimmung der Fläche für Sportanlagen gegenüber der ursprünglich vorgesehenen Festsetzung geändert wurde. Darüber hinaus hat sich die Verteilung der Flächen für das im westlich angrenzenden Bebauungsplan XV-53b geplante Wohnen wegen der darauf einwirkenden Lärmemissionen der Sport- und Freizeitanlagen als unzweckmäßig erwiesen, deshalb soll das nun geplante Thermalbad auf der Ostseite der Südfuge errichtet werden. Die Erschließungsmöglichkeit der Stellplätze ist von der Hermann-Dorner-Allee aus technisch besser zu lösen. Tennisplätze sind nicht mehr vorgesehen.

II.2. Wesentlicher Planinhalt, Abwägung und Begründung

II.2.1 Allgemeines

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes XV-68b soll die Südfuge des Landschafts- und Erholungsparks "Ehemaliges Flugfeld Johannisthal" bzw. deren Gliederung in öffentliche Parkanlage und Fläche für Sportanlagen -Thermalbad - planungsrechtlich gesichert werden.

Zudem soll damit ein Teil der zentralen Sammelausgleichsmaßnahmen zum Ersatz für die Eingriffe in Natur und Landschaft der Bebauungspläne einschließlich der Ersatzmaßnahmen für gemäß § 26 a NatSchG Bln geschützte Biotope im gesamten Entwicklungsbereich geschaffen werden.

Für das Entwicklungsgebiet ist eine Ausgleichskonzeption erarbeitet worden, die insgesamt durch die Entwicklungsmaßnahme vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sowie den notwendigen Kompensationsbedarf im Zusammenhang betrachtet. Die Park-(aus)gestaltung und die Zuordnung der einzelnen Ersatzmaßnahmen, die in Abstimmung mit dem Entwicklungsträger und den Verwaltungen erfolgte, soll im Bebauungsplan XV-68b nicht festgesetzt werden. Die Maßnahmen werden aus dem Treuhandvermögen des Entwicklungsträgers vorfinanziert und durch Einstellung in die jährlichen Wirtschaftspläne des Entwicklungsträgers gesichert.

Der Natur- und Landschaftspark soll im Entwicklungsbereich „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ als öffentlicher Raum Imageträger für die angrenzend geplante Wirtschafts-, Wissenschafts- und Medienstadt sein. Um eine optimale funktionale und gestalterische Lösung für den Natur- und Landschaftspark zu finden, wurde 1995/1996 ein diskursives, kooperatives Gutachterverfahren durchgeführt, dessen Ergebnisse seit Mai 1996 vorliegen. Im Flächen-nutzungsplan, im Landschaftsprogramm und im Entwicklungsplan der Entwicklungsmaßnahme sind für den Natur- und Landschaftspark neben den örtlichen Bezügen übergeordnete Verflechtungen mit der umliegenden Stadt vorgesehen. Durch drei Fugen soll der geplante Natur- und Landschaftspark auch großräumig in die umliegenden Freiräume Köllnische Heide, Königsheide und Wuhlheide eingebunden werden. Südlich des Teltowkanals besteht die Planung für einen Grünzug Rudow-Altglienicke auf dem ehemaligen Grenzstreifen, der bis ins Land Brandenburg fortgesetzt wird. Die Südfuge des Natur- und Landschaftsparks soll diesen Bezug erstellen.

II.2.2 Öffentliche Parkanlage

Der Bebauungsplan XV-68b sieht die Festsetzung von 2,2 ha öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage vor. Damit wird der Teil der Südfuge gesichert, in dem ausgleichsrelevante Maßnahmen durchgeführt werden können.

Die Festsetzung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage ist im Entwicklungsgebiet u.a. erforderlich, um den Bedarf an wohnungsnahen ($6\text{m}^2/\text{EW}$) und siedlungsnahen ($7\text{m}^2/\text{EW}$) Grünflächen aus den angrenzenden Baugebieten zu decken. Der steigenden Bevölkerungszahl soll ein ausreichendes Maß an öffentlichen Grünflächen zur

Verfügung gestellt werden. Aufgrund der geplanten Einwohnerzahl im Entwicklungsbereich von ca. 2.600 ergibt sich für die Entwicklungsmaßnahme ein Bedarf von max. 1,6 ha wohnungsnahen und max. 1,9 ha siedlungsnahen Grünflächen. Davon wird ein Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-68b festgesetzt.

Insgesamt werden im Entwicklungsgebiet weit über den Mindestbedarf der zu erwartenden Bevölkerung hinausgehende Festsetzungen getroffen, die sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsprogramms entwickeln lassen und sich aus der Beschlussvorlage über die förmliche Festlegung des Entwicklungsbereiches ableiten. Auf die bestehende Freiflächenstruktur aufbauend, sieht der Flächennutzungsplan eine Reihe wichtiger neuer Erholungsräume vor. Er lehnt sich dabei an die Idee der Anfang des Jahrhunderts angelegten großen Volksparks an. Auch das Landschaftsprogramm sieht die Erhaltung von Teilen des ehemaligen Flugfeldes Johannisthal als Grün- und Freifläche vor. Die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen begründet sich darüber hinaus aus der Sicherung der gemäß Berliner Naturschutzgesetz geschützten Biotope (Trocken- und Halbtrockenrasen).

Öffentliche Grünflächen sollen in bebaute Gebiete eingegliedert oder ihnen zugeordnet sein und haben daher unmittelbar städtebauliche Bedeutung. Sie sollen vor allem der Naherholung der Bewohner, der Verbesserung des Kleinklimas und der Auflockerung und Gliederung der Bebauung dienen. Die Parkfuge soll den Charakter eines Natur- und Landschaftsparks erhalten. Es sollen Laubbaum- und Nadelgehölzgruppen gepflanzt werden. In diesen Bereichen sind extensive Nutzungen möglich.

Am Eisenhutweg ist eine großzügige, offene und klare Eingangssituation in den Natur- und Landschaftspark städtebauliche Vorgabe, so dass eine Blick- und Wegebeziehung in den Park ermöglicht wird. Die innere Struktur und Logik der Parkplanung (Baumkonzeption, Nutzungszuordnung und Wegebeziehungen) soll auch in der Südfuge fortgeführt werden. Beispielsweise soll ein "Baumfächer" entsprechend den bereits auf den nördlich angrenzenden Parkflächen gepflanzten Bäumen zwischen der öffentlichen Parkanlage und der Fläche für Sportanlagen angelegt werden (vergleiche dazu unter Flächen zum Anpflanzen).

Durch die öffentliche Grünfläche wird der Natur- und Landschaftspark an den Eisenhutweg angebunden. Damit wird den Zielen des FNP und des Landschaftsprogramms entsprochen. Radwege werden im Natur- und Landschaftspark und in der Hermann-Dorner-Allee gebaut. Eine Anbindung an den Fuß- und Radweg an der Autobahnbrücke wird über diese Straße möglich sein. Um die Herstellung einer Wegeverbindung zum Grünzug Rudow-Altglienicke grundsätzlich zu ermöglichen, wurde ein Rad- und ein Fußweg an die Autobahnbrücke der BAB A113 (neu) über den Teltowkanal angehängt.

Die zukünftig öffentlichen Grünflächen des Bebauungsplanentwurfs XV-68b sollen gemäß Berliner Naturschutzgesetz als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt werden. Im Bebauungsplanentwurf XV-68b sollen die Flächen als öffentliche Parkanlage festgesetzt werden. Die öffentliche Parkanlage beinhaltet extensiv und intensiv zu nutzende Parkflächen. Die nördlich angrenzenden öffentlichen Grünflächen im Bebauungsplan XV-68a sind durch Verordnung vom 4. September 2002 zum Landschaftsschutzgebiet bzw. Naturschutzgebiet "ehemaliges Flugfeld Johannisthal" erklärt (GVBl. vom 25. Januar 2003, S. 14).

II.2.3 Flächen für Sportanlagen

Im östlichen Geltungsbereich soll eine Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung Thermalbad festgesetzt werden. Die Errichtung eines Thermalbades in Adlershof ist aufgrund der geologischen Situation möglich und stellt eine Angebotsplanung dar.

Ein vom Entwicklungsträger in Auftrag gegebenes geologisches Gutachten belegt, dass direkt unter dem Entwicklungsbereich ein Salzstock soleführende Sandsteinschichten 1200 m in die Höhe gepresst hat, so dass heute in nur geringen Tiefen von 350 bis 400 m Sole zur Verfügung steht. Die Thermalwasserqualität kann als natürliches, ortsgebundenes Heilwasser eingestuft werden. Das Gutachten stützt sich u.a. auf zahlreiche Probebohrungen, die bereits in den 60er und 70er Jahren durchgeführt wurden. Bohrungen haben ergeben, dass am Standort Schicht-/Thermalwassertemperaturen von 20 - 23 Grad Celsius in den tieferen Schichten (ca. 400 m) bzw. 14 - 16 Grad Celsius in den oberen Schichten (ca. 150 m) zu erwarten sind.

Die bergbaurechtliche "Erlaubnis zur Aufsuchung von Sole zu gewerblichen Zwecken im Feld Adlershof" vom zuständigen Oberbergamt in Cottbus ist bereits erteilt und soll dem zukünftigen Betreiber übertragen werden.

Eine Aufgabe der Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal / Adlershof ist es u.a., im Bereich des zukünftigen Natur- und Landschaftsparks Sport- und Freizeitanlagen landschaftsverträglich und bedarfsgerecht einzugliedern. Dabei soll den Prämissen des Naturschutzes und des Städtebaus genauso Rechnung getragen werden wie der Anforderung, ein attraktives und wirtschaftlich tragfähiges Freizeitangebot zu konzipieren.

Die Planung und die Realisierung von Sportanlagen im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme ist notwendig, um bedarfsgerechte Sportflächen für die zukünftigen Bewohner des Entwicklungsgebietes bereitstellen zu können und um Lebensräume und Umfeld zu schaffen,

welche für Bewohner und Gäste bzw. Beschäftigte der zukünftigen Stadt für Wissenschaft, Wirtschaft und Medien attraktiv, qualitativ hochwertig und nutzbar sind.

Die Schwimmhalle im Sportzentrum für Freizeit und Gesundheit an der Rudower Chaussee (Bebauungsplan XV-55ba) wurde zum 1. Juli 2002 geschlossen. Somit bestehen im Bezirk Treptow-Köpenick für die Öffentlichkeit sowie den Schul-, Kita- und Vereinsbetrieb lediglich die Schwimmhallen Baumschulenweg, Allendeviertel sowie Wuhlheide zur Verfügung. Mit der Festsetzung der Fläche für Sportanlagen -Thermalbad- wird die Möglichkeit geschaffen, im Entwicklungsgebiet wieder ein Sportschwimmbecken für Schul-, Kita- und Vereinsbetrieb vorsehen zu können.

Die Festsetzung der Fläche für Sportanlagen - Thermalbad – ermöglicht eine genaue Verortung dieser Sportanlage im Natur- und Landschaftspark, die den Immissionsschutz zu den nachbarschaftlichen Nutzungen berücksichtigt und Störungen des Naturschutzgebietes im angrenzenden Bebauungsplan XV-68a ausschließt. Die Zweckbestimmung Thermalbad wurde gewählt, um auf eine Nutzung der mit großer Sicherheit vorhandenen Sole hinzuweisen.

