

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum Bebauungsplan

XV-55a-1-2

für eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ zwischen Karl-Ziegler-Straße und Herrmann-Dorner-Allee und nordwestlich der öffentlichen Grünfläche „Oktogon“ im Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin, Ortsteil Adlershof

Endfassung zur Festsetzung (Rechtsverordnung) am 23. November 2018

Anlage:

Rechtsverordnung veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin vom 15.12.2018, Seite 681

SenStadtWohn

I. Planungsgegenstand	4
I.1. Veranlassung und Erforderlichkeit.....	4
I.2. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB.....	4
I.3. Beschreibung des Plangebiets	6
I.3.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung.....	6
I.3.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	6
I.3.3 Städtebauliche Situation und Bestand	6
I.3.4 Geltendes Planungsrecht.....	7
I.3.5 Verkehrserschließung	8
I.3.6 Technische Infrastruktur	9
I.3.7 Denkmalschutz	11
I.3.8 Wald	11
I.3.9 Wasserschutzzone	11
I.3.10 Altlasten	12
I.3.11 Artenschutz und Biotope	12
I.4. Planerische Ausgangssituation	13
I.4.1 Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung	13
I.5. Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	23
II Planinhalt	25
II.1. Intention der Planung	25
II.2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	26
II.3. Abwägung und Begründung der einzelnen Festsetzungen.....	27
II.3.1 Art der baulichen Nutzung / Allgemeine Wohngebiete und ihre Gliederung	27
II.3.9 Außerkrafttreten bestehender Rechtsvorschriften, erneute Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien.....	53
II.4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange.....	53
III. Auswirkungen des Bebauungsplans	55
III.1. Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung und Arbeitsstätten	55
III.2. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung	56
III.3. Auswirkungen auf die Zentrenstruktur und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung.....	56
III.4. Auswirkungen auf die Umwelt	57
III.5. Auswirkungen auf den Verkehr	62
IV.2. Einleitung des Bebauungsplanverfahrens.....	64
IV.3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB.....	64
IV.4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB	70
IV.5. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB	90
IV.6. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB	123
2. Pflanzliste für den Bebauungsplan XV-55a-1-2.....	150
Verordnung	154

Begründung

I. Planungsgegenstand

I.1. Veranlassung und Erforderlichkeit

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

Aufgrund der §§ 165 bis 171 des Baugesetzbuchs (BauGB) wird im Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin in den Ortsteilen Adlershof und Johannisthal eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme vorbereitet und durchgeführt, um das Gebiet entsprechend seiner besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung Berlins einer neuen Entwicklung zuzuführen. Dies ist mit der Festsetzung des Bebauungsplans XV-55a-1 am 01.12.2011 erfolgt. Der Bebauungsplan XV-55a-1-2 ist Teil des Bebauungsplans XV-55a-1. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-55a-1-2 sind dessen Ziele jedoch obsolet, da unter anderem der Bau des einst dort vorgesehenen Protonentherapiezentrums hinfällig geworden ist.

Anlass der Änderung des Bebauungsplans XV-55a-1 ist der verstärkte Bedarf auf dem Wohnungsmarkt an bezahlbaren (Miet-) Wohnungen und die daraus resultierende Änderung der städtebaulichen Ziele insbesondere der Nutzungsstruktur für das Gebiet. Die Ansiedlung von Gewerbenutzungen in Geltungsbereich XV-55a-1-2 ist somit nicht mehr Ziel der Planung. Die im Bebauungsplan XV-55a-1 festgesetzten Gewerbegebiete werden stattdessen in allgemeine Wohngebiete geändert.

Die geänderten Ziele berühren durch Änderung der Art der Nutzung die Grundzüge der Planung, so dass die Neuaufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist.

I.2. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans XV-55a-1-2 verfolgt vorrangig das Ziel, eine Gewerbegebietsfestsetzung in die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten zu ändern. Dies wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs.1 des Baugesetzbuchs durchgeführt.

Das beschleunigte Verfahren ist anwendbar für Bebauungspläne, die eine Größe der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von weniger

als 20.000 m² festsetzen (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB), wobei mehrere Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen, und zeitlichen Zusammenhang mitzurechnen sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-55a-1-2 weist eine Gesamtausdehnung von ca. 2,7 ha auf. Bebauungspläne in einem engen räumlichen und sachlichen Zusammenhang sind aufgrund der Lage im Entwicklungsbereich zwar vorhanden, stehen aber nicht in einem zeitlichen Kontext zur vorliegenden Planung. Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um die Teilfläche eines festgesetzten Bebauungsplans (Bebauungsplan XV-55a-1, festgesetzt am 01.12.2011), die aufgrund geänderter Rahmenbedingungen überplant werden soll. Die in § 13a Abs. 1 BauGB definierten Größenvorgaben, die für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens zu beachten sind, werden aufgrund der geplanten Nutzungsmaße deutlich eingehalten, da die zulässige Grundfläche nicht mehr als 12.000 m² betragen wird. Mit dem Bebauungsplan XV-55a-1-2 wird das planungsrechtlich festgesetzte Nutzungsmaß gegenüber dem im festgesetzten Bebauungsplan XV-55a-1 verringert.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist ausgeschlossen, wenn der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht (Berliner Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) unterliegen. Da die Zulässigkeit solcher Vorhaben durch den vorliegenden Bebauungsplan mit der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten nicht begründet wird, standen Regelungen zur Umweltverträglichkeitsprüfung der Aufstellung des Bebauungsplans XV-55a-1-2 im beschleunigten Verfahren nicht entgegen.

Die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ist weiterhin daran gekoppelt, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) bestehen. Auch dies ist im vorliegenden Bebauungsplan nicht der Fall.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann – adäquat zum vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB – von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen werden. Eine erneute Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung war nicht erforderlich.

Die für die Flächen erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplans XV-55a-1 ermittelt und durch entsprechende Ausgleichsfestsetzungen rechtsverbindlich geregelt. Die betreffenden Ausgleichsfestsetzungen werden mit dem Bebauungsplan XV-55a-1-2 übernommen.

I.3. Beschreibung des Plangebiets

I.3.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung

Das Plangebiet liegt zentral innerhalb der Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ im Ortsteil Adlershof. Diese befindet sich im Südosten Berlins auf halbem Wege zwischen der Innenstadt und dem Flughafen Schönefeld/BER und ist insbesondere durch die fußläufige oder mit Bus- und Straßenbahnlinien gut erreichbare S-Bahnanbindung mit dem Netz des schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs verbunden. Auch die Köpenicker Altstadt ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln direkt erreichbar. Über die unmittelbar angrenzende Hermann-Dorner-Allee besteht eine direkte Verbindung zur Autobahn A113. Das Entwicklungsgebiet war von Beginn an als urban geprägter Raum mit einer Mischung aus Arbeiten, Wohnen und universitären Nutzungen konzipiert worden und hat sich als solcher sehr erfolgreich entwickelt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-55a-1-2 zeichnet sich zum einen durch seine zentrale Lage im Kernbereich des Wissenschafts- und Technologiestandortes Adlershof und zum anderen durch die unmittelbare Nachbarschaft zum nordöstlich angrenzenden Landschaftspark Johannisthal aus.

Auf der Basis des 2011 geschaffenen Planungsrechts durch den Bebauungsplan XV-55a-1 hat die Entwicklung dieses Gebiets einen enormen Schub erfahren. Das Straßennetz ist ergänzt und öffentliche Parkanlagen mit Spielplätzen sind geschaffen worden. Mit dem zu großen Teilen schon im Bau befindlichen oder bereits fertig gestellten Wohngebäuden einschließlich dem sogenannten „Studentendorf“ ist am südöstlichen Rand des Landschaftsparks ein neues Stadtquartier entstanden bzw. befindet sich noch im Entstehen.

I.3.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ zwischen Karl-Ziegler-Straße und Hermann-Dorner-Allee und der nordwestlich gelegenen öffentlichen Grünfläche „Oktogon“.

Der Geltungsbereich ist durch den Alexander-von-Humboldt-Weg zweigeteilt und umfasst insgesamt ca. 27.100 m².

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich im Eigentum einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft.

I.3.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-55a-1-2 ist nur durch die Hermann-Dorner-Allee von dem nordwestlich gelegenen 68 ha großen Landschaftspark Johannisthal getrennt und erstreckt sich in südöstlicher Richtung bis zur geplanten öffentlichen Parkanlage, die als

Teil des „Oktogons“ einst die Grundfigur des Flugplatzes bildete. Durch diese noch nicht hergestellte Grünfläche wird zukünftig eine zweigleisige Straßenbahntrasse verlaufen.

Östlich des Oktogons befindet sich das Wohngebiet „Wohnen am Campus“. Rund 1.500 Wohneinheiten, davon rd. 400 Studenten-, bzw. sogenannte Mikroappartements, sind hier, bzw. im unmittelbaren Umfeld geplant, im Bau oder bereits fertig gestellt worden. Es handelt sich hauptsächlich um Miet- und Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau. Auch das zugehörige Straßennetz, die öffentlichen Grünflächen mit Ausnahme des Oktogons und ein großzügiger öffentlicher Spielplatz sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-55a-1 bereits fertig gestellt.

Nordöstlich der Karl-Ziegler-Straße wurde im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche bis zur geplanten Verlängerung der Straßenbahn zum S-Bahnhof Schöneweide eine Wendeschleife mit einer Haltestelle an der Karl-Ziegler-Straße hergestellt und 2011 in Betrieb genommen.

Auf der gegenüberliegenden Seite des Geltungsbereichs an der Karl-Ziegler-Straße liegen die im Bebauungsplan XV-52 als Gewerbe- bzw. Sondergebiet festgesetzten Flächen derzeit noch brach.

Auch der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-55a-1-2 selbst stellt sich weitgehend als Brache ohne jegliche Bebauung dar. Charakteristisch für das Plangebiet ist ein dichter Aufwuchs aus Kiefern im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereichs in einer Größe von 3.700m². Es handelt sich um in Reihe gepflanzte Waldkiefern sowie einige Pappelsämlinge bzw. Stockausschlag. Entlang der Hermann-Dorner-Allee sowie entlang des Alexander-von-Humboldt-Weges stehen jeweils zwei schmale Kiefernreihen.

Zudem befinden sich am nordwestlichen Rand eine und am östlichen Rand zwei große solitäre Stieleichen mit erheblichem Kronenumfang.

I.3.4 Geltendes Planungsrecht

Für den gesamten Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan XV-55a-1-1 (festgesetzt durch die Verordnung am 09. November 2016, GVBl. Nr. 30 vom 24. November 2016, S. 864) in Ergänzung des Bebauungsplans XV-55a-1, festgesetzt durch die Verordnung am 1. Dezember 2011 (GVBl. Nr. 34 vom 30. Dezember 2011, S. 827).

Dieser hat für den Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-55a-1-2 Gewerbegebiete festgesetzt. Mit Rücksicht auf die allgemeinen Wohngebiete im Umfeld sind sie in einer Tiefe von 30 m in ihrem Nutzungsspektrum eingeschränkt worden. Mit Ausnahme der vier Meter breiten Vorgärten und des Solitärbaumes sind die Baugrundstücke im Rahmen der GRZ von 0,6 einschließlich einer Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs.4 BauNVO von bis zu 20 % und einer GFZ von 1,8 überbaubar. Die maximale Höhe beträgt 18 m über Gehweg, zur Hermann-Dorner-Allee ist eine Mindesthöhe von 12 m zu realisieren.

I.3.5 Verkehrserschließung

Die angrenzenden Straßen Hermann-Dorner-Allee und Karl-Ziegler-Straße sind fertig gebaut, so dass das Plangebiet durch öffentliche Straßen erschlossen ist. Die Karl-Ziegler-Straße ist mit beidseitigen Gehwegen und Parkbuchten ausgestattet, die Hermann-Dorner-Allee verfügt beidseitig über separate Geh- und Radwege und ermöglicht für den ruhenden Verkehr ein straßenbegleitendes Parken am Fahrbahnrand. Die Hermann-Dorner-Allee ist Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes von Berlin und führt auf die Autobahn A113. Sie deutet nach gutachterlicher Einschätzung (LK Argus: Verkehrsuntersuchung für 3 Bebauungspläne in Adlershof B-Plan XV-53a-2, B-Plan XV-55a-1-2, B-Plan XV-68b-1, 28. Februar 2017) aufgrund ihrer Gestaltung auf ein hohes Geschwindigkeitsniveau hin (keine Einmündungen von Norden, breite Fahrbahn, Vorfahrtsrecht, langer Sichtkorridor mit 700 m Gerade). Die Querungssituation in Höhe des Alexander-von-Humboldt-Wegs in Richtung Landschaftspark birgt demnach Sicherheitsdefizite.

Der Alexander-von-Humboldt-Weg, der den Geltungsbereich teilt, ist als Fuß- und Radweg in einer Breite von 10 m hergestellt und verbindet fußläufig den Landschaftspark Johannisthal mit dem Universitätscampus. Er wird durch eine Versickerungsmulde asymmetrisch geteilt.

Um eine gefahrenfreie Verknüpfung der autofreien Innenerschließung mit dem Umfeld zu ermöglichen wird gutachterlich empfohlen, für die Querung der Hermann-Dorner-Allee verschiedene Querungshilfen (Vorstreckung, Fußgängerüberweg, Lichtsignalanlage) zu prüfen.

Der Geltungsbereich ist durch eine Buslinie (Linie 163) entlang des in wenigen Minuten fußläufig erreichbaren Groß-Berliner Damm an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Darüber hinaus befindet sich in direkter Nachbarschaft zum Geltungsbereich die gegenwärtige Endhaltestelle der Straßenbahnlinien 61 und 63, die über den S-Bahnhof Adlershof hinaus u.a. eine Verbindung zur Dörfeldstraße und zur Köpenicker Altstadt ermöglichen. Die Erschließung des Plangebiets durch den ÖPNV wird im Verkehrsgutachten als gut bezeichnet. Durch die geplante Straßenbahnverbindung von der derzeitigen Endhaltestelle Karl-Ziegler-Straße über Hermann-Dorner-Allee und Groß-Berliner Damm zum S-Bahnhof Schöneweide sowie die Erhöhung der Taktdichte durch die Einbindung einer weiteren Linie wird sich die Qualität der Anbindung nochmals verbessern. Die geplante Straßenbahntrasse grenzt unmittelbar östlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans an. Die Überquerungsstellen sollten möglichst im direkten Anschluss an die bestehenden Fußwege geschaffen und mit entsprechenden Schutzanlagen (z.B. Fußgängerquerung als „Z-Überweg“) ausgestaltet werden. Dies ist jedoch Gegenstand der Fachplanung.

Die Hermann-Dorner-Allee ist beidseitig mit ausgebauten, separaten Radwegen ausgestattet, die an den Groß-Berliner Damm im Norden und an den Eisenhutweg bzw. die

Rudower Chaussee im Süden anschließen. Damit ist das Plangebiet für den Fahrradverkehr gut erschlossen. Mit einer Breite von 1,6 m sind die Radwege jedoch für eine geringere Radverkehrsstärke ausgelegt. Zur Umsetzung der verkehrspolitischen Zielstellung – Stärkung des Radverkehrs – empfiehlt das Verkehrsgutachten die Umverteilung des Straßenraums zugunsten von Radwegen und zulasten des ruhenden Verkehrs.

I.3.6 Technische Infrastruktur

Hermann-Dorner-Allee

Elektrotrasse:

Es befinden sich 2 x 10 kV Stromtrassen der Energienetze Berlin (ein Unternehmen der BTB Berlin) und 3 x 1 kV Leitungen im Straßenraum von Stromnetz Berlin (ein Unternehmen von Vattenfall).

Telekommunikation:

Es ist eine Kabeltrasse der Deutschen Telekom AG bestehend aus 4 Rohren DN 110 verlegt worden.

Regenwasser:

Im Straßenraum verläuft der Regenwasserkanal DN 600 der Berliner Wasserbetriebe.

Schmutzwasser:

Die Schmutzwasserentsorgung kann über den Schmutzwasserkanal DN 200 der Berliner Wasserbetriebe sichergestellt werden.

Trinkwasser:

Im Straßenraum befindet sich die Trinkwasserleitung DN 100 der Berliner Wasserbetriebe, die die Trinkwasserversorgung des Plangebiets ermöglicht.

Karl-Ziegler-Straße

Trinkwasser:

Im Straßenraum befindet sich die Trinkwasserleitung DN 150 der Berliner Wasserbetriebe, die die Trinkwasserversorgung des Plangebiets ermöglicht.

Schmutzwasser:

Die Schmutzwasserentsorgung kann über den Schmutzwasserkanal DN 250 der Berliner Wasserbetriebe sichergestellt werden.

Regenwasser:

Im Straßenraum verläuft beidseitig je ein Regenwasserkanal DN 300 der Berliner Wasserbetriebe.

Elektrotrasse:

Im Straßenraum befinden sich 3 x 1 kV Leitungen von Stromnetz Berlin, welche die öffentliche Beleuchtung und südwestlich angrenzende Grundstücke versorgen.

Telekommunikation:

Es sind zwei Kabeltrassen der Deutschen Telekom AG bestehend aus 8 bzw. 3 Rohren DN 110 verlegt worden.

Alexander-von-Humboldt-Weg

Elektrotrasse:

Im Straßenraum befinden sich 2 x 10 kV und 2 x 1 kV Leitungen von Stromnetz Berlin (ein Unternehmen von Vattenfall) für die Stromversorgung des Gebiets.

Wilhelm-Hoff-Straße

Gas:

Im Straßenraum befindet sich eine Gasleitung DN225 der NBB Netzgesellschaft Berlin Brandenburg, die eine Versorgung des Plangebiets mit Erdgas ermöglicht.

Fernwärme:

Die Erschließung des Gebietes mit Fernwärme der BTB GmbH wurde vorbereitet. Als Vorhaltung wurde bereits während des Straßenbaus die Querung einer Fernwärmeleitung DN 50 (140) von dem südlich angrenzenden Grundstück des Studentendorfes Adlershof in der Straße eingebaut, aber noch nicht an das Netz angeschlossen.

Telekommunikation:

Es sind zwei Kabeltrassen von Kabel Deutschland bestehend aus einem bzw. zwei Rohren DN 110 verlegt worden.

Trinkwasser:

Im Straßenraum befindet sich eine Trinkwasserleitung DN 150 der Berliner Wasserbetriebe.

Allgemein

Die Entwässerung im Entwicklungsbereich erfolgt im Trennsystem. Dieses Grundprinzip soll beibehalten werden. Das Schmutzwasser wird in Druckleitungen zur Großkläranlage

Waßmannsdorf befördert. Das anfallende Oberflächenwasser soll auf den Baugrundstücken versickert werden.

Bodenbelastungen, die einer Versickerung entgegenstehen könnten, sind nicht vorhanden.

I.3.7 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich und dessen unmittelbarem Umfeld befinden sich keine Denkmale gemäß DSchG Bln.

I.3.8 Wald

Der etwa 3.700 m² große, junge Kiefernforst im Geltungsbereich unterliegt gemäß § 2 Abs. 1 dem Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 16.09.2004. Regelungen zur Erhaltung des Waldes bzw. zur Genehmigung einer Waldumwandlung sind im § 6 LWaldG verbindlich vorgegeben. Die Waldumwandlung muss nicht vor der Festsetzung des Bebauungsplans abgeschlossen sein. Eine Fällgenehmigung kann vielmehr im Rahmen eines konkreten Bauvorhabens erteilt werden.

I.3.9 Wasserschutzzone

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-55a-1-2 liegt gemäß Verordnung vom 31. August 1999 (GVBl. S. 522) in der Wasserschutzzone IIIB des Wasserwerks Johannisthal Altglienicke. Der darin festgelegte Katalog der verbotenen Handlungen und Maßnahmen ist in § 8 Abs.1 der Wasserschutzgebietsverordnung geregelt und umfasst 21 Unterpunkte. Unzulässig ist demnach beispielsweise das Einleiten von Abwasser in den Untergrund, das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Materialien, insbesondere zum Straßen-, Wasser- und Wegebau, unmittelbar auf den Untergrund. Stellplätze müssen versiegelt werden.

Mit der vorläufigen Anordnung (Allgemeinverfügung) zum Vollzug der Wasserschutzverordnung war jedoch eine Verschiebung der Schutzzonen nach Westen erfolgt, so dass das Plangebiet über einen Zeitraum von mehreren Jahren außerhalb der Schutzzonen lag. Diese vorläufige Anordnung vom 18. Januar 2013 ist am 18. Januar 2016 bis zum 04.03.2017 verlängert worden (ABl. Nr. 9 vom 04.03.2016) und nunmehr abgelaufen.

Nach Ablauf der vorläufigen Anordnung vom 18.01.2016 gilt ab dem 17. März 2017 wieder vollumfänglich die Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal vom 31.08.1999 (GVBl. S. 522), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 06.04.2009 (GvBl. S. 168) geändert worden ist. Eine Aufhebung dieses Wasserschutzgebiets ist nicht vorgesehen, da es für die Trinkwasserversorgung Berlins zukünftig benötigt wird (wachsende Stadt). Das für die Ausweisung von Wasserschutzgebieten zuständige Referat II D (SenUVK) bereitet deshalb

zurzeit die Ausweisung eines Vorbehaltsgebiets zur Trinkwassergewinnung mit den Grenzen der am 17. März 2017 abgelaufenen vorläufigen Anordnung vor (ohne Schutzzone II).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-55a-1-2 befindet sich zwar innerhalb der Grenzen der derzeit wieder geltenden Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal, jedoch komplett außerhalb der Grenzen des vorgesehenen zukünftigen Vorbehaltsgebiets, so dass nach Aussage der zuständigen Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz II D keine wasserschutzgebietsspezifischen Betrachtungen bzw. Festlegungen erfolgen müssen.

I.3.10 Altlasten

Der gesamte Geltungsbereich beider Teilflächen des Bebauungsplans ist mit der Katasternummer 7548 im Berliner Bodenbelastungskataster erfasst. Allerdings sind beide Teilflächen Bestandteil sog. Tochterflächen 7548f und 7548j, die nach Durchführung geeigneter Maßnahmen insgesamt vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten befreit wurden (Großprojekt Berlin: Teilgebiet Johannisthal). Damit ist das Plangebiet de facto altlastenfrei.

I.3.11 Artenschutz und Biotope

Die Vorschriften des § 44 BNatSchG erfordern eine Prüfung, inwieweit durch geplante Maßnahmen Beeinträchtigungen von europäischen Vogelarten eintreten können. Dabei ist zu bewerten, ob Individuen der entsprechenden Arten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen beschädigt oder zerstört werden können (§ 44 Abs. 1, Nr. 1 BNatSchG), ob entsprechende Arten erheblich gestört werden können, so dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert (§ 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG), ob die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten beschädigt oder zerstört werden können (§ 44 Abs. 1, Nr. 3 BNatSchG). Die Überprüfung des Plangebietes auf das potentielle Vorkommen geschützter Arten hat keine entsprechenden Anhaltspunkte ergeben. Artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote werden nicht berührt.

Bei den im Geltungsbereich vorkommenden Sandtrockenrasen, dessen Beseitigung kompensationspflichtig ist, handelt es sich um jungen Bestand, der auf Flächen entstanden ist, die nur aufgrund ihrer speziellen bauvorbereitenden Herrichtung eine standörtliche Eignung zur Trockenrasenentwicklung erlangt haben. Eine erneute Kartierung im ersten Quartal 2017 hat, belegt, dass der Umfang des ausgleichspflichtigen Trockenrasens nicht zugenommen hat.

Als Ausgleich für die geplanten Eingriffe in die Biotopstrukturen wurden bereits im festgesetzten Bebauungsplan XV-55a Maßnahmen im Landschaftspark Johannisthal vorgesehen, die zwischenzeitlich bereits realisiert wurden. (vgl. Kap. III.4. Auswirkungen auf die Umwelt)

I.4. Planerische Ausgangssituation

1.4.1 Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung

Für den vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Raumordnungsgesetz aus dem Landesentwicklungsprogramm vom 15. Dezember 2007 (LEPro 2007), (GVBl. S. 629) und der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. S. 182). Der Bebauungsplanentwurf ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Die Festsetzungen im Entwurf des Bebauungsplans sind innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung der Festlegungskarte 1 des LEP B-B zulässig. Die Siedlungsentwicklung soll gemäß § 5 Abs. 1 LEPro 2007 i. V. m. Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 auf diesen Raum gelenkt werden. Der Entwurf des Bebauungsplans berücksichtigt auch den Vorrang der Innenentwicklung und die Priorität der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen sowie die Entwicklung verkehrsvermeidender Siedlungsstrukturen durch Funktionsbündelung und Nutzungsmischung aus den Grundsätzen der Raumordnung § 5 Abs. 2 LEPro 2007 und 4.1 (G) LEP B-B.

Hinweis: Aufgrund des laufenden Gerichtsverfahrens gegen die rückwirkend erneut in Kraft gesetzten LEP 2009 im Land Brandenburg bestand die Notwendigkeit, einen neuen Landesentwicklungsplan zu erarbeiten. Am 19.07.2016 haben das Brandenburger Kabinett und der Berliner Senat auf Empfehlung der Gemeinsamen Landesplanungskonferenz den Entwurf des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) zur Kenntnis genommen und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg mit der Durchführung des Beteiligungsverfahrens beauftragt. Die Beteiligung begann am 15. September 2016. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens haben Regionale Planungsgemeinschaften, Landkreise und Kommunen im Land Brandenburg, Berliner Bezirke, Verbände und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit die Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen zum Entwurf des Planes bis zum 15. Dezember 2016. Der LEP HR soll nach dem Abschluss des Beteiligungsverfahrens und der Beteiligung des jeweils zuständigen Parlamentsausschusses als Rechtsverordnung festgesetzt werden.

I.4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 9. Juni 2016 (ABl. S. 1362), stellt das Plangebiet in dem durch Bekanntmachung im Amtsblatt am 4.12.2015 wirksam gewordenen Änderungsblatt als „Gemischte Baufläche, M2“ dar.

I.4.3 Landschaftsprogramm (LaPro)

Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin (LaPro) beziehen sich aufeinander und ergänzen sich. Die Maßnahmen des LaPro vom 17. Juni 2016 (ABl. S. 1314), die aus Entwicklungszielen abgeleitet sind, beziehen sich auf die jeweils vorhandene Nutzung und damit nicht auf den rechtlichen Status einer Fläche. Das LaPro ist ein strategisches, gesamtstädtisches Instrument der Planung, um integrative Umweltvorsorge zu betreiben. Es verfolgt das Ziel, ökologische Belange im Städtebau einzubeziehen. Hierzu sind Entwicklungsziele und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt, Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung/Freiraumnutzung zu beachten.

Teilplan Naturhaushalt / Umweltschutz

Das Plangebiet ist als Grün- und Freifläche dargestellt, für die folgende Anforderungen formuliert sind:

- Erhalt und Entwicklung aus Gründen des Bodenschutzes, des naturnahen Wasserhaushaltes, der Grundwasserneubindung und der Klimawirksamkeit,
- Anpassung an den Klimawandel,
- Rückhalt des Wassers in der Landschaft,
- Sicherung einer ausreichenden Wasserversorgung/Versickerung von Regenwasser benachbarter versiegelter Flächen,
- Beseitigung von Barrieren, die den Kaltluftabfluss behindern,
- Klimaangepasste Pflanzenverwendung, Bevorzugung hitze- und trockenstresstoleranter Arten,
- Vermeidung von Schadstoffemissionen in Kaltluftentstehungsgebieten

Das Bebauungsplangebiet liegt des Weiteren im dargestellten Wasserschutzgebiet/Versorgungsgebiet Grundwasser. Dies zieht folgende Anforderungen nach sich:

- Sicherung eines guten mengenmäßigen und chemischen Zustands des Grundwassers,
- Vermeidung von Bodenversiegelung,
- Verstärkte Überprüfung und Überwachung grundwassergefährdender Anlagen, ggf. Verlagerung einzelner Betriebe,
- Keine Neuansiedlung von potentiell grundwassergefährdenden Anlagen,
- Vorrangige Altlastensuche und Sanierung,
- Vermeidung von dauerhaften Grundwasserfreilegungen,

- Keine Verwendung von wassergefährdenden Stoffen bei Baumaßnahmen,
- dezentrale Regenwasserversickerung,
- dass grundwassergefährdende Anlagen nicht neu angesiedelt werden und eine vorrangige Altlastensuche und -sanierung erfolgen soll.

Teilplan Biotop- und Artenschutz, Biotopverbund

Der Bereich, in dem sich das Plangebiet befindet, ist als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen charakterisiert. Es werden folgende Teilziele formuliert:

- Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biotischen Vielfalt,
- Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen (z.B. Gräben, Pfuhle) in Grünanlagen, Kleingärten und Industriegebieten,
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierung durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung,
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestands (insbesondere großkronige Laubbäume in Siedlungen und Obstbäume in Kleingärten).

Zudem stellt der Teilplan die Geltungsbereichsfläche für die Entwicklung /Sicherung der Biotopvernetzungsfunktion auf bestehenden und künftigen Siedlungsflächen dar.

Teilplan Landschaftsbild

Für den städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen werden hier als Teilziele genannt:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung,
- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltungselemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge,
- Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturflächen (Dach- und Wandbegrünung, Sichtschutzpflanzung im Randbereich zu sensiblen Nutzungen),
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen,
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist dem Gestalttyp „Stadtbrache“ zugeordnet.

Teilplan Erholung und Freiraumnutzung

Für sonstige Flächen, wie den vorliegenden, sieht das LaPro vor:

- Integration und Entwicklung erholungswirksamer Freiraumstrukturen und Freiraumverbindungen,
- Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten bei Nutzungsänderung.

Bei Nutzungsänderungen gemäß Flächennutzungsplan sollen folgende Anforderungen an Wohnquartiere und sonstige Siedlungsgebiete berücksichtigt werden:

- Anlage zusammenhängender Grünflächen/Parkanlagen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten (wohnungs- und siedlungsnahes Grün),
- Anlage nutzbarer privater und halböffentlicher Freiräume,
- Anbindung, Verknüpfung mit übergeordneten Grünzügen und Wegen.

Der Bebauungsplan basiert planungsrechtlich auf einem festgesetzten Gewerbegebiet und stellt dies in die Abwägung zur Berücksichtigung einzelner Teilziele des LaPro ein. So wird im Sinne des Boden-, Grundwasser- und Klimaschutzes gegenüber dem geltenden Baurecht eine Reduzierung der Versiegelungsmöglichkeiten vorgenommen. Durch die vorgesehene Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten gegenüber Gewerbegebieten sind potentiell wassergefährdende Anlagen schon auf der Planungsebene ausgeschlossen. Im Vorfeld der Planaufstellung des Bebauungsplan XV-55a-1-2 hatte der Plangeber zudem das Plangebiet altlastenfrei gemacht. Beides stützt die Ziele des Umweltschutzes (Boden- und Grundwasserschutz). Dies gilt auch für die Festsetzung der Versickerungsverpflichtung auf den Baugrundstücken sowie die Anforderungen an wasser- und luftdurchlässige Beläge bei der Herstellung von Wegen.

Der Bebauungsplan berücksichtigt des Weiteren die Anforderungen an das Landschaftsbild durch Erhalt von drei ortsbildprägenden Bäumen und Freihaltung der Vorgartenbereiche von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen.

Die Verpflichtung zur Anpflanzung zusätzlicher Bäume sowie die festgesetzte Dachbegrünung berücksichtigen Ziele des Biotopverbundes, des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes.

Den Belangen der Erholungsnutzung war bereits im Rahmen des Bebauungsplans XV-55a durch Festsetzung öffentlicher Grünflächen und des Alexander-von-Humboldt-Weges Rechnung getragen worden.

I.4.4 Stadtentwicklungsplanungen (StEP)

Stadtentwicklungspläne (StEPs) sind Instrumente der informellen städtebaulichen Planung. In den StEPs werden für die Gesamtstadt Leitlinien und Zielsetzungen für unterschiedliche Themenfelder erarbeitet.

Stadtentwicklungsplan Wohnen – StEP Wohnen 2025

Der StEP Wohnen 2025, beschlossen am 8. Juli 2014, benennt die stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Leitlinien und Ziele sowie Strategien und Handlungsfelder für Neubau- und Bestandsentwicklung bis 2025. Er zeigt die wesentlichen Flächenpotentiale für Wohnungsneubau in Berlin, trifft Aussagen zum erforderlichen Umfang und zur Verteilung in der Stadt und ist Grundlage für angebots- und nachfragegerechte wohnungspolitische Instrumente und Maßnahmen sowie für die Bauleitplanung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Neubaubereichs Johannisthal/Adlershof, der der Realisierung von insgesamt ca. 1.800 neuen Wohneinheiten dienen soll. Der Einzelstandort ist mit mehr als 500 Wohneinheiten auf überwiegend landeseigenen Flächen und einer kurzfristigen Realisierungseinschätzung bis 2016 gekennzeichnet.

Stadtentwicklungsplan Klima – StEP Klima

Der Berliner Senat hat am 31.05.2011 den StEP Klima beschlossen. Oberstes Ziel des StEP Klima ist die Lebensqualität in der Stadt unter dem Vorzeichen des Klimawandels zu sichern. Er untersucht die Auswirkungen und identifiziert grundlegende Handlungsfelder hinsichtlich Bioklima, Grün- und Freiflächen und Gewässerqualität und Starkregen. Im Maßnahmenplan Bioklima ist das Plangebiet nicht als prioritärer Handlungsraum gekennzeichnet. Der Maßnahmenplan zu Grün- und Freiflächen stellt in Bezug auf das Thema der „ Stadtbäume im Siedlungsraum“ das Bebauungsplangebiet als „Übrige Grün- und Freiflächen“ dar, ohne einen aktuellen oder perspektivischen Handlungsbedarf anzugeben. In Bezug auf die Gewässerqualität und Starkregen liegt das Plangebiet zwar nicht erkennbar in einem Handlungsraum, im zweiten Maßnahmenplan (S. 22 des StEP) ist hier aber eine Ausweitung der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung verzeichnet.

Stadtentwicklungsplan Verkehr – StEP Verkehr

Der StEP Verkehr ist ein strategisch orientiertes Handlungskonzept und wurde am 29.03.2011 vom Senat beschlossen. Leitbild und Ziele münden in konkreten Handlungsempfehlungen für die Mobilitätspolitik des Landes.

Übergeordnetes Straßennetz **Bestand** 2025 (Stand Dezember 2017)

Der Groß-Berliner Damm zwischen Sterndamm und Hermann-Dorner-Allee sowie die Hermann-Dorner-Allee mit Anschluss an die A 113 sind als Straße Stufe III (örtliche Straßenverbindung) dargestellt. Diese Trasse tangiert den Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-55a-1-2.

Die Max-Born-Straße bis zur Karl-Ziegler-Straße ist als Ergänzungsstraße (weitere Straße mit besonderer Bedeutung) dargestellt.

Übergeordnetes Straßennetz **Planung** 2025 (Stand Dezember 2017)

Der Groß-Berliner Damm zwischen Sterndamm und Hermann-Dorner-Allee sowie die Hermann-Dorner-Allee mit Anschluss an die A 113 sind als Straße Stufe III (örtliche Straßenverbindung) dargestellt. Diese Trasse tangiert den Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-55a-1-2.

Das Plangebiet wird zudem am östlichen Geltungsbereich von einer Trassendarstellung zwischen Ernst-Lau-Straße und der Hermann-Dorner-Allee flankiert, die zwar als „Weitere Straße mit besonderer Bedeutung“ eingestuft ist, aber ausschließlich der Darstellung der Straßenbahntrasse dient. Eine zusätzliche Straßenverbindung ist hier nicht geplant.

Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe – StEP Industrie und Gewerbe

Gemäß Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe / EpB vom 25. Januar 2011 befindet sich der Geltungsbereich innerhalb eines Bereichs, für den eine Stärkung des Schwerpunktes Produktion in Verknüpfung mit Wissenschaft / Forschung angestrebt wird. Dabei handelt es sich um einen der drei räumlichen Schwerpunkte innerhalb Berlins mit besonderer Nähe zwischen Wissenschaft und Produktion, deren Verzahnung weiterentwickelt werden soll (Standort Adlershof mit dem Wissenschafts- und Technologiepark Adlershof in Verbindung mit den Einrichtungen der Humboldt Universität und der Hochschule für Technik und Wirtschaft).

Entsprechend sind im Plan „Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen“ verschiedene Branchen aus dem naturwissenschaftlichen Sektor als wissenschaftliche Einrichtungen bzw. als Forschungseinrichtungen in unterschiedlicher Größenordnung dargestellt. Aufgrund der Darstellungssystematik werden aber keine konkreten Aussagen zum Geltungsbereich getroffen.

Stadtentwicklungsplan Zentren – StEP Zentren 3

Der Berliner Senat hat am 11.04.2011 den StEP Zentren 3 beschlossen. Die vorrangigen Ziele des StEP Zentren sind die Stärkung der städtischen Zentren, Sicherung einer wohnungsnahen Grundversorgung sowie die stadtzentrenverträgliche Integration von

großflächigen Einzelhandelseinrichtungen. Der Geltungsbereich liegt außerhalb der gekennzeichneten Zentren.

I.4.5 Sonstige vom Senat beschlossene Planungen

Planwerk Südostraum Berlin

Das Planwerk Südostraum sieht für Adlershof eine wichtige Steuerungsaufgabe bei der für die Entwicklung von Gewerbestandorten vor. Der Standort ist deshalb als einer mit übergeordneter Bedeutung dargestellt. Adlershof soll als Stadtteil der Wissenschaft und Wirtschaft und damit als bedeutender Innovationspool des Metropolenraums Berlin-Brandenburg weiterentwickelt werden.

Das Planwerk übernimmt das Straßenraster und die festgesetzten Grünflächen im direkten Umfeld des Geltungsbereichs. Im Geltungsbereich selbst sind Baublöcke dargestellt.

Lärmminderungsplan

Die am 8. März 2013 fertiggestellte „Handreichung zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der räumlichen Planung –Aspekt Lärminderung–Lärmminderungsplanung Berlin“ ist eine Fortschreibung des Lärmaktionsplans aus dem Jahr 2008. Es werden u. a. grundlegende Anforderungen und Voraussetzungen für die Planung von lärmsensiblen Nutzungen in Abhängigkeit der Höhe der Lärmimmissionen formuliert. Die Lärmminderungsplanung nimmt Bezug auf die strategische Lärmkarte. Die strategische Lärmkarte Straßenverkehr aus dem Jahr 2012 trifft keine Aussagen für die den Bebauungsplan XV-55a-1-2 umgebenden Straßen. Hingegen weist die strategische Lärmkarte Straßenbahnverkehr aus dem Jahr 2012 einen Tag-Abend-Nacht-Lärmindex L_{DEN} von bis zu 70 dB(A) unmittelbar um die Straßenbahnwendeschleife an der Karl-Ziegler-Straße auf. Damit handelt es sich hier gemäß Tabelle 2 der „Handreichung zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der räumlichen Planung – Aspekt Lärminderung“ für diesen lokalen Randbereich um einen Bereich mit hoher Lärmbelastung.

Luftreinhalteplan 2010-2017

Da in Berlin Überschreitungen von Luftqualitätsgrenzwerten für Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid und des kommenden Zielwertes für Benzo[a]pyren auftreten, musste der bisherige Luftreinhalteplan fortgeschrieben werden.

Aufbauend auf umfangreichen Analysen der Ursachen der hohen Luftbelastungen enthält der Luftreinhalteplan 2011-2017 zusätzliche Maßnahmen, um die Luftqualität weiter zu verbessern und den Zeitraum und das Ausmaß der Überschreitung der Grenzwerte so weit wie möglich zu reduzieren. Die vorgeschlagenen Maßnahmen betreffen die Handlungsfelder Stadtplanung, Verkehr, Wärmeversorgung, Baustellen, Industrie und Gewerbe. Eine

Verschärfung der Fahrzeugkriterien für die Umweltzone oder eine Ausdehnung der Umweltzone auf das ganze Stadtgebiet Berlin ist nicht vorgesehen. Der Senat hat den vorliegenden Luftreinhalteplan 2011-2017 am 18.06.2013 beschlossen.

Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Gemäß Senatsbeschluss S-367/2015 über die Einführung des Berliner Modells zur kooperativen Baulandentwicklung ist dieses anzuwenden, soweit die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans für die Herbeiführung der Genehmigungsfähigkeit eines Wohnungsbauprojekts erforderlich ist. Ziel ist die Schaffung eines Anteils von bezahlbaren Mieten bei Neubauvorhaben zu erreichen und damit eine sozial ausgewogene und stabile Bevölkerungsstruktur in Berlin zu erhalten bzw. zu entwickeln. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb einer Entwicklungsmaßnahme liegt, kommt das Modell vorliegend nicht zum Tragen, da es in den städtebaulichen Entwicklungsbereichen aufgrund der gegebenen Rahmenbedingungen (u.a. Verpflichtung zur Aufstellung von Bebauungsplänen, Herstellung der technischen und sozialen Infrastruktur im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme durch das Land Berlin, Verkauf zu gutachterlich ermitteltem Endwert bzw. Erhebung von Ausgleichsbeträgen) grundsätzlich keine Anwendung findet.

I.4.6 Sonstige vom Bezirk beschlossene Planungen

Bereichsentwicklungsplanung

Die vom Bezirk Treptow-Köpenick beschlossene Bereichsentwicklungsplanung findet ihren Niederschlag in den sektoralen Plänen des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepts und der Radverkehrskonzeption.

Zentren- und Einzelhandelskonzept

Das Zentren- und Einzelhandelskonzept 2016 für den Bezirk Treptow-Köpenick ist durch Beschlussfassung des Bezirksamts am 21. Juni 2016/BA-Vorlage 470/2016 und am 21.07.2016 von der BVV als fachlicher Teilplan der Bereichsentwicklungsplanung (BEP) und als Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelskonzepts 2009 von der Bezirksverordnetenversammlung Treptow-Köpenick beschlossen worden. Es ist als Ergebnis einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Adlershofer Tor und außerhalb von dessen fußläufigen Einzugsbereich.

Durch die vorgesehene Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten sind von der Planung keine Auswirkungen verbunden, die Belange des Zentrenkonzepts berühren.