Diese Angebotsplanung ermöglicht es, eine Badanlage zu errichten, in der neben Schwimmanlagen auch Räumlichkeiten für andere Sporteinrichtungen integriert werden können. Es sind neben gedeckten und ungedeckten Anlagen für sportliche Zwecke auch Saunen zulässig, wenn sie Teil des Projektes sind. Zulässig sind auch die dazugehörigen Technik-, Büro- und Sozialräume sowie andere Nebenflächen. Ergänzende Nutzungen wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften, untergeordnete Nebeneinrichtungen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 Baunutzungsverordnung sind ebenfalls zulässig (textliche Festsetzung -TF- Nr. 1). Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig.

Das Thermalbad soll mit solchen Angeboten kombiniert werden können, die durch ihre Attraktivität den Auslastungsgrad der Gesamtanlage erhöhen, um somit einen wirtschaftlichen Betrieb zu ermöglichen. Gleichzeitig soll jedoch verhindert werden, dass die Zweckbestimmung völlig verändert werden kann, deshalb sind diese Nutzungen nur im Zusammenhang mit dem Thermalbad zulässig.

Die Festsetzung als Sportanlage mit der Zweckbestimmung Thermalbad gibt die mit den zuständigen Verwaltungen abgestimmte Verortung wieder. Die zulässige Geschossfläche auf den überbaubaren Grundstücksflächen von ca. 9.000 m² und die Grundfläche von 9.000 m² ermöglichen die Errichtung eines Thermalbades (TF Nr. 2). Darüber hinaus können auf der festgesetzten Fläche für Stellplätze ebenfalls Versiegelungen für die Anlage von Stellplätzen vorgenommen werden.

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen soll 16 m über Gehweg betragen. Die Geländeoberfläche der Grundstücke am Eisenhutweg liegt in Teilen mit 33 m über NN deutlich tiefer als der Eisenhutweg (ca. 36 m über NN). Da die Geländeoberfläche sehr variiert, wurde als Bezugspunkt der Gehweg gewählt. Am Eisenhutweg soll eine städtebauliche Kante errichtet werden.

Für die Badanlage liegt ein Entwurf vor, der sich aufgrund der geplanten Festsetzungen realisieren lässt. Die Festsetzungen wurden jedoch so gewählt, dass sie Spielraum gewährleisten und gegebenenfalls auch die Umsetzung eines anderen Projektes, welches Thermalwasser nutzt, ermöglichen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt werden. Es wurden Baugrenzen gewählt, da im Sinne der planerischen Zurückhaltung ohne Einbußen für die städtebauliche Figur auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet werden kann. Die Baugrenzen erlauben einerseits das Zurücktreten von einer starren Baufluchtlinie und damit eine individuelle Gestaltung der Badanlage. Andererseits ist die Lage des Thermalbads durch die vorgenommene Verortung der Stellplätze und von Pflanzbindungsflächen weitgehend vorstrukturiert. Um die Südfuge durch die Bebauung räumlich nicht weiter einzuschränken, sollen die Freiflächen des Thermalbades an die öffentliche Parkanlage anschließen.

Flächen für Stellplätze

Darüber hinaus sollen auf der Fläche für das Thermalbad Stellplätze zulässig sein. Da es sich bei den Flächen für Sportanlagen nicht um Baugebiete handelt, in denen gemäß § 12 der Baunutzungsverordnung Stellplätze zulässig sind, wird die Zulässigkeit über textliche Festsetzung (TF Nr. 1) und graphisch geregelt. Stellplätze sind nur auf den gekennzeichneten Flächen zulässig. Da davon ausgegangen wird, dass die Besucher nicht nur in fußläufiger Entfernung wohnen oder den Bus bzw. die S-Bahn benutzen, sollen ca. 300 Stellplätze zulässig sein. Die Nähe zur künftigen Anschlussstelle Adlershof der Bundesautobahn BAB A 113 (neu) fördert die Erreichbarkeit mit dem Pkw.

Die Fläche für Stellplätze ist so bemessen, dass auf ihr ca. 300 Stellplätze untergebracht werden können. Diese sind für den wirtschaftlichen Betrieb eines Thermalbads dieser Größenordnung erforderlich. Es wird davon ausgegangen, dass sich im Durchschnitt 1.200 Besucher gleichzeitig im Thermalbad aufhalten, für die die entsprechende Anzahl an Umkleidekabinen vorgesehen wird. Erfahrungswerte gehen von einem Stellplatz pro 4 Umkleidekabinen aus.

Die Flächen, auf denen Stellplätze errichtet werden können, werden im Bebauungsplan verortet. Die Stellplätze sollen nur im Bereich der Hermann-Dorner-Allee zulässig sein. Durch die Verortung der Stellplatzanlage soll gewährleistet werden, dass die öffentliche Parkanlage durch den Park-Such-Verkehr auf den angrenzenden Flächen nicht belastet wird. Die Hermann-Dorner-Allee wird auf der östlichen Seite von gewerblich genutzten Flächen begrenzt, so dass Belastungen durch den Verkehrslärm hier nicht zu befürchten sind.

Dachneigung

Für Dachflächen wird eine Dachneigung unter 15 Grad festgesetzt (TF Nr. 8). Diese Neigungsbegrenzung ist notwendig, um die textlich festgesetzte extensive Dachbegrünung zu ermöglichen. Die Konzeption für das Thermalbad sieht eine vom Natur- und Landschaftspark bis zum Eisenhutweg langsam ansteigende Rampe (Dach) vor, die begrünt wird.

Einfriedungen

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

Einfriedungen, die entlang der öffentlichen Straßen (Eisenhutweg und Hermann-Dorner-Allee) errichtet werden, sind nur als Mauern in einer Höhe von mindestens 0,40 m und höchstens 0,50 m zulässig. Auf den Mauern können auch Pfeiler und dazwischen befestigten Zaunelemente errichtet werden. Sichtdichte Zaunelemente sind nicht zulässig (TF Nr. 9). Der Bebauungsplan soll damit Vorgaben des Stadtraumkonzeptes umsetzen. Danach können durch die Einfriedungen einerseits deutliche Übergänge von Vorgärten zu den Straßenräumen markiert werden, andererseits aber bleibt die Einsehbarkeit der Vorgärten immer gewährleistet. Auf eine Höhenbegrenzung der Einfriedungen soll verzichtet werden, da erforderliche Sicherheitsanforderungen des Thermalbades nicht eingeschränkt werden sollen.

Grünfestsetzungen

Im gesamten Entwicklungsbereich soll ein hoher ökologischer Standard verwirklicht werden. Deshalb sollen im Bebauungsplan XV-68b Festsetzungen zur Versickerung des Regenwassers, zur Begrünung der Dachflächen, zu Baumpflanzungen sowie zur wasser- und luftdurchlässigen Befestigung von Wegen getroffen werden.

Diese Festsetzungen werden im Rahmen der Neubauvorhaben zu einer nachhaltigen Verbesserung des Naturhaushaltes führen.

Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen

Auf der Grenze zwischen der öffentlichen Parkanlage und der Fläche für Sportanlagen - Thermalbad - soll entsprechend der Parkkonzeption eine Fläche mit Bindungen zum Anpflanzen festgesetzt werden. Hier sollen nur Trauben-Eichen und gemeine Kiefern gepflanzt werden (TF Nr. 7). Insgesamt sind für den sogenannten Baumfächer 50 Bäume vorgesehen. Davon entfallen 25 auf die Fläche für Sportanlagen - Thermalbad -. Innerhalb der öffentlichen Parkanlage wird diese Pflanzbindung nicht festgesetzt, da sich die Gemeinde nicht selbst binden muss. Die nach Norden spitz zulaufende Form der Baumpflanzungen resultiert aus der Weiterführung des landschaftsplanerischen Konzeptes für den Landschaftspark. Diese Baumfächer sind ein grundlegendes Gestaltungselement für den Natur- und Landschaftspark. Auf den nördlich an den Bebauungsplanentwurf angrenzenden Parkflächen sind die Baumfächer schon angepflanzt worden.

Die Baumpakete sind Teil der Ausgleichskonzeption (vergleiche dazu unter III.4.2) und dienen gleichzeitig auch als Sichtschutz der Liegeflächen.

Dachbegrünung

Die Festsetzung zur Dachbegrünung erfolgt zur Minimierung der durch eine bauliche Verdichtung verursachten Verringerung der Freiflächen und Vegetationsbestände und des Rückhaltevermögen von Niederschlägen. Die Wirksamkeit der textlichen Festsetzung ist an die Festsetzung von Flachdächern gebunden. Ein Neigungswinkel von unter 15 °, der eine Begrünung der Dachflächen ermöglicht, wird durch textliche Festsetzung gesichert. Die Dächer sind extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen (TF Nr. 8).

Bepflanzungen

Auf der Fläche für Sportanlagen -Thermalbad- ist pro 350 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen (TF Nr. 4). 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 (TF Nr. 5). Die Flächen für Bindungen für Bepflanzungen sind hiervon ausgenommen, da sie eine gesonderte Ausgleichsfunktion übernehmen.

Mit diesen Festsetzungen soll ein bestimmter Vegetationsanteil auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gesichert werden. Neben der Bedeutung für die Biotopentwicklung und das Landschaftsbild wirken sich die Baumpflanzungen positiv auf den Wasserhaushalt und das Lokalklima aus. Mit der Maßnahme können Eingriffe in Natur und Landschaft, die aus dem Bauvorhaben Thermalbad entstehen, gemindert werden. Die Festsetzung erfolgt insbesondere

unter Berücksichtigung notwendiger Ersatzpflanzungen für die Fällung von Bäumen, die nach Baumschutzverordnung geschützt sind.

Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen

Die Festsetzung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen dient dem Schutz der Naturhaushaltsfunktionen (TF Nr. 6). Durch die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen bei Wegen wird sichergestellt, dass die Bodenfunktionen anteilig erhalten bleiben. Ein hoher Anteil des Niederschlages kann Vorort versickern. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonaufbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Aufgrund der Lage in der Trinkwasserschutzzone III B gilt dies nur für nicht regelmäßig vom Verkehr genutzte Wege und Aufenthaltsflächen. Zufahrten und Stellplätze, die regelmäßig vom Verkehr genutzt werden, sind von dieser Festsetzung ausgenommen, da diese innerhalb der Trinkwasserschutzzone versiegelt sein müssen.

Regenwasserversickerung

Durch die mit diesem Bebauungsplan eröffneten Bebauungsmöglichkeiten werden bislang der Grundwassergewinnung dienende Flächen in erheblichem Maße erstmalig versiegelt. Damit wird ein funktionierender Naturhaushaltsprozess unterbunden. Um dem gewichtigen Belang der Grundwassergewinnung möglichst weitreichend zu entsprechen, setzt der Bebauungsplan neben Vorschriften zur Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen (TF Nr. 6) insbesondere auch die Anlegung von Versickerungsflächen fest und schreibt deren Benutzung vor, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen (TF Nr. 3).

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

Diese Festsetzung ist eine landschaftspflegerische Maßnahme, die gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 4 Satz 3 Naturschutzgesetz Berlin und dem Berliner Wassergesetz § 36a im Bebauungsplan festgesetzt wird. Diese Festsetzung ist eine eigenständige landschaftspflegerische Maßnahme, die nicht als Ausgleich in die Abwägung gemäß § 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB eingestellt ist. Die Maßnahme wird nicht als Ausgleichsmaßnahme anerkannt, da sie gemäß dem Berliner Wassergesetz vorzusehen ist.

Pflanzliste

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

Die Pflanzliste nennt Gehölze, Gräser und Kräuter, die grundsätzlich für das Plangebiet gut geeignet sind. Maßgeblich für die Eignung ist die Angepasstheit bzw. die Fähigkeit zur Anpassung der Pflanzen an den Standort und seine spezifischen Bedingungen (standorttypische/standortgerechte Pflanzen).

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

Die festgesetzten Bepflanzungen wirken kompensierend auf die Auswirkungen der Bebauung, sowohl auf die biotischen Komponenten des Naturhaushaltes als auch auf das Landschaftsbild. Durch Schattenspende und Staubbindung sowie durch Luftabkühlung aus der Verdunstung des in unterirdischen und oberirdischen Organen gespeicherten Wassers werden besonders Eingriffe in den Klima- und Wasserhaushalt ausgeglichen.

II.2.4. Immissionsschutz

Zur Vermeidung von möglichen Störungen des im angrenzenden Bebauungsplan XV-53b geplanten Wohngebietes wurde für die Fläche für Sportanlagen - Thermalbad - ein Standort gewählt, der einen Abstand von mindestens 110 m zur der geplanten Wohnbebauung ermöglicht. Die Beurteilung der Sportanlagen hat sich danach auszurichten, ob die jeweils geplante Anlage als eine nicht störende Anlage im Sinne des Gebietscharakters des WA-Gebietes einzustufen ist oder ob und inwieweit von der Sportanlage Belästigungen im Sinne von § 15 Abs. 1 Satz 1 Baunutzungsverordnung ausgehen können. Diese Frage kann nur im Einzelfall unter Heranziehung der achtzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung -18. BImSchV) beantwortet werden. Dieser Grundsatz gilt auch, wenn diese Anlagen für sportliche Zwecke als Fläche für Sportanlagen festgesetzt werden sollen.

Die von der Fläche für Sportanlagen ausgehenden Geräusche müssen auch im Zusammenhang mit dem sogenannten Grundgeräuschpegel als die Zusammenfassung aller in diesem Gebiet vorhandenen Lärmquellen gesehen werden. Von der geplanten Bundesautobahn BAB A 113

(neu) und vom Eisenhutweg als Verlängerung der Rudower Chaussee sind erhebliche Lärmbelastungen zu erwarten. Eine Überlagerung der Lärmemissionen ist voraussehbar. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für das Thermalbad ist ein Lärmgutachten zu erstellen.

Die sich aus der Sportanlagenlärmschutzverordnung ergebenden Anforderungen des Schallschutzes sind frühzeitig und vorbeugend in die Anlagenplanungen einzustellen. In den Genehmigungsverfahren sind ggf. auch Auflagen über den Betrieb der Anlagen während der Ruhe- und Nachtzeiten einzuschließen.

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

III.1. Allgemeines

Der gesamte Bereich des Bebauungsplanes XV-68b ist Teil des Geltungsbereiches der Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal / Adlershof, die der Adlershof Projekt GmbH Entwicklungsträger und Treuhänder des Landes Berlin gemäß § 167 BauGB übertragen worden ist. Der Träger hat die Maßnahme vorzubereiten und durchzuführen. Das betrifft unter anderem Grunderwerb, Freimachung, Ordnungsmaßnahmen, Herstellung der Baureife, Anlage der technischen Infrastruktur, der öffentlichen Grünflächen usw. Bei diesen Tätigkeiten arbeitet er mit den zuständigen Abteilungen der Verwaltungen zusammen. Die Maßnahme soll bis Ende 2006 abgeschlossen sein.

III.2. Auswirkungen auf die Nutzungen

Die Pächter und der Bezirksverband der Gartenfreunde Berlin-Treptow am Eisenhutweg wurden am 6. Mai 1995 im Rahmen einer Erörterungsveranstaltung über die Planungen in diesem Bereich informiert. Es bestand Konsens, dass die Pächter das Gebiet gemäß den Anforderungen der Entwicklungsmaßnahme beräumen. Es wurden ca. 45 Pachtverhältnisse gekündigt. Der Entwicklungsträger hat Entschädigungszahlungen nach einschlägigen Schätzungsrichtlinien übernommen. Die Privatgrundstücke wurden bis auf das Grundstück Eisenhutweg 133 bereits erworben.

III.3. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes müssen die Grundstücksflächen, die als öffentliche Grünflächen vorgesehen sind, vom Entwicklungsträger erworben werden, sofern sie nicht schon Eigentum des Landes Berlin sind. Der Tauschvertrag mit der Deutschen Telekom AG ist geschlossen und befindet sich in der Vertragsdurchführung.

Der ca. 66 ha große Natur – und Landschaftspark wird durch 4 Bebauungspläne planungsrechtlich gesichert. Dies sind der Bebauungsplan XV- 68a mit 58 ha, der Bebauungsplanentwurf XV-68a-1 mit 4 ha. Der Bebauungsplanentwurf XV-68b mit 2,2 ha und der Bebauungsplanentwurf 9-16 mit ca. 2 ha.

Die Gesamtkosten zur Herstellung dieses Natur- und Landschaftsparks werden voraussichtlich 19 Mio. € betragen.

Die Fläche für Sportanlagen - Thermalbad - soll durch private Investoren bebaut und finanziert werden. Mit der Festsetzung des Bebauungsplans ist keine Zusage über die Bereitstellung öffentlicher Mittel für die Errichtung des Thermalbades verbunden.

III.4. Auswirkungen auf die Umwelt

III.4.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß § 245a Baugesetzbuch besteht für Bebauungsplanverfahren, die vor dem 14. März 1999 förmlich eingeleitet worden sind, keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Auf Grund der Lage in der Trinkwasserschutzzone und der geplanten Anlage von Stellplätzen, die teilweise im Außenbereich liegen, wurde eine Vorprüfung durchgeführt. Die Durchführung einer UVP ist nicht erforderlich.

III.4.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

Sind auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist nach § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die Eingriffe maßgeblich, die erstmalig auf Grund des Bebauungsplanes ermöglicht werden. Die Eingriffsbewertung orientiert sich somit im Vergleich zur zulässigen Nutzung nach bestehendem Baurecht. Die abschließende Bewältigung des Eingriffstatbestandes nach § 21 BNatSchG erfolgt im Rahmen der Abwägung nach § 1 BauGB.

Gesondert zu behandeln sind Biotope, die unter den besonderen Schutzstatus nach § 26a Naturschutzgesetz Berlin (NatSchG Bln) fallen. Diese Biotope sind eigenständig und unabhängig von der Zulässigkeit eines Vorhabens nach geltendem Baurecht geschützt.

Planungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der geschützten Biotope führen, sind in jedem Fall durch die zuständige Naturschutzbehörde vorab zu genehmigen.

Die Ermittlung der Eingriffstatbestände gemäß § 26a NatSchG Bln und § 21 BNatSchG und die jeweilige Benennung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt daher getrennt. Dies ist sachlich geboten, weil die Ausnahmegenehmigung und der Ausgleich der Eingriffe für die Zerstörung nach § 26a NatSchG Bln geschützten Biotopen förmlich als eigenständiges Verfahren durchgeführt wird.

III.4.2.1. Eingriff nach § 26a Berliner Naturschutzgesetz

Grundlage für die Bilanzierung der Eingriffe in gemäß § 26 a Berliner Naturschutzgesetz geschützte Biotope ist der planungsrechtliche Zustand vom Mai 1997. Zu diesem Zeitpunkt wurden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfs XV-68b auf einer Gesamtfläche von 6.210 m² geschützte Biotope gemäß § 26a NatSchG Bln nachgewiesen (u.a. ausdauernde Sandtrockenrasen im engen räumlichen Verbund mit artenreichen ruderalen Halbtrockenrasen).

Die im Mai 1997 erfassten geschützten Biotope befanden sich sowohl im Bereich der geplanten Fläche für Sportanlagen - Thermalbad - (4.356 m²) als auch innerhalb der vorgesehenen öffentlichen Parkanlage (1.854 m²).

In der Gesamtbewertung des ökologischen Eingriffs für die Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof vom Oktober 2001 wird davon ausgegangen, dass die 1997 im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XV-68b erfassten geschützten Biotope innerhalb der öffentlichen Parkanlage im Bestand gesichert werden. Darüber hinaus sind innerhalb der öffentlichen Parkanlage art- und wertgleiche Ersatzmaßnahmen vorgesehen, die dem Ausgleich von Eingriffen in geschützte Biotope dienen. Für die Kompensation der Eingriffe in die geschützten Biotope werden in der Ausgleichskonzeption folgende Maßnahmen im Natur- und Landschaftspark vorgesehen:

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

Durch eine entsprechende Gestaltung ergibt sich für die geplante öffentliche Parkanlage eine Fläche von 19.525m² für art- und wertgleiche Ersatzmaßnahmen.

Auf der Fläche für Sportanlagen wird von einer vollständigen Zerstörung der im Mai 1997 nachgewiesenen geschützten Biotope ausgegangen. Der Eingriff hätte theoretisch durch Festsetzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung vermindert werden können. Eine Nachkartierung im April 2003 hat ergeben, dass die geschützten Biotope im Geltungsbereich in Folge von erforderlichen Maßnahmen zur Tiefenenttrümmerung (Beseitigung von Bunkeranlagen) nahezu vollständig beseitigt worden sind. Am nördlichen Rand des Geltungsbereichs finden sich lediglich noch kleinflächige Inseln mit Sandtrockenrasen. Daher wird eine derartige Bindung für nicht sinnvoll erachtet.

Durch textliche Festsetzung wird sichergestellt, dass die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen innerhalb der Fläche für Sportanlagen entsprechend der Ausgleichs- und Parkkonzeption für den Natur- und Landschaftspark bepflanzt und unterhalten wird. Diese Maßnahme stellt eine wertgleiche Ersatzmaßnahme für Eingriffe in geschützte Biotope dar (2.077 m²). Somit verbleibt für die Fläche für Sportanlagen ein Eingriff von 2.279 m² in geschützte Biotopflächen.

Der verbleibende Eingriff nach § 26a NatSchG Bln auf der Fläche für Sportanlagen kann durch die vorgesehenen art- und wertgleichen Ersatzmaßnahmen in der öffentlichen Parkanlage innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfs XV-68b vollständig ausgeglichen werden.

Darüber hinaus ermöglichen die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs XV-68b die Kompensation von Eingriffen in geschützte Biotope aus anderen Bebauungsplanverfahren im Entwicklungsgebiet. Insgesamt werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XV-68b 15.392 m² Flächen planungsrechtlich gesichert, auf denen Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in geschützte Biotope außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfs XV-68b vorgesehen sind.

III.4.2.2 Eingriff nach § 1a BauGB

Für die Eingriffsbewertung im Innenbereich wird im Bestand von einer maximalen Inanspruchnahme der nach § 34 BauGB zulässigen Nutzung und für die Planung von einer maximalen Ausnutzung der durch die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs möglichen baulichen Dichten ausgegangen. Im Außenbereich wird im Bestand die tatsächliche Naturhaushaltswertigkeit zugrunde gelegt. Für die Planung gelten dann analog zum

Innenbereich die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs maximal möglichen baulichen Dichten als Bilanzierungsgrundlage.