Radwegekonzept

Das Radwegekonzept ist im Rahmen der Bereichsentwicklungsplanung als Fachplan „Öffentlicher Raum und Verkehr“ Teilplan Radverkehr Radwegekonzept Treptow-Köpenick 2010 durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick und die Bezirksverordnetenversammlung im Mai 2011 beschlossen worden. Das Adlergestell sowie der Groß-Berliner Damm sind im Radwegekonzept als Hauptroute gekennzeichnet. Die Hermann-Dorner-Allee ist Bestandteil des Nebenroutennetzes. Dieses schließt an den Groß-Berliner Damm an, der über die Rudower Chaussee eine Radwegeverbindung zum S-Bahnhof Adlershof herstellt.

I.4.7 Entwicklungsmaßnahme nach § 169 BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der am 25. Oktober 1994 förmlich festgelegten Entwicklungsmaßnahme (Verordnung über die förmliche Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs einschließlich zweier Anpassungsgebiete zur Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“, GVBl. S. 499 vom 21. Dezember 1994). Mit Beschluss des Senats von Berlin vom 01. Juli 2003 hat eine Umsteuerung einzelner Planungsziele der Entwicklungsmaßnahme stattgefunden. Mit Verordnung vom 21. März 2006 (GVBl. S. 293) wurde die Verordnung vom 07. Dezember 1994 für 141 ha wieder aufgehoben, da die Entwicklungsziele für diese Teilbereiche bereits erreicht wurden.

Für die übrigen Teilbereiche gilt der Entwicklungsgenehmigungsvorbehalt gemäß § 169 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 144 und § 145 BauGB, nach dem Vorhaben nicht die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Entwicklungsmaßnahme zuwiderlaufen dürfen.

I.4.8 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Das Bebauungsplangebiet wird von den Geltungsbereichen folgender Bebauungspläne begrenzt:

Bebauungsplan XV-52 festgesetzt am 12. Mai 2003

Der südwestlich anschließende Bebauungsplan setzt das Straßennetz in seinem Geltungsbereich, darunter die Karl-Ziegler-Straße, fest. Entlang der Hermann-Dorner-Allee sind Sondergebiete „Forschung“ mit der Zulässigkeit von Wohnen festgesetzt und im weiteren Verlauf der Karl-Ziegler-Straße – dem Geltungsbereich XV-55a-1-2 gegenüberliegend – Gewerbegebiete. Diese sind immissionsseitig nicht kontingentiert.

Bebauungsplan XV-55a festgesetzt am 19. März 2002

In seinem Geltungsbereich liegt u.a. die nordwestlich anschließende Hermann-Dorner-Allee, deren Festsetzung weiterhin Bestand hat, während das Gros des Geltungsbereichs durch den festgesetzten Bebauungsplan XV-55a-1 überplant wurde.

Bebauungsplan XV-55a-1 festgesetzt am 1. Dezember 2011

Im Osten, Nordosten und Südosten grenzt der Bebauungsplan XV-55a-1, festgesetzt im Dezember 2011, an. Dieser hat neben dem Erschließungsnetz darunter den Rad- und Fußweg Alexander-von-Humboldt-Weg insbesondere allgemeine Wohngebiete festgesetzt. An den Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-55a-1-2 schließen unmittelbar „Öffentliche Parkanlagen“ sowie eine Trassenfreihaltung für die in Aussicht genommene Straßenbahn an (s.u.).

Bebauungsplan XV-55a-1-1 festgesetzt am 9. November 2016

Für den festgesetzten Bebauungsplan XV-55a-1 ist am 2. September 2013 ein Änderungsverfahren XV-55a-1-1 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB eingeleitet worden, um für die allgemeinen Wohngebiete bei der Errichtung von Tiefgaragen und Garagen eine größere Zulässigkeit zu ermöglichen. Der Änderungsplan ist im November 2016 festgesetzt worden.

I.4.9 Planfeststellung für die Straßenbahn

Außerhalb des Geltungsbereiches, aber in enger räumlicher Nachbarschaft zum Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-55a-1-2, unterliegt die Gleiswendeschleife für die Straßenbahnlinien 61 und 63 dem Fachplanungsrecht nach Personenbeförderungsgesetz. Die Neubaustrecke ist vom S-Bahnhof Adlershof bis einschließlich der Wendeschleife an der Karl-Ziegler-Straße seit 2011 im Betrieb.

Südöstlich des Plangebiets an der Grenze zur geplanten öffentlichen Grünfläche als Teil des sogenannten „Oktogons“ soll zukünftig eine zweigleisige Straßenbahntrasse verlaufen, die die vorhandene Strecke über den Groß-Berliner Damm bis zum S-Bahnhof Schöneweide verlängert. Angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-55a-1-2 ist im Verlauf des Alexander-von-Humboldt-Wegs ein Überweg für Fußgänger und Radfahrer über die Gleistrasse geplant. Neben den genannten Straßenbahnlinien 61 und 63 soll über die Neubaustrecke zusätzlich die Linie M 17 von Schöneweide kommend zum S-Bahnhof Adlershof verlängert werden.

Die Rechtsgrundlage für den Bau der Straßenbahn von der vorhandenen Gleisschleife an der Karl-Ziegler-Straße bis zum S-Bahnhof Schöneweide über den Groß-Berliner Damm mit Haltestelle an der Hermann-Dorner-Allee wird durch ein gesondertes Planfeststellungsverfahren nach Fachplanungsrecht (Personenbeförderungsgesetz)

geschaffen. Die Entwurfsplanung der Tram einschließlich der für die Planfeststellung notwendigen Gutachten (Schall- und Erschütterungsschutz, Eingriffs- und Ausgleichsgutachten, Betriebsbeschreibung, Höhenplan) werden gegenwärtig für die Einleitung des künftigen Planfeststellungsverfahrens erarbeitet. Entgegen erster Aussagen wird die Realisierung der Strecke weitestgehend unabhängig vom Bau- und Verfahrensfortschritt des Umbaus des S- und Regionalbahnhofs Schöneweide stattfinden, um eine Inbetriebnahme bis zum Jahr 2021 zu ermöglichen. Allerdings kann derzeit noch keine verbindliche Terminkette genannt werden. Zuständig für die Durchführung des Planfeststellungsverfahrens sind die Berliner Verkehrsbetriebe A.ö.R. (BVG) als Vorhabenträger nach dem Personenbeförderungsgesetz im Auftrag der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz.

I.5. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Durch den Bebauungsplan XV-55a-1 sind seinerzeit weite Bereiche der im Bebauungsplan XV-55a festgesetzten Sondergebiete Hochschule, zum Teil aufgrund geänderter Bedarfsanforderungen, reduziert und an anderer Stelle innerhalb der Entwicklungsmaßnahme verortet worden, um ein zusammenhängendes allgemeines Wohngebiet planen zu können. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans XV-55a-1 im Jahr 2011 wurde u.a. die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung des zweiten großen Wohnungsgebietes neben dem Einfamilienhausgebiet „Wohnen am Landschaftspark“ innerhalb des Entwicklungsbereiches „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ geschaffen. Im Wohnungsschwerpunkt „Wohnen am Campus“ in der bisherigen Ausdehnung, also ohne den Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-55a-1-2, entstehen bis Ende 2018 ca. 1.500 Wohnungen in Form von Geschosswohnungsbauten und in geringem Maße Reihenhäuser. Die den Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-55a-1-2 betreffenden Baugebiete waren seinerzeit durch den Bebauungsplan XV-55a als Sondergebiete Hochschule festgesetzt und im Zuge der Überplanung durch den Bebauungsplan XV-55a-1 in Gewerbegebiete umgewandelt worden. Dieser erhielt am 01.12.2011 die Rechtskraft. Hintergrund für die Gewerbenutzung war die beabsichtigte Ansiedlung einer medizinischen Großeinrichtung in Form eines Zentrums für Protonentherapie in den Gewerbegebieten GE 1A und GE 1B. Bereits im Jahr 2005 waren erste Verhandlungen zur Errichtung des Protonentherapiezentrum für die Behandlung von Krebserkrankungen geführt worden. Im Jahr 2007 konnte ein Kaufvertrag mit Bauverpflichtung geschlossen werden. Es kam allerdings nicht zu einer Realisierung dieses Vorhabens. Vielmehr ist das Vorhaben des Protonentherapiezentrum von den Investoren im September 2013 endgültig aufgegeben worden. Der Kaufvertrag wurde im Dezember 2013 rückabgewickelt. Gleichzeitig hatte sich in der Stadtentwicklung die zunehmende Dringlichkeit zur Schaffung weiteren Wohnraumes

herauskristallisiert. Die Herausforderung für Berlin besteht aktuell darin, der steigenden Wohnungsnachfrage durch zusätzliche Wohnungsangebote zu begegnen und die Mieten sozialverträglich zu halten. Es bestand nunmehr die Möglichkeit, in Randlage zum Landschaftspark, den in der Umsetzung befindlichen Wohnungsschwerpunkt „Wohnen am Campus“ zu arrondieren und damit den Wohnstandort weiter zu stärken. Aus diesem Grund sollen die Gewerbegebiete, die unmittelbar an das Wohngebiet „Wohnen am Campus“ anschließen, in allgemeine Wohngebiete umgewandelt werden.

SenStadtWohn

II Planinhalt

II.1. Intention der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans XV-55a-1-2 wird die planungsrechtliche Grundlage für die Ergänzung des Wohnungsgebietes „Wohnen am Campus“ innerhalb des Entwicklungsbereiches „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ geschaffen. Damit wird die Lagegunst des Plangebiets unmittelbar am Landschaftspark für die Schaffung attraktiver Wohnungen genutzt. Der Bebauungsplan XV-55a-1-2 greift dabei nicht in das 2011 festgesetzte Straßennetz ein und beschränkt sich ausschließlich auf die festgesetzten Baugebiete. Die Basis für den Städtebau und die Wohntypologien stellt der Rahmenplan des Architekturbüros dar, der im Februar 2016 siegreich aus dem städtebaulichen Ideenwettbewerb hervorgegangen war. Demnach können auf den neuen Wohnbauflächen ca. 450 Wohnungen sowie ca. 120 Mikroappartements errichtet werden. Die Rahmenplanung ist für den in Rede stehenden Eigentümer bindend und Bestandteil des Kaufvertrags.

Das Architektenkonzept sieht ein kompaktes Wohngebiet mit einer städtebaulichen Differenzierung in drei Bereiche vor. Beginnend an der Karl-Ziegler-Straße mit einer geschlossenen Randbebauung löst sich die bauliche Struktur in Richtung Osten auf und mündet in ein polygones Solitär. Die Höhenentwicklung ist relativ homogen mit einer höheren sechsgeschossigen Randbebauung entlang der Hermann-Dorner-Allee, fünf Geschossen an der Karl-Ziegler-Straße und vier Geschossen im übrigen Plangebiet. Lediglich der Solitär setzt mit seinen sieben Geschossen einen Akzent im Nordosten.

Die Übersetzung dieses städtebaulichen Konzepts ins Planungsrecht kann und soll auf möglichst einfache Weise erfolgen und berücksichtigt dabei sowohl die Anforderungen an einen lärmrobusten Städtebau als auch die Abstandsflächenthematik entlang der Karl-Ziegler-Straße sowie die umlaufenden Vorgärten. Der kompakte Städtebau zur Unterbringung einer möglichst großen Anzahl von Wohnungen erfordert hohe Dichtemaße zwischen GFZ 1,5 und 1,8 sowie eine Grundflächenzahl von maximal 0,6.

Der Bebauungsplan greift die umweltbezogenen Ziele des festgesetzten Bebauungsplans XV-55a-1 auf und setzt die dort festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sowie boden- und wasserschützenden Regelungen erneut fest. Hinzu kommen der Erhalt und die planungsrechtliche Sicherung von drei wertvollen Bäumen. Der Bebauungsplan ändert zudem einen kleinen Streifen Gewerbegebiet in öffentliche Parkanlage. Entsprechend der Differenzierung in drei Bereiche stellt sich die Flächenbilanz wie folgt dar:

Allgemeines Wohngebiet – WA1

rd. 13.360 m²

Allgemeines Wohngebiet – WA2	rd. 9.840 m ²
Allgemeines Wohngebiet – WA3	rd. 3.840 m ²
Öffentliche Parkanlage	27 m ²
Geltungsbereich	rd. 27.067 m²

Verkehrsgutachten:

Die möglichen Auswirkungen der Planung auf die verkehrliche Situation wurden mittels eines Verkehrsgutachtens untersucht (LK Argus, Verkehrsuntersuchung für 3 Bebauungspläne in Adlershof, Teilergebnis B-Plan XV-55a-1-2, Stand: Februar 2017). Im Ergebnis des Gutachtens wurde dargelegt, dass das geplante Wohnquartier unter dem Gesichtspunkt der Verkehrsabwicklung an diesem Standort mit der näheren Umgebung verträglich ist. Die Karl-Ziegler-Straße und die Hermann-Dorner-Allee sind für den Kfz-Verkehr sehr gut ausgebaut und verfügen noch über große Kapazitäten. Das durch die Planung maximal mögliche zusätzliche Verkehrsaufkommen kann vom umgebenden Straßennetz problemlos aufgenommen werden. Durch das Verkehrsaufkommen der Planvorhaben verschlechtert sich die Qualitätsstufe der nördlich gelegenen Knotenpunkte somit nicht (vgl. auch III.5 Auswirkungen auf den Verkehr).

II.2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans XV-55a-1-2 werden gemäß § 8 Abs. 2 BauGB unter Berücksichtigung der Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV-FNP vom 08.09.2006, ABl. S. 3673) entwickelt.

Der Flächennutzungsplan Berlin stellt das Plangebiet als „Gemischte Baufläche, M2“ dar.

Auch wenn im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausschließlich allgemeine Wohngebiete festgesetzt sind, bleibt der Charakter der im FNP dargestellten Mischnutzung insgesamt gewahrt. Das mit der Bekanntmachung im Amtsblatt vom 4.12.2015 durchgeführte Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans war mit der Intention durchgeführt worden, verdichteten Wohnungsbau zu ermöglichen und das Wohnen stärker zu integrieren. Die Nutzungsgliederung von Wohn- und Gewerbeflächen in diesem Bereich war von vornherein eine der Zielsetzungen der FNP-Änderung. Aufgrund der gegebenen Rahmenbedingungen und der Dringlichkeit der Schaffung von Planungsrecht für die

Realisierung von Wohnungen erfolgt eine Entwicklung von Wohnflächen im Rahmen des Bebauungsplanentwurfs XV-55a-1-2.

Hiernach ist der Bebauungsplan XV-55a-1-2 aus den Darstellungen des aktuell geltenden FNP Berlin (Neubekanntmachung vom 05. Januar 2015, zuletzt geändert am 09. Juni 2016 (ABl. S. 1362) vollständig entwickelt.

II.3. Abwägung und Begründung der einzelnen Festsetzungen

II.3.1 Art der baulichen Nutzung / Allgemeine Wohngebiete und ihre Gliederung

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO]

Mit der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten und der planungsrechtlichen Bereitstellung von Wohnbauflächen in einer Größenordnung von rd. 2,7 ha für den Bau von ca. 450 Wohnungen sowie 120 Mikroappartements leistet der Bebauungsplan einen Beitrag, dem gegenwärtigen Wohnungsmangel im Land Berlin zu begegnen und die im StEP Wohnen formulierten Landesentwicklungsziele umzusetzen.

Da sich das unmittelbar angrenzende Wohngebiet „Wohnen am Campus“ aufgrund des aktuellen Wohnungsmarktes erfolgreich entwickelt hat, beschloss die damalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, die festgesetzten Gewerbegebiete in allgemeine Wohngebiete zu ändern. Damit kann das sich in der Realisierung befindliche 14 ha große Wohngebiet um 2,7 ha erweitert werden und somit der zusammenhängende, gut erschlossene Bereich „Wohnen am Campus“ innerhalb des Wissenschafts- und Wirtschaftsstandortes Adlershof weiter gestärkt werden. Die zusätzlichen allgemeinen Wohngebiete zum „Wohnen am Campus“ liegen im zentralen Bereich der Entwicklungsmaßnahme und sind im Kontext dieses Wohngebiets zu sehen. Sie stellen deshalb keine isolierte Wohnlage dar, obwohl an die Karl-Ziegler-Straße Gewerbegebiet und Sondergebiet „Forschung“ angrenzt und öffentliche Parkanlagen als Bestandteil des geplanten sogenannten Oktogons eine Zäsur bildet, sind das entstehende Wohngebiet am Campus und die geplanten allgemeinen Wohngebiete als Einheit zu betrachten.

Die Nachbarschaft zum im Bebauungsplan XV-52 festgesetzten und nicht kontingentierten Gewerbegebiet an der Karl-Ziegler-Straße machte für die heranrückende Wohnbebauung eine intensive Auseinandersetzung mit dem Gewerbelärm erforderlich, die städtebauliche und konzeptionelle Konsequenzen sowie Festsetzungen zum Immissionsschutz nach sich ziehen. Ausführungen hierzu siehe Kapitel II.3.8.

Wohnfolgeeinrichtungen:

Die durch den Bebauungsplan XV-55a-1-2 ermöglichte zusätzliche Wohnnutzung wird zu einer Ansiedlung von Bewohnern führen, die mit sozialen Einrichtungen wie Schulen und Kindertagesstätten versorgt werden müssen.

Wie in Kapitel I.4.5 dargelegt, kommt innerhalb der Entwicklungsmaßnahme das Berliner Modell zur kooperativen Baulandentwicklung nicht zum Tragen, da es aufgrund der gegebenen Rahmenbedingungen (u.a. Verpflichtung zur Aufstellung von Bebauungsplänen, Herstellung der technischen und sozialen Infrastruktur im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme durch das Land Berlin, Verkauf zu gutachterlich ermitteltem Endwert bzw. Erhebung von Ausgleichsbeträgen) grundsätzlich keine Anwendung findet.

Kindertagesstätten

Die Kindertagesstätte mit 90 Plätzen in der Hans-Schmidt-Straße und 30 Plätze im Studentendorf Adlershof in unmittelbare Nähe können derzeit keine ausreichende Versorgung der künftigen Wohnbevölkerung mit Betreuungsplätzen garantieren, da sie insbesondere durch Kinder von auf dem Standort Beschäftigten und außerhalb des Entwicklungsbereichs in Anspruch genommen werden.

Da über die Entwicklungsmaßnahme hinaus Engpässe bestehen, hat sich die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH bereit erklärt, eine an dem durch das Bauvorhaben entstehenden zusätzlichen Bedarf orientierte Anzahl an Kinderbetreuungsplätzen zu realisieren. Rein rechnerisch wird ausgehend vom jetzigen Planungsstand von einem Bedarf von 54 Kitaplätzen ausgegangen. Dies wird in Form einer Tagesbetreuungseinrichtung auf eigenen Flächen – im ersten Vollgeschoss des WA3 – umgesetzt.

Auch dies ist Gegenstand der Anlage zum Kaufvertrag und bedarf keiner planungsrechtlichen Regelung.

Schulen

Die übrigen Bedarfe sozialer Infrastruktureinrichtungen wie Schulen werden außerhalb der Entwicklungsmaßnahme abgedeckt werden müssen, solange der geplante Schulstandort innerhalb der Entwicklungsmaßnahme nicht realisiert worden ist. Dem Plangebiet räumlich am nächsten gelegen sind die zwei Standorte der Heide-Grundschule und die Anna-Seghers-Oberschule im Ortsteil Adlershof. Rein rechnerisch ist ein Bedarf von rd. 54 Grundschulplätzen abzusichern.

Mit der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens XV-68b-1 für einen integrierten Schulstandort mit Grundschule hat das Land Berlin bereits konkrete Schritte unternommen, damit mittelfristig ausreichende Kapazitäten an Schulplätzen – nicht nur innerhalb der Entwicklungsmaßnahme – bereitstehen. Bis zur Fertigstellung des neuen Schulstandorts am

Eisenhutweg sollen die durch das Vorhaben entstehenden Bedarfe temporär im Bestand untergebracht werden.

Siedlungsnah Grünflächen/öffentliche Kinderspielplätze

Die Versorgung der Wohnbevölkerung mit siedlungsnahen öffentlichen Grünflächen ist angesichts des angrenzenden Landschaftsparks und im Bereich von Wohnen am Campus zusätzlich vorgesehenen und realisierten öffentlichen Grünflächen (rd.17.000 m²) hervorragend. Gemessen wird der Versorgungsgrad 6 m²/EW in einem 500 m-Radius (wohnungsnah), bzw. 7 m²/EW in einem 1.500 m-Radius (siedlungsnah) um die Grünanlage. Da die Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 in diesem Bereich liegen und die Einwohnerzahl im Umkreis des 65 ha großen Landschaftsparks vergleichsweise niedrig ist, ist bei Umsetzung der vorliegenden Planung von einer weiterhin guten Versorgung auszugehen.

Dies gilt auch für die Ausstattung mit öffentlichen Spielplätzen, da mit der Fertigstellung des Spielplatzes im Oktober 2016 an der Hermann-Dorner-Allee/ Katharina-Boll-Dornberger-Straße ein 4.500 m² großer Spielplatz in der Altersgruppe für Kinder bis zu 13 Jahren direkt benachbart entstanden ist. Bei der erwarteten Einwohnerzahl von etwa 3.600 Einwohnern einschließlich der zukünftigen Bewohner innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans kann der entstehende Bedarf mit 1 m² pro Einwohner hinreichend abgedeckt werden. Die nach § 8 Abs. 2 BauOBln in Verbindung mit AV Notwendige Kinderspielplätze notwendigen Kinderspielplätze werden nach erfolgter Konkretisierung des Projekts auf dem Baugrundstück selbst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen.

Gliederung der allgemeinen Wohngebiete

Im Sinne der Abdeckung der Grundversorgung des Quartiers mit Einzelhandel, Dienstleistung, Gesundheit, gebietsversorgende Angebote bestehen im Plangebiet Optionen für kleinteilige Angebote, da der Bebauungsplan keine diesbezüglichen Einschränkungen des allgemeinen Zulässigkeitskatalogs des § 4 BauGB vornimmt.

Durch die **textliche Festsetzung Nr. 1** wird eine Steuerung der Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten vorgenommen. Tankstellen sind aufgrund der erhöhten Ziel- und Quellverkehre und der zu erwartenden Immissionsbelastungen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete ausgeschlossen. Die Struktur des Gebiets als hochwertiger Wohnstandort in der Nachbarschaft zum Landschaftspark soll durch die von Tankstellen ausgehenden Störungen nicht beeinträchtigt werden. Auch aufgrund der Lage des Plangebiets an der Hermann-Dorner-Allee als Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes von Berlin und Zuwegung zur Autobahn A113 ist der Ausschluss von Tankstellen geboten. Darüber hinaus entspricht die üblicherweise errichtete Bebauung für eine Tankstelle wegen ihrer flächenhaften Ausdehnung, ihrer dauerhaften Beleuchtung und ihrer großflächigen

Werbeanlagen nicht der angestrebten städtebaulichen Struktur und Gestaltung dieser Wohngebiete. Unweit des Plangebiets und mit dem Kfz leicht zu erreichen sind im Verlauf des Adlergestells mehrere Tankstellen vorhanden, so dass der Ausschluss nicht zu einer Unterversorgung führt.

Die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben ist hingegen von sehr geringer Wahrscheinlichkeit. Aufgrund der großen Flächeninanspruchnahme von Gartenbaubetrieben wären die Ziele der Bauleitplanung im Sinne der Schaffung eines Wohnungsangebots hier nicht erreichbar und kontraproduktiv. Gartenbaubetriebe sind deshalb ebenfalls ausgeschlossen.

II.3.2 Maß der baulichen Nutzung und Anzahl der Vollgeschosse

[Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 19, 20 BauNVO]

Zulässige Grundflächen

Der Bebauungsplan setzt für die allgemeinen Wohngebiete WA2 und WA3 als zulässige Grundfläche eine GRZ von 0,4 fest. Damit werden die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung in seinem Geltungsbereich eingehalten.

Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche etwa für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung ist im Rahmen der Zulässigkeitsbestimmungen des § 19 Abs.4 der Baunutzungsverordnung möglich. Diese Überschreitungsmöglichkeiten um bis zu 50 % werden nicht eingeschränkt, um Spielraum für die Anlage der Wohnwege, Spielplätze und um im allgemeinen Wohngebiet WA3 Zufahrten und fünf Stellplätze unterbringen zu können.

Im allgemeinen Wohngebiet WA1 unterscheidet sich die Festsetzungsstruktur. Aus städtebaulichen Gründen, insbesondere zur Umsetzung eines lärmrobusten Städtebaus, ist eine zu den Straßen hin geschlossene und insgesamt gegenüber den beiden anderen Gebieten stärker verdichtete Bebauung vorgesehen. Entsprechend ist hier eine zulässige Grundfläche von 0,6 vorgesehen, um für die Hauptanlagen ausreichend Fläche zur Verfügung zu haben. Die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO wird dadurch zwar überschritten, gleichzeitig wird aber durch die **textliche Festsetzung Nr. 4** eine weitere Überschreitung der zulässigen GRZ von 0,6 etwa durch Garagen, Wohnwege, Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die die Baugrundstücke lediglich unterbaut werden wie Tiefgaragen, ausgeschlossen. Dies hat zur Folge, dass im WA1 der Anteil der Grundflächen gemäß § 19 Abs.4 BauNVO geringer sein kann, als in den beiden anderen Gebieten, weil ein höherer Anteil der Grundflächen für die Hauptanlagen in Anspruch genommen wird. Der zulässige Versiegelungsgrad durch Anlagen im Sinne des §19 Abs.1 und Abs.4 BauNVO ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans mithin gleich. Es

verbleibt in allen Baugebieten ausreichend Fläche für die Anlage von Versickerungsflächen und Mulden. (Zur Überschreitung des Nutzungsmaßes nach § 17 Abs.2 BauNVO siehe unten.)

Zulässige Geschossflächenzahl

Die Festsetzungen der zulässigen Geschossfläche erfolgt durch eine differenzierte Festsetzung einer Geschossflächenzahl in den allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 und mit einer GFZ 1,5 einerseits und im allgemeinen Wohngebiet WA1 mit einer GFZ von 1,8 andererseits. Die zulässige Geschossflächenzahl gilt für die gesamte Ausdehnung des jeweiligen Baugebiets WA1 oder WA2 unabhängig von den darin vorgenommenen Höhendifferenzierungen. Die Nutzungsmaße folgen der städtebaulichen und freiraumplanerischen Zielvorstellung entsprechend dem preisgekrönten Entwurf des Architekturbüros.

Die mehr geschlossene Hofstruktur der Gebäude entlang der Karl-Ziegler-Straße nimmt Bezug zu den angrenzenden Gewerbebauten und zeigt sich als geschlossener, aber strukturierter Baukörper. Diese identische Baustruktur wird im zweiten Bebauungstreifen am Alexander-von-Humboldt-Weg aufgelockert. Hier wird der Bezug zu der solitären Bebauungsstruktur östlich der Tramtrasse genommen. Damit entstehen, wie auch bei den östlich der Straßenbahntrasse geplanten Holzcubes, Sichtbezüge parallel zum Oktogon. Auf dem nördlichen Baufeld bildet das Atriumhaus einen markanten Solitär an der Teilung Hermann-Dorner-Allee und der Tramtrasse.

Die städtebauliche Idee großzügiger fließender Freiräume wird weitergeführt. In den geschlossenen und offenen Hofräumen wird mit verschiedenen Pocketparks ein Bezug zur Randgestaltung des Landschaftsparks hergestellt.

Diese Grundidee ist weiter zur Realisierung vorgesehen, insbesondere da sie Anlage zum Kaufvertrag ist. Sie war von Beginn an daran ausgerichtet, einen lärmrobusten Städtebau zu gewährleisten.

So heißt es im Wettbewerbsbeitrag:

„Die Lärmimmission vom Gewerbe der Karl-Ziegler-Straße wird über die vorgelagerten Laubengangerschließungen abgepuffert. Die Wohnräume sind hier alle in die ruhigen Hofseiten orientiert. Zur Hermann-Dorner Allee wird die Immission des zu erwartenden motorisierten Verkehrs über durchgesteckte Wohnungen oder nur nach Süd-Ost orientierte Wohnungen zur ruhigen Hofseite gelöst. Zur Bahntrasse sind die Häuser durch den großen Abstand zur Tram und der niedrigen Fahrfrequenz ausreichend vor Lärmimmissionen geschützt.“

Die städtebauliche Grundidee ist jedoch in einigen Punkten weiterentwickelt worden. So soll eine zum Teil geschlossene Laubengangerschließung als „zweite Fassade“ die Ausrichtung von Aufenthaltsräumen im WA1 auch zur Karl-Ziegler-Straße ermöglichen. Auch ist auf Einschnitte hinter der sechsgeschossigen Randbebauung im WA2 verzichtet worden. Insbesondere ist aber das Baufenster im WA3 vergrößert worden, damit in diesem Solitär ein Innenhof ausgebildet werden kann zu dem sich Aufenthaltsräume orientieren können. Damit ist der Entwurf im Sinne des Immissionsschutzes verbessert worden. Folge ist jedoch, dass die GFZ von zunächst geplante GFZ von 1,2 auf 1,5 heraufgesetzt wird.

Nichtanrechnung von Flächen von Garagen in Vollgeschossen

[Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO]

Der Bebauungsplan macht durch die textliche Festsetzung Nr. 3 von der Regelung des § 21a Abs. 4 BauNVO Gebrauch. Hintergrund ist, einen kostengünstigen und dennoch attraktiven Wohnungsbau ermöglichen zu können, bei dem die Unterbringung von Stellplätzen nicht in kostenintensiven Tiefgaragen erfolgen muss und gleichzeitig die Freiraumgestaltung auf die Einbeziehung von oberirdischen Stellplätzen verzichten kann. Aufgrund des hohen Grundwasserstands wären die Kosten für die Errichtung und den Erhalt einer Tiefgarage deutlich höher. Oberirdische Stellplätze würden hingegen dem Versickerungserfordernis entgegenstehen. Ein Angebot an Garagen ist deshalb im WA1 innerhalb des Baukörpers an der Karl-Ziegler-Straße im ersten Vollgeschoss und in einer maximalen Größe von 1.400 m² und im WA3 im zweiten und dritten Vollgeschoss in einer maximalen Größe von 2.810 m² vorgesehen. Ein gänzlicher Verzicht auf Garagen bzw. Stellplätze ist (mit Ausnahme der Anforderungen für Behinderte) zwar möglich, die Entscheidung ist jedoch zugunsten eines Kontingents an Garagen/Stellplätzen gefallen, um heutigen Standards zu entsprechen und um zu verhindern, dass Parksuchverkehr das Wohngebiet und angrenzende Wohngebiete belastet.

Insgesamt werden in zwei Garagenanlagen ca. 180 Stellplätze geschaffen. Das entspricht einem Schlüssel von etwa 0,4 Garagenstellplätzen pro Wohneinheit. Außerdem stehen entlang der Hermann-Dorner-Allee ca. 66 Pkw-Parkstände am Fahrbahnrand (beidseitig) zur Verfügung. An der Karl-Ziegler-Straße sind es ca. 50 Parkstände in Parkbuchten. Die Funktionsfähigkeit der Erschließung der künftigen Garagenstellplätze wurde im Rahmen der vorliegenden verkehrstechnischen Untersuchung¹ nachgewiesen. Dem Gutachten zufolge reicht die projektierte Anzahl an Stellplätzen zur Deckung des ermittelten Bedarfs deutlich aus und bietet darüber hinaus hinreichend Flächenpotenziale zur Unterbringung unregelmäßig genutzter Fahrzeuge, die nicht Bestandteil der ermittelten Bedarfszahl sind.

¹ LK Argus, Verkehrsuntersuchung für 3 Bebauungspläne in Adlershof, Teilergebnis B-Plan XV-55a-1-2, Stand: 23.11.2016.

Maßgeblich für die Berechnung waren die durch das Vorhaben entstehenden Quell- und Zielverkehre. Bestätigt durch das Verkehrsgutachten, der überwiegende Teil der Verkehre wird über die Hermann-Dorner-Allee abfließen, wird die Unterbringung von rd. zwei Drittel der Stellplätze im WA 3 als sinnvoll erachtet.

Im Rahmen des Verkehrsgutachtens wurde zudem die Zufahrt an der Hermann-Dorner-Allee untersucht, da diese im Vergleich zur Karl-Ziegler-Straße die höheren Querschnittsbelastungen aufweist. Im Prognoseplanfall ist die Leistungsfähigkeit mit der QSV „A“ als sehr gut zu bewerten. Da diese Zufahrt leistungsfähig ist, kann auf einen Nachweis der weiteren B-Plan-Gebietszufahrten entlang der deutlich geringer belasteten Karl-Ziegler-Straße verzichtet werden.

Sollte die zukünftige Entwicklung dahin gehen, dass der Gebrauch privater Pkw zurückgeht und die Garagen nicht mehr gebraucht werden, können die Vollgeschosse für andere Nutzungen zur Verfügung gestellt werden. Dann greift allerdings nicht mehr die Privilegierung des § 21a Abs. 4 BauNVO. Die zulässige Geschossfläche würde erhöht werden müssen und eine planungsrechtliche Änderung würde erforderlich.

Überschreitung der Obergrenze des Nutzungsmaßes (Geschossflächenzahl) nach BauNVO

[Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 Abs. 2 BauNVO]

Der Bebauungsplan XV-55a-1 hatte für die einst geplante Gewerbenutzung eine GFZ von 1,8 festgesetzt. Nunmehr ist im WA2 und WA3 eine GFZ von 1,5 festgesetzt, so dass mit Blick auf die künftige Wohnnutzung eine Verringerung der Dichte gegenüber dem geltenden Planungsrecht erfolgt. Dies ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Dennoch wird mit der GFZ von 1,5 bzw. 1,8 im WA1 die Obergrenze des § 17 Abs.1 der BauNVO für allgemeine Wohngebiete überschritten.

Eine Überschreitung der Obergrenzen der Nutzungsmaße des § 17 Abs. 1 BauNVO ist nach § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen zulässig, wenn die Überschreitung durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen ist, die sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Vorliegende städtebauliche Gründe für die Überschreitung

Das Plangebiet liegt im Bereich einer Entwicklungsmaßnahme gemäß § 165 BauGB. Ziel der Entwicklungsmaßnahme ist es, einen Stadtteil zu entwickeln, der neben der Prägung als Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort zunehmend Ansiedlungsmöglichkeiten für Wohnen

schaft. Im Kontext mit der bereits realisierten Bebauung soll es sich hier um die Planung eines verdichteten Wohnungsbaus für vorwiegend kostengünstigen Wohnungsbau handeln. Mit dem Verkauf des Grundstücks an ein landeseigenes Wohnungsunternehmen ermöglicht es dem Land Berlin steuernd in die Umsetzung und Realisierung des Wohnungsbaus einzugreifen. Es wird damit verhindert, dass erhöhte Nutzungsmaße lediglich aus Rentabilitätsgründen festgesetzt werden.

Das städtebauliche Konzept für das neu entstehende Wohngebiet „Wohnen am Campus“ im Rahmen des Bebauungsplans XV-55a-1 sieht im Grundsatz eine städtisch anmutende verdichtete Bebauung seiner Randbereiche für Geschosswohnungsbau vor. Mit dieser verdichteten Bebauung am Rande wird das „Innere“ des Wohngebietes „Wohnen am Campus“ umfassen und zu den umgebenden universitären oder gewerblichen Nutzung, aber auch gegenüber den äußeren Straßenräumen (hier: Groß-Berliner Damm/Hermann-Dorner-Allee), abgeschirmt. Die Nutzungsmaße sind entsprechend hoch, zwischen 1,8 und 1,5, festgesetzt worden.

Hinzu kam, dass die besondere Lage der Wohnbaufläche gegenüber dem Landschaftspark möglichst vielen zukünftigen Bewohnern durch eine Blickbeziehung auf den weiten Landschaftsraum zu Gute kommen soll.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-55a-1-2 verhält es sich ähnlich. Auch hier erfordert ein lärmrobuster Städtebau eine geschlossene und gegen Gewerbelärm wirksame Bebauung in entsprechender Höhe. Dies sowie das landespolitische Ziel, möglichst viele Wohnungen zu bauen, ziehen ein gegenüber den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung erhöhtes Nutzungsmaß nach sich.

Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Ein Indikator, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt sein könnten, liegt u.a. dann vor, wenn die Abstandsflächen innerhalb des Plangebietes nach Maßgabe des § 6 Abs. 5 BauOBl nicht eingehalten werden (können). Dies ist vorliegend nicht der Fall, da der Bebauungsplan mit Ausnahme der textlichen Festsetzung Nr. 5 keine Regelung beinhaltet, die die Abstandsflächenregelung der Bauordnung Berlin außer Kraft setzt. Die Anforderungen, die durch das Maß der Nutzung berührt werden können, beziehen sich dabei insbesondere auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohn- und Arbeitsstätten. Es kann somit festgestellt werden, dass die Überschreitung der zulässigen Obergrenzen der Nutzungsmaße nach § 17 Abs. 1 BauNVO im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt.

werden. Die Begründung und Bewertung der durch die textliche Festsetzung Nr. 5 betroffenen Belange erfolgt im Kapitel II.3.3.

Ferner kann festgestellt werden, dass die Überschreitung der Obergrenzen durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen werden. Das ergibt sich aus folgenden Erwägungen:

Ausgleichende Umstände

Das Plangebiet befindet sich in einem Stadtgebiet mit günstigen klimatischen Vorbedingungen, ein Umstand, der u.a. auf den offenen Landschaftsraum des unmittelbar angrenzenden 68 ha großen Landschaftsparks zurückzuführen ist.

Dieser im angrenzenden Bebauungsplan XV-68a gesicherte und vollständig realisierte öffentliche Landschaftspark und eine Reihe weiterer kleiner öffentlichen Grünflächen im unmittelbaren Umfeld wirken als Maßnahme ausgleichend. Sie stellen neben der Kompensation des „Eingriffs“ im naturschutzrechtlichen Sinne für Eingriffe im Gesamtkontext der Entwicklungsmaßnahme auch die wichtigste Maßnahme zur Vermeidung der nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO dar. Die öffentlichen Grünflächen ermöglichen durch den räumlichen und funktionalen Zusammenhang und die Größe und Lage der Grünflächen, den potentiell nachteiligen Effekten der Verdichtung entgegenzuwirken. So stellen diese besonders günstige Rahmenbedingen für die Belange von Belichtung und insbesondere Belüftung dar.

Hinzu tritt der Erholungswert dieser öffentlichen Parkanlagen mit Spielplätzen und anderen konkreten Freizeitangeboten, die im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme vom Land Berlin finanziert und zu großen Teilen umgesetzt wurden.

Ausgleichende Maßnahmen

Mit einer zulässigen Grundfläche von 0,4 bzw. 0,6 ohne weitere Überschreitungsmöglichkeiten ist die Grundvoraussetzung gegeben, dass begrünte Freiflächen auf den privaten Grundstücken entstehen können.

Die Festsetzung von extensiver Dachbegrünung gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 9 ermöglicht folgende ausgleichende Wirkungen:

- Der Energie- und Wärmebedarf der Gebäude wird durch die Erd-/ Substratschichten auf den jeweiligen Flächen verringert.
- Das in der Substratschicht gespeicherte Niederschlagswasser wird wieder im Gebiet verdunstet. Die Dachbegrünung wirkt staubbindernd und ist zugleich Lebensraum von Kleintieren und potentieller (Teil-)Lebensraum von Vögeln.

- Abhängig von der Mächtigkeit der Substratschicht wirkt die Dachbegrünung Kaltluft bildend und – bei austauschschwachen Wetterlagen – anregend auf Ausgleichströmungen.

Der Erhalt dreier wertvoller Bäume sowie die Verpflichtung zum Anpflanzen von Bäumen gemäß der textlichen Festsetzungen Nr. 7 und 8 hat nicht nur positive Auswirkungen etwa klimatischer Natur, sondern durch die Kühlwirkung und als Schattenspende auch auf die Erholungsfunktion. Die Bäume stellen zudem einen wesentlichen Beitrag zum Orts- und Landschaftsbild dar.

Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt

Alle vorgehend aufgeführten Maßnahmen sowie die bereits realisierten Sammel- und Ersatzmaßnahmen im angrenzenden Landschaftspark dienen der Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt. Die Belange des Artenschutzes werden außerhalb der Festsetzungen im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme gewährleistet. Sie sind zudem nicht auf das erhöhte Nutzungsmaß zurückzuführen. Für die als Wald eingestufte Fläche von 0,37 ha ist die Walderhaltung zwar nicht möglich, durch die Zahlung der ermittelten Ablösesumme im Zuge der erforderlichen Waldumwandlungsgenehmigung, kann aber an anderer Stelle ein Ausgleich geschaffen werden. Bei sonstigen Baumfällungen wird im Übrigen die Baumschutzverordnung angewendet. Drei wertvolle Solitärbäume werden planungsrechtlich geschützt und können langfristig ihre positiven Wirkungen für das Klima beibehalten. Geschützte Arten waren nicht betroffen.

Schließlich werden energiesparende Bauweisen und emissionsreduzierte Versorgungskonzepte angestrebt. Mit der Festsetzung von Flachdächern wird explizit die Errichtung von Solaranlagen ermöglicht. Die Voraussetzung für die Nutzung der Versorgungseinrichtung für Fernwärme liegt vor, da eine Fernwärmetrasse im Groß-Berliner Damm und der Hermann-Dorner-Allee vorhanden ist. Das Netz ist ausbaufähig und der Betreiber verfügt über ausreichende Kapazitäten. Bei Anschluss der Gebäude an diese Versorgungseinrichtung können belastende lokale Emissionen gemindert und ein umweltfreundliches Energiekonzept umgesetzt werden.

Ausschluss weiterer Nachverdichtung

[Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO]

Mit der **textlichen Festsetzung Nr. 2** wird eine weitere „Nachverdichtung“, die durch den Bau von Aufenthaltsräumen in sogenannten „Nichtvollgeschossen“ wie Staffelgeschossen

entstehen kann, eingedämmt. Durch die textliche Festsetzung wird eine der gewünschten städtebaulichen Struktur nicht angepasste Dichte und die damit verbundenen negativen funktionalen Auswirkungen und städtebaulichen Erscheinungen auf das Ortsbild verhindert.

Anzahl der zulässigen und zwingenden Geschosse

[Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 4 BauNVO]

Die zulässigen Bauhöhen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-55a-1-2 relativ homogen. An der Hermann-Dorner-Allee können 6 Vollgeschosse ausgebildet werden, um zum einen eine Raumkante zum Landschaftspark auszubilden und zum anderen diese besondere Lage für die Errichtung möglichst vieler Wohnungen ausnutzen zu können.