SenStadtUm

Eingriff in den Naturhaushalt

Unter Zugrundelegung des gegenwärtig gültigen Planungsrechts gemäß §§ 34, 35 BauGB und der maximal zulässigen Inanspruchnahme der durch die Festsetzungen des Bebauungsplan-entwurfs möglichen Nutzung (für die Fläche für Stellplätze wird von einer 90%igen Versiegelung ausgegangen), ist von einer zusätzlichen Überbauung und Versiegelung einer Fläche von insgesamt 5.283 m² auszugehen.

Für das Thermalbadgrundstück (ohne Fläche für Stellplätze) ist eine Zunahme der versiegelten Flächen um 15% zu erwarten. Die ermittelte Zunahme an versiegelten Flächen für die Fläche für Stellplätze beträgt 65%. Unter Einbeziehung der öffentlichen Parkanlage ermöglicht der Bebauungsplan im Geltungsbereich insgesamt eine höhere bauliche Dichte von 9% im Verhältnis zum bestehenden Baurecht.

Zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe auf der Fläche für Sportanlagen werden im Bebauungsplan folgende Maßnahmen festgesetzt:

Berücksichtigung von ökologischen Standards zur Begrünung der Dachflächen, zur Versickerung des Regenwassers, zu Baumpflanzungen und zur Befestigung von Wegen- und Aufenthaltsflächen mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen eingriffsrelevanten textlichen Festsetzungen bewirken eine deutliche Erhöhung der Naturhaushaltswertigkeiten. Unter Einbeziehung dieser Festsetzungen ergibt sich innerhalb der Fläche für Sportanlagen eine Wertverbesserung von 12%. Bezogen auf den gesamten Geltungsbereich beträgt die Wertverbesserung der Naturhaushaltsfunktionen 36%.

Im Vergleich zur zulässigen Nutzung nach §§ 34 und 35 BauGB wird bei Durchführung aller im Bebauungsplan geregelten Maßnahmen zur Minimierung und Kompensation des Eingriffs innerhalb der Fläche für Sportanlagen eine Wertverbesserung von 4% erreicht. Diese Wertverbesserung ergibt sich im Wesentlichen durch die geplante umfassende Begrünung der Dachflächen (Annahme für die Planung: extensive Begrünung von 50% der Dachflächen) und die Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen.

Die in der Gesamtbilanz verbleibende Wertverbesserung der Naturhaushaltsfunktionen beträgt unter Einbeziehung der geplanten öffentlichen Parkanlage im Vergleich zur zulässigen Nutzung nach §§ 34 und 35 BauGB 31%. Hierbei ist bereits das Kompensationserfordernis für den nicht

durch artgleiche Maßnahmen kompensierbaren Eingriff in den nach BaumSchVO Berlin geschützten Baumbestand berücksichtigt.

Eingriff in den Gehölzbestand

Die Beurteilung des Eingriffs in den Gehölzbestand erfolgt auf der Grundlage einer aktuellen Erfassung im April 2003. Danach weist der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XV-68b nördlich der ehemaligen Straße am Flugplatz einen eher geringen Gehölzbestand auf. Als nicht autochthone Arten finden sich im Wesentlichen Hybrid-Pappeln. Autochthone Arten sind Birken und vereinzelt Eichen. Einige Birken weisen z.T. starke Baumschäden auf. Besonders prägend sind einzelne Birken (ohne erhebliche Schädigung) sowie eine solitär stehende Eiche am nordwestlichen Rand des Geltungsbereichs.

Die Nordseite der ehemaligen Straße am Flugplatz wird von den Resten einer ehemals durchgängigen Pyramiden-Pappelreihe gesäumt (*Populus nigra Italica*). Teilweise fällt der spontane Jungaufwuchs der Pappeln bereits unter die Baumschutzverordnung. Aufgrund der mangelhaften Vitalität und hohen Schadenstufe sind seit dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan XV-68b zahlreiche Pappeln an der ehemaligen Straße am Flugplatz durch das Amt für Umwelt und Natur gefällt worden.

Der Obstbaumbestand auf dem ehemaligen Kleingartengebiet unterliegt - mit Ausnahme der Walnussbäume - nicht der Baumschutzverordnung Berlin. Neben den Walnussbäumen fallen hier Birken, Eichen, Kiefern und Fichten mit einem entsprechenden Stammumfang (>60 cm) unter die Baumschutzverordnung Berlin.

Die absehbaren Eingriffe in den Baumbestand im Bereich der Fläche für Sportanlagen sind umfangreich. Ausgehend von den geplanten Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf wird von einer vollständigen Beseitigung des vorhandenen Baumbestands innerhalb der Baufläche (Baugrenze) und der Fläche für Stellplätze ausgegangen, da der Bebauungsplan für diese Flächen keine Regelungen zum Erhalt von Vegetationsbeständen trifft. Ferner wird davon ausgegangen, dass die Bäume im Bereich des Haupteingangs zum Thermalbad aufgrund der erforderlichen Geländeaufschüttung voraussichtlich nicht erhalten werden. Insgesamt sind davon 26 Pyramiden-Pappeln, 12 Birken, die sehr stark geschädigt sind (massiver Ast- und Stammbruch) und 18 Bäume innerhalb der ehemaligen Kleingartenanlage (v.a. Walnuss, Birke, Kiefer, Fichte) betroffen. Für die Rodung dieser Bäume ist gemäß BaumSchVOBln die Ersatzpflanzung von insgesamt rund 530 Bäumen vorzunehmen (ausgenommen hiervon ist der Ersatz für zwei stark geschädigte Bäume).

Zum Ausgleich von nicht vermeidbaren Eingriffen in den Baumbestand werden neue Baumpflanzungen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche der Fläche für Sportanlagen

festgesetzt. Auf der Grundlage der vorgesehenen textlichen Festsetzungen zu den Baumpflanzungen bezogen auf die Grundstücksfläche bzw. auf die Stellplatzanzahl sind insgesamt 101 Bäume anzupflanzen.

Somit stehen den notwendigen Ersatzpflanzungen von 530 Bäumen insgesamt 101 durch Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs gesicherte Neupflanzungen gegenüber. Es verbleibt ein Defizit von 429 Bäumen. Für den verbleibenden Eingriff in den Gehölzbestand wird eine wertgleiche Kompensation als Ausgleich angerechnet, die sich aus der deutlichen Wertverbesserung der Naturhaushaltsfunktionen im Bereich der Fläche für Sportanlagen ergibt. Dabei handelt es sich um die Wertverbesserung, die durch die Dachflächenbegrünung und die Regenwasserversickerung innerhalb der Fläche für Sportanlagen erreicht wird. Unter Anrechnung des Baumverlustes verbleibt eine positive Gesamtbilanz. Für die Fläche für Sportanlage beträgt die Wertverbesserung 4%. Bezogen auf den gesamten Geltungsbereich verbleibt eine Wertverbesserung der Naturhaushaltsfunktionen von 31%.

Eingriff in das Landschaftsbild/die Landschaftsstruktur

Mit der durch den Bebauungsplan vorbereiteten städtebaulichen Neuordnung definiert sich der Bereich grundsätzlich neu. Das Thermalbad auf der östlichen Seite Geltungsbereichs wird zu einem hochwertigen Freizeitstandort entwickelt und damit ein wesentlicher Imagerträger für das Entwicklungsgebiet werden. Der Bebauungsplan ermöglicht bei Grundfläche von 9000 m² eine Bebauung geringer Dichte (entspricht einer GRZ von 0,26) bei einer Bauhöhe von maximal 16 m über Gehweg. Die Baugrenze für das Thermalbad grenzt nach Süden unmittelbar an den Eisenhutweg an, so dass eine städtebauliche Kante entlang der Straße entstehen kann (Fortführung der Straßenrandbebauung Rudower Chaussee).

Zwischen dem Baufeld des Thermalbades und der Hermann-Dorner-Allee ist eine Fläche für rund 300 Stellplätze vorgesehen, die durch Pflanzflächen und Bäume gegliedert sein wird.

Mit der öffentlichen Parkanlage im Geltungsbereich wird ein wichtiger Verbindungsraum zwischen dem ehemaligen offenen Flugfeld und dem südlich angrenzenden Teltowkanalraum geschaffen. Die geplante Parkanlage ist den westlich an den Geltungsbereich grenzenden Wohngebieten zugeordnet.

Bezogen auf den Innenbereich wird für die Eingriffsbewertung von einer überwiegend geringen baulichen Dichte (GRZ 0,2, teilflächig 0,4) und einer eher geringen städtebaulichen und freiraumgestalterischen Qualität ausgegangen. Im Außenbereich ist die Bestandssituation des ehemaligen offenen Flugfeldes mit einer hohen Wertigkeit maßgeblich für die Eingriffsbewertung.

Auf dem Thermalbadgrundstück ermöglicht der Bebauungsplan im Vergleich zur zulässigen Nutzung gemäß §§ 34 und 35 BauGB mit der vorgesehenen Grundfläche für das Thermalbad und der Stellplatzfläche eine insgesamt höhere bauliche Dichte und damit einen Eingriff in das Landschaftsbild. Gleichzeitig werden mit dem Thermalbad für das Entwicklungsgebiet und die angrenzenden Stadträume neue Qualitäten geschaffen: Am Südrand des Entwicklungsgebiets entsteht ein Solitärbauwerk, das einen bedeutsamen Blickpunkt und Freizeitstandort mit überörtlicher Bedeutung darstellen wird.

Auf der Grundlage des vorliegenden Entwurfs und der im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Festsetzungen ist zu erwarten, dass das Thermalbad in den Natur- und Landschaftspark eingebunden wird. Die geplanten Erdkeile, die extensive Dachbegrünung und die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen werden zur landschaftsräumlichen Einbindung des Thermalbades beitragen und gestalterisch zwischen den verschiedenen intensiv gestalteten Räumen des Natur- und Landschaftsparks im Umfeld des Thermalbades vermitteln. Der Baumkeil am westlichen Rand des Grundstückes - ein aus der Gestaltung des Natur- und Landschaftsparks zitiertes Motiv - soll die Einfriedung des Grundstückes aufnehmen, so dass dieser Teil des Geländes des Thermalbades auch aus westlicher Richtung optisch als Teil des Natur- und Landschaftsparks wirkt. An der Grundstücksgrenze des Thermalbades entlang der öffentlichen Straßen werden im Bebauungsplan sichtdichte Zaunelemente ausgeschlossen, um die Transparenz der Nutzung zum öffentlichen Raum hin zu gewährleisten.

Die Festsetzungen von Pflanzflächen und zur Anpflanzung von Bäumen auf der Fläche für Stellplätze dient der Gliederung der Stellplatzanlage und trägt zur Verminderung des Eingriffs auf das Landschaftsbild bei. Zur Hermann-Dorner-Allee ist eine 3 m breite begrünte Zone auf dem Thermalbadgrundstück vorgesehen.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen zur Erhöhung der städtebaulichen und freiraumgestalterischen Qualität wird das Thermalbad gestalterisch zu einem Bestandteil des Natur- und Landschaftsparks und gleichzeitig ein Solitärbauwerk mit wichtiger Raumwirkung. Der mit der Erhöhung der baulichen Dichte zu erwartende Eingriff in das Landschaftsbild kann so auf dem Grundstück des Thermalbades vollständig kompensiert werden.