Im Übrigen sind 4 und 5 Vollgeschosse im Wechsel vorgesehen. Dies schreibt der Bebauungsplan jedoch nicht vor, sondern erlaubt eine durchgängige 5-geschossigkeit. Diese kann jedoch nur im Rahmen der zulässigen GFZ ausgenutzt werden.

An der Karl-Ziegler-Straße wird die Errichtung von 5 Vollgeschossen zwingend vorgeschrieben. Die damit verbundene Höhe des geschlossenen Baukörpers muss erreicht werden, damit die Riegelbebauung ihre Schutzwirkung für die Wohnbebauung gegenüber der zulässigen Gewerbenutzung auf der gegenüberliegenden Seite entfalten kann.

Die durchgehend geschlossene Riegelbebauung wird durch eine Knotenlinie vom übrigen Baufeld getrennt und weist eine Tiefe von 12 m zur Karl-Ziegler-Straße auf. Eine größere Tiefe für die zwingende 5-geschossigkeit ist zur Sicherung des Belangs des Immissionsschutzes nicht erforderlich. Da angrenzend an diesen Bereich 5 Geschosse zulässig sind, kann die Riegelbebauung aber auch mit einer größeren Gebäudetiefe umgesetzt werden, so wie dies die städtebauliche Konzeption mit 14,5 m z. Zt. vorgesehen hat.

Im Übrigen siehe auch Kapitel II.3.8 zum Immissionsschutz insbesondere zur textlichen Festsetzung Nr. 17). Der städtebauliche Solitär im WA3 soll städtebaulich auch hinsichtlich der zulässigen größeren Höhe als ein Akzent ausgeprägt werden. Hier sind deshalb sieben Vollgeschosse zulässig.

II.3.3 Überbaubare Grundstücksfläche / Baugrenzen / Vorgartenzonen

[Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO]

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Gegenüber einer denkbaren Festsetzung von Baulinien soll im Sinne der planerischen Zurückhaltung der Spielraum für die architektonische Ausgestaltung der zukünftigen Gebäude möglichst wenig

eingeschränkt werden. Die Baugrenzen erlauben das Zurücktreten von einer starren Bauflucht und damit eine individuelle Stadtraumgestaltung auf den einzelnen Baufeldern und möglichst große Flexibilität.

In den allgemeinen Wohngebieten werden gemäß dem städtebaulichen Gesamtkonzept für den gesamten Entwicklungsbereich Vorgartenzonen entlang der Straßenverkehrsflächen angelegt. Die Vorgartenzone stellt eine wichtige Schnittstelle zwischen dem öffentlichen Raum und den privaten Grundstücken dar. Der Übergang vom öffentlichen zum privaten Raum soll erkennbar und aufgrund der Gestaltung eindeutig zu unterscheiden sein. Die Vorgärten, die gemäß der Bauordnung für Berlin zu begrünen sind, betonen das stadträumliche Erscheinungsbild. Die Regeltiefe der Vorgärten über das Gesamtgebiet „Wohnen am Campus“ gesehen beträgt zwar 3 m und wird hier entlang des Alexander-von-Humboldt-Wegs umgesetzt. Davon abgewichen wird jedoch an der Karl-Ziegler-Straße, da im Gewerbegebiet auf der gegenüberliegenden Straßenseite ebenfalls 4 m breite Vorgartenbereiche entstanden sind bzw. entstehen sollen. Wie im Bebauungsplan XV-55a-1-2 festgesetzt, wird die Breite von 4 m an der Hermann-Dorner-Allee beibehalten.

Im WA3 weist ein Teil des Vorgartenbereichs gegenüber der zukünftigen öffentlichen Grünfläche (Oktogon) mit Straßenbahntrasse eine Tiefe von 4 m auf. Bei zulässigen 7 Vollgeschossen werden die Abstandsflächen auf der zukünftigen öffentlichen Grünfläche liegen. Der Bauantrag wird voraussichtlich 2018 eingereicht. Zu diesem Zeitpunkt wird das angrenzende Oktogon noch nicht hergestellt sein, da mit deren Bau erst nach Fertigstellung der Straßenbahntrasse begonnen werden soll. Dies ist derzeit für 2020 vorgesehen. Damit ist auch dessen Widmung als öffentliche Grünfläche noch nicht möglich. Die Flächen befinden sich im Eigentum des Landes Berlin, so dass für das geplante Bauvorhaben dort vorübergehend eine Baulast eingetragen werden kann, um die Überschreitung der Abstandsflächen an dieser Stelle zu gewährleisten.

Im Vorgriff auf die zukünftigen Emissionen, die von dem zukünftigen Betrieb der Straßenbahn ausgehen werden, hält die Baugrenze einen Abstand zur geplanten Trasse von 10 m. Die seinerzeit für Lärm zuständige Fachbehörde der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt hatte ermittelt, dass bei diesem Abstand der Orientierungswert der DIN 18005 Tags eingehalten werden kann. Er wird jedoch nachts überschritten, so dass passiver Schallschutz erforderlich ist. Die konkreten Schalldämmmaße wurden im weiteren Verfahren gutachterlich ermittelt.

Baugrenzen dienen zudem der Abgrenzung unterschiedlicher Höhenvorgaben durch Festsetzung einer Anzahl von 6 zulässigen Vollgeschossen in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 entlang der Hermann-Dorner-Allee.

Um den zum Erhalt der drei festgesetzten Bäume von der überbaubaren Grundstücksfläche auszunehmen, wird die Baugrenze entsprechend dem eingemessenen Kronentraufbereich

festgesetzt, so dass diese von einer Überbauung freigehalten wird. Dies gilt auch für die Anlage von Stellplätzen oder Carports alleine aufgrund der geforderten Erhaltung der Bäume. Der Erhalt des Baumes hat Priorität.

Eine Besonderheit stellt die Baugrenze entlang der Karl-Ziegler-Straße dar. Hier sind drei Rücksprünge in einer Tiefe von mindestens 3,1 m vorgegeben. Diese Rücksprünge sind ein Essential des städtebaulichen Entwurfs und dienen der Rhythmisierung der ansonsten mehr als 160 m langen Fassadenfläche.

Ausdrückliche Festsetzung

[Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

Um diese Rücksprünge planungsrechtlich zu ermöglichen, ist die **textliche Festsetzung Nr. 5** in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Es liegt hier eine Überlagerung von Abstandsflächen entsprechend § 6 Abs. 3 BauO Bln vor, wenn an die Schmalseiten der Rücksprünge in voller Höhe der fünf Vollgeschosse herangebaut werden wird. In § 6 Abs. 5 BauO Bln sind die bauordnungsrechtlich erforderlichen Mindestabstände festgelegt. Soweit sich durch eine ausdrückliche Festsetzung im Bebauungsplan geringere Abstandsflächen ergeben, hat es gemäß § 6 Abs. 5 BauO Bln damit sein Bewenden. Das heißt, dass mit der textlichen Festsetzung Nr. 5 der Vorrang des Bebauungsplans gegenüber der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächentiefe gegeben ist.

Bei der Abwägung hat der Plangeber die von § 6 BauO Bln geschützten Rechtsgüter als Belang zu berücksichtigen. Die Belange der Eigentümer und Bewohner sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes sind im Bebauungsplanverfahren zu ermitteln. Demzufolge mussten die in den Abstandsflächenvorschriften verfolgten Ziele, wie Brandschutz, Sicherung einer ausreichenden Tagesbeleuchtung, Belüftung und Sicherung, ausreichender Sozialabstände nunmehr im Rahmen der Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB im Bebauungsplanverfahren abgewogen und bewältigt werden.

Vorliegend ist nur der Grundstückseigentümer selbst mit dem eigenen Vorhaben betroffen. Es handelt sich um jeweils nur rd. 3,1 m außenliegende Fassaden- bzw. verglaste Laubengangbereiche, die zwar als Außenwände zu werten sind, die aber nicht direkt für die Belichtung und Belüftung von Aufenthaltsräumen eine Rolle spielen. Die Belichtungs- und Belüftungssituation an der öffentlichen Straße ist gut und hinsichtlich der brandschutztechnischen Belange völlig unproblematisch. Sowohl die ausreichenden Sozialabstände bleiben gewahrt als auch die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

[Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO]

Der Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen, Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO in den Vorgartenzonen bzw. den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (**textliche Festsetzung Nr. 6**), die ansonsten aufgrund der seit dem 1. Februar 2006 geltenden BauOBln in den Vorgartenbereichen zulässig wären, verhindert, dass das Erscheinungsbild als möglichst durchgängige Grünbänder möglichst nicht durch vorgelagerte Garagen, oberirdische Stellplätze sowie Müllabstellanlagen gestört wird. Im WA3 wird mit Rücksicht auf die künftige Tagespflegeeinrichtung für Kinder davon abgewichen, so dass fünf Stellplätze möglich sind (kiss and ride).

II.3.4 Dachneigung

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 12 AGBauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB]

In den allgemeinen Wohngebieten sind nur Dächer bis zu einem Neigungswinkel von 15° zulässig (**textliche Festsetzung Nr. 9**). Diese Festsetzung wird in nahezu allen Bebauungsplänen des Entwicklungsbereichs getroffen, um eine Homogenisierung des städtebaulichen Erscheinungsbildes zu erreichen und zur Stärkung eines zusammenhängenden Siedlungscharakters beizutragen. Durch die Festsetzung wird dieser Gestaltungsgrundsatz auch im Geltungsbereich XV-55a-1-2 umgesetzt.

Die Neigungsbegrenzung ist auch notwendig, um eine extensive Dachbegrünung zu ermöglichen.

II.3.5 Öffentliche Parkanlage

[Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]

Zur direkten Verknüpfung der öffentlichen Parkanlage südwestlich des Geltungsbereichs mit dem ebenfalls öffentlichen künftigen Alexander-von-Humboldt-Weg wird die öffentliche Parkanlage in einer Breite von knapp 3,5 m entlang der Straßenbahntrasse festgesetzt.

Diese nur 27 m² kleine Grünfläche ist erforderlich, damit Fußgänger entlang der Straßenbahntrasse auf der westlichen Seite passieren können und kein gefangener Raum in der öffentlichen Grünfläche entsteht, der bereits im Bebauungsplan XV-55a-1 festgesetzt worden ist. Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-55a-1-2 ist eine Ergänzung der öffentlichen Parkanlage im angrenzenden Bebauungsplan XV-55a-1 und nicht isoliert zu betrachten.

II.3.6 Sonstige Begrünungsfestsetzungen

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB]

Baumpflanzungen

In den allgemeinen Wohngebieten ist pro 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen (**textliche Festsetzung Nr. 8**). Dabei sind bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume die vorhandenen und der zum Erhalt festgesetzte Baum (textliche Festsetzung Nr. 7) einzurechnen. Mit dieser Festsetzung wird ein bestimmter Vegetationsanteil auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gesichert. Neben der Bedeutung für die Biotopentwicklung und das Landschaftsbild wirken sich die Baumpflanzungen positiv auf den Wasserhaushalt und das Lokalklima aus. Mit der Maßnahme können Eingriffe in Natur und Landschaft gemindert werden. Die Festsetzung erfolgt zudem unter Berücksichtigung notwendiger Ersatzpflanzungen für die Fällung von Bäumen, die nach Baumschutzverordnung geschützt sind. Vorhandene Laubbäume sind auf die Zahl der zu pflanzenden Laubbäume anzurechnen. Die Festsetzung ist – wie die folgende auch – ein ökologischer Standard innerhalb der Entwicklungsmaßnahme. Alle nicht durch Festsetzung gesicherten Bäume sind in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung als „zufällend“ bilanziert. Daraus errechnete sich auch die Zahl der zu pflanzenden Bäume. Wird ein Baum auf einem Privatgrundstück erhalten und nicht gefällt, verringert sich das Ausgleichserfordernis.

Einzelbaumfestsetzung

Nach erfolgter Einmessung der bedeutenden großkronigen Einzelbäume im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-55a-1 sind seinerzeit sieben Solitäre zum Erhalt festgesetzt worden. Es handelt sich meist um die Gebietsprägenden Stieleichen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-55a-1-2 befinden sich drei dieser Bäume, die zwingend zu erhalten sind (**Planzeichnung in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 7**). Der Erhalt dieser Bäume sowie der übrigen genannten Bäume ist wegen ihrer ökologischen Bedeutung hinsichtlich der positiven klimatischen Auswirkungen ebenso wichtig wie für den Erhalt von Brutrevieren für die vorhandene Avifauna. Insofern folgt der Bebauungsplan auch der Empfehlung des Tierökologischen Gutachtens. Hinzu kommt, dass die großen Baumsolitäre entscheidend das Landschaftsbild prägen und ein wesentliches Identifikationsmoment darstellen. Der vermessungstechnisch ermittelte Kronentraufbereich der Bäume wurde jeweils von der Überbaubarkeit ausgenommen (Baugrenzen) und auf einen Durchmesser von 20 m vergrößert, um bei Wachstum der Kronenbereiche nicht einen Konflikt mit der zulässigen Bebaubarkeit herbeizuführen. Damit ist hinlängliche planerische Vorsorge für den

Erhalt der Bäume getroffen worden. Der zur Erhaltung festgesetzte Baum im WA2 an der Grenze zur Straßenbahntrasse wird bei der Straßenbahnplanung berücksichtigt.

Dachbegrünung

Als ökologisch bedeutsame Ausgleichsmaßnahme ist – entsprechend der im gesamten Entwicklungsbereich umzusetzenden „ökologischen Standards“ – eine extensive, d.h. nicht begehbare und nicht der Erholung dienende Dachbegrünung festgesetzt (**textliche Festsetzung Nr. 9**). Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Abgesehen von dem Biotopwert sorgt die Dachbegrünung für eine Abflussverzögerung, eine stärkere Bindung der Niederschläge im Raum und verbessert das Mikroklima. Ein Gründach hat beispielsweise den positiven Effekt, dass gegenüber einem Bitumendach nur 42 % der Strahlungsbilanz in Wärme umgewandelt wird. Zudem dient die Festsetzung einer Minimierung der durch die bauliche Verdichtung verursachten Eingriffe in vorhandene Vegetationsbestände. Bei einem Bitumendach werden hingegen 95 % der Strahlungsbilanz während des Sommers in Wärme umgewandelt.

Solaranlagen, technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen und Dachterrassen sind von der Verpflichtung zur Begrünung ausgenommen, aber mindestens 50 % der Dachflächen müssen begrünt werden. Es ist ferner geregelt, dass Dachterrassen maximal 25 vom Hundert der nicht begrünter Flächenanteile einnehmen dürfen. Hintergrund der Beschränkung von Dachterrassen ist, dass die Dächer schwerpunktmäßig der Begrünung, der Aufstellung von Solaranlagen und von technischen Einrichtungen dienen sollen und keine großflächige „Nutzungsebene“ für die Bewohnerschaft entsteht. Die Festsetzung ist kombiniert mit derjenigen zur Flachdachausbildung.

II.3.7 Sonstige umweltbezogene Festsetzungen

Regenwasserversickerung und Bodenfunktion

[Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 4 Nr. BauGB i.V.m. § 36a Abs. 3 BWG]

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

Die **textliche Festsetzung Nr. 11** dient dem ökologischen Ziel, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in seiner Gesamtheit zu sichern und gewährleistet, dass das auf den Dachflächen und sonstigen versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser in den Baugebieten dem Grundwasser zugeführt wird. Trotz zusätzlicher Bebauung und Versiegelung bleibt die Regeneration des Grundwassers dadurch erhalten. Bei den im Plangebiet festgesetzten Grundflächenzahlen ist eine Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken rechnerisch möglich. Neben der Festsetzung zur

Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen (textliche Festsetzung Nr. 10) dient die Festsetzung einer quantitativ ausgeglichenen Wasserbilanz für das Entwicklungsgebiet.

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

Zum nachhaltigen Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen soll die hohe Selbstreinigungskraft von belebten und begrüneten Böden genutzt werden. Daher wird die Begrünung der Versickerungsflächen festgesetzt. Die Sickerfähigkeit der Flächen ist zu gewährleisten.

Die vorherrschenden Bodenverhältnisse und Grundwasserstände sind genau untersucht worden, so dass feststeht, dass im Regelfall die vorgeschriebene Versickerung auf den Baugrundstücken ohne unzumutbare Einschränkung der Ausnutzbarkeit möglich ist. Der höchste zu erwartende Grundwasserstand (zeHGW) liegt bei 32,70 m über NN.

Um das anfallende Regenwasser auf den Grundstücken – bezogen auf die spezifischen klimatischen Bedingungen und Bodenverhältnisse im Entwicklungsgebiet Adlershof – zu versickern, werden abhängig von der Art der Versickerung 7 bis 20 vom Hundert der Grundstücksfläche als Versickerungsfläche benötigt. Unter der Annahme einer fünfjährigen Überstauhäufigkeit und einer Muldentiefe von 0,3 m werden unter den gegebenen Bodenverhältnissen in Abhängigkeit von der Sohlbreite und der Ausformung der Böschungen 14 bis 20 vom Hundert der angeschlossenen Flächen als Versickerungsfläche benötigt. Eine flächenhafte Ausdehnung der Versickerungsanlagen ist nicht vorgeschrieben. Seitens des Grundstückseigentümers ist für das Bauvorhaben ein Regenwasserkonzept erarbeitet worden. Demnach ist es möglich, das Regenwasser vollständig auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern.

Die Festsetzung ist eine Maßnahme der Niederschlagswasserbewirtschaftung, die auch dem Naturhaushalt zu Gute kommt. Sie kann jedoch aus rechtlichen Gründen nicht als ausgleichende Maßnahme in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 in Anwendung des § 1 a Abs. 2 BauGB berücksichtigt werden. Die Versickerungspflicht besteht nur, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen. Wasserwirtschaftliche Belange stehen der Versickerung insbesondere dann entgegen, wenn Verunreinigungen des Grundwassers und sonstige signifikante nachteilige Auswirkungen auf den Zustand der Gewässer zu erwarten sind sowie in den Gebieten Vernässungsschäden an der Vegetation oder den Bauwerken entstehen oder Bodenbelastungen hervorgerufen werden (vgl. § 36a Abs. 1 Berliner Wassergesetz).

Nach Ablauf der vorläufigen Anordnung vom 18.01.2016 gilt für das Plangebiet ab dem 17. März 2017 zwar wieder vollumfänglich die Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal vom 31.08.1999 (GVBl. S. 522), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 06.04.2009 (GVBl. S. 168) geändert worden ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-55a-1-2 befindet sich komplett außerhalb der Grenzen des vorgesehenen zukünftigen Vorbehaltsgebiets, so dass in diesem Bebauungsplan keine wasserschutzgebietsspezifischen Betrachtungen bzw. Festlegungen erfolgen müssen.

Minderung der Bodenversiegelung

[Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Satz 3 NatSchGBln]

Die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen für die Fußwege auf den Grundstücken unterstützt das Ziel, einen möglichst hohen Anteil des Niederschlages vor Ort zu versickern und damit dem Grundwasser zuzuführen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierungen sind unzulässig (**textliche Festsetzung Nr. 10**).

II.3.8 Immissionsschutz

[Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 23a) und 24 BauGB]

Verbot luftverunreinigender Stoffe

Das Gelände liegt zwar außerhalb des Vorranggebiets für Luftreinhaltung. Aufgrund der weiterhin hohen Hintergrundbelastung an Feinstaub-PM₁₀ sollen Feinstaubemissionen aus Feuerungsanlagen großräumig minimiert werden. Dies wird im vom Senat beschlossenen Luftreinhalteplan 2011-2017 als Maßnahme M3.2 zur Reduzierung der Feinstaub- und Benzo[a]Pyren-Emissionen in Berlin gefordert und hat zur Folge, dass Maßnahmen über das Luftvorranggebiet hinaus getroffen werden müssen. So sollen auch Blockheizkraftwerke den außerhalb des Vorranggebiets den neuesten Emissionsanforderungen genügen. Der Bebauungsplan enthält folglich eine textliche Festsetzung hinsichtlich der Verwendung von Brennstoffen, deren Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sein darf.

Die **textliche Festsetzung Nr. 12** gewährleistet die erforderliche Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen für die künftigen Nutzungen und setzt damit die erweiterten Anforderungen des Luftreinhalteplans um.

Die Errichtung und der Betrieb von Feuerungsanlagen ab einer bestimmten Größenordnung bedürfen zudem einer Genehmigung nach den Verordnungen zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes.

Lärmschutzfestsetzungen

(Zeichnerische Festsetzungen und **textliche Festsetzungen Nr. 13, 14, 15, 16 und 17**)

Mit der Änderung der Zielvorgaben für das Plangebiet von festgesetzten Gewerbegebieten in allgemeine Wohngebiete ist die Empfindlichkeit gegenüber Immissionen deutlich angestiegen. Im Rahmen der Planungen mussten durch eine schalltechnische Untersuchung Aussagen zur erwartenden Lärmbelastung innerhalb des Gebietes getroffen werden, um aus den Ergebnissen Festsetzungen zur Konfliktbewältigung abzuleiten. Die Schalltechnische Untersuchung zum damaligen Bebauungsplanentwurf ist mit Datum vom 7. Juli 2015 vorgelegt worden. Dabei waren insbesondere die Geräuschemissionen der nahegelegenen Verkehrswege zu berücksichtigen. Dazu gehören der Straßenverkehr auf dem Groß-Berliner-Damm, der Hermann-Dorner-Allee, der Karl-Ziegler-Straße, der Wilhelm-Hoff-Straße, der Konrad-Zuse-Straße und der Newtonstraße sowie der schienengebundene Verkehr auf der derzeitigen und der geplanten Tramtrasse. Nachdem das städtebauliche Konzept feststand, wurde in einer weiteren Schalltechnischen Untersuchung der Rahmenplan als Untersuchungsgegenstand zugrunde gelegt. In dieser am 30.6.2016 vorgelegten Studie ist zudem die Geräuschimmissionen des Gewerbes südwestlich der Karl-Ziegler-Straße für die heranrückende Wohnbebauung untersucht worden. Mit Vorliegen der Zahlen zur Verkehrsprognose 2030 wurden Beurteilungspegel im Februar 2017 neu berechnet.

Entsprechend den Anforderungen der Lärminderungsplanung war zunächst zu prüfen, inwieweit aktive Schallschutzmaßnahmen zum Tragen kommen sollen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmwänden oder Lärmwällen kommen im oder um den Geltungsbereich herum nicht in Betracht. Die Lärmquellen umgeben das Plangebiet zu allen Seiten und zwar sowohl durch die belasteten Straßen, insbesondere die Hermann-Dorner-Allee, als auch durch die Straßenbahntrasse und den im Rahmen der TA Lärm zulässigen Gewerbelärms aus dem angrenzenden Gewerbegebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Es wäre städtebaulich misslich, ein hermetisch abgeschlossenes neues Wohngebiet zu bauen und es dabei vom Park und dem gegenüberliegenden gerade entstandenen neuen Wohngebiet abzuschotten. An der Karl-Ziegler-Straße müsste eine Lärmschutzwand in einer Höhe von 5 Vollgeschossen gebaut werden, damit das dahinter befindliche Wohngebiet vor

den zulässigen Gewerbegeräuschen ausreichend geschützt werden kann. Solche aktiven Lärmschutzmaßnahmen sollten nicht weiter verfolgt werden.

Die Konfliktbewältigung ist deshalb im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs thematisiert und untersucht worden, um einen lärmrobusten Städtebau zu erreichen.

Der Wettbewerbsbeitrag hat dies wie folgt gelöst; im Erläuterungsbericht zum Wettbewerbsergebnis heißt es hierzu:

„Die Lärmimmission vom Gewerbe der Karl-Ziegler-Straße wird über die vorgelagerten Laubengangerschließungen abgepuffert. Die Wohnräume sind hier alle in die ruhigen Hofseiten orientiert. Zur Hermann-Dorner Allee wird die Immission des zu erwartenden motorisierten Verkehrs über durchgesteckte Wohnungen oder nur nach Süd-Ost orientierte Wohnungen zur ruhigen Hofseite gelöst.

Zur Bahntrasse sind die Häuser durch den großen Abstand zur Tram und der niedrigen Fahrfrequenz ausreichend vor Lärmimmissionen geschützt. Die Verbesserung des Schallschutzes über die Gebäudehülle mit Fenstern höherer Schallschutzklassen wird einen zusätzlichen Komfort bieten.“

Im Bebauungsplan wird diesem Grundsatz mit einem Bündel von Festsetzungen entsprochen. Grundlage ist die „Schalltechnische Untersuchung zur städtebaulichen Rahmenplanung“ vom 30.06.2016, d.h. der städtebauliche Entwurf. In 2017 sind ergänzende Berechnungen auf Basis des überarbeiteten Verkehrsgutachtens vom Februar 2017 durchgeführt worden. Die aktualisierte Berechnung der Beurteilungspegel datiert vom 24.02.2017.

Gewerbelärm

Zur Beurteilung der durch die umliegenden Gewerbe erzeugten Geräusch-Emissionen ist die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) heranzuziehen.

Für die Beurteilung des Gewerbelärms und daraus resultierender gutachterlicher Empfehlungen war zu berücksichtigen, dass keine Einschränkungen gegenüber bestehenden Baurechten und Nutzungen vorgenommen werden sollten bzw. dürfen. Umgekehrt muss der Plangeber aber davon ausgehen können, dass die Immissionswerte für Gewerbegebiete an der Fassade zur Karl-Ziegler-Straße eingehalten werden, d.h. dass das Gewerbe nicht mehr Lärm emittieren darf als dies nach TA Lärm zulässig ist. Da das Baurecht im Gewerbegebiet nicht ausgeübt worden ist und folglich keine tatsächlichen Lärmquellen vorliegen bzw. Messungen vorgenommen werden konnten, musste die Beurteilung der potentiellen Lärmsituation fiktiv erfolgen. Diese fiktive Flächenschallquelle ist in 4 m Höhe angenommen worden und in ihrer Intensität erhöht worden, bis an der Südwestfassade der Riegelbebauung entlang der Karl-Ziegler-Straße die Richtwerte der TA Lärm für Gewerbegebiete (Tag 65 dB (A) und Nacht (50 dB(A)) gerade eingehalten werden.

Die vorgesehene Blockrandbebauung muss deshalb aufgrund der durchgeführten Berechnungen aus gutachterlicher Sicht ertüchtigt werden: „Die Blockrandbebauung darf entweder keine schutzwürdigen Räume mit Fenstern (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer usw.) in der westlichen Fassade aufweisen oder sollte einen vorgeschalteten geschlossenen Laubengang besitzen. Die vorgenannten Bedingungen gelten auch für das 5. OG der Südostfassade des 6-geschossigen Gebäuderiegels an der Hermann-Dorner-Allee im Bereich des Gebäudeanschlusses der Riegelbebauung Karl-Ziegler-Straße, da in diesem Bereich auch Richtwertüberschreitungen von bis zu 5 dB(A) auftreten.“

Der Bebauungsplan folgt dieser Empfehlung durch die textlichen Festsetzungen Nr. 13 und Nr. 14. Durch die textliche **Festsetzung Nr. 13** wird sichergestellt, dass vor Aufenthaltsräumen, die zur Karl-Ziegler-Straße hin orientiert sind, ein geschlossener Laubengang, oder eine ähnliche Maßnahme gleicher Wirkung errichtet werden muss. Die Regelung gilt nur für solche Aufenthaltsräume, die schutzbedürftig sind und das sind mit Ausnahme von Bädern, Abstell- und Hauswirtschaftsräumen, Fluren, Küchen, "die lediglich der Zubereitung von Mahlzeiten dienen" alle anderen Räume einer Wohnung. Der Gebäudeplanung entsprechend, ist die Ausrichtung von Aufenthaltsräumen zur Karl-Ziegler-Straße hin nur in untergeordneten Teilbereichen geplant. Im ersten Vollgeschoss ist zudem eine Garagennutzung vorgesehen.

Zudem gibt es den im Lärmgutachten angesprochenen Sonderfall oberhalb dieses fünften Vollgeschosses, der zu berücksichtigen ist, da der potentiell entstehende und zulässige Gewerbelärm auf einen Fassadenabschnitt der rückwärtigen Randbebauung im WA1 zwischen den Punkten A_{21} und A_{22} die Richtwerte der TA Lärm überschreitet. Hier ist es notwendig, vor den maßgeblichen Immissionsorten den Gewerbelärm mittels eines geschlossenen und verglasten (um die Belichtung nicht zu beeinträchtigen) Vorbaus abzuhalten. Dies regelt **die textliche Festsetzung Nr. 14**.

Darüber hinaus muss die Blockrandbebauung eine ausreichende Höhe haben, damit der Gewerbelärm abgehalten werden kann und das Wohngebiet vor zu hohen Lärmimmissionen aus den westlich gelegenen Gewerbeflächen geschützt wird. Der Bebauungsplan setzt diese Anforderung durch Festsetzung einer zwingenden fünfgeschossigen Blockrandbebauung im WA1 entlang der Karl Ziegler-Straße fest.

Um sicherzustellen, dass diese Riegelbebauung ihre Schallschutzwirkung für die dahinter angeordnete Wohnbebauung entfaltet, ist eine aufschiebend bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgenommen worden (**textliche Festsetzung Nr. 17**).

Sie besagt, dass die Bebauung angrenzend an die geschlossene Randbebauung erst errichtet werden darf, wenn der Gebäuderiegel an der Karl-Ziegler-Straße errichtet worden ist bzw. zeitgleich errichtet wird. Die Regelung enthält ferner die Verpflichtung, dass die

zwingende 5-geschossige Bebauung als durchgehend geschlossene Bebauung auszuführen ist, also ohne Lücken, Luftgeschosse und nicht zu schließende Durchfahrbereiche.

Verkehrslärm

Die schalltechnische Untersuchung² vom Juni 2016 war zunächst für den Prognosehorizont 2025 durchgeführt worden und ist aufgrund der Verkehrsprognose 2030 und den daraus resultierenden zukünftigen Verkehrsbelastungen 2017 aktualisiert worden. Auch hierbei wurde die Gebäudestruktur entsprechend dem Rahmenplan betrachtet. Schon das Gutachten 2016 hat nachgewiesen, dass es bei den „prognostizierten Geräuschemissionen verursacht durch den Straßen- und Schienenverkehr im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Straße und der Tramtrasse am Tag zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete zwischen 1 dB(A) und 4 dB(A) kommen kann. Im Nachtzeitraum fallen die Überschreitungen aufgrund des geringeren Orientierungswertes mit Überschreitungen zwischen 1 dB(A) und 9 dB(A) sogar etwas höher aus und erreichen auch Beurteilungspegel von bis zu 54 dB(A).“ Die Berechnungen auf Basis der Prognosewerte 2030 haben zu einer Steigerung der Beurteilungspegel auf bis zu 57 dB(A) nachts geführt. Außerdem sind mehr Fassadenbereiche betroffen. Das allgemeine Wohngebiet WA3 ist durch Straßenlärm und zukünftige Straßenbahntrasse quasi vollständig lärmumspült.

Im Beiblatt 1 dieser DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" sind Orientierungswerte für eine angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung enthalten. Diese betragen für allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) für den Tag und in der Nacht 45 dB(A) für Verkehr bzw. 40 dB(A) für Gewerbe. Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind keine Grenzwerte, die zwangsweise einzuhalten sind. Ihre Einhaltung bzw. Unterschreitung ist jedoch gemäß BImSchG im Interesse gesunder Wohnbedingungen möglichst anzustreben. Bei unvermeidbaren Überschreitungen sollen Schallschutzmaßnahmen zur Konfliktbewältigung vorgesehen werden.

Bedingt durch die durch das Vorhaben generierten zusätzlichen Verkehre ist aufgrund der vorhandenen Grundbelastung nur mit einer geringfügigen Steigerung der Schallimmissionsbelastung zu rechnen. Aufgrund der Prognose 2030 unterscheiden sich die Werte entlang der Hermann-Dorner-Allee jedoch deutlich von den bisher zu Grunde liegenden Prognosewerten 2025 aus dem Jahr 2013. Selbst im Plannullfall von einer rd. 76% höheren Verkehrsbelastung gegenüber den aktuellen Zählwerten Werten auszugehen. Der Prognoseplanfall liegt weitere 9 % über dem Plannullfall.

Im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Hermann-Dorner-Allee ist basierend auf der Prognose 2030 am Tag von Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von rd. 3,5 dB(A) und im Nachtzeitraum von Überschreitungen von

²

KSZ, Schalltechnische Untersuchung zur städtebaulichen Rahmenplanung Wohnen am Campus II (XV-55a-1-2), 28.06.2016

rd. 6,5 dB(A) auszugehen³. Dies bedeutet, dass die Immissionsbelastung auf die zukünftig prognostizierte Vorbelastung in den Straßenräumen zurückzuführen ist und nicht auf das Vorhaben selbst. Zur Wahrung der allgemeinen gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse hat der Plangeber aber eine Konfliktbewältigung, unabhängig von den Verursachern der Immissionsbelastungen, vorzunehmen.

Mit den textlichen Festsetzungen Nr. 15, 16 und 17 kommt der Plangeber dem Regelungserfordernis zum passiven Schallschutz nach.

Festsetzung von maximalen Innenraumpegeln (textliche Festsetzung Nr. 15)

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse hat das Gutachten die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen und zwar für die Bereiche im Lärmpegelbereich IV. Der Plangeber hat sich jedoch entschieden, dem Belang des passiven Lärmschutzes durch eine andere Regelung zu entsprechen, bei der gewährleistet ist, dass der Beurteilungspegel in den einzelnen Aufenthaltsräumen nicht überschritten wird – differenziert je nach tatsächlich ausgeübter Nutzungsart. Die Festsetzung wird auf die Bereiche beschränkt, in denen der gutachterlich ermittelte Lärmpegelbereich IV erreicht wird. Betroffen sind Wohnräume, Bettenräume in Krankenstationen, Alten- und Pflegeheime bzw. Sanatorien sowie tagsüber auch Unterrichtsräume entlang der Hermann-Dorner-Allee einschließlich der angrenzenden oder einmündenden Freibereiche wie der Alexander-von-Humboldt-Weg in einer Tiefe bis zu 36 m. Entlang der Straßenbahntrasse gilt die Regelung in einer Tiefe von 22 m gemessen ab der Geltungsbereichsgrenze, weil in dieser Tiefe Gebäude entsprechend des Rahmenplans an der Trasse vorgesehen sind. Für das allgemeine Wohngebiet WA3 gilt die Regelung generell. Entlang der Karl-Ziegler-Straße ist die Regelung entbehrlich, weil die textliche Festsetzung Nr. 13 auch hinreichend Schutz vor Verkehrslärm gewährleistet. Dies gilt auch im Zusammenhang mit der folgenden Festsetzung.

Zur weiteren Bewältigung der Verkehrslärmthematik gibt das Gutachten vom 25.11.2016 folgende Empfehlung:

„Möglichkeiten zum passiven Schallschutz bestehen bereits im Bereich einer lärmschutztechnisch günstigen Gestaltung der Gebäudenutzungen und der Wohnungsgrundrisse. Schlaf- und Kinderzimmer sollten generell in Richtung auf die der Straßen und Bahntrasse abgewandten Hausseiten gelegt werden. Falls Schlaf- und Kinderzimmer der Gebäude mit Orientierungswertüberschreitungen in Richtung der Straße orientiert sein sollen, ist zur Gewährleistung des notwendigen Luftaustausches der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich. „Ziel der Festsetzung ist, dass jede Wohnung über mindestens einen Wohnraum verfügt, bei dem das Schlafen bei geöffnetem Fenster möglich ist. Eine direkte Umsetzung der Empfehlung ist nicht möglich, da es für die

³ KSZ, Aktualisierung der Immissionswerte vom 24.02.2017 basierend auf dem Verkehrsgutachten von LK Argus, in der Fassung vom 28.02.2017

Festsetzung von Schlaf- und Kinderzimmern keine Ermächtigungsgrundlage gibt. Der Bebauungsplan setzt die Empfehlung jedoch durch die Festsetzung von Lärmschutzgrundrissen entsprechend der **textlichen Festsetzung Nr. 16** um.

Dabei wird in der Abwägung der Orientierungswert der DIN 18005 von 50dB(A) für Mischgebiete zugrunde gelegt, weil das Wohnen in diesem Baugebietstypus ja auch den allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohnverhältnissen entsprechen muss. So muss bei jeder Wohnung mit mehr als einem Aufenthaltsraum entlang der benannten belasteten Straßenabschnitte bzw. Fassadenbereiche mit Belastungen über 50 dB(A) ein Aufenthaltsraum mit mindestens einem Fester zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein. Bei größeren Wohnungen in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2, steigt die Anzahl der lärmabgewandten Räume mit wachsender Größe der Wohnung. Dies gilt entsprechend Satz 2 im ersten Abschnitt der textlichen Festsetzung nicht für Eckwohnungen und solche entlang der Straßenbahntrasse, die aufgrund der Baukörperausrichtung im Rahmenplan die Umsetzbarkeit verhindern. Hier kommt der zweite Absatz der textlichen Festsetzung Nr. 16 mit der Festsetzung von besonderen Fensterkonstruktionen zum Tragen. Da nicht an allen lärmbelasteten Bereichen die Ausrichtung eines oder mehrerer schutzwürdiger Wohnräume zu einer lärmabgewandten Seite möglich ist, hat der Plangeber mit der textlichen Festsetzung von einem weiteren Instrument der Konfliktlösung Gebrauch gemacht. Diese greift etwa bei den Eckwohnungen an der Hermann-Dorner-Allee und den Wohnungen entlang der Straßenbahntrasse, die gemäß Rahmenplan ja in Einzelbaukörpern und nicht parallel zur Straßenbahntrasse geplant sind.

Zu den Wohnbedürfnissen gehört aber auch die Möglichkeit, bei (teil)geöffnetem Fenster zu schlafen. Gemäß den Ausführungen im Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 ist bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Dies betrifft teilweise geöffnete Fenster ohne weitere Schallschutzmaßnahmen. Entsprechende mögliche Schallschutzmaßnahmen werden z. B. im "Hamburger Leitfaden Lärm" beschrieben. Um ruhiges Schlafen zu ermöglichen wird ein Innenpegel von 30 dB(A) angestrebt. Herkömmliche Fenster weisen in gekippter Stellung üblicherweise Schallpegeldifferenzen von ca. 15 dB(A) auf, d.h. bei Orientierungswerten von über 45 dB(A) wird der Wert von 30 dB(A) nicht ohne besondere Maßnahmen erreicht. Es wird deshalb festgesetzt, dass ein Teil der Räume mit Fensterkonstruktionen ausgestattet werden muss, die eine schallgeschützte Lüftung bei teilgeöffnetem Fenster bzw. aufgrund einer besonderen sonstigen Konstruktion erlauben. Die in der Festsetzung genannten Wohnungen an den belasteten Bereichen müssen in mindestens einem schutzbedürftigen Raum mit besonderen Fensterkonstruktionen ausgestattet werden, die das ungestörte Schlafen bei teilgeöffnetem Fenster ermöglichen.

Gegenüber dem ursprünglichen Rahmenplan sind vertiefenden Untersuchungen für die Errichtung des Solitärs im WA3 durchgeführt worden, um zu prüfen, ob eine solche Festsetzung für mindestens einen lärmabgewandten Raum möglich ist. Dabei ist festgestellt worden, dass das ursprünglich vorgesehene Baufenster zu klein war, um einen ausreichend dimensionierten und lärmabgewandten Innenhof ausbilden zu können. Im Sinne eines lärmrobusten Städtebaus ist das Baufenster nunmehr einvernehmlich vergrößert worden. Dennoch bietet der ermöglichte – wenn auch nicht festgesetzte – Innenhof nach wie vor nicht mehr Spielraum für die Ausrichtung mehrerer Wohnräume pro Wohnung dorthin. Auch wäre es in der Abwägung kaum zu begründen, wenn ein großer Teil der Wohnräume ausschließlich aufgrund der Lärmthematik nach innen orientiert sein müsste und nicht von der Lage am Landschaftspark und der öffentlichen Grünfläche des Oktogons profitieren könnte.

Der Bebauungsplan sieht zwar keine Baukörperfestsetzung vor, die Stellung der Gebäude ist aber entsprechend des Rahmenplans in die schalltechnische Untersuchung eingeflossen. Auf der Ebene des Bebauungsplans ist nur eine generalisierende Festsetzung möglich. Neben den Ergebnissen für die oben benannten Festsetzungen zum Immissionsschutz haben die Untersuchungen gezeigt, dass es sich um einen lärmrobusten Städtebau hinsichtlich der Wohnaußenanlagen handelt. Es können ausreichend ruhige Freiflächen und Spielplätze in den Blockinnenbereichen angelegt werden. Eine Regelung zum Immissionsschutz von Außenwohnbereichen wie Balkonen und Loggien ist nicht erforderlich, da Beurteilungspegel von mehr als 65 d B(A) an keiner Fassade erreicht werden.

Sonstige zeichnerische Festsetzungen zur Sicherung des lärmrobusten Städtebaus:

Die Sicherung der städtebaulichen Struktur der Rahmenplanung wird auf die folgenden Essentials reduziert:

- Festsetzung einer sechsgeschossigen Blockrandbebauung im WA1 und WA2 entlang der Hermann-Dorner-Allee.
- Festsetzung eines Abstands von 10 m zur in Aussicht genommenen Straßenbahntrasse.
- Festsetzung einer zwingenden 5-geschossigen Bebauung entlang der Karl-Ziegler-Straße.

Freizeitlärm

Nördlich bzw. nordwestlich des Plangebiets befinden sich in den sogenannten Aktivkammern des Landschaftsparks eine Inlineskate- und eine Beachvolleyballanlage. Die Inlineskateanlage wird auch von Skateboardfahrern genutzt. Eine Betriebserlaubnis für die Benutzung zum Skateboardfahren existiert nicht. Von diesen beiden Anlagen gehen Freizeitlärmemissionen aus, die im Bebauungsplanverfahren zu untersuchen waren. Die

Emissionen der Skateanlagen wurden am 28.03.2017 gutachterlich ermittelt. Aus der Messung ergab sich ein maximaler Schallleistungspegel von $L_{WA}=94 \text{ dB(A)}$ und ein Impulshaltigkeitszuschlag von 14 dB(A) . Die Ergebnisse der Messung sind im Berechnungsmodell so angesetzt worden, dass der ermittelte Schallleistungspegel plus die dazugehörige Impulshaltigkeit als Flächenquelle über den gesamten Skaterplatz verteilt wurde und über den kompletten Tag zu 100 % aktiv ist. Bei der Berechnung ist weiterhin der nordöstlich gelegene Beachvolleyballplatz mitberücksichtigt worden. Für den Beachvolleyballplatz sind nach VDI 3770 ein Schallleistungspegel von $L_{WA}=84 \text{ dB(A)}$ und ein Impulshaltigkeitszuschlag von 13 dB(A) angesetzt worden. Auch hier wurde von einer 100 % Auslastung je Tag ausgegangen. Die Bewertung erfolgte nach der Berliner Freizeitlärm-Richtlinie für einen Sonntag.