Die im westlichen Teil des Geltungsbereichs vorgesehene öffentliche Parkanlage wird insgesamt zu einer deutlichen Verbesserung des Landschaftsbildes führen. In Anlehnung an die Planungen des Landschaftsbüros soll an dieser Stelle eine Teilfläche des Natur- und Landschaftsparks entstehen, der durch Baumkeile gegliederte Wiesenflächen geprägt sein wird. Mit dem geplanten Wegesystem wird die örtliche und überörtliche Einbindung des Natur- und

Landschaftsparks hergestellt. Im Vergleich zur Bestandssituation wird das Landschaftsbild künftig für die Allgemeinheit erlebbar sein.

SenStadtUm

III.4.2.3 Gesamtbewertung des ökologischen Eingriffs nach § 1a BauGB im Entwicklungsgebiet

Entsprechend der Ausgleichskonzeption für das Entwicklungsgebiet Johannisthal / Adlershof stellt der Natur- und Landschaftspark ehemaliges Flugfeld Johannisthal die zentrale Sammelausgleichsfläche für Eingriffe in Baugebieten dar, die nicht innerhalb des Geltungsbereichs einzelner Bebauungspläne im Entwicklungsgebiet ausgeglichen werden können. In der Ausgleichskonzeption, die parallel zu den einzelnen Bebauungsplänen für das Entwicklungsgebiet erstellt wurde, werden die insgesamt durch die Entwicklungsmaßnahme vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der notwendige Kompensationsbedarf im Zusammenhang betrachtet.

Die Bebauungspläne XV-68a, XV-68a-1 und XV-68b dienen entsprechend der Ausgleichskonzeption u.a. dazu, Eingriffe in geschützte Biotope gemäß § 26a NatSchG Bln und in das Landschaftsbild gemäß § 1a BauGB im sonstigen Entwicklungsgebiet zu kompensieren.

In der Eingriffs-/Ausgleichsbewertung für das gesamte Entwicklungsgebiet vom Oktober 1997 (aktualisiert im Oktober 2001) wurden folgende bauliche Anlagen innerhalb der Bebauungspläne XV-68a und XV-68b als ausgleichsrelevante Maßnahmen für landschaftsbild-bezogene Eingriffe gewertet:

Mit der geänderten Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XV-68b, die Sport- und Freizeitnutzung auf die Ostseite der Fuge zu verlagern hat sich zwar die Flächenzuordnung, nicht jedoch die Größe der öffentlichen Parkanlage maßgeblich geändert. Die der Gesamtbewertung des Eingriffs für den Sammelausgleich zu Grunde gelegten Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-68b (Wege in den Fugen) werden weiterhin vorgesehen.

Durch die Verlagerung der Parkanlage auf die Westseite des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV-68b ergibt sich eine Veränderung der ursprünglich vorgesehenen Anbindung des Natur- und Landschaftsparks nach Süden zum geplanten Übergang über den Teltowkanal in den Natur- und Landschaftspark Rudow-Altglienicke. Wegen der großen Entfernung der beiden Landschaftsräume ist davon auszugehen, dass die geplante übergeordnete Wegeverbindung vorwiegend durch Radfahrer oder Inlineskater genutzt werden wird. Hierfür werden künftig zwei mögliche Wege zur Verfügung stehen:

- Weg durch die Parkanlage im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-68b mit einem

ca.180m langen Umweg über den Eisenhutweg,

- geplanter Geh- und Radweg in der Hermann-Dorner-Allee (Bebauungsplan XV-52).

Um die übergeordnete Verbindungsfunktion der Hermann-Dorner-Allee für die "langsamen" Verkehrsteilnehmer zu stärken, sieht der Bebauungsplan XV-68b entlang der Hermann-Dorner-Allee die Festsetzung eines 3 m breiten Grünstreifens auf dem Thermalbadgrundstück vor. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs XV-68b tragen somit zur Herstellung der übergeordneten Einbindung des Natur- und Landschaftsparks bei.

IV. Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt Treptow von Berlin hat in seiner Sitzung am 22. Februar 1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes XV-57 und am 13. September 1994 die Aufstellung der Bebauungspläne XV-52, XV-53, XV-54 und XV-55 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch i.V.m. § 4 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs beschlossen. Mit dem gleichen Beschluss hat das Bezirksamt die Entscheidung über Art und Weise, räumlichen Bereich und Frist der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gemäß § 4 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs vom 11. Dezember 1987 getroffen.

In den Geltungsbereichen der genannten Bebauungspläne lagen jeweils Teilflächen des geplanten Natur- und Landschaftsparks Johannisthal.

Festlegung des Entwicklungsgebietes

Der Senat von Berlin hat am 25. Oktober 1994 (Senatsbeschluss Nr. 5279/94) die Verordnung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches einschließlich zweier Anpassungsgebiete zur Entwicklungsmaßnahme Berlin - Johannisthal/Adlershof beschlossen (GVBl. S. 499 vom 21. Dezember 1994), in deren Geltungsbereich der Bebauungsplan XV-68b liegt.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung für die oben genannten Bebauungspläne wurde in den Berliner Tageszeitungen "Der Tagesspiegel" und "Berliner Morgenpost" am 1. November 1994 und in der "Berliner Zeitung" am 5. November 1994 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB bekannt gemacht.

Die öffentliche Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Erörterung mit den Bürgern gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuchs fand in der Zeit vom 9. bis 23. November 1994 statt.

Zuständigkeit gemäß § 4c AGBauGB

Wegen der besonderen städtebaulichen und stadtpolitischen Bedeutung der Entwicklungsmaßnahme ist die weitere Zuständigkeit der Bebauungsplanverfahren gemäß § 4c AGBauGB (jetzt § 9 AGBauGB) auf die damalige Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen übergegangen (Senatsbeschluss Nr. 5454/94 vom 20. Dezember 1994).

Kenntnisnahme der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Der Ausschuss für Bau- und Wohnungswesen hat am 21. Juni 1995 das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung für die Bebauungspläne XV-52, XV-53, XV-54, XV-55 und XV-57 zur Kenntnis genommen. Die Ergebnisse der vorgezogenen Bürgerbeteiligung sind in die weitere Planung eingeflossen.

Geltungsbereichsänderungen

Am 11. Dezember 1995 hat die damalige Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen die Aufstellung eines eigenständigen Bebauungsplanes (XV-68) für den Natur- und Natur- und Landschaftspark beschlossen. Die Geltungsbereiche der Bebauungspläne XV-52, XV-53, XV-54, XV-55 und XV-57 wurden entsprechend verkleinert. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29. Dezember 1995 im Amtsblatt von Berlin Nr. 66, S. 5138 veröffentlicht.

Am 11. November 1997 hat die damalige Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr beschlossen, den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-68 zu erweitern. Die räumlichen Geltungsbereiche der Bebauungspläne XV-53, XV-54 und XV-55 wurden entsprechend geändert (Amtsblatt von Berlin vom 19. Dezember 1997 Nr. 62, S. 4546).

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf XV-68

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (§ 4 Abs. 1 BauGB) zum Bebauungsplanentwurf XV-68 wurde vom 17. November bis zum 31. Dezember 1997 durchgeführt.

Nach Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-68 im Bereich Eisenhutweg und Hermann-Dorner-Allee um ca. 250 m² zugunsten des Bebauungsplanes XV-53b eingeschränkt worden (Beschluss der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr vom 30.06.1999, ABl. Nr. 40, S. 3032).

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs XV-68

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes XV-68 wurde fristgemäß im Amtsblatt von Berlin vom 02. Oktober 1998 (ABl. Nr. 51, S. 5768) sowie in der örtlichen Presse mit Anzeige vom 06. Oktober 1998 bekannt gemacht. Die gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben - SenBauWohnV IV E 25 - vom 2. Oktober 1998 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt.

Während der Auslegungszeit sind insgesamt 8 schriftliche Stellungnahmen mit Bedenken und Anregungen von Bürgern und Trägern bei der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr eingegangen. Im Folgenden werden die wichtigsten Stellungnahmen und ihre Behandlung benannt, sofern sie den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XV-68b betreffen.

Von der **Bürgerinitiative Stadtring Süd** und der **Interessengemeinschaft Teltowkanal (BISS/IGT)** wurde gefordert, die Freiflächen des Flugplatzes grundsätzlich nicht zu überbauen, da das Entwicklungsgebiet laut LaPro von 1994 im Vorranggebiet Klimaschutz und in der Wasserschutzzone III des Wasserwerkes Johannisthal liegt, so dass weitere Versiegelungen zu vermeiden bzw. so gering wie möglich zu halten sind.

Den Hinweisen wurde teilweise gefolgt. Als Vorranggebiet Klimaschutz sind im Landschaftsprogramm die Bereiche mit klimatischer Entlastungsfunktion dargestellt. Dazu gehören die Flächen des ehemaligen Flughafens Johannisthal, aber auch die angrenzend gewerblich genutzten Flächen. Ziel dieser Festlegung ist die Schaffung von klimatisch wirksamen Freiräumen. Durch die Festsetzung des Natur- und Landschaftsparks wird dieses Ziel verfolgt, auch wenn sich die geplanten Freiräume geringfügig von den vorhandenen Freiflächen unterscheiden. Der Lage in der Wasserschutzzone III wird durch die Festsetzung einer Vielzahl von textlichen Festsetzungen in den einzelnen Baugebieten Rechnung getragen.

Darüber hinaus sei Seitens der **BISS/IGT** nicht nachvollziehbar, welche überwiegenden Gründe des Gemeinwohls die Zerstörung von rd. 32 ha geschützter Biotopflächen begründen.

Mit der Festsetzung des Entwicklungsbereichs 1994 ist auch eine Entscheidung über die vorgesehenen Nutzungen und deren ungefähre Verteilung im Gebiet getroffen worden. Das Entwicklungsgebiet befindet sich im städtischen Bereich. Dem Ziel, hier einen zusammenhängenden Ortsteil mit den unterschiedlichsten Nutzungen zu entwickeln, soll Vorrang vor der vollständigen Erhaltung aller bestehenden wertvollen Biotope haben. Gemäß § 26 a Abs. 3 NatSchG Bln ist dies zulässig, wenn die Maßnahmen aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls notwendig sind. Da durch die Festsetzungen in den Bebauungsplänen der

Entwicklungsmaßnahme nicht nur ein zusammenhängender Stadtteil, sondern zudem ein umfangreiches Angebot an Arbeitsplätzen sowie Wohnungen entstehen soll, ist dies ein weiterer Grund für die Abwägung.

Für die **BISS/IGT**, die **BLN** und einen **Bürger** war es nicht nachvollziehbar, weshalb "Neuanlagen" als Ausgleich für andere Eingriffe in Biotop und die Parkeingänge als "Maßnahmen, die zur Aufwertung der Entwicklung der Landschaftsstruktur führen" als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Landschaftsbild/Struktur angerechnet werden. Das gleiche gilt für die Anlage von naturnahen Themengärten, der Spiel- und Liegewiesen und sonstige Maßnahmen im Natur- und Landschaftspark, die ebenfalls als Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft ausgewiesen sind. Hier werden unwiederbringliche Biotopflächen für eine mehr oder weniger intensive Freizeitnutzung in Anspruch genommen, wodurch außerdem eine Störung der Brutvögel (Bodenbrüter) zu befürchten ist, da ein örtlich bzw. zeitlich begrenztes Betretungsverbot nicht kontrollierbar wäre.

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. In der Eingriffsbewertung werden die Biotop, die unter den besonderen Schutzstatus nach § 26 a NatSchG fallen, gesondert bewertet. Den Eingriffen in geschützte Biotop werden als Ausgleich- und Ersatz art- und wertgleiche Maßnahmen zugeordnet. Als artgleicher Ersatz ist dies die Entwicklung von Magerrasenflächen, insbesondere in der Kernzone der Naturschutzfläche. Als wertgleicher Ersatz wird die Neuanlage von standortgerechten Baumgruppen und -reihen sowie der Bau der Trockenmauer anerkannt. Den Eingriffen nach § 1 BauGB in das Landschaftsbild werden die Maßnahmen zur Landschaftspflege einschließlich der Verbesserung der Erholungseignung zugeordnet. Das Verfahren zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist mit den zuständigen Verwaltungen (SenStadtUmTech sowie Naturschutzamt Treptow) abgestimmt und seine Umsetzung ist anerkannt worden. Für die ausgleichsrelevanten Maßnahmen liegen seit Juni 1998 geprüfte Bauplanungsunterlagen vor.

Für die besonders schutzwürdige 26,3 ha große Kernzone - das zukünftige Naturschutzgebiet - besteht nicht zuletzt wegen der Bodenbrüter ein grundsätzliches Betretungsverbot. Vorgesehen war lediglich eine Überquerungsmöglichkeit auf kreuzförmig anzulegenden Stegen. Diese sollen dem interessierten Besucher das Beobachten ohne Beeinträchtigung der Pflanzen- und Tierwelt ermöglichen.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 233 Abs. 1 Satz 1 zum Bebauungsplanentwurf XV-68 geäußerten Anregungen und Bedenken haben zu keinen Änderungen des Bebauungsplanes geführt.

Zustimmung des Abgeordnetenhauses

Der Bebauungsplanentwurf XV-68 hat am 1. Juli 1999 die erstmalige Zustimmung des Abgeordnetenhauses erhalten.

Teilung des Bebauungsplanentwurfs XV-68

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat am 14.08.2000 die Aufteilung des Bebauungsplans XV-68 und die Weiterführung des Aufstellungsverfahrens für die Bebauungsplanentwürfe XV-68a und XV-68b beschlossen (Amtsblatt von Berlin Nr. 46, S. 3763).

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan XV-68b

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf XV-68b fand in der Zeit vom 21.05. - 24.06.2002 statt. Im Folgenden werden die wichtigsten Anregungen und Hinweise sowie deren Behandlung genannt:

Der **Fachbereich Stadtplanung** des Bezirksamtes Treptow-Köpenick wies darauf hin, dass die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Radwegeverbindung innerhalb der öffentlichen Parkanlage zu realisieren sei. Dem Hinweis wird durch die Planung gefolgt, er hat aber keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans. Im Natur- und Landschaftspark werden mehrere Radwegeverbindungen realisiert. Eine davon wird auch in der Südfuge verlaufen und an den Eisenhutweg anbinden.

Außerdem wurde vom **Fachbereich Stadtplanung** darauf hingewiesen, dass für die textliche Festsetzung Nr. 1 Punkt 2 sollte die exakte Formulierung (untergeordnete Einzelhandelsbetriebe) aus dem Begründungstext verwendet werden. Dem Hinweis wurde nicht gefolgt, da der Begriff "untergeordnete Einzelhandelsbetriebe" im Gegensatz zu "Läden" gemäß Baunutzungsverordnung nicht definiert ist. Zudem sind "Läden" und "Einzelhandelsbetriebe" planungsrechtlich in Größe und Auswirkungen nicht gleichzusetzen. Die "Unterordnung" ergibt sich bereits aus der Zulässigkeit als ergänzende Nutzung. Aus diesem Grund wurde die Bezeichnung in der textlicher Festsetzung nicht verwendet.

Der **Fachbereich Stadtplanung** gab zu Bedenken, dass die geplante Festsetzung des Standortes der 150jährigen Eiche bei Abgang die Gestaltung der Parkanlage einschränken würde, wenn der Standort nicht ausdrücklich konzeptionell gewünscht würde. Dem Hinweis wurde gefolgt. Die Lebensdauer der Eiche ist im Zusammenhang mit den notwendigen Sicherungsmaßnahmen beim Straßenausbau geprüft worden. Im weiteren Verfahren soll jedoch auf die Festsetzung von Bindungen für die Erhaltung von Bäumen verzichtet werden, da dies innerhalb einer öffentlichen Parkanlage nicht notwendig ist. Die Eiche ist für die Gestaltung der Parkanlage konzeptionell an diesem Standort nicht erforderlich. Bei Abgang der Eiche würde die

ggf. notwendigen Ersatzpflanzungen an anderer Stelle vorgesehen werden. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sollte die Bedeutung dieses Baumes noch einmal hervorgehoben werden.

Seitens der **Unteren Naturschutzbehörde** des Bezirksamtes Treptow-Köpenick bestanden Bedenken, da bei der noch zu erfolgenden Bilanzierung des Eingriffes für den Bebauungsplan XV-68b zu berücksichtigen sei, dass in diesem Bereich bereits Eingriffs-/Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Gesamtbilanzierungskonzeption für das Entwicklungsgebiet festgelegt wurden. Die besonders geschützten und zu erhaltenden § 26a-Biotop im Nordteil des Bebauungsplangebiets sollten gesondert ausgewiesen werden. Den Hinweisen wurde teilweise gefolgt. Die sich aus dem Flächentausch ergebenden Änderungen für die Gesamtbilanzierung der Eingriffe in den Entwicklungsbereich sind bereits im Vorfeld diskutiert worden. In der noch zu erarbeitenden Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung werden diese berücksichtigt. Die besonders geschützten und zu erhaltenden Biotop auf der Fläche für Sportanlagen - Thermalbad - sind nicht mehr vorhanden (vergleiche III.4.2.1).

Seitens der **Unteren Naturschutzbehörde** wird nach erfolgter Prüfung des Baumbestandes eine Verschiebung der Baugrenze um ca. 30 m zum Erhalt der auf dieser Fläche vorhandenen wertvollen Altbäume gefordert. Die Rückversetzung der Baugrenze vom Eisenhutweg und die dadurch erforderlichenfalls bedingten Veränderung der Baugrenze im mittleren Bereich ist auch im Interesse der Erholungsnutzung im Freibereich zu sehen. Die durch die Verlagerung des ehemals vorgesehenen Sport- und Freizeitentrums von der Westseite der Südfuge auf die Ostseite unterbrochene und nicht mehr so wahrnehmbare Grünverbindung zwischen dem Natur- und Landschaftspark über die öffentliche Parkanlage der Südfuge und dem Grünzug Rudow-Altglienicke kann somit wieder etwas ausgeglichen werden. Dazu kann in diesem Bereich eine Weiterführung des Fuß- und Radweges von der Südfuge zu dem an die geplante Autobahnbrücke über den Teltowkanal angehängten Rad- und Fußweg erfolgen. Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. Der Entwurf zu dem Thermalbad wurde im Rahmen des Gutachterverfahrens gemeinsam mit dem Bezirksamt Treptow-Köpenick abgestimmt. Für die Grenzziehung im nördlichen Teil besteht noch geringer Spielraum. Eine Verschiebung der Baugrenze am Eisenhutweg um 30 m in nördliche Richtung würde eine Überplanung der § 26a-Biotop bedeuten, die sich dort befinden. Das Thermalbad ist als ein Baukörper konzipiert, der im Bereich der Pappelallee nicht unterbrochen werden kann. Für die Pappelallee wurde ein Baumgutachten erstellt, dass deren Abgängigkeit belegt. Durch die öffentliche Grünfläche wird der Natur- und Landschaftspark an den Eisenhutweg angebunden. Damit wird den Zielen des FNP und des Landschaftsprogramms entsprochen. Radwege werden in der Hermann-Dorner-Allee gebaut. Eine Anbindung an den geplanten Fuß- und Radweg an der Autobahnbrücke wird über diese Straße möglich sein.

Die vorgesehene überdimensionierte Stellplatzanlage auf bisher unversiegelten Vegetationsflächen ist seitens der **Unteren Naturschutzbehörde** hinsichtlich des Vermeidungs- und Minimierungsgebotes zu hinterfragen. Die geplante Stellplatzanzahl ist kaum innerhalb des vorliegenden Bebauungsplans zu lösen und ist im Bezug zum Umfeld gesehen zu hoch. Diesbezüglich sollten im angrenzenden Straßen- und Gewerbegebietsbereich Lösungen gesucht werden. Das Plangebiet befindet sich in der Grundwasserschutzzone IIIB. Demnach ist der Versiegelungsgrad durch Verkehrs- und Stellplatzanlagen so gering wie möglich zu halten. Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. Im Flächennutzungsplan ist innerhalb des Natur- und Landschaftsparks eine gedeckte Sportfläche dargestellt, die hier im Bebauungsplan konkretisiert wird. Wie in der Begründung ausgeführt wird, ist die Zahl der Stellplätze für den wirtschaftlichen Betrieb eines Thermalbads dieser Größenordnung erforderlich. Auch die angrenzenden Straßen- und Gewerbeflächen (Bebauungsplanentwurf XV-52) liegen innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B, so dass die Verlagerung der Stellplätze hier zu keiner Verbesserung beitragen würde.

Seitens des **Fachbereiches Grün** des Bezirksamtes wurde eine sichtbare Abgrenzung zur öffentlichen Parkanlage gefordert. Die Flächen sind entsprechend der ursprünglichen Eingriffs-/Ausgleichskonzeption möglichst pflegeextensiv zu gestalten.

Dem Hinweis wurde teilweise gefolgt. Der Thermalbadstandort soll in die Grünfuge integriert werden, deshalb soll auch der geplante Baumfächer in Teilen auf der Fläche des Thermalbades angepflanzt werden. Eine Abgrenzung in Form von Einfriedungen wird aus Sicherheitsgründen sicherlich vorgenommen werden, aber soll durch den Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Der vorhandene Baumbestand kann in Teilen in die Planung integriert werden. Die Gestaltung der Südfuge ist noch nicht abschließend geklärt und wird auch mit dem Bezirksamt Treptow-Köpenick abgestimmt werden.

Die geplante festzusetzende Pflanzung von mindestens einem Laubbaum pro 500 m² Grundstücksfläche unter Anrechnung der vorhandenen Laubbäume sollte in Anbetracht des vorhandenen Baumbestandes überdacht werden. Seitens des **Fachbereiches Grün** wird eine dichtere Bepflanzungsfestlegung vorgeschlagen.

Dem Hinweis wurde nur teilweise gefolgt. Gemäß textlicher Festsetzung ist nun je 350 m² ein Baum zu pflanzen. Bezogen auf den später nicht überbauten Flächenanteil ist ein Baum je 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche zu pflanzen. Die Freiflächengestaltung der Außenanlagen soll nicht weiter eingeschränkt werden. Die Festsetzung bedeutet nicht, dass "überzählige" Bäume dadurch nicht mehr gemäß Baumschutzverordnung geschützt sind.

Der **Fachbereich Grün** forderte, die vorgesehene Erdschicht von mindestens 0,60 m über den unterirdischen baulichen Anlagen zur möglichen Pflanzung von Bäumen auf mindestens 0,80 m zu erhöhen. Sollte dies aus technischen Gründen nicht möglich sein, kann in diesen Bereichen eine Teilreduzierung der Erdschichthöhe begründet erfolgen.