Die Ergebnisse zeigen, dass der Beurteilungspegel schon Richtwert Tags außerhalb der Ruhezeit 5 dB(A) über den Immissionsrichtwert der Berliner Freizeitlärm-Richtlinie liegt⁴.

Für Freizeitanlagen (nicht genehmigungsbedürftige Anlagen) gilt die allgemeine Grundpflicht aus § 22 Abs.1 BImSchG; danach sind schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden oder zu vermindern, soweit dies nach dem Stand der Technik möglich ist. Bei Einhaltung der nach dem Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin ausgewiesenen Nutzungszeiten (u.a. für Skateboardanlagen) ist die zunehmende Geräuscheinwirkung für die Bewohner des Gebietes regelmäßig sozial adäquat. Sollten sich trotz alledem künftig Lärmkonflikte ergeben, müsste die Benutzung der Anlage für Skateboardfahrer*innen ausgeschlossen werden. Radfahrer*innen und Inlineskater dürfen diese weiter benutzen und sind nach Aussage des Lärmgutachters hinsichtlich der von ihnen erzeugten Emissionen unkritisch. Mit dem Bezirksamt Treptow-Köpenick werden zu dem Thema und zum Verbleib von Skateboardern an anderer Stelle Gespräche aufgenommen. Aus diesem Grund trifft der Bebauungsplan auch im Hinblick der Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme keine Regelung zum Freizeitlärm.

Erschütterungsschutz

Der Bebauungsplan trifft keine Regelung zum Erschütterungsschutz, weil dieser Belang im zukünftigen Planfeststellungsverfahren für die Straßenbahn berücksichtigt werden wird. Dies gilt insbesondere auch mit Rücksicht auf die bereits realisierte Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-55a-1. Hierüber ist in einem Abstimmungstermin am 07.03.2017 mit der SenStadtWohn und SenUVK sowie der BVG Einvernehmen hergestellt worden.

II.3.9 Außerkrafttreten bestehender Rechtsvorschriften, erneute Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-55a-1-2 liegt innerhalb des am 1. Dezember 2011 festgesetzten Bebauungsplans XV-55a-1. Durch die **textliche Festsetzung Nr. 19** werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-55a-1-2 die Festsetzungen des Bebauungsplans XV-55a-1 außer Kraft gesetzt. Dies hat zur Folge, dass die durch den Bebauungsplan XV-55a-1 festgesetzten Straßenbegrenzungslinien entlang der Hermann-Dorner-Allee und der Karl-Ziegler Straße ihre Rechtskraft verlieren. Um hier Rechtssicherheit zu schaffen, definiert die **textliche Festsetzung Nr. 18** die Straßenbegrenzungslinien erneut.

II.3.10 Hinweis

Textlicher Hinweis Nr. 1: Pflanzliste

Bei Begrünungsmaßnahmen gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 7, 8, und 9 wird empfohlen, Arten der beigefügten Pflanzliste zu verwenden.

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

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

Die Pflanzliste beschränkt sich auf stark generalisierende Angaben, damit ausreichend Entscheidungsspielraum gegeben ist und auch der Objektplanung noch genügend gestalterische Freiheit verbleibt.

II.4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans XV-55a-1-2 wurden die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Die Berücksichtigung der öffentlichen Belange erfolgt insbesondere durch die Schaffung neuer Wohnbauflächen. Damit kann das prognostizierte Defizit an Wohnraum im Land Berlin reduziert werden und dem öffentlichen Interesse der bedarfsgerechten Wohnraumschaffung Rechnung getragen werden.

Alle Flächen innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich im Eigentum des Landes Berlin. Den privaten Belangen wird mit der vorliegenden Planung insofern entsprochen, als dass die Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Verwertbarkeit von Flächen für Wohnzwecke

geschaffen werden. Darüber hinaus ergeben sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplans keine direkten Auswirkungen auf die privaten Belange Dritter, die in die Abwägung eingestellt werden müssten.

Als mittelbare Auswirkungen sind jedoch die Auswirkungen der Planung auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Nachbarschaft (u.a. Lärmbeeinträchtigung) zu beachten. So ist mit der zusätzlichen Einwohnerzahl eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens im betreffenden Bereich verbunden, die Lärmbeeinträchtigungen für die Anwohner in benachbarten Wohngebieten verursachen können. Jedoch fügt sich die vorliegende Planung in seiner Festsetzungsstruktur in das Umfeld ein. Die aufgrund des Einwohnerzuwachses entstehenden Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen werden somit als verträglich und zumutbar eingeschätzt, zumal die Umnutzung der ehemaligen Gewerbefläche in eine Wohnbaufläche im öffentlichen als auch im privaten Interesse stehen.

SenStadtWohn

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-55a-1-2 ist Teil der Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“. Der Treuhänderische Entwicklungsträger, die Adlershof Projekt GmbH, ist hier im Auftrag des Landes Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen tätig.

III.1. Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung und Arbeitsstätten

Nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden oder arbeitenden Bevölkerung liegen nicht vor, da im Geltungsbereich selbst keine Wohnungen oder Arbeitsstätten vorhanden sind.

Mit der Arrondierung der mittlerweile bereits zum Teil ausgeübten Wohnnutzung im Wohngebiet „Wohnen am Campus“ (Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-55a-1 bzw. XV-55a-1-1) durch zusätzliches Wohnen im „Wohnen am Campus II“ (Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-55a-1-2) wird die Wohnfunktion und Nachbarschaften gestützt und stärker miteinander verknüpft.

Die Rücknahme von Gewerbegebieten hat keine nachteiligen Auswirkungen auf potentielle Arbeitsplätze, da die festgesetzte Gewerbenutzung einst für einen speziellen Anbieter vorgesehen war, der sein Interesse an der Ausübung der Nutzung aufgegeben hat.

Mit der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten an der Stelle von festgesetzten Gewerbegebieten rückt Wohnbebauung an ein bestehendes Gewerbegebiet im benachbarten Bebauungsplan XV-52 heran. Die Ausübung der zulässigen Gewerbenutzung darf hierdurch nicht beeinträchtigt werden. Vielmehr darf der Gewerbestandort weiterhin so viel Lärm emittieren, wie das im Rahmen der TA-Lärm zulässig ist. Die Konfliktbewältigung erfolgt durch ein Bündel von Regelungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-55a-1-2 selbst.

Wohnfolgeeinrichtungen

Die erforderlichen Wohnfolgeeinrichtungen sind sicherzustellen. Innerhalb der Entwicklungsmaßnahme und in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet „Wohnen am Campus II“ wird die Unterbringung einer integrierten Sekundarschule, einer Grundschule und Sporteinrichtungen geplant. Hierzu ist das Bebauungsplanverfahren XV-68b-1 eingeleitet worden. Innerhalb der Entwicklungsmaßnahme sind derzeit mehrere Kindertagesstätten mit einer Kapazität von ca. 445 Plätzen in Betrieb und ausgelastet. Der entstehende Bedarf wird im Plangebiet abgedeckt.

Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter

Der Senat hat in seiner Sitzung am 8. März 2005 beschlossen, dass für alle Senatsvorlagen eine Überprüfung ihrer Auswirkungen auf beide Geschlechter vorzunehmen ist (Beschluss Nr. 2437/05). Gegenstand des Senatsbeschlusses ist ein Bebauungsplanverfahren. Die unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer ist ein nach § 1 Abs. 6 Nr. 3 Baugesetzbuch bei der Bauleitplanung zu berücksichtigender Belang, um die Gleichstellung der Geschlechter im Verfahren wie in den Ergebnissen zu berücksichtigen. Eine gesonderte Überprüfung der Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter ist an dieser Stelle deshalb nicht erforderlich.

III.2. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung

Der Geltungsbereich ist Teil der Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“, die gemäß § 167 BauGB der Adlershof Projekt GmbH übertragen worden ist. Der Träger hat die Maßnahme vorzubereiten und durchzuführen. Das betrifft unter anderem Grunderwerb, Ordnungsmaßnahmen, Anlage der technischen Infrastruktur und der öffentlichen Grünflächen. Die Finanzierung erfolgt über die Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“. Alle Kosten sind in der Kosten- und Finanzierungsübersicht der Entwicklungsmaßnahme enthalten, die laufend fortgeschrieben wird.

Nachteilige Auswirkungen, die soziale Maßnahmen nach § 180 BauGB erfordern, sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans XV-55a-1-2 nicht zu erwarten.

Da sich die Flächen bereits im Eigentum des Landes Berlin befinden, sind für die Umsetzung der Planung keine weiteren Mittel zum Flächenerwerb einzustellen.

Für die Fällgenehmigung des als Wald eingestuftes Kiefernaufwuchses werden Ausgleichszahlungen oder Ausgleichsmaßnahmen in Höhe von rd. 48.950 € erforderlich. Der Betrag ist in der Finanzierungsplanung der Entwicklungsmaßnahme enthalten.

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

Mit der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten wird kein Einzelhandel mit Auswirkung auf die Zentrenstruktur entstehen. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung ist im Nahversorgungszentrum Rudower Chaussee, Ortsteilzentrum Dörfeldstraße und durch das Stadtteilzentrum Bahnhof Schöneweide gewährleistet.

III.4. Auswirkungen auf die Umwelt

Eingriffsregelung

Ein zusätzlicher Eingriff gegenüber den Festsetzungen der Bebauungspläne XV-55a-1 und XV-55a-1-1 in Natur und Landschaft besteht nicht.

Artenschutz und Biotope

Mit der durch den Bebauungsplan vorbereiteten städtebaulichen Entwicklung ist von einer vollständigen Zerstörung der geschützten Biotope von rd. 7.000 m² Sandtrockenrasenflächen auszugehen. Als Ausgleich für die Eingriffe in die Biotopstrukturen wurden bereits im festgesetzten Bebauungsplan XV-55a, der diesen Eingriff durch seine Festsetzungen in vollem Umfang bereits vorbereitet hat, Maßnahmen im Landschaftspark Johannisthal vorgesehen, die zwischenzeitlich bereits realisiert wurden. Darunter waren auch Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in gesetzlich geschützte Biotope, die auf den derzeitigen Wiesen- und Staudenfluren vor Beräumung der Flächen vorhanden waren.

Der Landschaftspark stellt somit innerhalb der Entwicklungsmaßnahme Johannisthal/Adlershof die zentrale Sammelausgleichsmaßnahme zum Ersatz für die Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 1a BauGB) einschließlich von Ersatzmaßnahmen für landesrechtlich besonders geschützte Biotope (§ 30 Berliner Naturschutzgesetz) der umliegenden Baufelder bzw. Bebauungspläne des Entwicklungsbereiches dar.

Für den Verlust der gesetzlich geschützten Trockenrasenbiotope im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-55a-1-2 liegt eine Befreiung vor, bei der § 30 Abs. 4 BNatSchG (Frist von 7 Jahren) zum Tragen kommt. Mit der Festsetzung der Änderungsbebauungspläne XV-55a-1, XV-55a-1-1 und XV-55a-1-2 während der o.g. Frist wurde diese jeweils verlängert. Soweit die 7-Jahres-Frist noch nicht abgelaufen ist, kann mit der Durchführung der Vorhaben begonnen werden, ohne dass eine erneute Entscheidung der Naturschutzbehörde erforderlich wäre.

Hinsichtlich des Biotopverbundes ist Folgendes anzumerken: Die in der Karte „Länderübergreifender Biotopverbund Berlin/Brandenburg“ dargestellten Flächen dienen dem Ziel der Biotopverbundplanung in Berlin. Die hier angesprochene Kernfläche umfasst in ihrer Darstellung für den Biotopverbund (Bestandsflächen) neben dem Landschaftspark Johannisthal mit seinen Fugen (NSG und LSG) auch noch Flächen südlich und östlich davon, die 2009 noch als Brachflächen erfasst wurden, aktuell jedoch schon zu weiten Teilen überbaut sind. Konkrete Nachweise für ein Vorkommen der benannten Arten gibt es nur für den Landschaftspark Johannisthal, nicht jedoch für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-55a-1-2. Bestandteil dieser rechtlich gesicherten bzw. zu sichernden Flächenkulisse (Kernfläche) ist der Landschaftspark Johannisthal (LSG und NSG). In seinem

Umgriff werden die Lebensräume der benannten Zielarten in großem Umfang geschützt und gesichert. Er wird durch den Bebauungsplan XV-55a-1-2 nicht tangiert. Der Verlust der Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-55a-1-2 hat keine Auswirkungen auf die gesicherten oder zu sichernden Biotopverbundflächen. Es gibt keine Kenntnis über ein konkretes Vorkommen von Arten im Plangebiet, so dass erhebliche negative Auswirkungen auf Zielarten des Biotopverbundes nicht zu erwarten sind.

Die Untersuchungen zur Brutvogelfauna für das o.g. Vorhaben sind abgeschlossen. Die Brutvogelfauna ist sehr artenarm und es kommen keine seltenen oder gefährdeten Arten vor. Das Tierökologische Gutachten zur Brutvogel- und Reptilienfauna vom November 2016 hat die Auswirkungen der Planung auf die Brutvögel und Reptilienfauna untersucht und ist zu folgendem Ergebnis gekommen:

„Im Untersuchungsgebiet konnten insgesamt nur eine sehr geringe Zahl von 6 Vogelarten nachgewiesen werden. Von diesen sind 3 als Brutvögel einzustufen und weitere 3 Arten wurden als Nahrungsgäste festgestellt. Von den nachgewiesenen Arten sind keine in Berlin oder bundesweit in ihrem Bestand gefährdet oder stehen auf der Vorwarnliste. Sämtliche im Gebiet vorkommenden Vogelarten zählen gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie zu den europäischen Vogelarten. Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie wurden nicht registriert.

Im Bereich der vorgesehenen Bauflächen ist mit einem vollständigen Lebensraumverlust zu rechnen. Während der Bauzeit sind zudem Störwirkungen zu erwarten. Aufgrund der Besiedlung der Untersuchungsfläche durch einzelne Brutvögel muss während der Brutzeit von Februar bis September bei allen Maßnahmen, die im Bereich von Gehölzen oder der Bodenvegetation erfolgen, mit einem Verlust von Niststätten sowie einer Verletzung oder Tötung von Tieren (Gelege, Jungvögel) gerechnet werden.

Eine Verletzung, Tötung oder Störungen von Brutvogelarten kann durch eine Verlagerung der Baumaßnahmen, insbesondere die Baufeldfreimachung mit den notwendigen Gehölzrodungen, in Zeiträume außerhalb der Brutperiode (Oktober bis Januar) vermieden werden.“

Im Rahmen der Erteilung einer Baugenehmigung muss den Brutzeiten Rechnung getragen werden, um negative Auswirkungen auf die Brutvögel zu vermeiden.

Es gehen mit der Änderung des Bebauungsplans keine nachteiligen Auswirkungen auf geschützte Tierarten einher. Durch den Bebauungsplan werden keine Beeinträchtigungen besonders bzw. streng geschützter Tierarten vorbereitet.

Zunächst waren im Jahr 2016 sechs Begehungen zur Erfassung der Zauneidechse von April bis September in allen potenziell geeigneten Habitaten innerhalb des Geltungsbereichs vorgesehen. Vier vollständige Kontrollen fanden bei günstigen sonnigen und warmen Witterungsbedingungen, je eine im April (20.4.), Mai (13.5.), Juni (2.6.) und August (31.8.), statt. Da bei vier Kontrollen keine Zauneidechsen nachgewiesen werden konnten, wurde die

Untersuchung abgebrochen. Es ist als ausreichend wahrscheinlich eingeschätzt worden, dass Zauneidechsen das Gebiet nicht besiedeln.

Die Grasflächen zwischen Alexander-von-Humboldt-Weg und Karl-Ziegler-Straße sind extrem strukturarm. Die kurze und vermutlich regelmäßig gemähte Grasvegetation bietet Zauneidechsen keine geeigneten Habitatstrukturen und auch keine ausreichende Nahrungsgrundlage.

Die Flächen auf der anderen Seite des Alexander-von-Humboldt-Weg weisen zwar einen Wechsel von Gehölzbeständen und grasigen Offenflächen auf Waldsäume mit Gebüsch, Staudensäumen und Totholz auf, die in Berlin bevorzugte Aufenthaltsbereiche von Zauneidechsen bilden, jedoch nicht vorhanden sind. Auch das Innere der Gehölzbestände ist sehr strukturarm. Aus diesen Gründen sind auch diese Flächen als Zauneidechsenlebensraum nicht geeignet. Ein Vorkommen ist nicht zu erwarten. In der Umgebung der B-Planfläche gibt es Nachweise der Zauneidechse aus dem NSG Flugfeld Johannisthal, das Teil des Landschaftsparks Johannisthal/Adlershof ist. Zwischen den beiden Flächen bilden jedoch die ca. 21 m breite Hermann-Dorner-Allee und die anliegenden Flächen des „Aktivparks“ eine Barriere, die von Zauneidechsen kaum durchwandert wird, zumal die B-Planflächen keine attraktiven Habitate bieten.

Aus den genannten Gründen werden die durchgeführten vier Begehungen zum Nichtnachweis der Zauneidechse, wie sie auch von anderen Experten als Mindestanzahl für Zauneidechsenkartierungen angegeben werden (SCHNEEWEIß et al. 2014), als auskömmlich eingestuft.

Dieses Ergebnis der in 2016 durchgeführten vier Begehungen ist in einer zusätzlichen faunistischen-artenschutzrechtlichen Stellungnahme im März 2017 durch einen weiteren Gutachter überprüft worden. Die erneute Stellungnahme hat die gutachterliche Einschätzung aus dem Jahr 2016 bestätigt, wonach das Plangebiet für das Vorkommen von Zauneidechsen nicht geeignet ist und deshalb auch ohne zusätzliche weitere Begehungen ein Zauneidechsenvorkommen ausgeschlossen werden kann.

Immissionsbelastungen

Mit Rücksicht auf die angrenzende Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-55a-1 war zwar bereits eine Regelung aufgenommen, die in einem zum allgemeinen Wohngebiet orientierten Streifen nur Gewerbebetriebe zulässig gemacht hatte, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Mit der jetzt vorgenommenen Änderung in allgemeine Wohngebiete wird der Schutz jedoch auf das gleiche Beurteilungsniveau gehoben wie die Wohngebiete im bereits festgesetzten Gebiet. Belästigungen gehen von der Wohnbebauung in den nunmehr zur Festsetzung vorgesehen allgemeinen Wohngebieten nicht aus.

Die Verkehre aus den neuen Wohnbauflächen werden über die Bestandsstraßen Hermann-Dorner-Allee und Karl-Ziegler-Straße abgewickelt, so dass die bereits festgesetzten Wohngebiete „Wohnen am Campus“ quasi nicht tangiert werden. Die dem Plangebiet gegenüberliegenden Gewerbe- und Sondergebiete sowie der Landschaftspark sind diesbezüglich unempfindlich.

Die potentielle Konfliktsituation, die durch die künftige Wohnbebauung an ein rechtlich gesichertes, wenn auch noch nicht faktisch bestehendes Gewerbegebiet geschaffen wurde, ist gutachterlich untersucht worden und führte zu einem Bündel an Regelungen im Bebauungsplan, die im Kapitel II.3.8 dargelegt sind.

Altlasten

Im Berliner Bodenbelastungskataster sind zwar zwei Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-55a-1-2 unter der Katasternummer 7548 eingetragen. Allerdings sind die beiden Teilflächen Bestandteil sogenannte Tochterflächen 7548f und 7548j, die nach Durchführung geeigneter Maßnahmen insgesamt vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten befreit wurden (Großprojekt Berlin: Teilgebiet Johannisthal).

Wald

Auf einer 3.700 m² großen Fläche im WA2 ist es zur Realisierung der wohnungspolitischen Ziele des Bebauungsplans erforderlich, den jungen, als Wald eingestuften Kiefernaufwuchs zu fällen. Das Änderungsverfahren zum festgesetzten Bebauungsplan XV-55a-1, der hier Gewerbegebiet festgesetzt hat, bzw. die Neuaufstellung des Bebauungsplans XV-55a-1-2 ist aber gerade unter dem Aspekt erfolgt, dass hier in gut erschlossener Lage am Rande des Landschaftsparks möglichst kompakt dringend benötigter Wohnungsbau entstehen kann. Das Land Berlin ist hierfür in ganz erhebliche Vorleistungen gegangen. Dazu gehören die Realisierung des kompletten Straßenrasters, die Realisierung und Vorbereitung Straßenbahntrasse mit Haltestellen im nahen Umfeld sowie bodenordnende und bauvorbereitende Maßnahmen wie Entsiegelung, Abriss und die Sanierung von Altlasten. Das Land Berlin hat dies stets mit der begründeten Perspektive getan, die Flächen bebauen zu können. Die Absicht, die Flächen einer baulichen Nutzung zuzuführen, hat sich im 2002 festgesetzten Bebauungsplan XV-55a und nachfolgend – nach Änderung der Planungsziele in Bezug auf die Gebietsausweisungen – im 2011 festgesetzten Bebauungsplan XV-55a-1 niedergeschlagen. Diese Planungen gehen bis auf das Jahr 1994 zurück, als die Verordnung über die Entwicklungsmaßnahme beschlossen worden war.

Vor 20 Jahren, im Jahr 1997, wurde die Fläche, die heute als Wald eingestuft wird, noch als Magerrasenbiotop mit junger Kiefernaufforstung erfasst und als Magerrasenbiotop im Landschaftspark ausgeglichen. Da sich die Planungsziele für die Fläche mehrfach änderten kam es – anders als in anderen Bereichen innerhalb der Entwicklungsmaßnahme - nicht zu einer Bebauung und damit zur Fällung des Kiefernaufwuchses. Vielmehr konnte er sich ungestört entwickeln. Den Kiefernaufwuchs zu erhalten, war aber zu keinem Zeitpunkt planerisches Ziel, da er hinsichtlich seiner Lage den Planungszielen genau entgegensteht und hinsichtlich seiner Qualität etwa für die Erholungsnutzung angesichts des gegenüberliegenden Landschaftsparks nicht notwendig ist. Auch handelt es sich nicht um einen Bestand aus geschützten Einzelbäumen wie dies bei den heimischen Waldkiefern der Fall sein würde, sondern um eine künstliche Anpflanzung mit linear gepflanzten Gemeinen Kiefern (*Pinus sylvestris*) in isolierter Lage. In der Abwägung – außerhalb der Einstufung als Wald – würde diese geringe Qualität den Verzicht auf Wohnungsneubau nicht rechtfertigen. Ein im Jahr 2016 durchgeführter städtebaulicher Ideenwettbewerb führte zu der Erkenntnis und Entscheidung der Auswahlkommission, dass die gewünschte, angestrebte kompakte Bebauung nur unter Verzicht auf den vorhandenen Kiefernbestand realisierbar ist. Flächen für eine Aufforstung stehen im Bereich der Entwicklungsmaßnahme nicht zur Verfügung, weil sie entsprechend den Zielen der Entwicklungsmaßnahme für andere Nutzungen vorgesehen sind und weder räumlich noch inhaltlich einer Neuanlage eines Waldes entsprechen würden. Die Qualität der bereits hergestellten großen Parks und übergeordneten Grünzüge innerhalb der Entwicklungsmaßnahme zeichnen sich mehr durch großflächigen geschützten Trockenrasen denn als Wald aus.

Es ist deshalb vorgesehen und für die Umsetzung der Planungsziele erforderlich, den jungen, als Wald eingestuft, etwa 3.700 qm großen, Kiefernaufwuchs zu fällen. Im Rahmen eines waldfachlichen Gutachtens vom 23. Oktober 2015 ist die Wertigkeit des Bestandes und das daraus resultierende forstlichen Kompensationsumfangs ermittelt und im Rahmen der Behördenbeteiligung Berliner Forsten zur Stellungnahme vorgelegt worden. Im Ergebnis ist Berliner Forsten der gutachterlichen Einschätzung im Grundsatz gefolgt, hat aber in der konkreten Bewertung einige wenige Modifikationen vorgenommen, die zu einer Erhöhung der Walderhaltungsabgabe von 42.957,00 € auf 48.950 € geführt hat.

Berliner Forsten hat die Waldumwandlungsgenehmigung in Aussicht gestellt. Dies wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen. Die Walderhaltungsabgabe wird dann als Geldausgleich an die Berliner Forsten gezahlt und zweckgebunden für Maßnahmen zu Gunsten des Berliner Waldes verwendet werden.

III.5. Auswirkungen auf den Verkehr

Der Bebauungsplan XV-55a-1 greift nicht in das vorhandene und bereits ausgebaute Straßennetz ein. Die Flächen im Geltungsbereich waren bereits als Baugebiete (Gewerbegebiete) festgesetzt, so dass eine Betrachtung der durch den Bebauungsplan XV-55a-1-2 hervorgerufenen Verkehre sich lediglich auf die mögliche Differenz bezieht.

Die möglichen Auswirkungen der Planung auf die verkehrliche Situation wurden mittels eines Verkehrsgutachtens vom 28.02.2017⁵ untersucht. Im Ergebnis des Gutachtens wurde dargelegt, dass die geplante Entwicklung eines Wohnquartiers unter dem Gesichtspunkt der Verkehrsabwicklung an diesem Standort mit der näheren Umgebung verträglich ist. Im Bestand sowie im Prognosefall sind die Karl-Ziegler-Straße und die Hermann-Dorner-Allee sowie die Knotenpunkte, auch inkl. durch das Planvorhaben hervorgerufene Neuverkehre, sehr leistungsfähig. Das durch die Wohnbebauung maximal mögliche zusätzliche Verkehrsaufkommen kann vom umgebenden Straßennetz problemlos aufgenommen werden. Die Qualität der Infrastruktur des Rad- und des öffentlichen Verkehrs ist gut und reduziert den MIV-Anteil.

Verkehrsbelastung und Leistungsfähigkeit

Laut gutachterlicher Aussage bildet sich der Prognoseplanfall aus der Summe des Prognosenullfalls und des auf das Straßennetz umgelegten Verkehrsaufkommens der Bebauungspläne. In den „Prognosenullfall 2030“ müssten alle im Umfeld befindlichen verkehrsrelevanten Vorhaben eingehen. Eine Untersuchung zur Ermittlung der entsprechenden Verkehre wurde 2017 erstellt. Da die Ergebnisse für die vorliegende Untersuchung zum Bebauungsplan seinerzeit noch nicht vorlagen, wurde im Rahmen einer Sondervereinbarung übereinstimmend festgelegt, die vorliegenden Verkehrsmengen der Senatsprognose 2025 pauschal um 5 % zu erhöhen.“

SenUVK IV hat in einer Sitzung am 31. Januar 2017 erneut bestätigt, dass die so ermittelten Werte im Rahmen des Verkehrsgutachtens für die Bebauungspläne XV-53a-2, XV-55a-1-2 und XV-68b-1 bis zum Vorliegen der umfassend neu berechneten Prognose 2030 für das übergeordnete Netz in den Ortsteilen Adlershof, Johannisthal und Niederschöneweide als Prognosewerte 2030 verwendet werden dürfen.

Die Querschnittsmengen der durchschnittlichen werktäglichen Verkehrsstärke (DTVw) für den Prognosenullfall sind auf dieser Basis gutachterlich ermittelt und am 28. Februar 2017 vorgelegt worden und stellen sich für die an das Plangebiet angrenzenden Straßen wie folgt dar:

⁵

LK Argus, Verkehrsuntersuchung für 3 Bebauungspläne in Adlershof, Teilergebnis B-Plan XV-55a 1-2, Stand: 28.04.2017.

Straßenname	Abschnitt zwischen...	DTVw Bestand [Kfz/24h]	DTVw Prognosenußfall [Kfz/24h]	DTVw Prognoseplanfall [Kfz/24h]
Hermann-Dorner- Allee	Karl-Ziegler- Straße und Groß-Berliner Damm	2.900	5.300	5.800
Karl-Ziegler- Straße	Hermann- Dorner-Allee und Ernst- Lau-Straße	600	1.000	1.400

Die darauf basierende Verkehrsfolgenabschätzung und die Leistungsfähigkeitsuntersuchung der betroffenen Knotenpunkte ist für den maßgebenden Fall, also den Prognoseplanfall, in Früh- und Spätspitze durchgeführt worden.

Der an den Bebauungsplan unmittelbar angrenzende Knotenpunkt Hermann-Dorner-Allee/ Karl-Ziegler-Straße ist als dreiarmer Knoten ausgebildet. Die Hermann-Dorner-Allee ist bevorrechtigt. Die Zufahrt Karl-Ziegler-Straße ist mit dem Zeichen ‚Vorfahrt gewähren‘ wartepflichtig. Die Berechnung für die Leistungsfähigkeitsuntersuchung hat gezeigt, dass der Knotenpunkt ausreichend leistungsfähig ist.

Auch liegen alle Straßen und die Grundstückszufahrten in Belastungsbereichen, in denen keine Probleme bzgl. der Leistungsfähigkeit auftreten. Beispielhaft wird im Gutachten die Zufahrt des Plangebiets XV-55a-1-2 an der Hermann-Dorner-Allee untersucht. „Hier liegen im Vergleich der Grundstücksanbindungen der drei zu untersuchenden B-Pläne die höchsten Querschnittsbelastungen auf der angrenzenden Erschließungsstraße vor. Im Prognoseplanfall ist die Leistungsfähigkeit mit der QSV „A“ als sehr gut zu bewerten. Da diese Zufahrt leistungsfähig ist, kann auf einen Nachweis der weiteren B-Plan-Gebietszufahrten entlang der geringer belasteten Erschließungsstraßen verzichtet werden.“

IV. Verfahren

IV.1. Zuständigkeit gemäß § 9 Abs. 3 AGBauGB

Wegen der außergewöhnlichen stadtpolitischen und städtebaulichen Bedeutung der Entwicklungsmaßnahme ist die Zuständigkeit des Bebauungsplanverfahrens in der Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof seinerzeit gemäß § 4c AGBauGB (jetzt § 9 Abs. 3 AGBauGB) auf die damalige Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen übergegangen (Senatsbeschluss vom 20. Dezember 1994).

IV.2. Einleitung des Bebauungsplanverfahrens

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (SenStadtUm) hat am 15.07.2014 beschlossen, einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung XV-55a-1-2 aufzustellen (ABl. Nr. 33., Seite 1530). Da für den Bebauungsplanentwurf XV-55a-1-2 die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gegeben sind, soll hier das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung kommen.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan XV-55a-1-2 wurde in der Zeit vom 3.12.2014 bis einschließlich 19.12.2014 in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Dienstgebäude Am Köllnischen Park, durchgeführt. Während der Dienststunden Montag bis Donnerstag von 9.00 bis 17.00 Uhr, Freitag von 9.00 bis 16.00 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Sprechzeiten bestand die Möglichkeit, die Pläne und Entwürfe einzusehen.

Zusätzlich bestand die Möglichkeit, den Bebauungsplanentwurf im Internet unter: www.Stadtentwicklung.berlin.de/planen/b-planverfahren/ einzusehen und auch auf diesem Wege Äußerungen zu übermitteln.

Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch amtliche Anzeige am 02. Dezember 2014 in den Berliner Tageszeitungen „Berliner Morgenpost“, „Der Tagesspiegel“ und „Berliner Zeitung“ hingewiesen.

Während der Beteiligungsfrist gingen insgesamt 2 Stellungnahmen ein, keine davon über das im Internetangebot bereitgestellte Formular. Die Anregungen wurden nach Themen sortiert.

Höhe baulicher Anlagen/Landschaftsbild

Stellungnahme:

Das Landschaftsbild werde auch durch diese geplante Bebauung stark verändert. Das müsse in diesem Bereich als besonders sensibel eingestuft werden, da eine höhere Bebauung als 2-geschossige Häuser in direkter Lage zum NSG/LSG, welches eine Freifläche mit geringem Baumbestand sei, Blick behindernd ist.

Abwägung:

Eine wortgleiche Stellungnahme ist bereits im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan XV-55a-1 vorgetragen worden. Die Abwägung hierzu lautete:

„Es ist zutreffend, dass das Landschaftsbild durch eine Bebauung stark verändert wird. Allerdings ist diese Veränderung bereits planungsrechtlich auf der Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes XV-55a zulässig, der entlang des Landschaftsparks Sondergebiete Hochschule und Allgemeine Wohngebiete für Geschosswohnungsbau mit einer Mindesthöhe von 12,0 m vorsieht. Mit Ausnahme des WA1 im Bebauungsplanentwurf XV-55a-1, der eine geringere Gebäudehöhe zulässt, entsprechen die Höhenvorgaben in etwa dem geltenden Planungsrecht. Für die Blickbeziehungen aus Fußgängerperspektive ist es auch unerheblich, ob die Gebäude zwei oder viergeschossig sind. Im Übrigen war es immer erklärtes Planungsziel, dass kein „fließender“ Übergang zum Landschaftspark entsteht, sondern eine klare bauliche Fassung als Stadtkante. Dies drückt sich in der Festsetzung von Mindesthöhen im festgesetzten Bebauungsplan XV-55a aus. Für die Eingriffe in das Landschaftsbild wurden bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XV-55a Ausgleichsmaßnahmen benannt. Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichts zum Bebauungsplan XV-55a-1 werden diese Maßnahmen nochmals geprüft.“

Diese Abwägungstatbestände haben im Grunde weiter Bestand, allerdings vor dem planungsrechtlichen Hintergrund, dass nach erfolgter Festsetzung des Bebauungsplans XV-55a-1 das geltende Planungsrecht nicht mehr der Bebauungsplan XV-55a ist.

Die Stellungnahme führt zu keiner Planänderung.

Art der baulichen Nutzung

Stellungnahme:

Man werde selbst auf dem Campus wohnen und begrüße die Umwandlung von Gewerbeflächen in Wohnbebauung und Grünanlagen.

Man habe Infrastruktur-Ideen wie Ladengeschäfte, Post u.ä. vermisst.

Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die Planung.

Die genannten Infrastruktureinrichtungen sind im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig. Sie können aber durch Planungsrecht nicht erzwungen werden. An der Rudower Chaussee, also fußläufig von Plangebiet in wenigen Minuten erreichbar, sind Läden insbesondere Einzelhandel und eine Postfiliale/Annahmestelle sowie andere Infrastruktur vorhanden.

Kiefern mit Waldcharakter

Stellungnahme:

Der Geltungsbereich schließe unmittelbar an den 68 ha großen Landschaftspark an bzw. ist nur durch die Hermann-Dorner-Allee von diesem getrennt und erstrecke sich in südöstlicher Richtung bis zur geplanten öffentlichen Parkanlage des „Oktogons“. Durch diese noch nicht hergestellte Grünfläche werde zukünftig eine Straßenbahntrasse verlaufen.

Der Geltungsbereich selbst stelle sich weitgehend als Brache ohne jegliche Bebauung dar. Charakteristisch für das Plangebiet sei ein dichter Aufwuchs aus Kiefern im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereichs.

Abwägung:

Die Stellungnahme lässt außer Acht, dass es sich um eine vormals paramilitärisch genutzte, teilweise bebaute und erheblich versiegelte Fläche gehandelt hat, die mit Mitteln der Entwicklungsmaßnahme beräumt worden ist. Dies ist erfolgt, damit die Flächen einer qualifizierten baulichen Nutzung zugeführt werden können. Hierfür ist das entsprechende Planungsrecht geschaffen worden. Es handelt sich um Bauland mit dem Anspruch auf Bebaubarkeit im Rahmen der Regelungen des Bebauungsplan XV-55a-1 und der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange.

Stellungnahme:

Mit Umsetzung des o. g. B-Planes (Bebauung der Fläche) solle das letzte Rückzugsgebiet mit Waldcharakter für Rehe, Vögel und Kleinsäuger überbaut, also vernichtet werden. Auch wenn mit der Veränderung der Festsetzung von Gewerbe in Wohnen die maximale Überbauung verringert und somit verbessert werde, müsse beachtet werden, dass sich in der Zeit, in der die Fläche brach gelegen habe, eine Waldschonung mit div. Vogelrevieren (ggf. Grauammer) entwickelt habe.

Abwägung:

Es handelt sich um ein Gewerbegebiet in hervorragend erschlossener, attraktiver Lage unmittelbar am Landschaftspark, das in ein allgemeines Wohngebiet für dringend benötigten Wohnungsbau umgewandelt werden soll. Abwägend wird den Belangen der Entwicklung der Stadt und der Daseinsvorsorge für die Bevölkerung der Vorzug gegenüber der Wahrung eines Refugiums für die vermuteten Tierarten gegeben. Zudem bedeutet das Vorhandensein

von Tieren im Kiefernaufwuchs nicht, dass sie nur dort ihren Lebensraum haben bzw. haben können. Den Schwerpunkt ihres Lebensraumes kann auch der angrenzende 68 ha große Landschaftspark übernehmen. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die Fauna und Avifauna zukünftig an geänderte Rahmenbedingungen anpasst und dass der angrenzende Landschaftspark mit gut 68 ha Fläche einen ausreichenden Lebensraum darstellt.

Der Verlust des Kieferbestandes wird im Rahmen eines waldtechnischen Gutachtens bilanziert und das Ausgleichserfordernis ermittelt. Die Waldumwandlung kann im Rahmen der konkreten Bauvorhaben beantragt und dann entweder monetär oder als Maßnahme ausgeglichen werden.

Artenschutz

Stellungnahme:

Auffällig sei, dass in den Unterlagen keine Angaben darüber zu finden seien, wann die Vorprüfung zu den geschützten Arten durchgeführt wurde. Sollten die Aussagen dazu aus der früheren Festsetzung des B-Planes XV-55a bzw. XV-55a-1 stammen, so seien diese unzureichend und veraltet. Sie müssten vor Festsetzung des B-Planes XB-55-1-2 ausreichend durchgeführt werden, um auszuschließen, dass sich seit der letzten Prüfung streng geschützte Arten, wie z. B. Zauneidechsen, Fledermäuse, Avifauna, Stechimmen, Tagfalter oder Heuschrecken angesiedelt hätten. Dabei seien diese Arten und die damit verbundenen geschützten Biotope doch die entscheidenden Biotopcharaktere dieses Gebietes. Es dürfe nicht vergessen werden, dass sich im NSG / LSG Flugfeld Johannistal eine der artenreichsten Populationen an streng geschützten Insekten Berlins befand. Dem sei, in einer ans NSG / LSG angrenzenden Fläche, welches lange Zeit brach gelegen habe, mit den durchzuführenden Untersuchungen Rechnung zu tragen.

Abwägung:

Vermutlich handelt es sich um Schreibfehler, denn hier handelt es sich um den Bebauungsplan XV-55a-1-2 und nicht XB-55-1-2. Dem Artenschutz ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans XV-55a-1 umfassend Rechnung getragen worden. Seitdem sind bis zur Durchführung der frühzeitigen Verfahrensschritte keine neuen Untersuchungen durchgeführt worden. Richtig ist, dass die Berücksichtigung des Artenschutzes nicht statisch ist, d.h. dass sich gegenüber 2010 durch Ansiedlung geschützter Arten Veränderungen ergeben haben könnten.

Die Grundstücke im Plangebiet werden aber regelmäßig gemäht. Bauliche Merkmale oder die Bodenbeschaffenheit im Plangebiet lassen nicht auf gute Voraussetzung für einen Lebensraum etwa für Zauneidechsen schließen. Durch den Bau des Erschließungsstraßennetzes und die Errichtung zahlreicher Hochbaumaßnahmen in der

Nachbarschaft handelt es sich auch nicht um ungestörte Brachen. Im Rahmen der erteilten Baugenehmigungen im Umfeld sind geschützte Arten auch nicht in Erscheinung getreten. Von daher ist nicht zu erwarten, dass der Artenschutz in einer Weise an Bedeutung gewonnen hat, dass die Ziele der Bauleitplanung quasi nicht mehr umsetzbar wären. Der Einschätzung, dass die genannten Arten und die damit verbundenen geschützten Biotope die entscheidenden Biotopcharaktere dieses Gebietes seien, kann nicht gefolgt werden.

Vielmehr besteht auch heute Baurecht, das jederzeit geltend gemacht werden könnte. Im Rahmen eines künftigen Baugenehmigungsverfahrens kann dem Artenschutz besser entsprochen werden als erneut auf der Ebene der Bauleitplanung. Untersuchungen von heute können zum Zeitpunkt der Erteilung einer Baugenehmigung hinfällig sein. Auch hinsichtlich des genauen Umfangs der Baumaßnahme ist die potentielle Betroffenheit geschützter Arten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens konkreter zu beurteilen und zu berücksichtigen. Im Übrigen vgl. die Ergebnisse neuerer Untersuchungen im Kapitel III.

Begrünungsmaßnahmen

Stellungnahme:

Lt. Unterlagen seien vorhandene Bäume auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen. Dem stimme man in keiner Weise zu und es werde auch durch nichts begründet. Denn die zu pflanzenden Bäume würden grundsätzlich aus dem Grad der Versiegelung und den gefälltten Bäumen berechnet.

Abwägung:

Die Forderung ist gleichlautend zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan XV-55a-1 vorgetragen und wie folgt abgewogen worden. „Alle nicht durch Festsetzung gesicherten Bäume wurden in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung als „zu fällend“ bilanziert. Daraus errechnete sich auch die Zahl der zu pflanzenden Bäume. Wird ein Baum erhalten und nicht gefällt, verringert sich das Ausgleichserfordernis. Die Begründung wird diesbezüglich ergänzt.“

Da der Sachverhalt inzwischen in der Begründung zum Bebauungsplan XV-55a-1-2 dargelegt ist, besteht kein Änderungserfordernis für die Abwägung. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Stellungnahme:

Man begrüße grundsätzlich die Aufstellung einer Pflanzliste. Leider enthalte die Liste für diesen B-Plan Arten, welche als neophytisch bzw. invasiv gelten würden. Diese sollten möglichst gestrichen werden (z. B. Liguster und Flieder).