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. Die Substratdicke von 0,60 m ermöglicht das Anpflanzen von kleinkronigen Bäumen. Die Festsetzung wird aus stadtgestalterischen und ästhetischen Gründen getroffen. Unbegrünte Tiefgaragendächer entsprechen nicht den Ansprüchen an die Gestaltung, die für diesen hochwertig zu entwickelnden Standort bestehen. Die bereits aus der geforderten Substratdicke von 0,60 m resultierenden erhöhten konstruktiven Anforderungen werden in Kauf genommen, aber da Baumpflanzungen darüber hinaus auf allen nicht über- bzw. unterbauten Grundstücksflächen möglich sind, werden keine weitergehenden Forderungen in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes und den Auflagen, die sich aus der Lage in der Trinkwasserschutzzone III B ergeben, ist mit dem Bau von unterirdischen Anlagen kaum zu rechnen.

Seitens der **Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Sport** wurde darauf hingewiesen, dass bei der Festlegung der Höhe der Einfriedungen des Grundstücks zu berücksichtigen ist, dass für den Freiluftbereich, der für die Sauna geplant ist und zu einer solchen Anlage auch gehört, ein entsprechender Sichtschutz erforderlich ist.

Dem Hinweis wurde nur teilweise gefolgt. Die Festlegung der Höhe der Einfriedungen betrifft nur die Einfriedungen entlang der künftigen Straßenverkehrsflächen. Die Freiluftbereiche der Sauna müssen dementsprechend anders orientiert werden. Der notwendige Sichtschutz in den Freianlagen wird entsprechend den gültigen Normen durch die Objektplanung vorgesehen.

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und die fortschreitende Planung haben zu folgenden Änderungen geführt:

Die textliche Festsetzung 3 entfällt. Der Inhalt wird unter der textlichen Festsetzung 1 Punkt 4 abgehandelt.

Aufgrund der Inanspruchnahme von Flächen mit hohem Baumbestand (ehemalige Kleingärten) wird die Dichte der Baumpflanzungen von je einem Baum pro 500 qm auf einen Baum pro 350 qm erhöht.

Die Fläche zum Anpflanzen wird durch Baumanzahl und Baumart näher bestimmt.

Die textlichen Festsetzungen 8,11,13 entfallen ersatzlos.

Öffentliche Auslegung zum Bebauungsplan XV-68b

Der Bebauungsplanentwurf XV-68b (Planzeichnung und textliche Festsetzung) mit zugehöriger Begründung hat in der Zeit vom 10. Februar bis zum 12. März 2004 in den Räumen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Württembergische Straße 6 in Berlin-Wilmersdorf

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Bekanntmachung wurde fristgerecht am 30. Januar 2004 im Amtsblatt von Berlin Nr. 4, S. 308 bekannt gemacht. Darüber hinaus wurde sie am 20.01.2004 in "Der Tagesspiegel", der "Berliner Morgenpost" und in der "Berliner Zeitung" veröffentlicht. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind 5 Stellungnahmen bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung eingegangen. Im Folgenden werden die wichtigsten Anregungen und Hinweise sowie deren Behandlung genannt:

Die **Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (BLN)**, die **Bürgerinitiative Stadtring Süd** und die **Interessengemeinschaft Teltowkanal (BISS/IGT)** und eine **Bürgerin** stellen die Sammelausgleichskonzeption für Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Bebauungspläne XV-68a und XV-68b in Frage, da hier zerstörte § 26a Biotopflächen oder zu fällende Bäume durch Anpflanzung von neuen Bäumen und/oder durch die Neuanlage von Sandtrockenrasen ausgeglichen werden, was den ästhetischen Wertverlust nicht kompensieren könne. Insbesondere wird nicht nachvollzogen, dass die Fläche des Thermalbades als Ausgleichsfläche für andere Bebauungspläne herangezogen werden kann. Grundsätzlich wird bezweifelt, ob die ökologischen, vegetativen, faunistischen und floristischen Bestandswerte ausreichend berücksichtigt worden sind.

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt, da es sich hier offensichtlich um ein Missverständnis handelt. Die Fläche für das Thermalbad wird nicht als Ausgleichsfläche für Eingriffe anderer Bebauungspläne herangezogen. Nur die als öffentliche Parkanlage bezeichnete Fläche des Bebauungsplanes XV-68b kompensiert Eingriffe anderer Bebauungspläne. Die art- und wertgleichen Ausgleichsmaßnahmen für die Vernichtung von § 26a Biotopen sind bereits 1997 mit den zuständigen Verwaltungen abgestimmt und größtenteils bereits ausgeglichen worden. Die im Eingriffsgutachten beschriebene Naturhaushaltswertigkeit stellt eine formalisierte Zusammenfassung der Einzelanalysen der Schutzgüter Biotop, Boden, Grundwasser, Fauna und Klima da. Sie sind dadurch ausreichend berücksichtigt worden.

Ferner kritisiert der **BLN**, dass der gesamte Bereich des Bebauungsplanes XV-68b aus der Landschaftsschutzverordnung herausgenommen worden ist.

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt, da die Flächen nur vorübergehend aus der Schutzgebietsverordnung herausgenommen worden sind, da es bezüglich der Lage der Sportnutzung noch Klärungsbedarf gegeben hat.

Der **BLN** bedauert die im Vorgriff auf zukünftige Bautätigkeiten erfolgte Zerstörung ökologisch wertvoller Flächen, die seiner Meinung nach durch entsprechende Schutzkonzepte hätten erhalten werden können. Diesem Schutzkonzept hätte sich auch die Planung für das Thermalbad unterordnen müssen.

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt, da die Flächen zum Erhalt der wertvollen Biotope durch

Festlegung des Naturschutzgebietes bzw. durch Abstimmung des Gutachterverfahrens zum Landschaftspark mit allen zuständigen Verwaltungen erfolgte. Die Bautätigkeit (Tiefenenttrümmerung und Beräumung) war notwendig, um Altlasten zu beseitigen und um den Bereich einer sensiblen Nutzung (Neuanlage von § 26a Biotopen) zuzuführen und ihn als öffentliche Parkanlage der Allgemeinheit zur Verfügung stellen zu können. Ferner fordert der **BLN**, dass der Bereich der Sportflächen (Thermalbad) nicht versiegelt werden darf, um Stellplatzanlagen auszuschließen, zu begrünen ist, keine Absperrungen zu der öffentlichen Parkanlage erhalten darf und die Ecke Eisenhutweg/ Hermann-Dorner-Allee als nicht unwesentlicher Eingangsbereich zum Landschaftspark entsprechend landschaftsplanerisch gestaltet werden muss. Deswegen soll die Sportfläche als Sonderfläche gekennzeichnet werden.

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt, da auf der Fläche für Sportanlagen durch textliche Festsetzungen die zulässigen Nutzungen und das Maß der überbaubaren Grundstücksflächen eindeutig begrenzt sind. Eine Sondergebietsfestsetzung ist deswegen nicht erforderlich. Um den Bereich nicht als Baugebiet auszuweisen, ist die Definition "Flächen für Sport- und Spielanlagen" gewählt worden. Die Flächen für Stellplätze sind eindeutig festgelegt. Der Eingangsbereich zum Landschaftspark befindet sich innerhalb der öffentlichen Parkanlage. Da es sich um einen privaten Investor handeln wird, werden sich Einfriedungen entsprechend der textlichen Festsetzungen aus Sicherheitsgründen nicht vermeiden lassen.

Der **BLN** wünscht einen mindestens 7 m breiten Verbindungstreifen an der östlichen Grundstücksgrenze der Sportfläche zum nördlich anschließenden Landschaftspark, desgleichen sollte für die südliche Grundstücksgrenze der Sportfläche ein Verbindungstreifen zur westlich anschließenden Parkanlage angelegt werden.

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt, da sowohl in der Hermann-Dorner-Allee, wie auch am Eisenhutweg die Verbindung zum Landschaftspark, bzw. zur öffentlichen Parkanlage durch Fußwege sichergestellt wird. Ein Zurückweichen der Baugrenze an der südlichen Grundstücksgrenze ist aus städtebauliche Gründen (räumliche Fassung des Eisenhutwegs, als Fortführung der städtebauliche Kante der Rudower Chaussee) nicht erwünscht.

Der **BLN** fordert per textlicher Festsetzung, den Ausschluss von Werbetafel und LDS-Anlagen, und die Verwendung von Kaltlichtlampen im gesamten Bebauungsplangebiet. Großflächige Werbetafeln sind im Bebauungsplangebiet nicht zulässig. Für die Verwendung von Kaltlichtlampen und den Ausschluss von LDS-Anlagen gibt es keine rechtliche Handhabe. Dem Hinweis wurde deswegen nicht gefolgt.

Da der südliche Bereich des Bebauungsplanes früher kleingärtnerisch genutzt wurde, wünscht der **BLN** und eine **Bürgerin**, dass möglichst viele Obstbäume und wertvolle Groß- und

Kleinsträucher per Festsetzung zu erhalten sind und in die Planung mit einbezogen werden müssen. Dieses soll auch für noch vorhandene Trockenrasenbereiche gelten, da ansonsten mit erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft zu rechnen ist, die wiederum ausgeglichen werden müssten. Dennoch kann die geplante "landschaftsplanerische Oase" in unmittelbarer Nähe der Autobahn und den daraus resultierenden Verkehr die Vernichtung der Kleingärten nicht ausgleichen.

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. Bei der Umsetzung des landschaftsplanerischen Entwurfes wird versucht werden, möglichst viele Obstbäume und Sträucher zu erhalten. Mit Ausnahme der Walnussbäume unterliegen die Obstbäume jedoch nicht der Baumschutzverordnung, sind deswegen auch nicht bilanziert worden und können nicht per textlicher Festsetzung gesichert werden. Die vorhandenen Sandtrockenrasen sind bei der Bewertung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt worden. Die durch den Autobahnbau nicht zu vermeidenden Eingriffe werden durch das Planfeststellungsverfahren zum Bau der BAB A 113 (neu) ausgeglichen.

Bei der Bewertung des Innenbereiches der jetzigen Fläche für die öffentliche Parkanlage weist der **BLN** auf eine zu niedrige Bestandsbewertung hin, wodurch der zukünftigen Gestaltung der Parkanlage eine zu hohe Bedeutung zukommen und dem tatsächlichen Wert der ehemaligen Flächen für Flora, Fauna, Boden, Wasser, Luft und Landschaftsbild nicht gerecht werden würde. Dem Hinweis konnte nicht gefolgt werden, da es sich hier offensichtlich um ein Missverständnis handelt. Bei der Bewertung der öffentlichen Parkanlage wurde der Parkrasen als gering wertvoll angesetzt, Durch den Erhalt der Bäume und durch die öffentliche Zugänglichkeit wird der Bereich jedoch aufgewertet.

Der **BLN** stellt fest, dass es sich bei der Thermalbadplanung um eine funktionale und nicht um eine flächenbezogene gestalterische Planung handelt. Deswegen handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, so dass die weitere Anwendung zu prüfen ist (Funktionalität, Vorhaben, Wasserrecht, UVP-Pflichtigkeit, Abwasser etc.).

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. Es handelt sich um eine flächenbezogene Planung, da der Entwurf des Thermalbades als stark verallgemeinerte Grundlage diene. Deswegen ist der Bebauungsplan nicht UVP- pflichtig. Das anfallende Abwasser wird in Kanäle geleitet, diese sind bei der Kanalnetzplanung berücksichtigt worden. Die wasserrechtliche Genehmigung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eingeholt werden. Bezüglich der Solebohrung bestehen seitens der Wasserbehörde keine Bedenken, da sich die Bohrstelle außerhalb der Trinkwasserschutzzone befindet.

Die **BISS/IGT** stellt die gesamte Planung für ein Thermalbad innerhalb der Südfugenfläche in Frage, da durch die Anlage von Erschließungswegen und Stellplätzen weitere wertvolle Flächen

durch Versiegelung zerstört werden und zusätzliche Unruhe in das Gebiet gebracht werden würde. Zudem bezweifelt sie, ob überhaupt solvente Investoren zur Verfügung stehen würden.

Bereits im Flächennutzungsplan ist innerhalb der Südfuge eine gedeckte Sport- und Freizeitanlage vorgesehen, um für die Öffentlichkeit sowie für den Schul-, Kita- und Vereinssport bedarfsgerechte Sportflächen zur Verfügung stellen zu können, da innerhalb des Bezirks Treptow-Köpenick hier ein Defizit besteht. Im vorliegenden Bebauungsplan wurde diese Fläche lediglich aus Lärmschutzgründen von der westlichen an die östliche Bebauungsplangrenze verlagert. Der Standort des Thermalbades basiert auf unterschiedlichen Rahmenbedingungen (geologische Situation, Lärmschutz sowie Erschließungsmöglichkeit über die Hermann-Dorner-Allee). Eine Verlegung ist deswegen nicht möglich. Die Erschließungswege innerhalb der Flächen für Sportanlagen sind in wasser- und luftdurchlässiger Weise auszuführen, um unnötige Versiegelungen zu vermeiden. Der Eingriff der durch die Stellplätze bedingten Versiegelung (Trinkwasserschutzzone) wird durch Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert. Ein Interessent für das Thermalbad ist bereits vorhanden. Dem Hinweis wurde nicht gefolgt.

Eine **Bürgerin** wünscht, dass die in Teilen noch vorhandene Pappelreihe innerhalb der ehemaligen Straße am Flugplatz und eine 150-jährige Eiche zu erhalten sind und in die Planung integriert werden müssen. Sie sollen durch textliche Festsetzung gesichert werden. Im Bereich der Baugrenzen des Thermalbades und der vorgesehenen Stellplätze können die Pappeln nicht erhalten werden. Im Bereich der öffentlichen Parkanlage und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen können sie jedoch durch eine umsichtige Planung berücksichtigt werden. Die 150-jährige Eiche steht innerhalb der öffentlichen Parkanlage. Da es für die landschaftsplanerische Gestaltung der Südfuge noch kein endgültiges Konzept gibt, kann der Erhalt der Eiche bei der Planung berücksichtigt werden. Im Rahmen der Straßenbauplanung sind notwendige Maßnahmen zum Erhalt der Eiche mit den zuständigen Stellen abgestimmt worden. Die Sicherung der Bäume durch textliche Festsetzung würde nur bedeuten, dass bei möglichem Abgang der Bäume an dieser Stelle Ersatz gepflanzt werden müsste, die ursprünglichen Bäume also nicht erhalten. Dem Hinweis wurde teilweise entsprochen.

Eine **Bürgerin** wünscht, dass die Anzahl der Stellplätze reduziert und die Flächen dafür wasserundurchlässig ausgeführt werden müssen.

Die Anzahl der Stellplätze ist durch die gute Erreichbarkeit über die BAB A 113 (neu) für den wirtschaftlichen Betrieb eines Thermalbades dieser Größenordnung erforderlich, da sich im Durchschnitt ca. 1.200 Besucher gleichzeitig im Thermalbad aufhalten werden, für die die entsprechende Anzahl an Umkleidekabinen vorgesehen ist. Die Stellplätze müssen versiegelt werden, da sie innerhalb der Trinkwasserschutzzone liegen. Dem Hinweis wurde teilweise gefolgt.

Eine **Bürgerin** empfiehlt, dass in die Begründung die geplanten Straßenbahnlinien sowohl in der Rudower Chaussee wie auch über die Wegedornstraße in Richtung Altglienicke aufgenommen werden soll.

Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen. Die Option einer Straßenbahnlinie über die Wegedornstraße in Richtung Altglienicke besteht, wird aber langfristig nicht realisiert werden. Eine Straßenbahnführung innerhalb der Rudower Chaussee im Bebauungsplan XV-52 ist nicht mehr vorgesehen.

Eine **Bürgerin** möchte, dass der Rad- und Skaterweg im Bereich des Bebauungsplanes räumlich klar getrennt werden soll.

Von einer optischen Trennung kann ausgegangen werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, hat aber keine Auswirkung auf den Bebauungsplan, da die Aufteilung der Straßenverkehrsflächen nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens ist.

Eine **Bürgerin** fragt nach dem Vorhandensein des in der Begründung genannten "Berliner Mauerweges".

Mit dem Begriff des "Berliner Mauerweges" ist die geplante überörtliche Geh- und Radwegverbindung entlang des Ernst-Ruska-Ufers gemeint. Diese wird im Rahmen des Autobahnbaus neu angelegt werden.

Eine **Bürgerin** möchte wissen, wieso nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Lärmschutzgutachten für das Thermalbad erstellt worden ist.

Um das Wohngebiet (B-Plan XV-53b) westlich der Bebauungsplangrenze nicht zu beeinträchtigen, ist die Sportanlage an die östliche Bebauungsplangrenze verlagert worden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird ein Lärmschutzgutachten erstellt werden, wobei die von der Sportfläche ausgehenden Geräusche im Zusammenhang mit anderen Lärmquellen untersucht werden. Anforderungen des Schallschutzes und mögliche Auflagen für den Betrieb der Sportanlagen werden bei der Anlagenplanung des Thermalbades berücksichtigt werden. Dem Hinweis ist gefolgt worden.

Die **PDS-Fraktion** vermutet hinter der Planung für das Thermalbad ein bestenfalls touristisch nutzbares privates Investorenprojekt und fordert deswegen die Verlagerung der Sportfläche in die Bereiche des Entwicklungsgebietes, wo ein unmittelbarer Bedarf zu Wohnbebauungen, Kita- und Schulstandorten vorhanden ist. Dieses wäre ihrer Meinung nach am Segelfliegerdamm der Fall. Durch die Planung des Thermalbades innerhalb der Südfuge würde die Nutzung des Landschaftsschutzgebietes durch Stellplätze und zusätzlichen Verkehr darüber hinaus entwertet und der zukünftige Eingang zum Landschaftspark zum "Hinterhof" degradiert.

Eine Verlagerung des Thermalbades an den Segelfliegerdamm ist nicht möglich, da sich hier der Sportplatz befindet. Die Lage des Thermalbades auf der östlichen Seite der Südfuge ergibt sich durch das hier vorhandene Solevorkommen, sowie durch die Möglichkeit das Bohrloch zur Gewinnung der Sole außerhalb der Trinkwasserschutzzone anzulegen. Diese Gegebenheiten sind am Segelfliegerdamm nicht vorhanden. Bereits im Flächennutzungsplan war eine gedeckte Sportanlage innerhalb der Südfuge vorgesehen, dieses spiegelt sich auch in dem Entwurf für die Planung der Südfuge (Landschaftsplanungsbüro) wider. Anforderungen des Lärmschutzes und daraus resultierende mögliche Auflagen für den Betrieb der Sportanlage werden bei der Anlagenplanung des Thermalbades im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft werden.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 233 Abs. 1 Satz 1 zum Bebauungsplanentwurf XV-68b geäußerten Anregungen und Bedenken haben zu keinen Änderungen des Bebauungsplanes geführt.

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat dem Entwurf des Bebauungsplanes XV-68b am 23.03.2006 zugestimmt.

Infolge der Neufassung des BauGB wird seit dem 01.01.1998 die Eingriffsregelung über § 1 a BauGB geregelt. Für Bebauungspläne, die vor dem 01.01.1998 förmlich eingeleitet wurden, kann gemäß § 243 BauGB die Eingriffsregelung nach altem Recht weiter angewandt werden. Für die Bebauungspläne des Entwicklungsbereiches wird von dieser Möglichkeit kein Gebrauch gemacht, d.h. für den Bebauungsplan XV-68b gilt die neue Eingriffsregelung. Zwischenzeitlich wurde das Baugesetzbuch geändert. Nunmehr gilt das Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S 2414). Nach den entsprechenden Übergangsvorschriften des § 233 Abs. 1 in Verbindung mit § 244 Abs. 1 Baugesetzbuch finden für das Bebauungsplanverfahren XV-68b die Vorschriften des Baugesetzbuchs in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung, da das Bebauungsplanverfahren bereits am 11. Dezember 1995 eingeleitet wurde und vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen wird.

Pflanzliste für den Bebauungsplan XV-68b - Stand: 02. Oktober 2001

1) Bäume, großkronig

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	gemeine Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	nordische Eberesche
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme
Pinus Sylvestres	Gemeine Kiefer
Platanus x acerifolia	ahornblättrige Platane

2) Bäume, kleinkronig

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

3) Großsträucher

Carpinus betulus	gemeine Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus in Sorten	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus in Sorten	Weißdorn
Euonymus europaea	Spindelstrauch

Ligustrum in Sorten	Liguster
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum in Sorten	Schneeball

4) Normal-, Kleinsträucher und Bodendecker

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

5) Klettergehölze, Selbstklimmer

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

6) Klettergehölze, Gerüst-Kletterpflanzen

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

7) Saatgut für extensive Dachbegrünung

Blütenstauden

Alyssum saxatile	Felsensteinkraut
Armeria elongata	gemeine Grasnelke
Cerastium	filziges Hornkraut
Dianthus carthus.	Karthäuser Nelke

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

Kräuter

Anthemis tinctoria	Färber-Hundskamille
Thymus pulegioides	gemeiner Tymian

Gräser

Festuca ovina	Schaf-Schwingel
Poa compressa	Platthalm-Rispengras

8.) Bepflanzung für Versickerungsflächen

Wenn eine rasche und vollständige Funktionsfähigkeit der Bepflanzung für die Versickerungsflächen gewährleistet werden soll, wird die Verwendung von Fertiggrasen (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 pratensi

SenStadtUm

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718).

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)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 167 der Verordnung vom 25. November 2003 (GVBl. I S. 2304).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz - NatSchGBln) vom 10. Juli 1999 (GVBl. S. 390) in der Fassung vom 12. Juli 2003 (GVBl. S. 554)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)

Verordnung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs einschließlich zweier Anpassungsgebiete zur Entwicklungsmaßnahme "Berlin-Johannisthal/Adlershof" vom 7. Dezember 1994 (GVBl. S. 499, veröffentlicht 21. Dezember 1994)

Berlin, den 16. Mai 2006

Ingeborg Junge-Reyer
Senatorin für Stadtentwicklung

V E R O R D N U N G

über die Festsetzung des Bebauungsplans XV-68b im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Johannisthal

Vom 16. Mai 2006

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

§ 1

Der Bebauungsplan XV-68b vom 26. Januar 2006 für die Grundstücke im städtebaulichen Entwicklungsbereich „Berlin- Johannisthal / Adlershof“ Eisenhutweg 117/137, 139/141 (teilweise), Rudower Chaussee 44 (teilweise), für einen Abschnitt der ehemaligen Straße am Flugplatz, sowie für Grundstücksflächen nördlich der ehemaligen Straße am Flugplatz (Flurstück 6310 und 6170 (teilweise)) im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Johannisthal, wird festgesetzt.

§ 2

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

§ 3

Auf die Vorschriften über

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

wird hingewiesen.

§ 4

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

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

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

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

§ 5

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