Abwägung:

Im Bebauungsplan ist die Verwendung einheimischer Arten gemäß der beigefügten Pflanzliste empfohlen, wird aber nicht erzwungen. Selbst wenn einige der genannten Arten als neophytisch bzw. invasiv gelten, handelt es sich bei einer Anpflanzung im Plangebiet um Gartenbereiche und nicht um die freie Landschaft, so dass die Ausbreitung kontrolliert erfolgt. Auch ist nichts darüber bekannt, dass Liguster oder Flieder ähnlich negative und gefährdende Auswirkungen nach sich ziehen wie etwa Riesenbärenklau oder Beifuß-Ambrosie.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Versickerung

Stellungnahme:

Auch wenn dieser B-Plan im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann, so müsse bedacht werden, dass die Flächen des B-Planes als Vorranggebiet Grundwasserschutz gekennzeichnet seien. Daher lehnen wir einen Wasser- und Luftdurchlässigen Aufbau von Stellplätzen ab, da es sonst bei Starkregenereignissen, welche in den letzten Jahren stetig zugenommen haben, zu Bodenverunreinigungen durch Benzin und Öl kommt. Denn an diesen Stellen kann, wie in den Unterlagen beschrieben, keine hohe Selbstreinigungskraft von belebten und begrünten Böden genutzt werden, auch wenn in den Unterlagen nur der max. Grundwasserspiegel und keine Angabe zum Grundwasser-Flurabstand gemacht wird. Dieser liegt im Regelfall in diesem Gebiet zwischen 2 – 10 m.

Abwägung:

Eine Stellungnahme gleichen Inhalts ist zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan XV-55a-1 vorgetragen und wie folgt abgewogen worden: „Die Verpflichtung zur Verwendung luft- und wasserdurchlässiger Beläge besteht nach der textlichen Festsetzung nur für die Herstellung von Wegen, keinesfalls für Stellplätze, so dass die Stellungnahme auf einer falschen Annahme beruht.“ Dies ist auch weiterhin der Fall. Die Wasserbehörde hat keine Bedenken gegen die Festsetzung Nr. 20 im Bebauungsplan XV-55a-1-2 vorgetragen. Ein Konflikt mit dem Grundwasserschutz besteht nicht.

Die Stellungnahme erfordert keinen Handlungsbedarf und führt zu keiner Änderung des Festsetzungsinhaltes.

Sonstiges

Stellungnahme:

Leider werde die Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung (Natrium-Dampflampen) nicht mal mehr empfohlen. Jedoch solle das im unmittelbaren Bereich zum

LSG Flugfeld Johannistal eine Grundvoraussetzung sein, um wenigstens dort die Fledermäuse und nachtaktiven Vögel zu schützen.

Abwägung:

Die Verwendung von Natriumdampflampen im öffentlichen Straßenraum ist ohnehin ein Standard. Im Geltungsbereich befinden sich aber keine öffentlichen Verkehrsflächen. Hinsichtlich der privaten Grundstücke können keine diesbezüglichen Regelungen aufgenommen werden, da es hierfür keine Rechtsgrundlage gibt. In der Begründung wird aber eine Empfehlung zur Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung (Natriumdampflampen) aufgenommen. Der Stellungnahme wird somit gefolgt.

Fazit:

Der Verfahrensschritt führte zu keiner Änderung des Bebauungsplans. In der Begründung wird die Empfehlung zur Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung (Natriumdampflampen) aufgenommen.

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

Mit Schreiben vom 02.12.2014 sind insgesamt 26 Behörden, Institutionen, hausinterne Stellen oder sonstige Fachämter angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme bis 09.01.2015 aufgefordert worden. Ergänzend wurde die WISTA-MANAGEMENT GMBH im gleichen Zeitraum um eine Stellungnahme gebeten. Dem Schreiben waren der Bebauungsplanentwurf und die Begründung beigelegt.

Innerhalb der Beteiligungsfrist bzw. kurzfristig im Anschluss daran ging von insgesamt 16 Stellen eine Stellungnahme ein.

Senatsverwaltung für Finanzen I D 13 (Liegenschaften)

Stellungnahme:

I. An fachlichen Interessen seien aufgrund der Zuständigkeit für dingliche Grundstücksgeschäfte (Nr. 6 Abs. 2 ZustKat) zu benennen keine Bedenken.

Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die Planung.

Stellungnahme:

2. Haushaltswirtschaftliche Aspekte (vgl. Nr.6 Abs. 2 ZustKat):

Grundsätzlich bestünden keine Bedenken. Ergänzend möchte man jedoch darauf hinweisen, dass im weiteren Verfahren noch geprüft werden sollte, welche infrastrukturellen Folgekosten

(Kita, Grundschule, Jugendfreizeiteinrichtung, Sport- und Grünflächen) durch das konkrete Vorhaben in dem regionalen Umfeld ausgelöst werden.

Ggfs. wäre auch zu prüfen, ob der Vorhabenträger anteilig und angemessen an möglichen Folgekosten beteiligt werden könne.

II. Weitere originäre Aufgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen lägen hier nicht vor.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Die genannten Wohnfolgeeinrichtungen wie Kita, Grundschule, Jugendfreizeiteinrichtung, Sport- und Grünflächen sind als Bestandteil der Entwicklungsmaßnahme Aufgabe des Landes Berlin und müssen nicht wie im Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung von den Bauherren anteilig getragen werden. Die Kosten werden anteilig bzw. vollständig durch die entwicklungsbedingte Bodenwertsteigerung beglichen. Der Bauherr bezahlt mit dem Ablöse-, bzw. Ausgleichsbetrag den Endwert des Grundstücks. Innerhalb der Entwicklungsmaßnahme wird für die geplante Anzahl von Wohnungen eine ausreichende Anzahl an Kinderbetreuungsplätzen realisiert. Da über die Entwicklungsmaßnahme hinaus jedoch Engpässe bestehen, hat sich die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH im Kaufvertrag bereit erklärt, eine an dem durch das Bauvorhaben entstehenden zusätzlichen Bedarf orientierte Anzahl an Kinderbetreuungsplätzen zu realisieren. Die Deckung des mit der vorliegenden Planung entstehenden Bedarfs an Grundschulplätzen erfolgt mittelfristig über den innerhalb des Entwicklungsbereichs geplanten Schulstandort am Eisenhutweg. Bis zur Fertigstellung der neuen Schule werden die entstehenden Bedarfe durch Neuorganisation der Züge an den bestehenden Schulen „Grundschule am Ginkobaum“ und „Melli-Beese-Schule“ gedeckt.

Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung IV 11

(wirtschaftsbezogene Planung, Weiterleitung und Koordinierung der Unterlagen)

Stellungnahme:

Da sich die ursprünglich im Geltungsbereich des o. g. B-Planverfahrens vorgesehenen Nutzungen nicht realisiert haben, bestehe seitens der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung keine Bedenken gegen eine Arrondierung der bereits nord-östlich vorgesehenen Wohnnutzung.

Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die Planung.

Stellungnahme:

Die Errichtung von Wohnen habe jedoch süd-westlich vorgesehene Gewerbenutzungen im vollen Umfang durch geeignete bauliche / technische Abschirmung im geplanten WA zu berücksichtigen.

Abwägung:

Die Auswirkungen der Planung auf die süd-westlichen Gewerbenutzungen sind bereits in die Abwägung eingeflossen. Demnach sind die dort zulässigen Nutzung im Bebauungsplangebiet XV-52 mit Rücksicht auf die dort planinterne Zulässigkeit von Wohnen in Teilen eingeschränkt. Ein Konflikt mit der gegenüberliegenden Wohnungsentwicklung wird für die heranrückende Bebauung durch baulich-technische Abschirmungsmaßnahmen und die Gebäudeausformulierung auf der Basis von gutachterlichen Untersuchungen gelöst. Die Begründung wird hinsichtlich des Immissionsschutzes ergänzt.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung I B (Flächennutzungsplanung, auch für StEP außer Verkehr)

Stellungnahme:

Flächennutzungsplan: Der Geltungsbereich des B-Planentwurfes sei im Flächennutzungsplan überwiegend als "Sonderbaufläche Wissen" und zu einem kleinen Teil als gemischte Baufläche M2 dargestellt. Aus der Sondergebietsdarstellung sei eine Wohnnutzung nicht entwickelbar, auch wenn die Fläche eine Größe von weniger als 3 ha habe. Derzeit werde jedoch eine Flächennutzungsplanänderung Adlershof: nördlich Rudower Chaussee und östlich Segelfliegerdamm (06/15) vorbereitet, aus deren Darstellungen die geplanten Nutzungen entwickelbar sein werde.

Abwägung:

Auch wenn dem Entwicklungsgebot zum Zeitpunkt der Durchführung des frühzeitigen Verfahrensschrittes nicht entsprochen wurde, zeigen die konkreten Schritte, den FNP durch das Änderungsverfahren (06/15) anzupassen, dass das Land Berlin auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Zielstellung/die übergeordnete Zielsetzung "Sonderbaufläche Wissen" nicht mehr verfolgt.

Stellungnahme:

Wesentliche Intension dieser FNP-Änderung sei, in Adlershof verstärkt ein attraktives Angebot für städtisches Wohnen zu entwickeln. Daher sollen auch große Bereiche, die den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-55-a-1-2 einschließen, zukünftig als Mischgebiet M2 dargestellt werden. Aus dieser Darstellung lasse sich, vor dem Hintergrund der übergeordneten Entwicklungsziele passgenaue Festsetzungen für das, für Adlershof

gewünschte Nebeneinander verschiedener Nutzungen -von Gewerbe, über Forschung bis zu Wohnen- entwickeln.

Abwägung:

Aus der Darstellung M2 ist das Allgemeine Wohngebiet zukünftig entwickelbar.

Stellungnahme:

Die wissenschaftlichen Einrichtungen wurden in den letzten Jahren verstärkt an der Rudower Chaussee im Bereich um das Forum angesiedelt und diese räumliche Bündelung solle laut Entwicklungskonzept auch in Zukunft fortgeführt werden. Die Lage der Sonderbaufläche Wissen solle deshalb im FNP entsprechend dieser Entwicklung angepasst, das heißt nach Süden verschoben werden.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, hat für den B-Plan jedoch keine Relevanz.

Stellungnahme:

Stadtentwicklungspläne (außer Verkehr)

Es sei dazu nichts vorzutragen.

Abwägung:

Keine Abwägung erforderlich.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung VII B (Verkehrsbelange, im zentralen Bereich generell, ggf. auch Flugsicherung)

Stellungnahme:

Gegen den Entwurf des o.g. Bebauungsplans bestehe seitens der Zuständigkeit der Abteilung VII keine grundsätzlichen Bedenken, da für das Bebauungsplangebiet ein abgestimmtes Verkehrskonzept vorliege und es sich innerhalb eines festgesetzten B-Plans befinde, durch den die übergeordneten, die private Anliegerstraße und die perspektivische Straßenbahntrasse gesichert und festgesetzt seien.

Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die Planung.

Stellungnahme:

Insbesondere aus Sicht der ÖPNV-Planung werde zu o.g. B-Planentwurf folgende Stellungnahme abgegeben: Die Lage der in Aussicht gestellten Straßenbahntrasse sei im B-Plan korrekt dargestellt.

Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die Planung.

Stellungnahme:

Kap. II.3.3, dritter Absatz (Seite 17): Vor dem Hintergrund der auch dem Fachbereich IV D bekannten Planungen zur Straßenbahn „WISTA II“ seien mit Hilfe des B-Plans alle aus Sicht des Lärm- und Erschütterungsschutzes erforderlichen Vorsorgemaßnahmen (Abstand, Gebäudehöhen, Fenster- und Fassadengestaltung, Anordnung von besonders schützenswerten Bereichen, usw.) zu treffen, so dass die Auswirkungen der Emissionen der Straßenbahn auf die zukünftige Bebauung (und deren Bewohner) so gering wie möglich seien.

Abwägung:

Die Planfeststellung ist noch nicht erfolgt. Sie hat im gleichen Maße Rücksicht auf das geplante Wohngebiet etwa durch entsprechende Herstellung des Gleisaufbaus zur Minderung der Lärmbelästigung und zur Einfügung in die öffentliche Grünfläche (Grüngleis) vorzunehmen wie auch auf die bereits realisierte Wohnnutzung. Dies ist auch vor dem Hintergrund erforderlich, weil gegenüberliegend durch den Bebauungsplan XV-55a-1 seit 2011 allgemeine Wohngebiete festgesetzt sind.

Stellungnahme:

Da sich im B-Planbereich keine öffentlichen Straßen befänden, wurde auf die Einholung der Stellungnahme der VLB verzichtet. Eine Kopie des Schreibens erhalten VII C 33, VII A 3 und VLB B 5.

Abwägung:

Die VLB wurde im Rahmen des Verfahrensschrittes selbstständig beteiligt.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung VIII D 25 (Wasser, Boden , Bergbau u.
Geologie) VIII C 21 (Altlasten)

Stellungnahme:

Grundwasserschutz: Für das Plangebiet gelten die Anforderungen für die weitere Schutzzone 111 B nicht, da die Grundstücke nicht im Wasserschutzgebiet liegen.

Entsprechend der vorläufigen Anordnung zum Vollzug der den Schutzgebietsteil Johannisthal betreffenden Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal vom 18. Januar 2013 ergebe sich bis zum Inkrafttreten einer neuen Rechtsverordnung für das Wasserwerk Johannisthal die Lage der Schutzzonen aus dem Lageplan zu dieser vorläufigen Anordnung (Allgemeinverfügung). Sei nach dem Lageplan für einzelne Grundstücke eine Schutzzone mit höheren Anforderungen als bisher ausgewiesen,

bestimmen sich die Schutzbestimmungen weiterhin nach der Wasserschutzgebietskarte gemäß § 5 der Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal.

Nach dem Lageplan zu der vorläufigen Anordnung (Allgemeinverfügung) befänden sich die Grundstücke in der weiteren Schutzzone 111 B. Nach der Wasserschutzgebietskarte gemäß § 5 der Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal befänden sich die o.g. Grundstücke außerhalb des Wasserschutzgebietes. Demzufolge seien hier die Schutzbestimmungen für die weitere Schutzzone 111 B nicht anzuwenden.

Mit einem etwaigen Neuerlass einer Wasserschutzgebietsverordnung für das Wasserschutzgebiet Johannisthal würde das Plangebiet in der Schutzzone 111 B liegen, so dass dann die entsprechenden Schutzbestimmungen einzuhalten wären.

Abwägung:

Die Hinweise zum Wasserschutz werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird ergänzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind davon nicht berührt.

Stellungnahme:

Nach Veränderung der Trinkwasserschutzzone Johannisthal und der Altlastenbefreiung sei die Zuständigkeit für diese Katasterfläche an das Umweltamt des Bezirkes Treptow-Köpenick übergegangen.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Für die Belange des Bodenschutzes im Bereich des Bebauungsplans sei das bezirkliche Umweltamt zuständig. Belange des Referates VIII C seien nicht betroffen.

Abwägung:

Das bezirkliche Umweltamt ist in die Planung einbezogen worden und hat erklärt, dass die Grundstücke im Geltungsbereich als altlastenfrei zu bewerten sind, auch wenn sie formal noch als Altlastenstandort Nr. 7548 im Kataster geführt werden.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung IX C 31 (Lärminderungsplanung,
Lärmaktionspl., Luftreinhaltepl.)

Stellungnahme:

Luftreinhaltung

Die Schadstoffbelastung für das Gelände des Bebauungsplans XV-51a-1 liege unterhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte. Es sei nicht damit zu rechnen, dass nach der Bebauung des Geländes die Grenzwerte überschritten würden.

Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die Planung.

Stellungnahme:

Das Gelände liege außerhalb des Vorranggebiets für Luftreinhaltung. Aufgrund der weiterhin hohen Hintergrundbelastung an Feinstaub-PM₁₀ müsse man Feinstaubemissionen aus Feuerungsanlagen großräumig minimieren. Deshalb werde gebeten, eine textliche Festsetzung hinsichtlich der Verwendung von Brennstoffen, deren Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL seien, zu treffen.

Dies werde im vom Senat beschlossenen Luftreinhalteplan 2011-2017 als Maßnahme M3.2 zur Reduzierung der Feinstaub- und Benzo[a]Pyren-Emissionen in Berlin gefordert.

Um die Feinstaubbelastung in Berlin weiter zu verringern, sollen laut Luftreinhalteplan 2011-2017 auch Blockheizkraftwerke den neuesten Emissionsanforderungen genügen (Maßnahme M3.3). Da in Berlin weiter die Hintergrundbelastung an Feinstaub-PM₁₀ hoch sei, müsse über das Luftvorranggebiet hinaus Maßnahmen ergriffen werden.

Abwägung:

Die Stellungnahme der Fachbehörde ist nachvollziehbar. Um die Hintergrundbelastung nicht ansteigen zu lassen und den Zielen des Luftreinhalteplans zu entsprechen, wird der Stellungnahme entsprochen und die Festsetzung gemäß Muster 5.1 aufgenommen, auch wenn sie im Regelfall nur im Vorranggebiet für Luftreinhaltung angewendet wird.

Stellungnahme:

Es werde gebeten, eine textliche Festsetzung zu treffen, die nur gasbetriebene Anlagen oder Anlagen mit Brennstoffzellen in Wohn- und Bürogebäuden erlauben. Neu installierte Mini-BHKW mit Gasbetrieb müssten mindestens die Ausschreibungsempfehlungen des Umweltbundesamtes erfüllen

Abwägung:

Diesem Festsetzungsvorschlag kann nicht gefolgt werden, weil weder eine Rechtsgrundlage vorliegt noch die Eindeutigkeit und damit Vollziehbarkeit gegeben ist. So können sich z.B. Ausschreibungsempfehlungen des Umweltbundesamts ändern.

Stellungnahme:

Lärmaktionsplanung: Die Begründung gehe lediglich auf die zu erwartenden Immissionen der geplanten Straßenbahntrasse ein. Die angrenzenden Straßen seien bei der Lärmkartierung nicht berücksichtigt (lediglich die vorhandene Straßenbahntrasse, inkl. Wendeschleife, sei in den Karten enthalten) und konkrete Verkehrszahlen lägen hier auch

nicht vor. Diese sollten aber, soweit von relevanten Belastungen auszugehen sei, bei den weiteren Planungen Berücksichtigung finden.

Abwägung:

Bedingt durch die durch das Vorhaben generierten zusätzlichen Verkehre ist aufgrund der vorhandenen Grundbelastung nur mit einer geringfügigen Steigerung der Schallimmissionsbelastung zu rechnen. Aufgrund der zu Grunde liegenden Prognose 2030 unterscheiden sich die Werte entlang der Hermann-Dorner-Allee jedoch deutlich von den bisher zu Grunde liegenden Prognosewerten 2025 aus dem Jahr 2013. Selbst im Plannullfall ist von einer rd. 76% höheren Verkehrsbelastung gegenüber den aktuellen Zählwerten auszugehen. Der Prognoseplanfall liegt weitere 9% über dem Plannullfall.

Im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Hermann-Dorner-Allee ist basierend auf der Prognose 2030 am Tag von Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von rd. 3,5 dB(A) und im Nachtzeitraum von Überschreitungen von rd. 6,5 dB(A) auszugehen.

Der Plangeber hat sich deshalb entschieden, dem Belang des passiven Lärmschutzes durch eine andere Regelung zu entsprechen, bei der gewährleistet ist, dass eine Beurteilungspegel in den einzelnen Aufenthaltsräumen nicht überschritten wird – differenziert je nach tatsächlich ausgeübter Nutzungsart.

Stellungnahme:

Ungeachtet dessen ergäben sich bereits auf Grundlage der Lärmkartierung innerhalb des Plangebiets Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005. Soweit passiver Schallschutz erforderlich werde, sei dieser ggf. in den Festsetzungen zu berücksichtigen. Für eine konkrete Einschätzung der Verhältnisse werde das geplante Gutachten abgewartet.

Abwägung:

Die Notwendigkeit entsprechender Festsetzungen wird im Verlauf des weiteren Verfahrens auf Basis eines Lärmgutachtens geprüft. Regelungen für den passiven Schallschutz bei Wohnnutzung werden jedoch nur erforderlich bei Lärmpegelbereichen > III. Für die Bereiche mit niedrigeren Lärmpegeln braucht planungsrechtlich keine Lärmvorsorge getroffen werden, weil hier für Aufenthaltsräume die Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung bereits durch andere Vorschriften wie z.B. die Energiesparverordnung, deren Anwendung gesetzlich vorgeschrieben ist, gewährleistet ist.

Stellungnahme:

Außerhalb der Zuständigkeit werden folgende Hinweise zum Gewerbelärm gegeben.

Durch die vorgesehene Planung rücke Wohnbebauung in den unmittelbar angrenzenden Bereich der im Bebauungsplan XV-52 vorgesehenen gewerblichen Nutzungen. Es solle im

weiteren Verfahren geprüft werden, ob durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets mit Einschränkungen der Nutzbarkeit dieser Flächen zu rechnen sei.

Abwägung:

Die Auswirkungen sind geprüft worden. Auf Seiten der heranrückenden Wohnbebauung werden bautechnische Maßnahmen sowie eine lärmschützende Baukörperkonfiguration erforderlich, um den Konflikt zwischen zulässigem Gewerbe und künftiger Wohnnutzung zu bewältigen. Die Gewerbenutzung im festgesetzten Bebauungsplangebiet XV-52 wird nicht eingeschränkt werden.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Forsten B 311

Stellungnahme:

Im geplanten Wohnungsbaugebiet WA 1 und WA 2 seien in Reihe gepflanzte Waldkiefern sowie einige Pappelsämlinge bzw. Stockausschlag und drei Stieleichen kartiert. Entlang der Hermann-Dorner-Allee sowie entlang des Alexander-von-Humboldt-Weges liege jeweils zwei schmale Kiefernreihen. Mittig liege ein ca. 3.700 qm kleiner und junger Kiefernforst (vgl. Anlage/ Übersichtskarte).

Dieser Kiefernforst unterliege gemäß § 2 Abs. 1 dem Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 16.09.2004. Regelungen zur Erhaltung des Waldes bzw. zur Genehmigung einer Waldumwandlung seien dem § 6 LWaldG zu entnehmen.

Man bitte daher um die weitere Einbeziehung in das Bebauungsplanverfahren sowie in das Baugenehmigungsverfahren.

Abwägung:

Aus der Stellungnahme geht nicht hervor, warum der genannte Kiefernaufwuchs nunmehr gemäß § 2 Abs. 1 dem Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 16.09.2004 unterliegt, während dies im Aufstellungsprozess des Bebauungsplans XV-55a-1 nicht der Fall war. Im weiteren Verfahren wird ein waldfachliches Gutachten die Wertigkeit des als Wald eingestuften Kiefernaufwuchses und das daraus resultierenden Ausgleichserfordernis ermitteln. Die Fällgenehmigung kann dann im Rahmen eines konkreten Bauvorhabens beantragt werden. Der Ausgleich kann monetär oder durch Maßnahmen erfolgen.

Aus der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen für den Planungsinhalt. Auch für das weitere Verfahren stellt die Stellungnahme kein Hemmnis dar. Forsten wird im weiteren Verfahren beteiligt werden.

Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin – Brandenburg; Potsdam – GL5

Stellungnahme:

Im Rahmen der Zuständigkeit für die Raumordnung teile man die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die Planung mit.

Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebe es keine Hinweise. Umweltrelevante Informationen und Daten, die man zur Verfügung stellen könne, lägen der GL nicht vor.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

1. Planungsabsicht

Festsetzung von allgemeinem Wohngebiet anstelle von Gewerbegebiet (Festsetzung von GE im rechtswirksamen BP XV-55-1) Größe Plangebiet ca. 2,7 ha

Abwägung:

Der Sachverhalt ist zutreffend wiedergegeben worden.

Stellungnahme:

2. Beurteilung der Planungsabsicht

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 15. Dezember 2007 (GVBl. S. 629)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin- Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. S. 182)

Hinweis: Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg habe mit Urteil vom 16.6.2014 die Brandenburgische Verordnung über den LEP 8-8 vom 31. März 2009 für unwirksam erklärt. Das Urteil sei noch nicht rechtskräftig. Bis zu einer möglichen Rechtskraft des Urteils finde der LEP B-B weiterhin uneingeschränkt Anwendung. Die Berliner Verordnung über den LEP B-B bleibe von dieser Entscheidung unberührt.

Abwägung:

Der Sachverhalt ist bereits in der Begründung dargelegt worden. Der Hinweis ist für die Planverfahren innerhalb Berlins ohne Relevanz.

Stellungnahme:

Ziele und Grundsätze der Raumordnung bezogen auf die Planungsabsicht

Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B (Lage des Plangebietes im Gestaltungsraum Siedlung gemäß Festlegungskarte

1; die Entwicklung von (Wohn-) Siedlungsflächen sei hier zulässig)

Grundsätze § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 sowie 4.1 LEP B-B (vorrangige Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; Vorrang

von Innen- vor Außenentwicklung; Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen; Entwicklung verkehrsvermeidender Siedlungsstrukturen durch Funktionsbündelung und Nutzungsmischung)

Beurteilung:

Die Planungsabsicht lässt zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.

Das Plangebiet liegt nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung. Die künftige Siedlungsentwicklung soll auf diesen Raum gelenkt werden (Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B). Zur Binnendifferenzierung des Gestaltungsraumes Siedlung haben die Kommunen große Spielräume. Die beabsichtigte Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes ist hier grundsätzlich zulässig. Die Planungsziele berücksichtigen auch den Vorrang der Innenentwicklung aus den Grundsätzen der Raumordnung § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 sowie 4.1 LEP B-B.

In der vorliegenden Begründung zum BP sind die für die Planung maßgeblichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung bereits umfassend und richtig dargelegt worden.

Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden.

Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die Planung und bestätigt die Anpassung des Bebauungsplans an die Ziele der Raumordnung. Für das Bebauungsplanverfahren resultiert kein Handlungsbedarf.

IT-Dienstleistungszentrum ITDZ - Berlin

Stellungnahme:

Keine Belange des IT- Dienstleistungszentrums sind betroffen.

Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die Planung.

Bezirksamt Treptow-Köpenick Abteilung Jugend und öffentliche Ordnung,

Jugendamt

Stellungnahme:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans XV-55a-1-2 solle die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von bis zu 250 Wohnungen gesichert werden.

Daraus ergebe sich ein Bedarf von 30 Plätzen für die Kindertagesbetreuung in der Bezirksregion Adlershof.

Die Aussage auf S.13 der Begründung zum Bebauungsplan, dass die dort benannten Kindertagesstätten aus statistischer Sicht eine ausreichende Versorgung für die künftige Wohnbevölkerung sichern, entspreche nicht der realen Bedarfssituation in der Bezirksregion. In Adlershof gebe es derzeit 9 Kindertagesstätten mit 682 Plätzen. Diese Einrichtungen seien voll ausgelastet und verfügten schon jetzt nicht mehr über freie Plätze.

Für die Kindertagesstätte in der Hans-Schmidt-Straße 10 habe die Erlaubnis für eine Überbelegung von der Kindertagesstättenaufsicht der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft eingeholt werden müssen.

Wenn im Rahmen der B-Planungen nicht infrastrukturelle Vorsorge für die Versorgung mit Kita-Plätzen getroffen werde, sei bei der Umsetzung der zu erwartenden Baumaßnahmen im Entwicklungsgebiet, von einem Notstand in der Kitaplatzversorgung in Adlershof auszugehen, der auch durch andere Bezirksregionen nicht mehr aufgefangen werden könne. Für die Bezirksregion Adlershof könne der gesetzliche Anspruch auf einen Kitaplatz dann nicht mehr sichergestellt werden.

Durch das Jugendamt sei diese Problemlage bereits in dem Gespräch zur Sicherung der sozialen Infrastruktur in der Entwicklungsmaßnahme im August 2014 dargestellt worden.

Abwägung:

Die Äußerung ist zutreffend.

Die Stellungnahme erfordert eine intensive Auseinandersetzung mit der Thematik der Wohnfolgeeinrichtungen. Dies wird vermutlich nicht in Form von Regelungen im Bebauungsplangebiet selbst erfolgen, etwa durch Festsetzung einer Kindertagesstätte, sondern durch vertragliche Verpflichtungen. Im allgemeinen Wohngebiet sind aber Kindertagesstätten allgemein zulässig. Die Abstimmungen zwischen Plangeber und Bezirk stehen jedoch erst am Anfang. Eine verbindliche Lösung muss vor der Festsetzung des Bebauungsplans XV-55a-1-2 gefunden worden sein.

Bezirksamt Treptow-Köpenick Abteilung Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt -
Umwelt- und Naturschutzamt, Fachbereich Umweltschutz

Stellungnahme:

Zwar befinde sich das Plangebiet gem. Bodenbelastungskataster innerhalb des ehem. Altlastenstandortes Nr. 7548, der Altlastenstatus könne für das hier in Rede stehende Teilareal jedoch zwischenzeitlich aufgehoben werden. Die Planungsfläche sei daher – nach meinem aktuellen Kenntnisstand – als altlastenfrei zu bewerten.

Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die Planung und relativiert die Stellungnahme von SenStadtUm VIIID.

Berliner Feuerwehr SE FI MM1

Stellungnahme:

Bei der Prüfung der Planungsunterlagen ergab sich der Hinweis, dass bereits bestehende Flächen für die Feuerwehr auf den zu beurteilenden Grundstücken erhalten bleiben.

Abwägung:

Die Stellungnahme zieht kein Handlungserfordernis nach sich.

Stellungnahme:

Die Löschwasserentnahmestellen seien bei Bauvorhaben zu schützen und müssen für die Feuerwehr immer nutzbar sein.

Abwägung:

Die Aussage hat nur für den Bauvollzug eine Relevanz, nicht für die Aufstellung des Bebauungsplans.

Stellungnahme:

Eine ausreichende Löschwasserversorgung sei nicht dargestellt.

Abwägung:

Auch dies ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. In den angrenzenden Straßen liegen aber alle Leitungen an, die eine ausreichende Versorgung mit Frischwasser im Grundsatz ermöglichen.

Stellungnahme:

Sonstige Bemerkungen: Zu geplanten Bauvorhaben werde man im Rahmen der Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren Stellung nehmen. Man weise jedoch vorsorglich darauf hin, dass die Löschwasserversorgung nicht gesichert sei und evtl. Zufahrten für die Feuerwehr (mit Umfahrt oder Wendemöglichkeit) erforderlich seien. Darüber hinaus gebe es keine Bedenken.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Wie darin selbst vorgetragen, ist die Löschwasserversorgung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Stellungnahme:

sonstige Hinweise

keine Brunnen / Zisternen.

Abwägung:

Für den Bebauungsplan besteht kein Handlungserfordernis.

BSR - Berliner Stadtreinigungsbetriebe Immobilienmanagement

Stellungnahme:

Bauliche- oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigung sowie Belange der Abfallbeseitigung seien nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt.

Detaillierte Forderungen in reinigungstechnischer Hinsicht, soweit betroffen, könne man erst mit Vorlage der Entwurfszeichnungen (Straßenneubau/-umbau) stellen.

Abwägung:

Für den Bebauungsplan besteht kein Handlungserfordernis.

BVG Berliner Verkehrsbetriebe

Stellungnahme:

Im Bereich der geplanten Baumaßnahme befinde sich die in dem beigefügten Lageplan eingezeichneten Kabelanlagen/Erdungsanlagen der Bahnstromversorgung, der Weichenanlagen, der Anlagen der Licht- und Krafttechnik/Anlagen der standardmäßigen Haltestellenverrohrung der Straßenbahn. Die entsprechende Höhenlage der Kabel sei zu sichern. In Kabelnähe sei Handschachtung erforderlich.

Im Bereich der geplanten Baumaßnahme befänden sich Fahrleitungs- und Erdungsanlagen der Straßenbahn. Fahrleitungsmaste dürfe im Umkreis von 1,5 m nicht tiefer als 0,5m freigeschachtet werden. Vor Beginn der Baumaßnahme bitte man um Rücksprache mit dem dafür verantwortlichen technischen Gruppenleiter, Herrn Haese, Tel.-Nr.: 256 30481/ Mobil: 0151-2766 5157.

Im Bereich Ihrer geplanten Baumaßnahme beabsichtige man keine Errichtung von Bahnstrom- und Signalanlagen sowie Anlagen der Licht- und Krafttechnik der Straßenbahn. Wegen genauer Trassenbestimmung durch Kabelortung und/oder Sicherungsmaßnahmen an den Kabeln bitte man um Abstimmung mit unseren zuständigen Mitarbeitern: - bei Bahnstromkabeln der Straßenbahn mit Herrn Timm, Tel.: 256 30741/ Mobil: 0151-2766 3821; bei unverrohrten Kabeltrassen seien unsere Kabel mit Kabelschutzrohren abzudecken. Es habe eine Abnahme durch Herrn Timm zu erfolgen. – bei Weichen - und Signalanlagen der Straßenbahn mit Herrn Schemmel, Tel.: 256 30487 / Mobil: 0151-2766 5171; bei Anlagen der Licht- und Krafttechnik/Anlagen der standardmäßigen Haltestellen-verrohrung mit Herrn Steg, Tel.: 256 30742 / Mobil: 0151-2766 5174; Herrn Schubert, Tel.: 256 30743 / Mobil: 0151-2766 3888.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Weder die Sicherung der Höhenlage der angesprochen Kabel noch das Vorgehen bei Schachtungsmaßnahmen ist

Regelungsgegenstand eines Bebauungsplans zumal sie sich außerhalb der Baugebiete und damit des Geltungsbereichs befinden.

Stellungnahme:

Unter Einhaltung erforderlicher Rücksprachen mit den zuständigen Mitarbeitern, habe man gegen die Baumaßnahme keine Einwände und erteile man hiermit die Zustimmung.

Abwägung:

Im Übrigen stützt die Stellungnahme die Planung.

Stellungnahme:

Stellungnahme Bautechnischen Anlagen Straßenbahn:

Man möchte darauf hinweisen, dass für die dargestellte Straßenbahntrasse am östlichen Rand des B-Planes die Entwurfsplanungen begonnen hätten. In Zusammenarbeit mit SenStadtUm VIIC und auf Basis des STEP V und des NVP werde man eine Straßenbahnstrecke mit mindestens 6 m Trassenbreite planen und zeitnah in Betrieb nehmen wollen. Die Formulierung "In Aussicht genommene Trasse" könne präzisiert werden und in "In Planung befindliche Trasse" gewandelt werden.

Abwägung:

Die Formulierung ist Standard und wird so lange beibehalten, bis die Planfeststellung erfolgt ist. Der Hinweis auf die begonnen Planung kann aber im Begründungstext ergänzt werden.

BWB - Berliner Wasserbetriebe

Stellungnahme:

Gemäß den beiliegenden Bestandsplänen befänden sich im Bereich des Bebauungsplangebietes Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe (BWB). Diese stünden im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung.

Abwägung:

Die Stellungnahme trifft nur bedingt zu, da sich die eingezeichneten Leitungen alle im öffentlichen Straßenland befinden und somit außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Stellungnahme:

In der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 1.2.5 Verkehrserschließung stehe: ...In den Straßen sind alle notwendigen Medien verlegt. Für die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur sind daher nach derzeitiger Einschätzung keine Probleme zu erwarten."

Diese Aussage sei nicht korrekt. Nur in der Hermann-Dorner-Allee und in der Karl-Ziegler-Straße befänden sich Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB. Ob ein weiterer

Bedarf für Neuberohrungen in den anderen Straßen (in Privatstraßen nur bei entsprechender leitungsrechtlicher Sicherung) erforderlich werde, sei im weiteren Bebauungsplanverfahren zu prüfen.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung wird entsprechend angepasst. Auch beim Alexander-von-Humboldt-Weg wird es sich um öffentliches Straßenland handeln, sobald die Fläche dem bezirklichen Tiefbauamt übergeben worden ist. Ob es einen Bedarf an Neuberohrungen gibt wird im Weiteren zu prüfen sein. Dies betrifft aber nicht den Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Stellungnahme:

Genauere Aussagen hierzu seien aber erst nach Vorliegen von Trinkwasserbedarfswünschen (Hausanschlussanträge) möglich.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bedarfszahlen für die Trinkwasserversorgung liegen noch nicht vor. Es handelt sich allerdings um Belange, die das Planungsrecht nicht betreffen.

Stellungnahme:

In der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 1.3. 7 Planfeststellung für die Straßenbahn stehe, dass außerhalb des Geltungsbereiches zukünftig eine zweigleisige Straßenbahntrasse verlaufen solle und sich das Planfeststellungsverfahren für die Straßenbahn kurz vor der Einleitung befinde.

Da der Bau der Straßenbahntrasse nicht Gegenstand des o. g. Bebauungsplanverfahrens sei, werden die BWB erst im Zuge des angekündigten Planfeststellungsverfahrens eine Stellungnahme dazu abgeben.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, hat aber für das jetzige Beteiligungsverfahren keine Relevanz.

Stellungnahme:

Die innere Erschließung der Trinkwasserversorgung könne entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden. Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolge grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser könne nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

Abwägung:

Gemeint ist mit „innere Erschließung“ vermutlich das Netz der Hausanschlüsse, das keiner planungsrechtlichen Regelungen bedarf. Da die BWB bei den Leitungsbereitstellungen im

öffentlichen Straßenland nicht potentiell maximale Anforderungen für die Dimensionierung der Leitungen zugrunde legt, kann erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf Basis konkreter Bedarfszahlen eine Lösung für die Löschwasserbereitstellung gefunden werden.

Stellungnahme:

Das Regenwassernetz sei bereits hoch ausgelastet. Deshalb seien in den weiteren Planungsphasen für das Bebauungsplangebiet Maßnahmen zur Vermeidung und Verzögerung der Regenwassereinleitung zu berücksichtigen.

In der textlichen Festsetzung Nr. 8 sowie in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 11.3.7 Sonstige umweltbezogene Festlegungen seien bereits Festlegungen enthalten, die eine Versickerung festlegen und begründen.

Abwägung:

Es handelt sich beim Bebauungsplan XV-55a-1-2 um ein beplantes Gebiet mit einer Gewerbegebietsnutzung mit einem deutlich höheren Nutzungsmaß als nunmehr zur Festsetzung vorgesehen ist.

Die Aussagen sind zutreffend. Allerdings wirken sowohl die Dachbegrünung (textliche Festsetzung Nr. 6) als auch der durchlässige Wegebelaag positiv auf die Vermeidung und Verzögerung der Regenwassereinleitung. Weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.

Stellungnahme:

Baumaßnahmen seien derzeit im Bebauungsplangebiet von unserem Unternehmen nicht vorgesehen. Zur Sicherstellung eines reibungslosen Bauablaufes beachte man bitte, dass die Erschließungsinvestitionen bis zum März des Vorjahres bei den BWB angemeldet und die Planung beauftragt sein müssen.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und kommt nur beim Vollzug des Plans zum Tragen, nicht jedoch bei der Bauleitplanung.

Stellungnahme:

Grundsätzlich gelte:

Anlagen der BWB zur Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung würden nur in öffentlich gewidmetem Straßenland (Eigentümer Land Berlin) eingebaut werden.

Abwägung:

Dies ist bekannt.

Stellungnahme:

Außerhalb dieser Flächen vorhandene oder geplante Anlagen der BWB seien dauerhaft durch beschränkt persönliche Dienstbarkeiten (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) zugunsten der BWB zu sichern.

Abwägung:

Dies trifft für Hausanschlüsse nicht zu.

Stellungnahme:

Anlagen der BWB, einschließlich der dazugehörigen Sicherheitsstreifen, dürften nicht bebaut, überlagert oder mit Tiefwurzeln bepflanzt werden.

Abwägung:

Dies ist für das Plangebiet weder vorgesehen noch relevant.

Stellungnahme:

Den Mitarbeitern der BWB müsse der Zugang zu den Anlagen der BWB, gegebenenfalls mit Fahrzeugen von bis zu 26 t Gesamtgewicht, ermöglicht werden.

Abwägung:

Dies ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Stellungnahme:

Die Kosten für Planung und Bau von Anlagen zur Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung außerhalb des öffentlich gewidmeten Straßenlandes werde nicht von den BWB getragen.

Abwägung:

Dies wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Die als Anlage beigefügten Technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB seien einzuhalten.

Abwägung:

Hinweis wird zur Kenntnis genommen, hat für den Bebauungsplan jedoch keine Relevanz.

Stellungnahme:

Man bitte, die Belange der BWB im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.

Abwägung:

Die Belange der BWB sind bereits berücksichtigt bzw. ist es nicht erkennbar, dass Belange nicht berücksichtigt worden sind.

NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co KG

Stellungnahme:

Die WGI GmbH werde von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftersuchen zu bearbeiten und handele namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handele im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung namens und im Auftrag der GASAG Berliner Gaswerke AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH, der SpreeGas Gesellschaft für Gasversorgung und Energiedienstleistung mbH, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf (NHN) Gas mbH & Co.KG, der Rathenower Netz GmbH, der Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Es werde hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigelegten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich seien. Mit Abweichungen müsse gerechnet werden. Dabei sei zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig seien und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus seien aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss habe, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen seien in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.

Im unmittelbaren Bereich der Leitung sei auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen gäben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es sei darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliege. Digital gelieferte Planunterlagen seien in Farbe auszugeben. Man prüfe bitte nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gelte nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen sei, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den

Planunterlagen sei nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen seien in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.

Abwägung:

Alle dargestellten Leitungen befinden sich im öffentlichen Straßenland, außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV-55a-1-2, so dass Leitungsrechte nicht erforderlich sind.

Stellungnahme:

Eine Versorgung des Planungsgebietes sei grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen seien gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen. Im räumlichen Gebiet der Anfrage plane die NBB, Leitungsbaumaßnahmen auszuführen. Ihre Arbeiten seien in der Planungsphase und vor Baubeginn mit der NBBNP, Netzplanung, Herrn Wetzel, Tel. (030) 81876 1512, E-Mail: b.wetzel@nbbnetzgesellschaft.de, abzustimmen. Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, sei der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen

Abwägung:

Aus der Stellungnahme geht nicht hervor, ob die WGI/GASAG ein Leitungsrecht für erforderlich hält. Da weder Leitungen außerhalb des öffentlichen Straßenlandes vorhanden noch Planungen beabsichtigt sind, ergibt sich für den Bebauungsplan XV-55a-1-2 kein Regelungsbedarf.

Vattenfall Europe Business Services GmbH

Stellungnahme:

In dem betrachteten Gebiet befänden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen der Stromnetz Berlin GmbH. Einen Plan mit den vorhandenen Anlagen erhalte man beiliegend zu diesem Schreiben.

Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung könne man zurzeit keine Aussage treffen.

Als fachlicher Ansprechpartner für Rückfragen stehe der Bereich Vattenfall Europe Netzservice GmbH, Netzanlagenbau Berlin, Hr. Wiedemann, Tel. -Nr. 030 / 49 202 - 2568 gern zur Verfügung. Bitte nennen Sie hierbei die Eingabenummer 11 40 83 77.

Abwägung:

Die Kabelanlagen befinden sich alle innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV-55a-1-2.

Verkehrslenkung Berlin (VLB)Stellungnahme:

Zu dem Bebauungsplanentwurf XV-55a-1-2 „Wohnen am Campus II“ im Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin, Ortsteil Adlershof, ergebe sich aus Sicht von VLB B 4 keine straßenverkehrsbehördlichen Bedenken.

Der Bebauungsplanentwurf XV-55a-1-2 überplane die Gewerbegebiete des festgesetzten Bebauungsplans XV-55a-1 durch Wohngebiete. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden hinsichtlich der Verkehrserschließung keine neuen Aussagen getroffen, daher verweise man auf die Stellungnahme der VLB vom 30.07.2010 zum Bebauungsplan XV-55a-1.

Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die Planung.

Fazit:

Planzeichnung einschließlich textlicher Festsetzungen

Auf Anregung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt IX C wird die textliche Festsetzung zur Luftreinhaltung aufgenommen.

Erforderlichenfalls werden passive Schallschutzmaßnahmen zum Verkehrslärmschutz und bautechnische Regelungen zur Konfliktlösung hinsichtlich des Gewerbelärms aufgenommen.

Begründung

Die Begründung wird gemäß den Hinweisen der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt VII B und VIII D und der BWB ergänzt bzw. angepasst.

IV.5. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB

Mit Schreiben vom 29.11.2016 sind insgesamt 44 Behörden, Institutionen, hausinterne Stellen oder sonstige Fachämter angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme bis 06.01.2017 aufgefordert worden. Ergänzend wurden die WISTA-MANAGEMENT GMBH und die Wohnungsbaugesellschaft HOWOGE im gleichen Zeitraum um eine Stellungnahme gebeten. Dem Schreiben waren der Bebauungsplanentwurf und die Begründung beigelegt.

Innerhalb der Beteiligungsfrist bzw. kurzfristig im Anschluss daran ging von insgesamt 32 Stellen eine Stellungnahme ein. Dabei sind zahlreiche Hinweise vorgetragen worden (BSR, BWB, NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co KG, 50 Hertz Transmission

GmbH, Vattenfall Europe Business Services GmbH), die ohne Relevanz für die Bauleitplanung sind und im Folgenden nicht aufgeführt werden.

Berliner Feuerwehr

Stellungnahme:

Bei der Prüfung der eingereichten Planungsunterlagen ergaben sich aus Sicht der Berliner Feuerwehr folgende Anregungen und Hinweise: Es sind keine Löschwasserbrunnen vorhanden/-eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nicht dargestellt.

Abwägung:

Hinsichtlich der Löschwasserversorgung kommt die Brandschutztechnische Untersuchung vom 24.08.2016 für den städtebaulichen Rahmenplan zu folgendem Ergebnis:

„Für das Bauvorhaben ist ein Löschwasserbedarf von 1600 l / Min erforderlich. Dieser ist mit den fünf im Bestand vorhandenen Hydranten (3 x DN 100 + 2 x DN 150) im öffentlichen Straßenland sichergestellt. Das vorhandene Hydrantennetz ist in zwei verschiedene Netzabschnitte unterteilt. Der 1. Hydrant liegt vom entferntesten Treppenraum in einem Umkreis von 300 m. Gemäß dem Merkblatt der Berliner Feuerwehr zur Löschwasserversorgung, ist die Entfernung der ersten Löschwasserentnahmestelle zum Gebäude von nicht mehr als 100 m einzuhalten. Diese Anforderung wird erfüllt.“

Stellungnahme:

Die Privatstraße Alexander-von-Humboldt-Weg ist als Feuerwehrezufahrt erforderlich. Die Radien der Zufahrt von der Hermann-Dorner-Allee sind entsprechend Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auszubilden. Am Ende der Straße ist eine Wendemöglichkeit entsprechend o.a. Richtlinie vorzusehen. Eine Löschwasserentnahmestelle in dieser Privatstraße ist erforderlich.

Abwägung:

Bei dem Alexander-von-Humboldt-Weg handelt es sich um eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“, die als Feuerwehrezufahrt genutzt werden kann. Die Radien zum Einbiegen in die Hermann-Dorner-Allee sind aufgrund der Breite der Straßenräume unproblematisch. Die Wendemöglichkeiten sind der brandschutztechnischen Expertise zu entnehmen, die im Rahmen der städtebaulichen Konkretisierung seitens der Architekten beauftragt worden war. Darin ist u.a. auch nachgewiesen worden, dass die Wendemöglichkeiten nicht am Ende der Straße liegen müssen, sondern auf den privaten Grundstücksflächen geschaffen werden können. Für das Bebauungsplanverfahren ergibt sich aus der Stellungnahme kein weiterer Handlungsbedarf.

BSR - Berliner Stadtreinigungsbetriebe

Stellungnahme:

Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigung sowie Belange der Abfallbeseitigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt. Auch aus reinigungstechnischer Sicht bestehen keine Einwände gegen die geplante Baumaßnahme.

(Neu geplante) Straßen und Wege müssen so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen mit einem Gesamtgewicht von 26 t und einer max. Einzelachslast von 11,5 t dauernd benutzt werden können. Die erforderliche Mindestbreite beträgt 3,50 m. Zufahrtswege von über 15 m Länge erfordern einen Wendepunkt von mind. 25 m Durchmesser. Das Befahren von ausgewiesenen Straßen und Wegen erfolgt ausschließlich bei ausreichend befestigten Oberflächen. Kies-, Schotterwege sowie öffentliche und private Straßen, die sich noch im Bau befinden, erfüllen diese Anforderungen zumeist nicht.

Abwägung:

Der Bebauungsplan trifft keine Regelung zum öffentlichen Straßenland, da in seinem Geltungsbereich keine Straßen liegen und die umgebenden Straßen bereits hergestellt sind. Eine Verkehrsübergabe wird nicht stattfinden. In Bezug auf die Befestigung von Wegen werden die Hinweise an die Grundstückseigentümerin weiter geleitet. Die textliche Festsetzung Nr. 10 regelt zudem die Herstellung von Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau, um der Versiegelung im Sinne des Bodenschutzes entgegenzuwirken. Dies wird in der Abwägung als wichtiger erachtet, als die Vermeidung von Bewuchs etwa durch Gräser, der bei niedriger Frequentierung der Flächen entstehen kann. Aus der Stellungnahme ergibt sich kein Handlungsbedarf für das Bebauungsplanverfahren.

BWB - Berliner Wasserbetriebe

Stellungnahme:

Gemäß den beiliegenden Bestandsplänen befinden sich im Bereich des Bebauungsplangebietes in der Hermann-Dorner-Allee und in der Karl-Ziegler-Straße Regen- und Schmutzwasseranlagen sowie Trinkwasserleitungen. Im Alexander-von-Humboldt-Weg befinden sich Mulden, welche zur Niederschlagsentwässerung des Weges dienen. Baumaßnahmen sind derzeit im Bebauungsplangebiet von unserem Unternehmen nicht vorgesehen.

Zwischen den BWB und dem Land Berlin (vertreten durch die Adlershof Projektmanagement GmbH) wurde im Mai 2008 für die Regen- und Schmutzwasseranlagen sowie die

Trinkwasserleitungen ein Betriebsführungsvertrag abgeschlossen.

Im Februar 2016 wurde zwischen den BWB und dem Land Berlin (vertreten durch die Adlershof Projektmanagement GmbH) eine Übernahmeerklärung abgeschlossen. Die Anlagen zur Trinkwasserversorgung gingen in das Eigentum und den Betrieb der BWB über. Für die Regen- und Schmutzwasseranlagen existiert bisher keine Übernahmeerklärung. Die BWB sind derzeit nicht Eigentümer der Anlagen, sie machen lediglich die Betriebsführung. Die Übernahme soll nach öffentlicher Widmung der letzten Straße (voraussichtlich I. Quartal 2017) erfolgen.

Die vorhandenen Schmutzwasserkanäle stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutzwassers zur Verfügung.

Da direkte Regenwassereinleitungen eine wesentliche Belastungsgröße für das sensible Gewässersystem darstellen, ist ein umsichtiger Umgang mit Regenwasser besonders wichtig. Aus diesem Grund gilt in Berlin das so genannte Versickerungsgebot (§ 36a Abs. 1 Berliner Wassergesetz). Dies gilt sowohl für private Grundstücke als auch für öffentliche Straßen und Plätze. Deshalb ist unter Beachtung der wasserwirtschaftlichen Randbedingungen eine vollständige Versickerung des Regenwassers im Bebauungsplangebiet anzustreben.

In der textlichen Festsetzung Nr. 11 bzw. im Kapitel II.3.7 unter dem Punkt Regenwasserversickerung und Bodenfunktion sind bereits Festlegungen enthalten, die eine Versickerung festlegen und begründen. In den textlichen Festlegungen Nr. 9 und Nr. 10 bzw. im Kapitel II.3.6 unter dem Punkt Dachbegrünung und im Kapitel II.3.7 unter dem Punkt Minderung der Bodenversiegelung sind weitere Festlegungen zur Regenwasserabflussreduzierung bzw. -verzögerung enthalten.

Das Bebauungsplangebiet liegt zudem im Einzugsgebiet des Bodenfilters Adlershof. Damit ein Bodenfilter ordnungsgemäß funktioniert, darf er nur mit dem Niederschlagswasser einer begrenzten Fläche beaufschlagt werden. Die maximal anzuschließende Fläche ist für den Bodenfilter Adlershof ausgeschöpft. Die Wasserbehörde hat uns mitgeteilt, dass eine Ausnahmegenehmigung zur Überschreitung der maximal anzuschließenden Fläche für den Bodenfilter in Adlershof nicht in Aussicht gestellt werden kann. Die Versickerung des Regenwassers ist deshalb wie festgelegt umzusetzen.

Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert. Die innere Erschließung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden. Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden. Aufgrund der geplanten Bebauungshöhe weisen wir darauf hin, dass jegliche Folgemaßnahmen im

Rohrnetz (z.B. Rohrnetzerweiterungen), welche ausschließlich wegen des Anschlusses einer privaten Druckerhöhungsanlage erforderlich werden, zu Lasten des Veranlassers gehen.

Abwägung:

Die benannten Straßen befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die Ausführungen im Folgenden entsprechen im Übrigen der Sachlage oder planerischen Intention und lassen keinen Handlungsbedarf für das Bebauungsplanverfahren erkennen. Die BWB können sich im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 erneut beteiligen. Es ist nicht erkennbar, dass Leitungen der BWB von Umbaumaßnahmen betroffen sind. Für den Bau der Hausanschlüsse sind – außerhalb des Bebauungsplans – Regelungen zwischen dem Grundstückseigentümer und der BWB zu treffen. Aus der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen für den Bebauungsplan.

Bundesnetzagentur

Stellungnahme:

Auf der Grundlage der von Ihnen zur Verfügung gestellten Angaben habe ich eine Überprüfung des angefragten Gebiets durchgeführt. Der beigefügten Anlage können Sie die Namen und Anschriften der in dem ermittelten Koordinatenbereich tätigen Richtfunkbetreiber, die für Sie als Ansprechpartner in Frage kommen, entnehmen. Durch deren rechtzeitige Einbeziehung in die weitere Planung ist es ggf. möglich, Störungen des Betriebs von Richtfunkstrecken zu vermeiden.

Grundlegende Informationen zur Bauleitplanung im Zusammenhang mit Richtfunkstrecken sowie ergänzende Hinweise stehen Ihnen auf der Internetseite der Bundesnetzagentur zur Verfügung:

Abwägung:

Bei den Betreibern von Richtfunkanlagen handelt es sich nicht um Träger öffentlicher Belange. Rechtlich gibt es keinen Trassenschutz, es handelt sich um eine unternehmerische Tätigkeit mit entsprechendem Risiko. Die Unternehmen sind selbst verpflichtet, sich über Veränderungen in ihrem Betriebsbereich zu informieren. Da sie andererseits auch öffentliche Aufgaben wahrnehmen, kann es ratsam sein, die Betreiber in das Planungsverfahren einzubeziehen. Dies wird bis zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgen, indem die Betreiber über die Planung des Vorhabens informiert werden.

Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit (LAGetSi)

Stellungnahme:

Die Prüfung der übersandten Planungsunterlagen hat aus Sicht des LAGetSi keine Einwände oder konkrete Hinderungsgründe oder sonstige umweltrelevante Aspekte ergeben. Aus dem Zuständigkeitsbereich des LAGetSi sind keine immissionsrechtlichen Genehmigungsverfahren bekannt, die von dem Bebauungsplanverfahren betroffen wären.

Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die Planung.

Senatsverwaltung für Finanzen

Stellungnahme:

Gegen den B-Plan bestehen im Grundsatz keine Bedenken.

Die dargestellten Auswirkungen auf die Bereiche Kindertagesbetreuung und Schulplätze bitte ich – sofern noch nicht erfolgt – mit der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft abzustimmen. Darüber hinaus bitte ich deutlich zu machen, dass die Ausgleichszahlungen oder Ausgleichsmaßnahmen in Höhe von rd. 43.000 € für die Fällgenehmigung des Kiefernaufwuchses ebenfalls in der Kosten- und Finanzierungsübersicht der Entwicklungsmaßnahme enthalten sind.

Abwägung:

Die Stellungnahme bestätigt die Planung. Die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie ist einbezogen worden. Sie hat keine Bedenken gegen die Planung vorgetragen. Die Kosten für die Waldumwandlung sind in der Finanzierungsübersicht der Entwicklungsmaßnahme enthalten und werden bei den finanziellen Auswirkungen des Bebauungsplans genannt.

Stellungnahme:

Auf der Seite 11 Punkt 1.4.1 beziehen Sie sich auf den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009. Nach hiesiger Kenntnis liegt der Entwurf des Landesentwicklungsplans für die Hauptstadtregion (LEP HR) seit Juli 2016 vor. Der LEP HR soll den LEP B-B ablösen. Er befindet sich derzeit im Beteiligungsverfahren. Die Stellungnahme wurde mit unserer Haushaltsabteilung abgestimmt.

Abwägung:

Die Ausführungen sind korrekt. Der LEP B-B ist aber noch nicht abgelöst worden, so dass er weiterhin bis zu diesem Zeitpunkt Bestand hat und aufzuführen ist. Es besteht kein Handlungsbedarf für den Bebauungsplan.

Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie ID

Stellungnahme:

Seitens der für Bildung zuständigen Senatsverwaltung bestehen grundsätzlich keine Einwände zu der im Plangebiet vorgesehenen Erschließung zusätzlicher Wohnungsbaupotentiale innerhalb Allgemeiner Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO.

Abwägung:

Die Stellungnahme bestätigt die Planung.

Der bezirklichen Schulträger ist im formalen Verfahrensschritt sowie in informellen Abstimmungsrunden zuletzt in einem Abstimmungsgespräch am 14. Februar 2017 beteiligt worden.

Stellungnahme:

Aus dem Neubau von bis zu 450 Wohnungen resultiert nach den geltenden Richtwerten ein zusätzlicher rechnerischer Bedarf von rd. 50 Grundschulplätzen. Im Monitoringverfahren 2016 wurde in der Grundschulplanungsregion Johannisthal (2) ein rechnerisches Defizit von ca. 120 Grundschulplätzen bis 2024/25 festgestellt. Bezogen auf o.g. Plangebiet sind nach aktuellem Stand zusätzlich ca. 50 Grundschulplätze zu erwarten.

Durch den bezirklichen Schulträger ist zu berücksichtigen, dass mit Fertigstellung der geplanten Wohnungsneubauten des Bebauungsplanentwurfs XV-55a-1-2 und umliegender nachfrageerhöhenden Vorhaben die Grundschulversorgung abgesichert ist. Eine Kopie des Schreibens erhält der bezirkliche Schulträger.

Abwägung:

Es ist vorgesehen, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-68b-1 eine neue Grundschule zu errichten, die nach Fertigstellung den Bedarf abdecken kann. Bis zur Fertigstellung der neuen Schule müssen die rechnerisch ermittelten Grundschulplätze im Bestand untergebracht werden.

Diese Herangehensweise wurde in einem Gespräch mit dem bezirklichen Schulamt am 14. Februar 2017 vorgetragen und abgestimmt. Im Ergebnis ist festgehalten worden, dass von Richtwerten bezogen auf Kinder/Zug temporär abgewichen werden kann. Durch eine Reduzierung des Raumanspruchs je Zug bzw. einer Neuordnung der Züge können an den bestehenden Standorten, vor allem der Heide-Schule, neue Kapazitäten geschaffen und die ermittelten 54 Schulkinder aufgenommen werden. Die Versorgungslücke lässt sich vorübergehend schließen.

Wie hoch der tatsächliche Bedarf exakt ist hängt ohnehin von der tatsächlichen Belegung der Wohnungen ab. Die Planungen des Bebauungsplans XV-55a-1-2 können weiter verfolgt werden. Die Stellungnahme macht keine Änderung der Planungsziele und Festsetzungen erforderlich.

Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe

Stellungnahme:

Wie bereits in meinem Schreiben vom 06.01.2015 mitgeteilt, bestehen gegen die beabsichtigte Entwicklung von Wohnen im Rahmen des vorliegenden B-Planverfahrens grundsätzlich keine Bedenken. Weiterhin muss jedoch gewährleistet bleiben, dass die südwestlich vorgesehene Gewerbenutzungen (auch nach Wegfall des Ansiedlungsvorhabens Fa. Jonas & Redtmann) im vollen Umfang, z.B. durch geeignete bauliche / technische Abschirmung im geplanten WA, erfolgen können.

Abwägung:

Wie dem Bebauungsplan und seiner Begründung zu entnehmen ist, enthält er ein ganzes Bündel von Maßnahmen der Konfliktbewältigung für die heranrückende Wohnbebauung an das festgesetzte Gewerbegebiet. Die für den Immissionsschutz zuständigen Fachbehörden haben die Maßnahmen (insbesondere die textlichen Festsetzungen Nr. 13 und 14) als adäquat erachtet. Allerdings ist auf Seiten der zukünftigen Gewerbenutzung umgekehrt sicherzustellen, dass die Richtwerte der TA Lärm für Gewerbegebiete eingehalten werden. Es besteht kein Handlungsbedarf für den Bebauungsplan.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen IA/ IB

Stellungnahme:

Aufgrund der originären Zuständigkeiten der Referate I A und I B für die vorbereitende Bauleitplanung (Nr. 8 Abs. 2 ZustKatAZG) äußern wir uns zur Abstimmung der Bauleitplanung wie folgt zur:

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1)

Es ist hierzu nichts vorzutragen.

Abwägung:

Die Stellungnahme bestätigt, dass dem Entwicklungsgebot aus dem FNP entsprochen worden ist. Ein weitergehendes Begründungs- und Argumentationserfordernis besteht nicht.

Stellungnahme:

Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilträumlichen Entwicklungsplanungen

Es ist hierzu nichts vorzutragen.

Abwägung:

Die Stellungnahme bestätigt, dass die Planung im Einklang mit den Stadtentwicklungsplänen steht. Es besteht kein Handlungsbedarf für den Bebauungsplan.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen WBL-Süd

Stellungnahme:

Da der Geltungsbereich im städtebaulichen Entwicklungsbereich „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ liegt, kommt das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung nicht zur Anwendung. Die Wohnungsbauleitstelle begrüßt, dass mit dem Bebauungsplan die planungsrechtliche Voraussetzung für ca. 450 Wohnungen geschaffen wird. Es wird auch begrüßt, dass der daraus folgende Bedarf an Kitaplätzen von der HOWOGE hergestellt und diese Verpflichtung im Rahmen des Grundstücksvertrages gesichert wird. Darüber hinaus bestehen von Seiten der Wohnungsbauleitstelle keine Anmerkungen zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf.

Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die Planung und bestätigt, dass das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung innerhalb der Entwicklungsmaßnahme nicht zur Anwendung kommt.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz I E 1 Landschaftsprogramm

Stellungnahme:

Zu dem vorliegenden Entwurf habe ich keine weiteren Hinweise oder Bedenken aus Sicht der gesamtstädtischen Landschaftsplanung.

Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die Planung. Es besteht kein Handlungsbedarf für den Bebauungsplan.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz I E 2 Artenschutz

Stellungnahme:

Vier Begehungen genügen in der Regel nicht, um ein Zauneidechsenvorkommen sich auszuschließen. In Berlin sind 5 bis 6 Begehungen zum sicheren Ausschluss üblich. Ich bitte Sie daher, das Planungsbüro prüfen zu lassen, ob auch kein Biotopverbund zu anderen bekannten oder möglichen Populationen besteht.

Anderenfalls sollten vorsichtshalber in 2017 ein bis zwei weitere Begehungen vorgesehen werden. Bei Reptilien sollte auch immer der Tag, die Uhrzeit und die genaue Wettersituation der Begehungen im AFB abgegeben werden.

Abwägung:

Im Jahr 2016 waren sechs Begehungen zur Erfassung der Zauneidechse von April bis September in allen potenziell geeigneten Habitaten innerhalb des B-Plan-Geltungs-bereichs vorgesehen. Vier vollständige Kontrollen fanden bei günstigen sonnigen und warmen Witterungsbedingungen, je eine im April (20.4.), Mai (13.5.), Juni (2.6.) und August (31.8.), statt. Da nach vier Kontrollen keine Zauneidechsen nachgewiesen werden konnten, wurde die Untersuchung abgebrochen. Es ist als ausreichend wahrscheinlich eingeschätzt worden, dass Zauneidechsen das Gebiet nicht besiedeln.

Begründung:

Die Grasflächen zwischen Alexander-von-Humboldt-Weg und Karl-Ziegler-Straße sind extrem strukturarm. Die kurze und vermutlich regelmäßig gemähte Grasvegetation bietet Zauneidechsen keine geeigneten Habitatstrukturen und auch keine ausreichende Nahrungsgrundlage.

Die Flächen auf der anderen Seite des Alexander-von-Humboldt-Weg weisen zwar einen Wechsel von Gehölzbeständen und grasigen Offenflächen auf Waldsäume mit Gebüsch, Staudensäumen und Totholz auf, die in Berlin bevorzugte Aufenthaltsbereiche von Zauneidechsen bilden, jedoch nicht vorhanden sind. Auch das Innere der Gehölzbestände ist sehr strukturarm. Aus diesen Gründen sind auch diese Flächen als Zauneidechsenlebensraum nicht geeignet. Ein Vorkommen ist nicht zu erwarten. In der Umgebung der B-Planfläche gibt es Nachweise der Zauneidechse aus dem NSG Flugfeld Johannisthal, das Teil des Landschaftsparks Johannisthal/Adlershof ist. Zwischen den beiden Flächen bilden jedoch die ca. 21 m breite Hermann-Dorner-Allee und die anliegenden Flächen des „Aktivparks“ eine Barriere, die von Zauneidechsen kaum durchwandert wird, zumal die B-Planflächen keine attraktiven Habitate bieten.

Aus den genannten Gründen werden die durchgeführten vier Begehungen zum Nichtnachweis der Zauneidechse, wie sie auch von anderen Experten als Mindestanzahl für Zauneidechsenkartierungen angegeben werden (SCHNEEWEIß et al. 2014), als auskömmlich eingestuft.

Dieses Ergebnis der in 2016 durchgeführten vier Begehungen ist in einer zusätzlichen faunistischen-artenschutzrechtlichen Stellungnahme im März 2017 durch einen weiteren Gutachter überprüft worden. Die erneute Stellungnahme hat die gutachterliche Einschätzung aus 2016 bestätigt, wonach das Plangebiet für das Vorkommen von Zauneidechsen nicht geeignet ist und deshalb auch ohne zusätzliche weitere Begehungen ein

Zauneidechsenvorkommen ausgeschlossen werden kann. Die Stellungnahme erfordert keinen Handlungsbedarf im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz VII B (Verkehrsbelange, im zentralen Bereich generell, ggf. auch Flugsicherung) auch VLB

Stellungnahme:

Gegen den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XV-55a-1-2 bestehen seitens der Belange der Abteilung VII keine grundsätzlichen Bedenken, aber folgende Hinweise:

Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die Planung im Grundsatz.

Stellungnahme:

Durch das Verfahren werden auch weiterhin dringende Gesamtinteressen Berlins berührt bzw. beeinträchtigt, da die Erschließung des Gebietes über die Straßen Hermann-Dorner-Allee und Karl-Ziegler-Straße, die Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes von Berlin sind bzw. sich als Straßen im Entwicklungsgebiet in der planerischen Zuständigkeit der Abteilung VII befinden. Die Anbindungen und Auswirkungen des B-Planbereiches auf diese Straßen sind mit uns abzustimmen und durch eine verkehrliche Untersuchung nachzuweisen. Zudem grenzt das B-Plangebiet an eine in Vorbereitung des Planfeststellungsverfahrens befindliche neue Straßenbahnstrecke (Adlershof II). Auch hier ist im weiteren Verfahren eine enge Abstimmung und Abgrenzung erforderlich.

Abwägung:

Es ist unstrittig, dass dringende Gesamtinteressen Berlins berührt sind, da die Erschließung des Gebietes über die Straßen Hermann-Dorner-Allee und Karl-Ziegler-Straße (hier nur aufgrund der dort verlaufenden Straßenbahntrasse) erfolgt, die Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes von Berlin sind. Aus der Stellungnahme kann jedoch nicht entnommen werden, inwieweit dringende Gesamtinteressen Berlins beeinträchtigt werden, zumal die Erschließungssituation und das Erschließungserfordernis gegenüber dem festgesetzten Bebauungsplan XV-55a-1 im Grundsatz beibehalten worden ist.

Stellungnahme:

Mit dem aktuellen Stand des übergeordneten Straßennetzes Bestand und Planung ergeben sich abweichende Netzeinstufungen.

Abwägung:

Die Aussagen zum übergeordneten Straßennetz werden an den Stand 2016 angepasst. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass es sich hinsichtlich der schräg verlaufenden

Durchbindung der Max-Born-Straße zur Hermann-Dorner-Allee nicht um eine Straße handelt, sondern ausschließlich um die geplante Straßenbahntrasse.

Stellungnahme:

Zur Verkehrstechnischen Untersuchung, die für drei B-Pläne erstellt wurde, geben wir folgende Hinweise, auch wenn sie ggf. für den vorliegenden B-Plan keine Auswirkungen haben: Eine „SRV 2014“ gibt es nicht, bitte korrigieren in „SrV 2013“.

Abwägung:

Die Hinweise werden an die jeweiligen Gutachter weiter gegeben. Das Gutachten wird dahingehend überarbeitet. Bei Bedarf wird die Begründung angepasst.

Stellungnahme:

Es sollte auch eine Aufkommensermittlung für den Fuß- und Fahrradverkehr sowie den ÖPNV erfolgen.

Abwägung:

Das Gutachten wird hierzu Aussagen treffen.

Stellungnahme:

Die Melli-Beese-Straße soll gemäß ihrer Netzkategorisierung als Stufe III auch eine übergeordnete Funktion übernehmen. Diese ergibt sich aus der direkten Verbindungs- und Verteilungsfunktion als „innerer Ring“ des Entwicklungsgebiets Adlershof bei einer bisher noch im Netz geplanten Durchbindung zum Groß-Berliner-Damm und zumindest der Anbindung zum Eisenhutweg mit einer Verteilung zur Rudower Chaussee und zur A 113. Die Belastung der Melli-Beese-Straße von 3.000 Kfz/24h stellt keinen Minimalwert dar, sondern die Verkehrsmenge, die bei einer Straße mit entsprechender Netzkategorie und Funktion sinnvoll erscheint. Mit entsprechenden Verdrängungseffekten vom Segelfliegerdamm oder Stauwirkungen auf der A 113 sind hier auch höhere Verkehrsbelastungen möglich.

Abwägung:

Nach Aussage von SenUVK VII B werden die Planungen einer Verlängerung der Melli-Beese-Straße zum Groß-Berliner Damm nicht weiter verfolgt und in der Fortschreibung des StEP Verkehr nicht weiter aufgeführt. Die Verkehre werden anteilig auf das Bestandsnetz umverlegt. Das Verkehrsgutachten wird in der Überarbeitung noch deutlicher auf diesen Umstand hinweisen.

Stellungnahme:

Eine Anhebung des Prognosenullfalls um 5 % ist nicht sinnvoll, da die Prognose-Werte bereits eine Sicherheit hin zum höheren Wert beinhalten.

Abwägung:

Der Wert wurde nach Abstimmungen zwischen dem Gutachter und SenUVK VII B bestätigt.

Stellungnahme:

Die Verkehrsprognose enthält keine spezifischen Vorhaben, sondern nur die grundsätzlichen Entwicklungen für die Gesamtstadt. Daher müssen in der Regel (und das soll ja auch für 2017) für den Prognoseplanfall nicht nur die zu untersuchenden Bebauungspläne eingestellt werden, sondern alle in der Umgebung zu erwartenden Vorhaben. Die Koordinierung dafür übernimmt der Bezirk. Die in der Verkehrsprognose unterstellte Entwicklung WISTA hat den Stand 2008 / 2009.

Abwägung:

Dies wird in der umfassenden Verkehrsprognose berücksichtigt werden.

Stellungnahme:

Seite 28: Wir weisen darauf hin, dass vonseiten der Senatsverwaltung beabsichtigt ist, das HBS 2015 demnächst zur Anwendung zu empfehlen. Es wird nicht dargestellt, ob die Früh- und Spätspitze in allen Knotenpunkten einheitlich zwischen 7 und 8 Uhr bzw. zwischen 16 und 17 Uhr festzustellen ist.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme führt zur Überarbeitung des Gutachtens und zu Korrekturen in der Begründung, aber nicht zu Änderungen der Planungsinhalte.

Stellungnahme:

Schalltechnische Untersuchung: Maßgebend für die Ermittlung der Schallemissionspegel ist die durch SenStadtUm am 8.9.2016 an das Büro LK Argus übermittelte Verkehrsprognose 2025 (Modellstand I / 2015) bzw. der im Weiteren durch das Büro erarbeitete qualifizierte Prognoseplanfall. Hinsichtlich der Bemessung der maßgeblichen Stundenwerte sind von SenStadtUm berlinspezifische Parameter veröffentlicht worden. Diese sind bei Abt. VII bzw. Abt. IX zu erfragen und zu verwenden. Die RLS-90 ist für Berlin nicht maßgebend, siehe u.a. <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/verkehr/datengrundlagen/umrechnungsfaktoren/index.shtml>

Abwägung:

Die schalltechnische Untersuchung ist daraufhin erneut überarbeitet und Ende Februar vorgelegt worden. Die Ergebnisse zeigen eine partielle Erhöhung der ermittelten Lärmpegelbereiche und führten zu Änderungen der textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz (Nr.15. Innenpegel, Nr. 16 Lärmschutzgrundrisse) bzw. Neuaufnahme einer zusätzlichen Festsetzung Nr. 17 zur Anwendung besonderer Fensterkonstruktionen bei

Wohnungen mit ausschließlicher Orientierung zu den lärmbelasteten Seiten. Dies führt auch zu Änderungen in der Benennung und Verortung von Bezugspunkten in der Planzeichnung. Der Bebauungsplan wird geändert und die Begründung dementsprechend angepasst.

Stellungnahme:

Bezüglich der in Aussicht genommenen Straßenbahntrasse ist auch bei der schalltechnischen Untersuchung zu berücksichtigen und die entsprechenden Vorkehrungen zum Lärmschutz an den Gebäuden sind im Bebauungsplan festzusetzen.

Abwägung:

Die zukünftige Straßenbahntrasse mit ihren Lärmbelastungen ist in der Schalltechnischen Untersuchung bereits berücksichtigt worden. Mit den textlichen Festsetzungen Nr. 15 und 16 und dem Abstand von 10 m der überbaubaren Grundstücksflächen von der Geltungsbereichsgrenze entlang der Bahntrasse sind die Vorkehrungen zum Lärmschutz im Bebauungsplan enthalten gewesen, die um eine weitere Regelung zur Konfliktbewältigung (s.o.) ergänzt wird.

Stellungnahme:

Da das Bebauungsplangebiet an Flächen einer zukünftigen und in Vorbereitung des Planfeststellungsverfahrens Adlershof II befindlichen Straßenbahntrasse angrenzt, ist hier im weiteren Verfahren die konkrete Abgrenzung abzustimmen und die verkehrlichen Auswirkungen zu ermitteln/berücksichtigen.

Abwägung:

Der Korridor für die Straßenbahntrasse ist im Geltungsbereich XV-55a-1 festgelegt bzw. freigehalten worden.

Die digitale Überprüfung der Straßenbahntrasse durch den Entwicklungsträger hat bestätigt, dass die Trasse außerhalb der Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplans XV-55a-1-2 liegt. Im Übrigen finden unabhängig von den formalen Verfahrensschritten Abstimmungen zwischen SenUVK, BVG und SenStadtWohn statt, so dass potentielle Konflikte zwischen dem Bebauungsplan XV-55a-1-2 und der Straßenbahntrasse ausgeräumt werden können.

Stellungnahme:

Darüber hinaus gibt es aus Sicht der ÖPNV-Infrastrukturplanung keine Bedenken gegen den vorliegenden Entwurf.

Abwägung:

Die Aussage stützt erneut die Planung. Im Übrigen besteht kein weiterer Handlungsbedarf für den Bebauungsplan XV-55a-1-2, da mit dem Vorhabenträger (BVG) und SenUVK vereinbart worden ist, dass Auswirkungen hinsichtlich Erschütterungen durch Maßnahmen

an der Quelle, die im Planfeststellungsverfahren der Straßenbahn noch gutachterlich belegt werden, begegnet werden soll.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz VIII D 25 (Wasser, Boden, Bergbau u. Geologie)

Stellungnahme:

Gegen die Planungsziele des o.g. Bebauungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 11 sind hinreichende Regelungen zur erforderlichen Niederschlagswasserversickerung getroffen worden.

Abwägung:

Die Stellungnahme bestätigt die Intention der Planung.

Stellungnahme:

Hinweis: Sollte eine Niederschlagswasserversickerung in Teilbereichen objektiv nicht möglich sein (siehe §36a BWG und WSG-Verordnung), ist davon auszugehen, dass wenn überhaupt nur Drosselwassermengen mittelbar über die Regenwasserkanäle in Oberflächengewässer eingeleitet werden können. Einleitungen in die Regenwasserkanäle unterliegt dem §29 BWG und der Genehmigungspflicht.

Abwägung:

Seitens des Grundstückseigentümers ist ein Regenwasserkonzept erarbeitet worden. Demnach ist es möglich, das Regenwasser vollständig auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern. Aus der Stellungnahme ergibt sich kein Änderungserfordernis für den Bebauungsplan.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz VIII C 21 (Altlasten)

Stellungnahme:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-55a-1-2 ist im Berliner Bodenbelastungskataster (BBK) erfasst. Die betroffene Fläche gilt als vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen befreit und befindet sich hinsichtlich der Belange des Bodenschutzes in der Zuständigkeit des bezirklichen Umweltamtes Treptow-Köpenick. Stellungnahme vom bezirklichen Umweltamt erforderlich. Die Belange des Referates VIII C sind nicht betroffen.

Abwägung:

Der Sachverhalt ist bereits in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt worden. Es besteht kein Handlungsbedarf für den Bebauungsplan.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz XC

Stellungnahme:

Von den Beteiligten gab es keine Einwendungen oder Hinweise.

Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die Planung.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz IX C 31
(Lärminderungsplanung, Lärmaktionsplan, Luftreinhalteplan)

Stellungnahme:

Sie erhalten meine Stellungnahme, die sich auf die gesetzlichen Grundlagen der §§ 47 ff. BImSchG, Luftreinhaltepläne und Lärminderungsplanung, stützt.

Lärminderungsplanung: Im Plangebiet kommt es zu Überschreitungen der städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005. Geprüft werden sollte, ob für die Straßen des Nebennetzes eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 50 km/h zutreffend ist oder ob die hier üblicherweise geltenden 30 km/h anzusetzen sind. Zur Bewältigung verbleibender Überschreitungen sollte zunächst die Anwendung weiterer aktiver Lärminderungsmaßnahmen geprüft werden. Denn neben Lärmschutzwänden bzw. -wällen sind lärmreduzierende Fahrbahnbelege verfügbar, die bereits bei der innerstädtisch geltenden Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h wirksam sind.

Abwägung:

Die vorgetragenen Empfehlungen zielen nicht auf die Regelungen des Bebauungsplans, zumal die Straßenverkehrsflächen außerhalb seines Geltungsbereiches liegen und bereits hergestellt sind. Wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, kommen aktive Lärminderungsmaßnahmen in Form von Schallschutzwänden nicht in Betracht.

Stellungnahme:

Zudem sind Maßnahmen an der zukünftigen Straßenbahntrasse denkbar, beispielsweise Grüngleis oder niedrige Schallschutzwände. Aus den Unterlagen geht nicht hervor, ob deren Anwendung geprüft worden ist. Verbleibende Belastungen müssten städtebaulich bewältigt werden. Dazu ist die vorgesehene Ausformung der Baukörper eine gute Grundlage.

Abwägung:

Das Planfeststellungsverfahren wird in Kürze eingeleitet werden. Das Ziel ist, Lärminderungsmaßnahmen wie ein Grüngleis, niedrige, eng an der Fahrbahn anliegende

Schallschutzelemente oder sonstige Maßnahmen an der Quelle anzuwenden. Nach aktuellem Planungsstand ist zu prüfen ob der Bau von Gabionen geeignet ist, um eine schallreduzierende Wirkung zu entfalten. Hierzu ist seitens der BVG eine gutachterliche Aussage einzuholen.

Die Stellungnahme bestätigt, dass die vorgesehene Gebäudekonfiguration einen lärmrobusten Städtebau ermöglicht. Seine präzise Sicherung durch die Gebäudekonfiguration erfolgt allerdings nicht über den Bebauungsplan, sondern über den Kaufvertrag. Dieser enthält als Anlage und Teil der Bezugssurkunde den städtebaulichen Entwurf.

Stellungnahme:

Stellungnahme von IX C 14 aus der Sicht des Schutzes vor anlagenbedingtem Lärm weiter: Grundlage der Stellungnahme ist die Begründung zu o.g. B-Plan sowie die Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüro KSZ Nr. 16-029-10V1 vom 28.06.2016.

Durch den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans soll ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die Planfläche befindet im Städtebaulichen Entwicklungsbereich „Berlin-Johannisthal/Adlershof“. In diesem Entwicklungsgebiet werden Wohnbauflächen, Wissenschaftsstandorte und gewerbliche Ansiedlungen südwestlich des unmittelbar angrenzenden Landschaftspark Johannisthal entwickelt. Aus der Sicht des anlagenbedingten Schallschutzes ist in diesem Gebiet eine insgesamt schwierige Situation zu konstatieren, weil Wohnen und Gewerbe ohne ein Gesamtkonzept für den Schutz vor Gewerbelärm nebeneinander entstehen.

Abwägung:

Die Ausführungen sind insofern zutreffend, als es kein Gesamtkonzept gibt. Dies bedeutet jedoch nicht, dass es kein Konzept zur konkreten Konfliktbewältigung gibt.

Stellungnahme:

Vor diesem Hintergrund hat der Gutachter Annahmen getroffen, die den gegebenen Rahmenbedingungen Rechnung tragend zumindest keine Verschärfung von Konflikten zwischen Wohnen und Gewerbelärm bewirken. Der Emissionsansatz für die noch nicht besiedelten Gewerbeflächen unmittelbar südwestlich der Planfläche, an der geplanten Wohnbebauung die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete als ausgeschöpft anzunehmen, gibt ausreichend Sicherheit, um Betriebsbeschränkungen für weiter entfernte Gewerbebetriebe durch die Ansiedlung des allgemeinen Wohngebietes auszuschließen. Gleichzeitig werden Spielräume für die Besiedelung der unmittelbar benachbarten Gewerbeflächen erhalten. Die gewählten Schallschutzmaßnahmen sind hinreichend, um den Vorgaben der TA Lärm Rechnung zu tragen, sofern keine erheblichen Emissionen von Orten

ausgehen, die von den nordwestlichen oder südöstlichen Fassaden der Wohngebäude einsehbar sind. Dies ist bei der Besiedlung der südwestlichen Gewerbefläche zu berücksichtigen.

Abwägung:

Die Stellungnahme bestätigt den gutachterlichen Untersuchungsansatz und die planungsrechtliche Umsetzungsstruktur zur Konfliktbewältigung.

Die gegenüberliegenden Gewerbegebiete haben keinen Anspruch darauf, mehr zu emittieren als die Richtwerte der TA Lärm für Gewerbegebiete erlauben. Von daher können von dort keine erheblichen Emissionen ausgehen.

Stellungnahme:

Nicht untersucht wurden die Geräuschimmissionen der von den Sport- und Freizeitanlagen im benachbarten Landschaftspark ausgehenden Geräuschimmissionen. Eine diesbezügliche Untersuchung ist zu ergänzen.

Abwägung:

Die Beachvolleyballfläche ist im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung betrachtet und von SenUmVerKlim als unproblematisch bewertet worden. Die Emissionen der Inlineskater- und Skateboardanlage wurden am 28.03.2017 gutachterlich ermittelt. Aus der Messung ergab sich ein maximaler Schallleistungspegel von $L_{WA}=94\text{ dB(A)}$ und ein Impulshaltigkeitszuschlag von 14 dB(A) . Die Ergebnisse der Messung sind im Berechnungsmodell so angesetzt worden, dass der ermittelte Schallleistungspegel plus die dazugehörige Impulshaltigkeit als Flächenquelle über den gesamten Skaterplatz verteilt wurde und über den kompletten Tag zu 100% aktiv ist. Bei der Berechnung ist weiterhin der nordöstlich gelegene Beachvolleyballplatz mit berücksichtigt worden. Für den Volleyballplatz sind nach VDI 3770 ein Schallleistungspegel von $L_{WA}=84\text{ dB(A)}$ und ein Impulshaltigkeitszuschlag von 13 dB(A) angesetzt worden. Auch hier wird von einer 100prozentigen Auslastung je Tag ausgegangen. Die Bewertung erfolgte nach der Berliner Freizeitlärm-Richtlinie für einen Sonntag.

Die Ergebnisse zeigen, dass der Beurteilungspegel schon Richtwert Tags außerhalb der Ruhezeit 5 dB(A) über den Immissionsrichtwert der Berliner Freizeitlärm-Richtlinie liegt⁶.

Da eine weitere Einschränkung der Wohnbebauung durch zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen – wie z.B. durch einen Laubengang oder durch den Ausschluss von zum Landschaftspark ausgerichteten Aufenthaltsräumen – kaum zu rechtfertigen wäre und ggf. zu einer Reduzierung der geplanten Wohneinheiten führen würde, ist ein Ausschluss von Skateboardfahren von der Anlage geplant. Radfahrer und Inlineskater dürfen diese

weiter benutzen und sind nach Aussage des Lärmgutachters hinsichtlich der von ihnen erzeugten Emissionen unkritisch. Mit dem für den Landschaftspark zuständigen Bezirksamt werden zu dem Thema und zum Verbleib von Skateboardern an anderer Stelle Gespräche aufgenommen.

Stellungnahme:

Es ist nachdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Rechtssicherheit der Planungen in diesem Entwicklungsgebiet durch ein dem Stand der Technik entsprechendes Gesamtkonzept für den Schutz vor Gewerbelärm deutlich verbessert werden kann.

Abwägung:

Das Gros der Flächen innerhalb der Entwicklungsmaßnahme ist bereits planungsrechtlich gebunden, so dass für diese Flächen eine Gesamtkonzeption nicht umgesetzt werden könnte. Der Entwicklungsträger prüft, inwieweit für die übrigen Flächen eine übergreifende Konzeption sinnvoll ist.

Aus der Stellungnahme ergibt sich kein Änderungserfordernis für den Bebauungsplan.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Berliner Forsten

Stellungnahme:

Es handelt sich bei dem o. g. Bebauungsplanverfahren um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB. Ein Umweltbericht wurde daher nicht erstellt und eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde nicht geleistet.

Abwägung:

Diese Äußerungen sind zutreffend.

Stellungnahme:

Mit den forstrechtlichen Belangen und den Regelungen des Landeswaldgesetzes vom 16.09.2004 (Stand vom 04.02.2016) (LWaldG) muss sich das verbindliche Bauleitplanverfahren aber auseinandersetzen, da eine Waldfläche (0,37 ha) im Sinne des § 2 Abs. 1 LWaldG betroffen ist und als allgemeines Wohngebiet (Bauland) festgesetzt werden soll. Somit ist der Begründungstext entsprechend zu ändern und zu ergänzen:

Abwägung:

Das Bauleitplanverfahren berücksichtigt die forstrechtlichen Belange. Gleichwohl handelt es sich um Flächen, bei denen eine bauplanerische Abwägung voraus gegangen war und die zur Festsetzung des Bebauungsplans XV-55a-1 am 1.12. 2011 geführt hatte. Dabei hatte

Berliner Forsten mitgewirkt und in der Stellungnahme vom 22.07.2010 erklärt: „Die Kiefernanzpflanzungen, der „Birkenhain“ sowie das Pappelgehölz (vgl. Umweltbericht) seien aufgrund ihrer (noch) vorhandenen Kleinteiligkeit kein Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes. Die umgebenden ruderalen Fluren würden zudem gemäht.“

Stellungnahme:

Es ist keine bauplanungsrechtliche Abwägung der waldrechtlichen Belange möglich.

Auf der Seite 26 sind im Textteil „Überschreitung der Obergrenze des Nutzungsmaßes nach BauNVO“ der erste und zweite Absatz zu streichen. Das Baurecht und das Waldrecht gelten voneinander unabhängig auf einer Fläche.

Die Belange der Walderhaltung und des Waldschutzes sind ergänzend grundsätzlich zu berücksichtigen und auf eine notwendige Waldumwandlungsgenehmigung sollte hingewiesen werden, da ansonsten der Bebauungsplan nicht umgesetzt werden kann (vgl. Seite 28).

Abwägung:

Die Tatsache, dass Berliner Forsten im Rahmen des Änderungsverfahrens zu einer anderen Einschätzung gekommen ist, ändert nichts daran, dass auf den betroffenen Flächen ein Baurecht nach BauGB zur Entwicklung eines Gewerbegebiets liegt. Im Bereich der Flächen, die nunmehr als Wald eingeschätzt worden sind, ist lediglich die Vollziehbarkeit des Bebauungsplans nicht gegeben, solange eine Waldumwandlungsgenehmigung nicht vorliegt. Wie in der Stellungnahme selbst postuliert, gelten das Baurecht und das Waldrecht voneinander unabhängig auf dieser 0,37 ha großen Fläche, die nur etwas weniger als 14% des Geltungsbereichs ausmacht. Von daher kann der Bebauungsplan auf dem Gros seiner Flächen ohnehin umgesetzt werden, auch die Aussagen zur Festsetzung der Nutzungsmaße bestehen fort und werden nicht gestrichen. Lediglich Satz drei im erwähnten ersten Absatz wird geändert.

Stellungnahme:

Es handelt sich auch nicht um „Bauland mit Anspruch auf eine Bebaubarkeit“ (vgl. Seite 47).

Abwägung:

Spätestens seit der Festsetzung des Bebauungsplans XV-55a im Jahre 2002 waren die Flächen im Geltungsbereich immer für eine bauliche Nutzung vorgesehen - zunächst für ein Sondergebiet, dann im Bebauungsplan XV-55a-1 für ein Gewerbegebiet und nunmehr für ein allgemeines Wohngebiet. Mit der Festsetzung der Bebauungspläne, die schließlich jeweils die Zustimmung des Abgeordnetenhauses erhalten haben, hat das Land Berlin seine Planungsabsicht wiederholt verbindlich und demokratisch legitimiert bekundet. Es handelt sich folglich nicht darum, dass der Plangeber ein nicht planungsbefangenes Waldgebiet erstmalig in eine bauliche Nutzung bringen will, sondern umgekehrt darum, dass die Berliner

Forsten festgestellt hat, dass in einem festgesetzten Bebauungsplangebiet, das nach ihrer eigenen Stellungnahme 2010 noch keine Waldfläche enthielt, nunmehr auf einem 0,37 ha großen Teil des Geltungsbereiches eine Fläche mit Waldcharakter entstanden ist.

Zum Zeitpunkt der hier zitierten Abwägung entsprach diese Aussage der Sachlage. Erst in der nachfolgenden frühzeitigen Behördenbeteiligung haben die Berliner Forsten eine anderslautende Feststellung getroffen, so dass die damalige Abwägung nicht geändert wird.

Stellungnahme:

Im Begründungstext muss detailliert und ausführlich erläutert werden, warum eine Erhaltung des Waldes nicht möglich und warum stattdessen eine relativ dichte und hohe Wohnbebauung geplant ist. Die stadtplanerischen oder ggf. anderen Gründe sind nachvollziehbar darzulegen (vgl. Seite 43/ 44). Auch fehlt eine Begründung, warum eine Ersatzaufforstungsfläche nicht als Kompensation infrage kommt.

Abwägung:

Die Begründung wird hinsichtlich des Erfordernisses zur Waldumwandlung ergänzt und der Stellungnahme entsprochen.

Stellungnahme:

Das „Gutachten zur Bewertung der Waldfunktionen einer Waldfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XV-55a-1-2 im städtebaulichen Entwicklungsgebiet Berlin-Johannisthal/ Adlershof“ (Stand: 23.10.2015) wurde geprüft. Es sind u. a. aufgrund von Änderungen des Landschaftsprogramms/ Artenschutzprogramms Berlin (08.06.2016) folgende Korrekturen vorzunehmen:

Abwägung:

Aus der Stellungnahme geht hervor, dass Forsten grundsätzlich das vorgelegte Gutachten anerkennt, allerdings in drei Punkten eine geänderte Bewertung vornimmt. Da sich die Stellungnahme einzig auf die Änderungen des Landschaftsprogramms beruft, die nach Auffassung der Berliner Forsten eine andere Einstufung nach sich ziehen würde und dies so für den Plangeber nicht plausibel nachvollziehbar war, hat am 16.03. ein Gespräch mit Forsten stattgefunden, dessen Ergebnis in die folgende Abwägung eingeflossen ist.

Stellungnahme:

Die angegebene Punktzahl beim „Immissionsschutz“ ist auf null zu reduzieren.

Abwägung:

Der Bewertung der Berliner Forsten, die Punktzahl für den Immissionsschutz von 1 auf 0 zu reduzieren, wird gefolgt auch wenn das Landschaftsprogramm hierzu keine Aussage trifft.

Stellungnahme:

Die angegebene Punktzahl beim „Sichtschutz“ ist auf 2 zu erhöhen.

Abwägung:

Aus landschaftsplanerischer Sicht gibt es keine Objekte, die das Landschaftsbild stören und für die der Kiefernaufwuchs eine Schutzfunktion übernimmt. Das Landschaftsprogramm macht hierzu keine Aussage. In der Bewertung der Waldflächen durch Forsten nehmen diese aber stets eine Sichtfunktion ein. In diesem Fall schirmt der Wald – vom Landschaftspark blickend – den Blick zur Bebauung „Wohnen am Campus“ ab. Aus der Sicht der Forstbehörde ist dabei die städtebauliche Qualität des geschützten Bereichs unerheblich. SenStadtWohn wird im Rahmen der Abwägung dieses Ergebnis der fachlichen Prüfung durch die Berliner Forsten hinnehmen.

Stellungnahme:

Die angegebene Punktzahl beim „Landschaftsbild“ ist um 5 auf 10 Punkte zu erhöhen.

Abwägung:

Die gutachterlich getroffene Einstufung von nur 5 Punkten beruhte darauf, dass die betroffene Fläche im Programmplan „Landschaftsbild“ des Landschaftsprogramms Berlin vollständig im städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen (Entwicklungsziel) liegt. Dies im Landschaftsprogramm 2016 weiterhin der Fall. Auch die hierfür festgelegten Zielstellungen sind gleich geblieben. Zusätzlich liegt auf der Fläche des Geltungsbereiches eine Schraffur für die Landschaftsbildstruktur/ übergeordnete Strukturelemente. Diese Schraffur „Prägende oder gliedernde Grün- und Freifläche“ ist zudem noch mit dem Symbol „Stadtbrache“ versehen.

Die forstfachliche Einschätzung zur Erhöhung der Punktzahl von 5 auf 10 beruht demgegenüber darauf, dass der vorliegende Kiefernforstbestand eine Besonderheit in der näheren und weiteren Umgebung darstellt und als Strukturelement zum Landschaftsbild beiträgt. Aus der Kennzeichnung der Fläche (Schraffur und Symbol) im Landschaftsprogramm leitet Forsten die Wertigkeit der Fläche ab. Der Plangeber wird im Rahmen der Abwägung dieses Ergebnis der fachlichen Prüfung durch die Berliner Forsten hinnehmen, obwohl es sich um eine künstliche Waldfläche handelt, die sich aus einer in jüngerer Zeit (20 bis 40 Jahren) angepflanzten Ansammlung von Kiefern entwickelt hat und nicht etwa um eine Restfläche ehemals für den Standort typischen und gewachsenen Waldbestandes.

Stellungnahme:

Daher ändert sich die Berechnung des Kompensationsfaktors von 4,3 auf 4,9. Die Ersatzaufforstungsfläche erhöht sich auf 1,813 ha. Die Walderhaltungsabgabe beträgt somit 48.951 Euro.

Abwägung:

Den Forderungen wird entsprochen werden.

Stellungnahme:

Eine Genehmigung der Waldumwandlung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen (vgl. § 6 LWaldG).

Abwägung:

Die Genehmigung der Waldumwandlung wird zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens durch den Grundstückseigentümer beantragt werden. Mit diesem ist vertraglich geklärt, dass die Walderhaltungsabgabe über die Entwicklungsmaßnahme finanziert wird.

Aus der Stellungnahme ergibt sich kein Änderungserfordernis für den Festsetzungsumfang des Bebauungsplans. Sie führt allerdings zu einer Änderung der Auswirkungen, da sich die Walderhaltungsabgabe um ca. € 6.000 erhöht. Die Begründung wird ergänzt.

Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin – Brandenburg; Potsdam – GL5

Stellungnahme:

Der Entwurf des Bebauungsplanes entspricht den Zielen der Raumordnung. Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt worden. Zur Begründung verweisen wir auf unsere Mitteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung vom 15.12.2014. Unsere Zustimmung gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden.

Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die Planung und zieht keinen Handlungsbedarf nach sich.

Sen KultEuropa

Stellungnahme:

Gegen die Aufstellung des vorstehenden Bebauungsplanes bestehen seitens des LDA keine Bedenken.

Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die Planung und zieht keinen Handlungsbedarf nach sich.

Bezirksamt Treptow-Köpenick Fachbereich Stadtplanungsamt und Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsichtsamt

Stellungnahme:

Sonstige vom Senat beschlossene Planungen Planwerk Südostraum Berlin: Die Darstellung im Planwerk ist eher symbolischer Natur, wesentlicher ist die Einordnung bzw. Wichtung der Planung im gesamtstädtischen Gefüge. Das Plangebiet wird hier als Planung von übergeordneter Bedeutung dargestellt und dies sollte auch so benannt werden.

Abwägung:

Die Begründung wird ergänzt.

Stellungnahme:

Sonstige vom Bezirk beschlossene Planungen Zentren- und Einzelhandelskonzept: Hier bitte Ergänzung sowohl der Beschlussfassung durch das Bezirksamt: 21. Juni 2016/BA- Vorlage 470/2016 als auch der Information, dass sich das Plangebiet außerhalb der Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Adlershofer Tor aber auch außerhalb dessen fußläufigem Einzugsbereich befindet.

Im Sinne der Abdeckung der Grundversorgung des Quartiers bestehen daher im Plangebiet Optionen für kleinteilige Angebote (Dienstleistung, Gesundheit, gebietsversorgende Angebote) (dazu Ergänzung S. 46 – Art der baulichen Nutzung).

Abwägung:

Die Begründung wird überarbeitet.

Stellungnahme:

Die angestrebte Entwicklung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet aus dem geltenden FNP (Bestandteil MI 2- Darstellung) ist in Bezug auf die Wahrung der Intention bzw. im FNP angestrebten Nutzungsausrichtung (Mischgebiet oder verschiedene Baugebiet) mit der bisherigen Begründung nicht überzeugend dargelegt.

Die im FNP implizierte Funktionsmischung und damit eher heterogene Struktur wird innerhalb des geplanten Wohngebiets nicht gewährleistet, eine entsprechende Gewichtung fehlt. Die städtebaulichen Gründe hierfür wären im Weiteren noch intensiver auszuführen.

Abwägung:

Bei der Beurteilung der Entwickelbarkeit aus dem FNP ist die Betrachtung auf den Gesamttraum der MI2 Fläche zu lenken und nicht nur auf den Geltungsbereich. So befinden sich alleine im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-55a-1, dessen Bestandteil der Bebauungsplan XV-55a-1-2 war, neben allgemeinen Wohngebieten auch Mischgebiete, Kerngebiete, Sondergebiete und Gemeinbedarfsflächen. Entlang der Rudower Chaussee

sind Kerngebiete mit teils übergeordneter Versorgungsfunktion entstanden. Die Mischung ist gewahrt. Die zuständige Abteilung bei SenStadtWohn hat zur Bestätigung der Entwickelbarkeit kein weiteres Begründungserfordernis gesehen.

Stellungnahme:

Vor allem im Hinblick auf die landesplanerische Zielsetzung der Entwicklung gemischter urbaner Quartiere bestehen hier Optionen in Bezug auf eine Funktionsmischung. Ein erster Ansatz ist in der Einordnung der Tagespflegeeinrichtung (WA3) erkennbar, auf ergänzende gebietsversorgende Angebote (EH, DL, Gesundheit etc.) wird kein Bezug genommen.

Abwägung:

Das Instrument des „urbanen Quartiers“ steht gegenwärtig noch nicht zur Verfügung. Der Beschluss im Bundesrat erfolgte zwar am 09.03.2017, er ist aber noch nicht rechtskräftig veröffentlicht. Die herkömmlichen Baugebiete können die planerische Intention abdecken, so dass kein erkennbares Erfordernis besteht, eine Änderung der Baugebietskategorie vorzunehmen.

Stellungnahme:

Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung und Arbeitsstätten Wohnfolgeeinrichtungen

Hier fehlt die Darstellung bzw. Auseinandersetzung zu den konkreten, aus dem Vorhaben – immerhin 450 Wohneinheiten zuzüglich 120 Mikroappartements – induzierten Bedarfen der jeweiligen Infrastrukturarten sowie Aussagen zur Umsetzung der über die Grundschulbedarfe hinausgehenden gesetzlich fixierten Anforderungen (v.a. Kita, Grün bzw. Spielplätze).

Abwägung:

Der Bebauungsplan liegt bekanntlich innerhalb der Entwicklungsmaßnahme. Alle Folgeplanungen und -kosten werden durch dieses Planungsinstrument abgedeckt und geregelt.

Stellungnahme:

Verkehrliche Belange: Geprüft wurden:

- Planentwurf vom 17.11.2016
- Begründung Stand
- Verkehrsuntersuchung für 3 B-Pläne in Adlershof vom 23. November 2016 – hier nur die Aussagen zum XV-55a-1-2

Stellplatzschlüssel: Auch mit den benannten Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenland wird lediglich ein Angebot von ca. 0,66 Stell- bzw. Parkplätzen je WE erreicht. Zur Förderung des Umweltverbundes, speziell der Nutzung des Fahrrads, sind in den Baugebieten

ausreichend Fahrradabstellmöglichkeiten auch für Pedelecs, Lastenräder und Fahrradanhänger vorzusehen

Abwägung:

Die Begründung wird hinsichtlich des Stellplatzschlüssels aktualisiert. Es liegt im Ermessen des Bauherrn, ein Angebot an Stellplätzen zu schaffen, eine bauordnungsrechtliche Verpflichtung gibt es hierfür – mit Ausnahme der Anforderungen für Behinderte – nicht. Die Verpflichtung zur Schaffung von Fahrradabstellmöglichkeiten wird durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt, sondern auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 6 sogar privilegiert. Im Übrigen ist das Planungsrecht nicht das richtige Instrument zur Förderung des Umweltverbundes. Der Wunsch wird aber an den Bauherrn weitergegeben.

Stellungnahme:

Verkehrsuntersuchung: Grundsätzlich sollte, wie auch beim B-Plan XV-53a-2, die Verkehrsuntersuchung das Teilergebnis für den Bebauungsplan XV-55a-1-2 gesondert darstellen.

Abwägung:

Das zitierte Verkehrsgutachten betrachtet gemäß Beauftragung die drei genannten Bebauungspläne getrennt. Aufgrund der zeitlichen Nähe und des räumlichen Zusammenhangs wurde eine gemeinsame Bearbeitung beschlossen. Eine physische Trennung in drei Einzelgutachten wäre nicht zielführend. Die Aussagen zu den einzelnen Plangebietes werden aber in gesonderten Kapiteln nachzuvollziehen sein.

Stellungnahme:

Östlich des Plangebietes verläuft die in Aussicht genommene Straßenbahntrasse Adlershof II von der Karl-Ziegler-Straße zum Bahnhof Schöneweide. Die Planunterlagen werden gegenwärtig durch die BVG erarbeitet. Bezüglich der Abgrenzung zur Straßenbahntrasse ist eine enge Abstimmung mit der BVG vorzunehmen. Ausreichend breite Aufstellflächen zwischen den Gleisen im Bereich der querenden Wege, wie in der Verkehrsuntersuchung Seite 11 benannt, sind m.E. nicht vorgesehen.

Abwägung:

Die Stellungnahme zielt nicht auf den Gegenstand der Bauleitplanung im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-55a-1-2, da die Straßenbahntrasse vollständig außerhalb seines Geltungsbereichs verläuft. Die digitale Überprüfung der Trasse durch die Adlershof Projekt GmbH hat ergeben, dass hinsichtlich der Lage der Trasse kein weiterer Abstimmungsbedarf besteht. Unabhängig davon finden aber enge Abstimmungen mit der BVG bzw. der

zuständigen Planfeststellungsbehörde statt. Diese hat keine Bedenken oder Hinweise für das hier in Rede stehende Bebauungsplanverfahren vorgetragen.

Stellungnahme:

Bauordnungsrechtliche und planungsrechtliche Hinweise: Im Vorfeld wurde der FB Bauaufsicht von Ihnen bereits zu zwei Planungsvarianten hinsichtlich des erforderlichen Sozialabstandes befragt. Mit Schreiben vom 22.09.2016 (per Email) wurden Ihnen seitens meines Fachbereiches Bedenken und weitere Hinweise zu den Entwürfen (Schreiben s. Anlage) mitgeteilt. Der vorliegende Entwurf zeigt, dass ein großer Teil dieser Hinweise Berücksichtigung fand.

Zu klären sind dagegen noch folgende Punkte: Der Abstand der Baugrenze (WA3) zur künftigen Straßenbahntrasse (Flurstück 6280) erscheint im Hinblick auf die künftigen Emissionen mit 4 m als zu gering. Zu berücksichtigen ist auch, dass Abstandsflächen gem. § 6 Abs. 2 BauO Bln zwar auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen dürfen, doch nur bis zu deren Mitte. Bei den Flurstücken der Straßenbahntrasse handelt es sich derzeit jedoch nicht um öffentliche Verkehrsfläche.

Abwägung:

Da bei dem Baufenster im WA3 eine GRZ festgesetzt werden soll, handelt es sich hierbei um keine Baukörperfestsetzung gem. § 6 (%) BauO Bln 2017. Die Abstandsflächen sind somit einzuhalten. Da sie aber auch auf öffentlichen Grünflächen, bzw. öffentlichen Verkehrsflächen liegen dürfen, die an die 4 m breite Vorgartenzone angrenzen, ist die Abstandsflächeneinhaltung unkritisch.

Stellungnahme:

Eine Begrenzung der Gebäudehöhen ist lt. B-Plan-Entwurf nicht vorgesehen. Die Festsetzungen zur Geschossigkeit lassen viel Spielraum in Bezug auf die absoluten Gebäudehöhen/Abstandsflächen. Hier sollte geprüft werden, ob gesunde Wohnverhältnisse damit ausreichend gewahrt bleiben.

Abwägung:

Der Bebauungsplan sieht eine ausdrückliche Festsetzung nur entlang der Karl-Ziegler-Straße gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5 für eine Fassadengliederung vor, ansonsten sind die Abstandsflächen einzuhalten. Demnach kann davon ausgegangen werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind.

Stellungnahme:

In der Begründung ist entlang der Karl-Ziegler-Straße und der Hermann-Dorner-Allee von einem lärmrobusten Städtebau die Rede, der gleichzeitig die innen liegenden Wohnbereiche vor Lärmimmissionen schützen soll. Diesbezüglich der Hinweis, dass mit den jetzt

getroffenen Festsetzungen eine durchgehende, geschlossene Bebauung nicht ausreichend gesichert ist (keine Baukörperausweisung, keine Baulinien, keine Festsetzung der Bauweise oder textliche Festsetzung zur Sicherung einer durchgehenden Bebauung), ebenso wenig dass die Riegelbebauung zuerst errichtet wird. Daher wäre z.B. auch die Anordnung mehrerer einzeln stehender Baukörper zulässig, die dann zwar für sich genommen die textliche Festsetzung Nr. 13 erfüllen können, aber eine Riegelbebauung ist bislang nicht zwingend.

Abwägung:

Die Stellungnahme trifft zwar für die Festsetzungen des Bebauungsplans alleine betrachtet zu. Die Grundstückseigentümerin hat sich aber im Rahmen des Kaufvertrags verpflichtet, das zugrunde liegende Städtebaukonzept umzusetzen. Damit ist die angedachte Gebäudekonfiguration hinreichend gesichert. Der Hinweis auf die zeitliche Abfolge der Baumaßnahmen führt jedoch zur Aufnahme einer aufschiebend bedingten Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB und zu einer Änderung des Bebauungsplans.

Stellungnahme:

Nach Aussage des Waldfachlichen Gutachtens wird von SenStadtWohn IVD eine Waldumwandlung nach § 6 LWaldG als Voraussetzung für die beabsichtigte Wohnnutzung angestrebt.

Abwägung:

Die Waldumwandlung ist nur für einen untergeordneten Teilbereich von 3.700 m² erforderlich. Im übrigen Geltungsbereich ist der Bebauungsplan auch ohne Umwandlung vollziehbar.

Stellungnahme:

Es ist erforderlich, dass das Genehmigungsverfahren zur Waldumwandlung vor Einreichung des Bauantrages abgeschlossen ist. Die Fällgenehmigung kann im Rahmen des Bauantrages erfolgen.

Abwägung:

Demgegenüber hatte Berliner Forsten mitgeteilt, dass eine Genehmigung der Waldumwandlung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen (vgl. § 6 LWaldG) ist und nicht schon abgeschlossen sein muss. Der Zeitpunkt für die Antragseinreichung ist mit den Berliner Forsten im Termin am 16.03.2017 abgestimmt worden. Die Forstbehörde schlägt vor, dass parallel zum Baugenehmigungsverfahren die Unterlagen des Bauantrags in ihrer Behörde für die Erteilung der Waldumwandlungsgenehmigung eingereicht werden. Sie empfiehlt eine Kontaktaufnahme der HOWOGE mit der Forstbehörde ca. drei Monate vor Fälltermin. Etwa sechs Wochen vor

dem geplanten Fälltermin sollte der Antrag zur Waldumwandlung eingereicht werden. Die Waldumwandlungsgenehmigung wird dann zeitgleich mit der Baugenehmigung ausgestellt. Die Aussage der Baugenehmigungsbehörde des Bezirks, dass die Waldumwandlung vor der Antragstellung der Baugenehmigung abgeschlossen sein muss, ist damit hinfällig.

Stellungnahme:

Der ausgewiesenen öffentlichen Parkanlage mit 27m² wird nur zugestimmt, wenn sie, wie in der Begründung ausgeführt, die im angrenzenden Bebauungsplan XV-55a-1 festgesetzte öffentliche Parkanlage ergänzt und nicht als isolierte Fläche entsteht.

Abwägung:

Es handelt sich nicht um eine eigenständige Parkanlage, sondern um eine Ergänzung der öffentlichen Parkanlage im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-55a-1. Die Fläche ist dort als Gewerbegebiet mit einer Belastung für ein Gehrecht festgesetzt. Es wird keine isolierte Grünfläche entstehen.

Bezirksamt Treptow-Köpenick Fachbereich Untere Denkmalschutzbehörde

Stellungnahme:

Der Geltungsbereich des B-Plans XV-55a-1-2 umfasst keine dem Denkmalschutz unterliegenden Gebäude bzw. Grundstücke und berührt nicht die gemäß § 10 Denkmalschutzgesetz Berlin schutzwürdige unmittelbare Umgebung von Denkmalen. Somit sind denkmalrechtliche Belange nicht betroffen und es bestehen keine Einwände.

Abwägung:

Aus der Stellungnahme resultiert kein planungsrechtliches Handlungserfordernis.

Bezirksamt Treptow-Köpenick Fachbereich Umweltschutz

Stellungnahme:

Immissionsschutz: Im Plangebiet soll ein Gewerbegebiet in ein allgemeines Wohngebiet umgeplant werden. Südwestlich grenzt ein noch unbebautes Gewerbegebiet an. Die Planung sieht vor, dem angrenzenden Gewerbe die Ausschöpfung der geltenden Immissionsrichtwerte in Gewerbegebieten nach der TA Lärm zu ermöglichen und gleichzeitig die gesunde Wohnnutzung sicherzustellen.

Um beide Anforderungen erfüllen zu können, müssen die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete nach der TA Lärm eingehalten werden. Die Immissionsrichtwerte nach Punkt 6.1 TA Lärm für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden können jedoch nicht eingehalten werden, sofern sich an der Südwestfassade des geplanten Gebäuderiegels entlang der Karl-Ziegler-Str. schutzbedürftige Räume befinden, deren Fenster zu öffnen sind.

Zur Konfliktlösung sind im Entwurf zum B-Plan vom 17.11.2016 die textlichen Festsetzungen Nr. 13 und 14 vorgesehen, wonach vor den entsprechenden schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ein geschlossener verglaster Laubengang zu errichten, bzw. allseitig geschlossene verglaste Vorbauten in einer Mindestdiefe von 0,5 m zu errichten sind. Es sollen auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden können.

Abwägung:

Die Ausführungen entsprechen der Intention der Planung und der Sachlage.

Stellungnahme:

Diese Formulierungen sind geeignet, die Anforderungen nach der TA Lärm sicherzustellen. Es sollte nach Möglichkeit auch sichergestellt werden, dass die Wohnbauten hinter der Blockrandbebauung erst errichtet werden dürfen, wenn der schallschützende Gebäuderiegel bereits gebaut ist bzw. zeitgleich errichtet wird.

Abwägung:

Die fachliche Einschätzung bestätigt die gewählten Mittel zur Konfliktbewältigung der heranrückenden Bebauung.

Der Hinweis auf die zeitliche Abfolge der Baumaßnahmen führt zur Aufnahme einer aufschiebend bedingten Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB und zu einer Änderung des Bebauungsplans.

Bezirksamt Treptow-Köpenick Fachbereich Naturschutz

Stellungnahme:

Arten- und Gebietsschutz: Auf den offenen Flächenbereichen befindet sich partiell gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 3 BNatSchG i.V. mit § 28 Abs.1 Nr.3 NatSchGBln geschützter Trockenrasen und ruderale Halbtrockenrasen. Witterungsbedingt (Schnee) ist die genaue Ausprägung vor Ort derzeit nicht erkennbar. Es ist zu prüfen, ob für die betroffenen Flächen der Ausgleich bereits im Rahmen des Sammelausgleichs im angrenzenden Landschaftspark erbracht wurde. Besteht ein Ausgleichserfordernis, so sollten entsprechend planintern Flächen dafür vorgesehen und Saatgut aus gebietsheimischer Herkunft verwendet werden.

Abwägung:

Bei den im Geltungsbereich vorkommenden Sandtrockenrasen, dessen Beseitigung kompensationspflichtig ist, handelt es sich um jungen Bestand, der auf Flächen entstanden ist, die nur aufgrund ihrer speziellen bauvorbereitenden Herrichtung eine standörtliche Eignung zur Trockenrasenentwicklung erlangt haben. Eine erneute Kartierung im ersten

Quartal 2017 hat belegt, dass der Umfang des ausgleichspflichtigen Trockenrasens nicht zugenommen hat.

Als Ausgleich für die geplanten Eingriffe in die Biotopstrukturen wurden bereits im festgesetzten Bebauungsplan XV-55a Maßnahmen im Landschaftspark Johannisthal vorgesehen, die zwischenzeitlich bereits in vollen Umfang realisiert wurden. (vgl. Kap. III.4. Auswirkungen auf die Umwelt)

Stellungnahme:

Im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen wird im Stadtbezirk Treptow-Köpenick im Vorgriff des § 40 Abs. 4 Nr. 4 des BNatSchG als hoher ökologischer Standard die Verwendung von gebietsheimischen Saat- und Pflanzgut gefordert (siehe Rundschreiben SenStadtUm I E Nr. 1/2013).

Abwägung:

Der Bebauungsplan kann mangels Rechtsgrundlage keine diesbezügliche Regelung treffen.

Stellungnahme:

Bei der Gestaltung der Grün- Außenanlagen sollten gebietsheimische, dem Naturraum entsprechende Gehölzarten gepflanzt werden, die in ihrer Qualität Ersatzhabitate für die in den Tierökologischen Gutachten (2010/2016) benannten Vogelarten bieten.

Abwägung:

Dem Plan wird eine Pflanzliste beigelegt werden, deren aufgelistete Gehölzarten zur Anpflanzung empfohlen werden.

Stellungnahme:

Das durch den B-Plan überplante Gebiet stellt nachgewiesenermaßen für zwei Arten des Biotopverbunds eine unmittelbare Kernfläche ihres Verbreitungsgebiets dar.

1. Blauflügelige Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulescens*), besonders geschützt nach BNatSchG
2. Springspinne (*Pellenes nigrociliatus*), Rote Liste Berlin: vom Aussterben bedroht (1), Rote Liste Deutschland: stark gefährdet (2)

Damit hat diese Fläche aus artenschutzfachlicher Sicht eine außerordentlich hohe Bedeutung. Erhalt und Weiterentwicklung der Verbundfunktion sind bei der weiteren Planung erforderlich.

Abwägung:

Diese Aussage ist zu relativieren. In der Karte aktuelle Kernflächen des Biotopverbundes werden Räume dargestellt, in denen Zielarten vorkommen. Die Abgrenzung der Räume basiert auf Raum- und Biotopstrukturen wie sie im Jahr 2009 aktuell waren. Weiterhin bedeutet „Vorkommen“ von Arten nicht zwangsläufig einen konkreten Nachweis, sondern

kann auch heißen, dass geeignete Lebensraumstrukturen für ein Vorkommen vorhanden sind. Die hier angesprochene Kernfläche umfasst in ihrer Darstellung für den Biotopverbund (Bestandsflächen) neben dem Landschaftspark Johannisthal mit seinen Fugen (NSG und LSG) auch noch Flächen südlich und östlich davon, die 2009 noch als Brachflächen erfasst wurden, aktuell jedoch schon zu weiten Teilen überbaut sind. Konkrete Nachweise für ein Vorkommen der benannten Arten gibt es nur für den Landschaftspark Johannisthal, nicht jedoch für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-55a-1-2. Diese Flächen sind aufgrund der 2009 noch vorhandenen Biotopstruktur mit in die Kernflächenkulisse aufgenommen worden.

Ziel der Biotopverbundplanung in Berlin ist es, ein Netz von rechtlich gesicherten oder zu sichernden Flächen zu haben, die dem Biotopverbund dienen. Diese Flächen wurden auf der Grundlage des Zielartenkonzeptes bestimmt und sind in der Karte „Länderübergreifender Biotopverbund Berlin /Brandenburg“ dargestellt. Bestandteil dieser rechtlich gesicherten bzw. zu sichernden Flächenkulisse ist der Landschaftspark Johannisthal (LSG und NSG). Er ist der maßgebliche Bestandteil der hier vorhandenen Kernfläche. In seinem Umgriff werden die Lebensräume der benannten Zielarten in großem Umfang geschützt und gesichert. Er wird durch den Bebauungsplan XV-55a-1-2 nicht tangiert.

Der Verlust der Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-55a-1-2 hat also keine Auswirkungen auf die gesicherten oder zu sichernden Biotopverbundflächen und es gibt keine Kenntnis über ein konkretes Vorkommen der Arten im Plangebiet. Erhebliche negative Auswirkungen auf Zielarten des Biotopverbundes sind also nicht zu erwarten

Stellungnahme:

Es ist nachzuweisen, dass durch Planvorhaben die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht berührt werden.

Abwägung:

Da es sich bei den angesprochenen Arten nicht um solche handelt, die europarechtlich geschützt sind, ist die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung mit einem Nachweis, dass die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nicht berührt werden, nicht erforderlich.

Stellungnahme:

Baumschutz: Belange des Baumschutzes und der BaumSchVO wurden hinreichend berücksichtigt.

Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die Planung.

Aus der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen für den Festsetzungskanon des Bebauungsplans. Die angesprochenen Belange des Artenschutzes werden in der Begründung unter Auswirkungen thematisiert.

Bezirksamt Treptow-Köpenick Abteilung Soziales und Jugend, Jugendamt -
Jugendhilfeplanung

Stellungnahme:

Laut Begründung sollen im B-Plan Gebiet insgesamt 570 Wohneinheiten entstehen. Nach den Berechnungsgrundlagen ergibt sich daraus ein Bedarf an 51 Plätzen im Bereich der Kindertagesbetreuung.

Die umliegenden Kindertagesstätten können diesen neu entstehenden Bedarf nicht auffangen. Die Schaffung von entsprechenden Plätzen ist notwendig

Abwägung:

Die Grundstückseigentümerin hat ausreichend Flächen für Kinderbetreuungsplätze im Bauvorhaben vorgesehen, um den resultierenden Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-55a-1-2 innerhalb der eigenen Grundstücksflächen abzudecken. Nach aktuellem Stand sind 54 Kitaplätze zu sichern. Entsprechende Flächen werden durch den Grundstückseigentümer im WA3 vorgesehen. Innerhalb der Entwicklungsmaßnahme findet das Berliner Modell keine Anwendung. Aus der Stellungnahme ergibt sich kein Änderungserfordernis für den Bebauungsplan.

WISTA-MANAGEMENT GMBH

Stellungnahme:

Ich habe mir die Dokumente angesehen. Das ja lange Zeit diskutierte Problem des Anschlusses an den B-Plan XV-52 ist nach dem vorliegenden Entwurf keines mehr. Auch sind mir andere Dinge nicht besonders aufgefallen. Insofern würde ich auf eine schriftliche Stellungnahme verzichten.

Abwägung:

Die Stellungnahme hat keine Auswirkungen auf die Planung.

Fazit:

Planzeichnung/textliche Festsetzungen

Der Hinweis aus dem Bezirksamt Treptow-Köpenick führt zur Aufnahme einer aufschiebend bedingten Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB, d.h. zu einer Änderung des Bebauungsplans.

Das Ergebnis der aktualisierten schalltechnischen Untersuchung führt zu einer Änderung der Regelungen zum Immissionsschutz (textliche Festsetzungen Nr. 15 und 16) und zu einer Neuaufnahme einer Regelung zur Anwendung besonderer Fensterkonstruktionen (textliche Festsetzung Nr. 17). Damit verbunden ist auch eine Änderung in der Benennung und Verortung von Bezugspunkten in der Planzeichnung.

Begründung

Die im Beteiligungsschritt gegebenen Hinweise und Korrekturen werden berücksichtigt. Ergänzungs- bzw. Änderungsbedarf für die Begründung besteht insbesondere aufgrund der Stellungnahme der Berliner Forsten und der Änderung des Bebauungsplans durch die aufschiebend bedingte Festsetzung sowie die geänderten Lärmschutzmaßnahmen. Zudem sind Aussagen zum Artenschutz und Sportlärm sowie zur Verkehrsuntersuchung in der Begründung zu ergänzen. Die Aussagen zum übergeordneten Straßennetz gemäß StEP Verkehr werden aktualisiert.

Unter „finanzielle Auswirkungen“ wird darauf hingewiesen, dass der Betrag der Waldumwandlungsabgabe in der Finanzierungsübersicht der Entwicklungsmaßnahme enthalten ist. Die Stellungnahme der Berliner Forsten hat dazu geführt, dass sich der Betrag erhöht hat.

IV.6. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan XV-55a-1-2 wurde in der Zeit vom 4. Juli 2017 bis einschließlich 4. August 2017 in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Dienstgebäude Württembergische Str. 6, durchgeführt. Während der Dienststunden Montag bis Donnerstag von 9.00 bis 17.00 Uhr, Freitag von 9.00 bis 16.00 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Sprechzeiten bestand die Möglichkeit, die Pläne und Entwürfe einzusehen.

Zusätzlich bestand die Möglichkeit, den Bebauungsplanentwurf bei der Adlershof Projekt GmbH, Rudower Chaussee 19, einzusehen. Die Beantwortung von Fragen bestand nach telefonischer Vereinbarung.

Weiterhin wurden der Bebauungsplan, die Begründung und diverse Fachgutachten im Internet unter:

www.Stadtentwicklung.berlin.de/planen/b-planverfahren veröffentlicht und es konnten auch auf diesem Wege Äußerungen übermittelt werden.

Auf die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Amtsblatt von Berlin Nr. 26 am 23. Juni 2017 auf Seite 2939 und durch amtliche Anzeige am 30. Juni 2017 in den Berliner Tageszeitungen „Der Tagesspiegel“ und „Berliner Zeitung“ hingewiesen.

Während der Beteiligungsfrist bzw. kurz danach gingen insgesamt 12 Stellungnahmen ein, fünf davon über das im Internet bereitgestellte Formular. Die Anregungen wurden nach Themen sortiert. Die angegebenen Nummern hinter den Anregungen verweisen auf den jeweiligen Stellungnehmenden.

Städtebau und Maß der Nutzung

Stellungnahme:

Mit dem geplanten weiteren Neubau von weiteren 670 Wohnungen auf diesem Gebiet werde die Entwicklung weiter in Richtung Marzahn, Hellersdorf getrieben. Die derzeitige Verdichtung des Wohngebiets überschreite schon jegliches städtebauliche Maß.

Abwägung:

Geplant sind ca. 450 Wohnungen sowie ca. 120 Mikroappartements, die die bisher realisierten oder noch in Planung befindlichen 1.500 Wohnungen (inklusive ca. 380 Studentenwohnungen) im Bereich „Wohnen am Campus“ ergänzen. Alleine in der Großsiedlung Marzahn sind hingegen bis 1989 etwa 60.000 Wohnungen entstanden. Die Äußerung zur Verdichtung und zur Überschreitung des städtebaulichen Maßes ist nicht nachvollziehbar. Abgesehen davon, dass aus der Stellungnahme nicht hervorgeht, welches städtebauliche Maß gemeint ist, handelt es sich nicht um die Verdichtung eines Wohngebiets, sondern um den geplanten Neubau auf einer Fläche, auf der Planungsrecht für eine gewerbliche Nutzung in etwas größerer Dichte besteht.

Stellungnahme:

Parkmöglichkeiten seien im Wohngebiet schon jetzt nicht mehr vorhanden.

Abwägung:

Es gibt keinen Anspruch auf einen Parkplatz im öffentlichen Straßenland. Im Plangebiet werden private Stellplätze innerhalb der Baukörper planungsrechtlich berücksichtigt, obwohl im Land Berlin keine Stellplatzverordnung besteht. Der Nachweis von Stellplätzen ist im Land Berlin - mit Ausnahme von behindertengerechten Stellplätzen für öffentlich zugängliche Gebäude - bauordnungsrechtlich nicht erforderlich. Im Bebauungsplan besteht somit kein Regelungserfordernis bezüglich der Zahl der zu errichtenden Stellplätze. Es ist jedoch nicht erkennbar, inwieweit ein im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-55a-1-2 entstehendes Vorhaben die Stellplatzsituation im Wohngebiet „Wohnen am Campus I“ gravierend beeinflussen sollte, sind diese doch durch die (geplante) Parkanlage Oktogon und die darin

geplante zukünftige Straßenbahntrasse voneinander getrennt. Somit ergeben sich zwei weitestgehend unabhängige Erschließungsnetze. Es ist somit wahrscheinlicher, dass neben den vorhabeneigenen Stellplatzanlagen Parkbuchten entlang der Karl-Ziegler-Straße und der Hermann-Dorner-Allee genutzt werden.

Stellungnahme:

Glückwunsch allen Planern, moderne Stadtplanung sehe anders aus.

Abwägung:

Es wird leider nicht vorgetragen, wie moderne Stadtplanung auszusehen habe. Die Tatsache, dass es sich um die Wiedernutzung einer einst paramilitärisch genutzten Fläche handelt, bei der eine Vielzahl ökologischer Standards zum Tragen kommt, sparsam mit Grund und Boden umgegangen wurde und die verkehrlich bereits hoch erschlossen ist, zeugt von einer nachhaltigen und zeitgemäßen Planung.

Stellungnahme:

Der Plangeber solle sich auf fröhliche Endzeit-DDR Zustände freuen und in ein paar Jahren seine hausgemachten Zustände einer zunehmenden Verwahrlosung genießen. Berlin lasse grüßen.

Abwägung:

Die Stellungnahme entzieht sich der Abwägung, da sie keinerlei konkrete Anhaltspunkte enthält, die der Plangeber berücksichtigen kann. Es liegen keinerlei Hinweise für eine Verwahrlosung vor. Im Gegenteil: Es werden Brachflächen und ein Kiefernaufwuchs durch Wohnungsbau ersetzt und damit die soziale Kontrolle deutlich erhöht.

Die Stellungnahme erfordert keine Änderung der Planung.

Stellungnahme:

Man vermisse als Neubewohner dieses Gebiets einiges in der Planung. Es gebe ja noch genügend Freiflächen am Groß-Berliner Damm, wo planungstechnisch ergänzende Möglichkeiten bestehen würden.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird nicht vorgetragen, welche Planungen vermisst werden. Die Tatsache, dass dem Betrachter vor Ort Flächen als Freiflächen erscheinen, bedeutet nicht, dass dort keine Planungen vorliegen. So handelt es sich bei den Flächen östlich und westlich des Groß-Berliner Damms um festgesetzte Gewerbegebiete. Die bisher unbebauten Flächen befinden sich in der Vermarktung. Allerdings ist die konkrete Ansiedlungsplanung einzelner Gewerbebetriebe im Rahmen der Bauleitplanung nicht steuerbar. Dies obliegt privatwirtschaftlichen Entscheidungen.

Auf den Bebauungsplan hat die Stellungnahme keine Auswirkung.

Stellungnahme:

Planungsrechtlicher Hinweis zur textlichen Festsetzung Nr.4:

Aus der Begründung in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 4 sei zu entnehmen, dass die zulässige GRZ von 0,6 im WA 1 für Haupt- **und** Nebenanlagen die obere Grenze darstellen solle. Da Stellplätze im WA 1 nicht zulässig seien, könnten sie in der textlichen Festsetzung Nr. 4 außen vor bleiben. Der Vollständigkeit halber sollten jedoch Garagen und Tiefgaragen in der Aufzählung Berücksichtigung finden, um in der späteren Genehmigungsphase die Nichtüberschreitung der 0,6 auch in jedem Fall sicherstellen zu können.

Abwägung:

Die Aufzählung enthält bereits die Formulierung „bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die die Baugrundstücke lediglich unterbaut werden. Hierzu zählen auch Tiefgaragen. Die textliche Festsetzung wird entsprechend der Musterfestsetzung in der Aufzählung mit „Garagen und ihren“ ergänzt. Ziel ist, dass die GRZ von 0,6 zwingend eingehalten werden muss und durch keinerlei GRZ-relevante Anlagen jedweder Art überschritten wird. Die Begründung wird angepasst und u.a. um Garagen ergänzt.

Die textliche Festsetzung Nr. 4 wird zur Klarstellung ergänzt.

Art der baulichen Nutzung/Versorgungs- und Wohnfolgeeinrichtungen

Stellungnahme:

Schon jetzt sei es unmöglich, zur Mittagszeit eine gastronomische Einrichtung zu finden. Man fahre mit den Kollegen täglich schon drei Kilometer zum Mittagessen.

Abwägung:

Die Stellungnahme betrifft nicht die Regelungsinhalte eines Bebauungsplans. Gerade in jüngster Zeit sind jedoch an der Rudower Chaussee neue gastronomische Einrichtungen nahe dem S-Bahnhof Adlershof entstanden bzw. befinden sich im zukünftigen Projekt auf dem Baufeld, mit dessen Bebauung in Kürze begonnen wird, in der Umsetzung. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-55a1-2 selbst sind sie allgemein zulässig, soweit sie der Versorgung des Wohngebiets dienen. Bauleitplanung ist in der Regel eine Angebotsplanung und verfügt nicht - wie in der Planwirtschaft - über die Steuerungsmöglichkeiten, konkrete Betriebe anzusiedeln - etwa Gastronomie zu erzwingen. Dies bleibt wirtschaftlichen Entscheidungen vorbehalten. Die Vergrößerung der Einwohneranzahl erhöht aber die Möglichkeit, dass sich weitere gastronomische Einrichtungen ansiedeln und wirtschaftlich betrieben werden können. Eine Änderung der Planung ergibt sich nicht aus der Stellungnahme.

Stellungnahme:

Das Ärztehaus in der Einsteinstraße sei völlig überlastet. Selbst Privatpatienten hätten Probleme, dort einen Arzt zu finden. Man suche bereits in Köpenick nach einem Arzt. Aber einen Arzt fußläufig zu erreichen bzw. Arztpraxen in der Nähe zu haben, sei sehr wichtig, die Ärzte dort im Ärztehaus seien jedoch ausgelastet.

Man würde sich freuen, dass im Rahmen der Bebauung eine Arztpraxis (FA f. Innere Medizin oder Allgemeinmedizin) integriert würde.

Abwägung:

Die Aussagen zur Planung gastronomischer Einrichtungen sind dem Grunde nach auf die Niederlassung von Ärzten übertragbar. Es gibt keinen Anspruch darauf, dass die ärztliche Versorgung in fußläufiger Entfernung geregelt sein muss. Berlin ist – anders als manche ländlichen Regionen – besonders gut ärztlich versorgt. Es ist auch zumutbar, dafür etwa in die Altstadt Köpenicks zu fahren, die bestens und in kurzer Zeit mit dem ÖPNV erreichbar ist. Die Stellungnahme hat keine Auswirkung auf den Bebauungsplan.

Stellungnahme:

Der großflächige Einzelhandelsanbieter in der Rudower Chaussee sei jetzt schon absolut stark frequentiert und voll, es solle unbedingt ein kleines Einkaufszentrum wie in der Wededomstraße auch hier im Gebiet, wo so viele neue Wohnungen entstünden, angedacht werden. Flächen im Bereich Groß Berliner Damm bzw. rund um die Wendeschleife Karl-Ziegler-Straße gebe es genug, die Frage sei nur, ob man auch an die Versorgung der neuen Einwohner denke. Denn: In das volle Kaufland kämen viele Kunden auch von außerhalb mit dem Auto und es sei ein Stück entfernt vom Wohngebiet.

Viele ältere Anwohner hier in den neuen Wohnhäusern hätten kein Auto und seien auf eine Versorgung in der Nähe angewiesen.

Man würde sich freuen, dass im Rahmen der Bebauung ein Supermarkt (tägl. Bedarf) integriert würde.

Abwägung:

Auch hier ist anzumerken, dass scheinbar freie Flächen im Umfeld des Plangebiets bereits planungsrechtlich und eigentumsrechtlichen Bindungen unterliegen und insbesondere für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel nicht zur Verfügung stehen.

Der Bezirk Treptow-Köpenick hat ein Einzelhandelskonzept erarbeitet, das vom Bezirksamt am 21. Juni 2016 beschlossen worden ist. Ein Ziel des Konzepts ist, bestehende Zentren zu schützen und den „Wildwuchs“ von Einzelhandelsansiedlungen einzudämmen. Nur so kann unkontrollierte Konkurrenz vermieden und die Nahversorgung langfristig gewährleistet werden. Das Plangebiet liegt außerhalb der Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Adlershofer Tor sowie außerhalb dessen fußläufigem Einzugsbereich. Im Sinne der

Abdeckung der Grundversorgung des Quartiers bestehen daher im Plangebiet nur die Möglichkeit, kleinteilige Angebote anzusiedeln. Da das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden soll, ist die Ansiedlung von Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, zulässig. Eine Ansiedlung ist aber eine rein privatwirtschaftliche Entscheidung, da sich der Betrieb rentieren muss.

Der großflächige Einzelhandelsbetrieb in der Rudower Chaussee befindet sich fußläufig in etwa einem Kilometer Entfernung vom Plangebiet und ist von daher auch ohne PKW zumindest mit dem Fahrrad gut erreichbar und außerdem auch mit der Straßenbahn.

Neben dem in der Stellungnahme genannten großflächigen Anbieter gibt es aber entlang der Rudower Chaussee mittlerweile zahlreiche kleine Geschäfte. Auch im Neubaukomplex des in Planung befindlichen Kongress und Konferenzhotels unmittelbar am S-Bahnhof Adlershof werden weitere kleinteilige Einzelhandelsflächen entstehen. Im Übrigen ist die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Nahversorgungszentrum Adlershofer Tor an der Rudower Chaussee, dem Ortsteilzentrum Dörfeldstraße und durch das Stadtteilzentrum Bahnhof Schöneweide gewährleistet. Das Ortsteilzentrum Dörfeldstraße befindet sich wenige Haltestellen mit dem Bus oder der Tram vom Plangebiet entfernt.

Für den Bebauungsplan besteht kein Handlungsbedarf.

Stellungnahme:

Wenn man richtig informiert sei, sei die einzige Schwimmhalle von Treptow-Köpenick im Gelände vom FEZ in der Wuhlheide, weshalb im Bezirk großer Nachholbedarf herrsche. Man könne doch nicht nur das Augenmerk auf Wohnungen richten, die wichtig seien, aber man müsse doch auch Schwimmhallen planen.

Das vorgesehene Thermalbad weiche einer Schule. Schule habe Vorrang.

Aber dass Berlin nicht ebenso wie Brandenburg die Entwicklung des Sports für eine breite Bevölkerung in Form von Thermalbädern/Schwimmbädern fördert, halten wir für sehr problematisch.

Am Sport sparen - heißt an der Gesundheit zu sparen. Die älteren Mitbürger hier könnten nicht mehr durch das Naturschutzgebiet joggen, auch an sie müsse man denken. Schwimmhallen seien für den Schulsport wie für den Breitensport von immanenter Bedeutung. Eine andere Möglichkeit wäre noch wie in Marzahn-Hellersdorf Elexia, wo ein Fitness Center mit Schwimmhalle existiert.

Abwägung:

Die Stellungnahme betrifft nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplans.

Die Information ist nicht richtig. Neben den zwei Schwimmhallen im FEZ gibt es eine weitere im Allende-Viertel. Hinzu kommen eine Reihe kleinerer Hallen, etwa am Baumschulenweg. Das Kombibad in der Gropiusstadt ist in nur 25 Fahrminuten mit den öffentlichen

Verkehrsmitteln erreichbar. Der Bezirk ist zudem mit einer großen Vielzahl an Freibädern und Badestellen ausgestattet. Seen und Flüsse ermöglichen auch informelle Bade- und Schwimmmöglichkeiten. Von daher ist der Bezirk gut ausgestattet. So hat auch die Bedarfsermittlung der Berliner Bäderbetriebe für den Neubau ergeben, dass die Standort Alt-Mariendorf und Pankow als Neubaustandorte festgelegt worden sind. Auch wenn die Bedeutung des Sports nicht unterschätzt werden soll, muss der Bäderbetrieb wirtschaftlich sein.

Im Falle des einst vorgesehenen Thermalbades ist nicht darauf verzichtet worden, weil an diesem Standort eine Schule gebaut werden soll, sondern umgekehrt. Der einst vorgesehene Betreiber war abgesprungen, auch im Laufe vieler Jahre konnte kein neuer gefunden werden. Die für die Thermalbadnutzung gesicherte Fläche drohte auf unbestimmte Zeit brach zu liegen. Erst daraufhin hat das Land Berlin den Standort für eine Schulnutzung ins Spiel gebracht. Solche Angebote gibt es im gesamten Stadtgebiet, so auch im Bezirk Treptow-Köpenick.

Aus der Stellungnahme ergibt sich kein Handlungsbedarf im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens.

Stellungnahme:

Gegen den o.g. Bebauungsplan zur Festsetzung als allgemeines Wohngebiet erhebe man weiterhin keine Einwendungen und bedanke sich für die Einbeziehung in das Bebauungsplanverfahren. Es wird gebeten über den Fortgang des Verfahrens zu informieren.

Abwägung:

Die Stellungnahme bestätigt die Planung.

Stellungnahme:

Der sich aus dem Plangebiet ergebende Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen soll in Form einer Tagesbetreuungseinrichtung auf Flächen des künftigen Eigentümers (HOWOGE) – im ersten Vollgeschoss des WA3 – angeboten und im Kaufvertrag fixiert werden. Hier sollte die genaue Größenordnung ergänzt werden, die an anderer Stelle (Abwägung) entsprechend beziffert wird (54 Plätze).

Aus den Unterlagen ist zudem nicht zweifelsfrei zu entnehmen, ob der sich aus dem Plangebiet für Kinderspielplätze ergebende Bedarf (§ 8 Abs. 2 BauOBln: rd. 450 (570) Wohnungen = 1.800 – 2.280 m² Spielfläche) allein auf dem an der Hermann-Dorner-Allee/ Katharina-Boll-Dornberger -Straße entstandenen Spielplatz abgedeckt werden kann, der ja bereits der Bedarfsdeckung der umliegenden Stadtquartiere dient. Grundsätzlich sollte eine Richtwerterfüllung angestrebt werden

Abwägung:

Die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH hat sich im Kaufvertrag bereit erklärt, eine an dem durch das Bauvorhaben entstehenden zusätzlichen Bedarf orientierte Anzahl an Kinderbetreuungsplätzen – primär als Angebot an die Bewohner – zu realisieren. Der Kaufvertrag wurde bereits geschlossen. Eine genaue Größenordnung der erforderlichen Plätze liegt erst mit Abschluss des GÜ-Verfahrens vor.

Die nach § 8 Abs. 2 BauOBl in Verbindung mit AV Notwendige Kinderspielplätze notwendigen Kinderspielplätze werden nach erfolgter Konkretisierung des Projekts auf dem Baugrundstück selbst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen. Es wird davon ausgegangen, dass der Bedarf insbesondere für die Kleinkinder auf dem Grundstück gesichert ist. Das Kapitel II.3.1 der Begründung wird ergänzt.

Stellungnahme:

Der an dieser Stelle erfolgte Verweis auf die Bedarfsabdeckung durch die im Umfeld innerhalb der Entwicklungsmaßnahme errichteten Kindertagesstätten ist irreführend vor dem Hintergrund der Aussagen unter Pkt. II.3.1 (S.24) Art der baulichen Nutzung / Allgemeine Wohngebiete - Wohnfolgeeinrichtungen. Hier wurde festgestellt, dass durch die Bestandseinrichtungen keine ausreichende Versorgung der künftigen Wohnbevölkerung mit Betreuungsplätzen garantiert werden kann, was wiederum auf den Stellungnahmen des bezirklichen Fachamtes im Rahmen der jeweiligen Beteiligungsschritte basiert.

Es fehlen daher – trotz Lage im Entwicklungsgebiet – Aussagen zu den aus dem Vorhaben (450 Wohneinheiten, 120 Mikroappartements) induzierten Bedarfe der jeweiligen Infrastrukturarten sowie zur geplanten Umsetzung (Kita, Grün bzw. Spielplätze), zumal an anderer Stelle Aussagen dazu vorliegen (Tagespflegeeinrichtung WA 3, 54 Plätze, S. 103 Abwägung).

Insgesamt ist hier vor Verfahrensabschluss eine verbindliche Regelung anzustreben, wie im Rahmen der Abwägung – Pkt. IV.4. (S.68) Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB/ Pkt. IV.5. (S.103) Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB; Bezirksamt Treptow-Köpenick Abteilung Jugend und öffentliche Ordnung, Jugendamt entsprechend angezeigt wurde.

In diesem Zusammenhang überzeugt auch die Abwägung -IV.5. (S. 96) Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB, Bezirksamt Treptow-Köpenick Fachbereich Stadtplanungsamt und Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsichtsamt; Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung und Arbeitsstätten: Wohnfolgeeinrichtungen - nicht, da eine Bedarfsabdeckung im Bestand nicht gesichert ist.

Abwägung:

Es ist nicht korrekt, dass eine Bedarfsabdeckung im Bestand innerhalb der Entwicklungsmaßnahme für die Wohnfolgeeinrichtungen nicht gesichert ist. Auch wurden

hierzu ausreichend Aussagen in der Begründung getroffen. Innerhalb der Entwicklungsmaßnahme ist u.a. auch das Schaffen von ausreichend Kitaplätzen, Freiflächen, etc. Bestandteil der Entwicklung und somit Aufgabe des Landes Berlin. Wie in der Begründung beschrieben, wurden innerhalb der Entwicklungsmaßnahme gemessen an den neu entstandenen Bedarfen ausreichend neue Betreuungsplätze in insgesamt 5 bisher errichteten Kindertagesstätten geschaffen. In diesen gibt es 445 Kitaplätze bei derzeit ca. 3.500 Einwohnern. Das entspricht rein rechnerisch einer Versorgung von ca. 127 %.

Dass viele der bestehenden Kitaplätze von Bürgern genutzt werden, die nicht innerhalb der Entwicklungsmaßnahme wohnen, ist aber bekannt.

Für das Wohngebiet am Campus II ist deshalb vorgesehen, die dort entstehenden Bedarfe an Kitaplätzen vor Ort zu realisieren. Dass diese Möglichkeit besteht, wurde durch einen städtebaulichen Rahmenplan bestätigt. (8-10 m² Freifläche pro Platz, im WA 3 stehen ca. 800 m² Freifläche zur Verfügung, somit sind ca. 60 Plätze möglich)

Der Eigentümer der Flächen hat sich im Kaufvertrag verpflichtet, diesen Erfordernissen nachzukommen.

Die Einrichtung einer Kindertagespflegestelle für den sich aus dem Vorhaben ergebenden zusätzlichen Bedarf und wenn möglich auch geringfügig darüber hinaus wird Teil der Ausschreibung sein. Der Städtebauliche Rahmenplan soll durch ein GÜ-Verfahren konkretisiert werden. Erst dann wird die Anzahl der zu schaffenden Kitaplätze bekannt sein.. Da es sich um eine Wohnungsbaugesellschaft des Landes Berlin handelt, hat die Kommune bei Dissens das Durchgriffsrecht. Grundsätzlich kann aber aufgrund der begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen mehr als der entstehende Bedarf nicht abgedeckt werden.

Für eine Bedarfsdeckung im Bestand außerhalb der Entwicklungsmaßnahme kann der Bebauungsplan XV-55a-1-2 grundsätzlich nicht stehen. Auf Seite 25 der Begründung wird die Aussage getroffen, dass „die Versorgung der Wohnbevölkerung mit siedlungsnahen [und somit auch wohnungsnahen] öffentlichen Grünflächen angesichts des angrenzenden Landschaftsparks und im Bereich von Wohnen am Campus zusätzlich vorgesehenen und realisierten öffentlichen Grünflächen (rd.17.000 m²) hervorragend ist“. Dies wird durch den Umweltatlas Berlin bestätigt. Kinderspielplätze: vgl. vorangegangener Pkt. Die Begründung wird in Kapitel II.3.1 ergänzt.

Erhalt des Wäldchens/Grünflächen

Stellungnahme:

Für das Schlafghetto auch noch das letzte Wäldchen auf dem Gelände zu opfern grenze schon an Körperverletzung der Bewohner der bisherigen Komplexe.

Dass das Wäldchen an der Herrmann-Dorner-Allee verschwinden soll, finde man schrecklich, ist es doch eine Oase der Natur. Man sehe das Wäldchen als unbedingt erhaltenswert, habe es doch unseres Erachtens mit einer Weihnachtsbaumplantage nichts zu tun, sondern es sei ein in die Landschaft passendes Kiefernwäldchen.

Als Eigentümer und zukünftiger Bewohner der Isaac Newton Park in Newtonstraße sei man gegen die Entfernung der Grünflächen und den Bau in den Gebieten WA2 und WA3.

Man begrüße die Weiterentwicklung von der Nachbarschaft mit weiteren Wohnungen, neue Schulen und Kitas, Ausbau der Straßenbahn, usw. Allerdings sehe man keinen Grund die schöne Bäume und die grüne Fläche zwischen Alexander- von-Humboldt-Weg, Newtonstr und Hermann-Dorner-Allee zu entfernen. Nördlich und Südwestlich von den Gebieten gäbe es genug Platz für die Erweiterungen. Bewahren von dieser Fläche ist noch wichtiger mit dem Bau der Straßenbahn. Sie wird auch Raum zur Bewegung und Erholung geben.

Man freue sich tendenziell darüber, dass die Stadt realisiert hat, Wohnraum für die Berliner schaffen zu müssen. Was man allerdings am Aushang gelesen habe, sprengte die eigene Vorstellung an Sinn, Verstand und menschliche Moral.

Das Paradoxon sei, dass der Plangeber in einem Gebiet bauen möchten, das, fußend auf der Ideologie und Philosophie der Humboldt-Brüder, die sich für die Lehre der Naturwissenschaften eingesetzt hätten, an einen Campus der Humboldt-Universität grenzt. Alexander von Humboldt habe bereits Ende des 18. Jahrhunderts die ganze Welt bereits und mit primitivsten Mitteln seine Umwelt erforscht. Seine Erkenntnisse prägten uns noch heute, denn er hat seine Umwelt mit offenen Augen bekundet.

Der Plangeber hingegen sei offensichtlich nicht einmal gewillt, in Berlins „klügstem Kiez“ ein 3.700 qm großes Stück Kiefernforst, auf das die neuen Wohnblocks gebaut werden sollen, zu untersuchen. Ein Stück Wald, das für mehr Lebewesen einen Lebensraum darstelle, als der Plangeber ihn überhaupt nur in 100 Jahren aus Beton auf Erde bauen könnte. Es sei moralisch nicht vertretbar, weder für den Plangeber, uns, noch für unsere Kinder, über das Leben anderer Lebensräume zu entscheiden. Dieses Recht gebe dem Plangeber das wirtschaftliche Interesse nicht. Man habe alle nur eine Heimat und könne diese nicht mit Füßen treten, um am Ende des Monats eine monetäre Befriedigung zu erlangen. Es ist nicht nötig, neue Lebensräume durch Wand- oder Dachbepflanzung zu schaffen, wenn die ursprünglichen Lebensräume peu à peu vernichtet werden.

Die Einwanderin sei mit Zwillingen schwanger. Es seien ihre ersten Kinder und sie wisse nicht, wie sie es ihnen erklären solle, warum der Bagger mutwillig die Natur zerstört oder warum der Feldhase plötzlich durch ihre Hinterhöfe irre, während auf dem Nachbargrundstück gerade das Fundament für einen weiteren Wohnblock gegraben werde. Es wird um Erklärung gebeten. Man appelliere an den Verstand und die Weitsicht der

Plangeberin und hoffe, dass es hier einen Weg geben könne, der allen Lebewesen, ob Mensch, Tier oder Pflanze, eine Heimat sein dürfe.

Abwägung:

Es handelt sich nicht um das letzte Wäldchen quasi als Rest eines größeren natürlichen Bestands, sondern um einen 3.700m² großen Kiefernaufwuchs, der erst seit kurzem dem § 2 Abs. 1 dem Landeswaldgesetz (LWaldG) unterliegt. Unter der Prämisse, dass die Fläche als Bauland entwickelt werden wird, ist das Land Berlin in ganz erhebliche Vorleistungen gegangen. Dazu gehören die Realisierung des kompletten Straßenrasters, die Realisierung und Vorbereitung Straßenbahntrasse mit Haltestellen im nahen Umfeld sowie bodenordnende und bauvorbereitende Maßnahmen wie Entsiegelung der vormals militärisch genutzten Fläche, Abriss und die Sanierung von Altlasten. Es handelt sich folglich keineswegs um ein Stück unberührte Natur.

Die planerische Absicht ist über einen Zeithorizont von mehr als 20 Jahren verfolgt worden und – wenn auch mit unterschiedlichen Inhalten – in geltendes Baurecht überführt worden. Die Waldumwandlung ist bereits auf den Weg gebracht. Die Qualität des Waldes ist in einem waldfachlichen Gutachten untersucht worden. Demnach ist der „Bestand homogen und einschichtig ausgebildet, Strauch und Krautschicht fehlen fast vollständig. Auf der Nadelstreu hat sich nur in sehr geringfügigen Umfang Bodenvegetation ausgebildet, vereinzelt kommen ruderale Arten, Schwarzer Holunder und Efeu mit geringen Deckungsgraden vor.“ Der Verlust des Kieferbestandes ist im Rahmen dieses waldfachlichen Gutachtens bilanziert und das Ausgleichserfordernis ermittelt worden.

In der Abwägung ist zudem insbesondere zu berücksichtigen, dass es unmittelbar gegenüberliegend einen 65 ha großen Landschaftspark mit einem Naturschutzgebiet gibt. Es handelt sich somit hinsichtlich der Versorgung mit wohnungsnahen Grünflächen um eine besonders privilegierte Situation. Ziel ist gerade, dass möglichst viele zukünftige Anlieger von diesem Umstand profitieren können.

Eine „Verlagerung“ der Planung auf die scheinbaren Freiflächen südwestlich, bzw. nördlich des Geltungsbereichs ist nicht möglich. Bei diesen handelt es sich um durch die Bebauungspläne 9-15b, 9-16, 9-16-1, 9-60, XV-52 und XV-54c festgesetzte Gewerbeflächen, die aufgrund ihres gewerblichen Umfeldes nicht als Wohnbauflächen umgewidmet werden können. Die Flächen befinden sich überwiegend in der Planungsphase, bzw. Vermarktung.

Auch an Stelle der Wohnbauten der Bewohner und Bewohnerinnen, die Stellungnahmen vorgetragen haben, lagen bis vor kurzem unbebaute Flächen und somit scheinbare „Grünflächen“ vor. Es ist geradezu symptomatisch, dass Neubewohner den gerade erreichten Status Quo konservieren wollen, weiteren Neubau generell begrüßen aber nicht vor ihrer „Haustür“ realisiert sehen wollen. Dies kann aber bei der Erfüllung der

stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen keine Maßgabe sein. Es gibt keine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt. Die Notwendigkeit des Wohnungsneubaus bleibt ungebrochen ein wichtiger Bestandteil der Daseinsvorsorge und hat nichts mit Profitinteressen oder „monitärer Befriedigung“ des Landes Berlin zu tun. Gerade die Schaffung von Wohnraum und die Umwandlung von gewerblichen Flächen in Wohngebiete ermöglichen es, Heimstätten für Menschen zu schaffen, ohne bislang unbeplante Flächen in Anspruch nehmen zu müssen. Die Würdigung der Humboldt-Brüder ist vorliegend nicht abwägungsrelevant.

Die vorgetragenen Argumente sind dem Grunde nach schon in den vorausgegangenen Verfahrensschritten vorgetragen worden und in die Abwägung eingeflossen. Dies ist in den Kapiteln II.3.2 unter „Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt, Kapitel III.4 Auswirkungen auf die Umwelt IV.3 Verfahren nachzuvollziehen. Die dort dargelegte Abwägung wird aufrechterhalten und der Bebauungsplan nicht geändert.

Stellungnahme:

Es wird gefragt, ob es die Möglichkeiten gäbe, von dem Kiefernwäldchen, das dem B-Plan zum Opfer fallen wird, wenigstens einige Bäume zu retten?

Abwägung:

Der Bebauungsplan lässt diese Möglichkeit offen, da er keine Baukörperfestsetzung vornimmt und gleichzeitig einen Anteil von 40 % nicht überbaubarer Grundstücksfläche sichert. Allerdings sieht das zugrunde liegende Wohnungsbauprojekt nicht den Erhalt einzelner Kiefern vor. Es handelt sich auch nicht um wertvolle Waldkiefern, die der Baumschutzverordnung unterliegen würden, sondern um gemeine Kiefern (*Pinus sylvestris*). Der Bebauungsplan setzt aber den Erhalt von drei großen, östlich unmittelbar an das Kiefernwäldchen angrenzenden, Stieleichen fest.

Schutz von Insekten

Stellungnahme:

Seit einigen Jahren beobachten die Unterzeichnenden einen stetigen Rückgang der Insekten, und zwar sowohl auf der Ebene der Artenvielfalt als auch bei den Individuenzahlen. Diese persönlichen Erfahrungen werden durch wissenschaftliche Untersuchungen gestützt: „So ist bereits über die Hälfte der Bienenarten Deutschlands im Bestand gefährdet und steht auf der Roten Liste (Westrich et al. 2011) und selbst bei weit verbreiteten und bislang häufigen Bienenarten sind drastische Bestandsrückgänge um über 95% zu verzeichnen (Schwenninger & Scheuchl 2016). Erhebungen des Entomologischen Vereins Krefeld in Naturschutzgebieten von Nordrhein-Westfalen lassen befürchten, dass unsere Landschaften

bereits in wenigen Jahren weitgehend insektenfrei sein werden (Deutscher Bundestag 2016). Schnelles Handeln ist daher geboten, wenn diese Entwicklung aufgehalten werden soll.

Das Verschwinden von Insekten wird ökonomische und ökologische Folgen haben: Der Wert der Bestäubungsleistungen von Kulturpflanzen durch Insekten und hier vor allem durch Honigbienen und Wildbienen liegt in Europa bei über 20 Mrd. € (Gallai et al. 2008). In Deutschland beträgt der ökonomische Wert der Bestäubungsleistungen nach Schätzungen der Landesanstalt für Bienenkunde an der Universität Hohenheim pro Jahr etwa 2,5 Mrd. € (Deutscher Bundestag 2014). Diese Schätzungen beziehen sich jedoch nur auf Kulturpflanzen. Der ökonomische Wert der Bestäubung von Wildpflanzen ist weitaus schwieriger zu kalkulieren, es ist aber davon auszugehen, dass dieser den ökonomischen Wert der Kulturpflanzenbestäubung bei weitem übertrifft (Lebuhn et al. 2013). Der Wert der biologischen Kontrolle von Schadinsekten durch parasitische und räuberische Insekten und der Demineralisation von Stickstoff durch Invertebraten und Mikroorganismen wird für Anbaugelände mit Leguminosen, Weizen und Hafer in Nordeuropa und Südeuropa mit jeweils zwischen 1,7–2,1 Mrd. US\$ beziffert (Sandhu et al. 2015).

Auf ökologischer Ebene wird das Verschwinden der Insekten gravierende Folgen für andere Tiergruppen haben. Im Falle eines massenhaften Auftretens von Schadinsekten besteht die Gefahr, dass keine parasitischen Insekten als Gegenspieler mehr vorhanden sind. Bereits jetzt zeigen Untersuchungen deutliche, mit dem Vorhandensein von Pestiziden im Oberflächenwasser korrelierte Populationsabnahmen bei insektenfressenden Vogelarten, denen die Nahrungsgrundlage entzogen ist (Hallmann et al. 2014). Es droht ein zweiter „Stummer Frühling“ (Carson 1962).

Als Ursachen für diese Entwicklung ist neben dem Lebensraumverlust infolge Versiegelung, dem Klimawandel und dem Einfluss einwandernder Arten (Neozoen, Neophyten) in erster Linie die Intensivierung der Landwirtschaft durch Reduzierung der Strukturvielfalt der Landschaft, Überdüngung und der Einsatz von Pestiziden und hier vor allem von Neonicotinoiden zu nennen (Deutscher Bundestag 2016, EASAC 2015). Zahlreiche Forschungsergebnisse der letzten Jahre lassen keinen Zweifel daran, dass die aktuelle Form der Landwirtschaft zu einem massiven Rückgang der Artenvielfalt bei Tieren weltweit und speziell auch in Europa und Deutschland führt. Dieser Rückgang betrifft wirbellose Tierarten wie Insekten ebenso wie die Wirbeltiergruppen Vögel, Kriechtiere, Fische und Säugetiere. Diese Tatsachen sind der Politik sowohl auf nationaler wie auf EU-Ebene bekannt (Deutscher Bundestag 2016).“

Quelle: Naturschutz und Landschaftsplanung - Zeitschrift für angewandte Ökologie.

Daher seien auch beim hier vorliegenden Bebauungsplan Maßnahmen für eine Unterstützung und den Erhalt von bedrohten Arten (z.B. Insekten) in Form von für den Schutz von Arten abgeteilten Flächen für Insektenweiden vorzusehen.

Abwägung:

Vorliegend handelt es sich nicht um landwirtschaftliche Flächen, sondern um ein zukünftiges Wohngebiet als Teilfläche der Entwicklungsmaßnahme Johannisthal/Adlershof. Ein zentraler Bestandteil der Planung ist der direkt an das Plangebiet angrenzende 65 ha große Landschaftspark Johannisthal einschließlich seiner Fugen außerhalb der Kernflächen, die insgesamt als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzt wurden und als Landschaftsschutzgebiet bzw. Naturschutzgebiet zusätzlich geschützt sind. Beide dienen auch dem Artenschutz. Gerade das Naturschutzgebiet darf nicht betreten werden und bietet somit beste Voraussetzungen als Insektenweide.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets ist die Abtrennung eigener Flächen als Insektenweiden weder erforderlich noch möglich, zumal der Hauptadressat für die Gefährdung von Insekten nicht - wie auch aus der Stellungnahme ersichtlich - die Bebauung, sondern die Landwirtschaft ist. Gerade in den Städten wird zunehmend eine diversifizierte Fauna beobachtet und auch Bienenzucht und Imkerei etwa auf Dächern betrieben.

Mit der Festsetzung von Flachdächern in Kombination mit einer Dachbegrünung, mit dem Erhalt landschaftsprägender Laubbäume, mit dem Pflanzgebot von Laubbäumen je 500 m² Grundstücksfläche, mit der Festsetzung von Versickerung und der Begrünung von Versickerungsflächen sowie der Empfehlung zur Verwendung einheimischer und standortgerechter Pflanzen bei der Umsetzung der Maßnahmen hat der Bebauungsplan den Belangen des Insektenschutzes hinreichend Rechnung getragen. Ein planungsrechtlicher Handlungsbedarf besteht nicht.

Verkehr/Erschließung

Stellungnahme:

Man würde sich freuen über eine Verdichtung des Zeittaktes der Buslinie 163 (über Groß-Berliner Damm) von 7.00 - 10.00 Uhr und von 14.00 - 17.00 Uhr im 10-Minuten-Takt, Verlängerung der Fahrzeiten bis 23.00 Uhr (da nach einem Theaterbesuch kein Bus mehr fährt) und das der o.g. Bus auch Samstag und Sonntag durch den Groß-Berliner Damm fährt.

Abwägung:

Die genannten Belange betreffen nicht originär die Bauleitplanung, sondern unterliegen den Planungen der BVG, die u.a. nach wirtschaftlichen Kriterien entscheiden muss, ob eine Intensivierung der Taktzeiten möglich ist. Der Plangeber ist aber mit der BVG im Gespräch, um auszuloten, ob die Angebotssituation des ÖPNV verbessert werden kann. Zudem wird sich mit der Verlängerung der Straßenbahn bis nach Schöneweide die ÖPNV-Erschließung

verbessern. Eine Ausdehnung der Betriebszeiten im Abschnitt Schöneweide bis S-Bahnhof Adlershof ist bereits – wie der Presse zu entnehmen war - vorgenommen worden.

Sonstiges

Stellungnahme:

Als Käufer und Nutzer einer vor zwei Jahren erworbenen Wohnung werde außerdem Geld durch den Plangeber in größtmöglichem Ausmaß vernichtet, denn wohnen wolle hier bald keiner mehr.

Abwägung:

Auch vor zwei Jahren war für jedermann erkennbar, dass die bauliche Entwicklung innerhalb der Entwicklungsmaßnahme weitergeht. Die Änderung besteht darin, dass statt einer gewerblichen Nutzung nun Wohnungsbau auf den Flächen im Geltungsbereich realisiert werden soll. Unklar ist, wodurch der prognostizierte Werteverlust in der Stellungnahme zurückzuführen sein soll. Es handelt sich um einen sehr attraktiven und beliebten Wohnstandort mit dauerhaften Standortvorteilen wie den Landschaftspark, die Verkehrserschließung, die unmittelbare Nähe zur Wissenschaftsstadt etc.

Stellungnahme:

Auf der Grundlage der von Ihnen zur Verfügung gestellten Angaben sei eine Überprüfung des angefragten Gebiets durchgeführt worden. Der beigefügten Anlage könnten die Namen und Anschriften der in dem ermittelten Koordinatenbereich tätigen Richtfunkbetreiber, die als Ansprechpartner in Frage kämen, entnehmen (2 Betreiber). Durch deren rechtzeitige Einbeziehung in die weitere Planung sei es ggf. möglich, Störungen des Betriebs von Richtfunkstrecken zu vermeiden.

Grundlegende Informationen zur Bauleitplanung im Zusammenhang mit Richtfunkstrecken sowie ergänzende Hinweise stünden auf der Internetseite der Bundesnetzagentur zur Verfügung: www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung

Abwägung:

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

einzu beziehen. Im vorliegenden Fall kann auf die Einbeziehung der Betreiber jedoch verzichtet werden, da gegenüber dem bereits bestehenden Baurecht hinsichtlich der Höhenentwicklung keine für Richtfunkbetreiber relevante Veränderung erfolgt und im Umfeld bereits 4-geschosser mit Staffelgeschoss entstanden sind.

Stellungnahme:

Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigung sowie Belange der Abfallbeseitigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt. Auch aus reinigungstechnischer Sicht bestehen keine Einwände gegen die geplante Baumaßnahme. Man möchte jedoch die Gelegenheit nutzen, um auf die baulichen Erfordernisse zur ordnungsgemäßen Leistungserbringung der Müllabfuhr und Straßenreinigung hinzuweisen. Auch wenn die Hinweise nicht in die Abwägung einfließen sollten, wird darum gebeten, diese an den Vorhabenträger bzw. Fachplaner weiterzuleiten, damit sie bei der konkreten Bauplanung Berücksichtigung finden könnten.

Abwägung:

Aus der Stellungnahme resultiert kein Handlungsbedarf. Die Stellungnahme ist gleichlautend bereits im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragen worden. Da sich keine neuen Abwägungstatbestände ergeben haben, wird die Abwägung wie folgt erneut getroffen.

Der Bitte wird entsprochen und die Stellungnahme an den Bauherren weitergeleitet.

Stellungnahme:

Hinweise für den Bereich Müllabfuhr: Behälterstandplätze und Transportwege

(Neu geplante) Straßen und Wege müssten so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen mit einem Gesamtgewicht von 26 t und einer max. Einzelachslast von 11,5 t dauernd benutzt werden können. Die erforderliche Mindestbreite betrage 3,50 m. Zufahrtswege von über 15 m Länge erfordern einen Wendeplatz von mind. 25 m Durchmesser. Das Befahren von ausgewiesenen Straßen und Wegen erfolge ausschließlich bei ausreichend befestigten Oberflächen. Kies-, Schotterwege sowie öffentliche und private Straßen, die sich noch im Bau befinden, erfüllen diese Anforderungen zumeist nicht.

Flächen für die Aufstellung von Abfall- und Wertstoffbehältern sein unmittelbar an für Entsorgungsfahrzeuge erreichbaren Straßen zu errichten. Abfall- und Wertstoffbehälter würden nur von ebenerdig zugänglichen, d. h. zum öffentlichen Straßenland niveaugleichen Standplätzen entsorgt. Ein Anspruch auf Abholung von einem nicht ebenerdig und nicht niveaugleich zur Straße gelegenen Behälterstandplatz, z. B. in Kellergeschossen und/oder Tiefgaragen, bestünde nicht. Die Oberfläche des Transportwegs sowie straßennahe Bereitstellungsflächen seien ausreichend zu befestigen.

Der Entleerungsturnus werde von der BSR nach örtlichen und betrieblichen Belangen festgelegt. Grundsätzlich sei mindestens die für eine wöchentliche Abfuhr ausreichende Anzahl von Behältern aufzustellen.

Solle eine Abfallentsorgung mit Unterflurcontainern geplant werden, müssten zusätzliche Aspekte beachtet werden. Für die Entsorgung mittels Unterflurcontainern müsse am Standort ein freier Luftraum über dem Arbeitsbereich des Krans in Höhe von 9 m vorhanden sein. Die Entfernung zwischen Kransäule und Unterflursystem dürfe nicht mehr als 5,7 m betragen. Der Abstand der Unterflursammelstelle zu parkenden Fahrzeugen müsse mindestens 2 m betragen. Im Operationsbereich des Krans dürften sich keine Objekte befinden, die die Entleerung behindern würden. Bei der Planung und Gestaltung der Abfallsammelplätze sowie der Verkehrsflächen wird Unterstützung durch die BSR-Standplatzberatung unter Standplatzberatung@BSR.de angeboten.

Um Pflichten bezüglich des Arbeitsschutzes sowie der gesetzlichen Unfallversicherung zu erfüllen, könnten wir weitere Anforderungen gestellt werden.

Für den Bereich Reinigung: Gestaltung der Fahrbahnen und Gehwege

Fahrbahnkanten seien durchgängig ohne Hindernisse, wie z. B. vorstehende Regeneinläufe, auszuführen, um die maschinelle Reinigung nicht zu behindern. Eine Querbeparkung solle vermieden werden. Bordsteinkanten an Kreuzungen und Überwegen seien mit einer Mindestbreite von 1,50 m abzusenken.

Bei der Einrichtung von Stellflächen für den ruhenden Verkehr sei es für die Reinigungsarbeiten von Vorteil, die Einläufe für die Oberflächenentwässerung so anzulegen oder auszusparen, dass diese nicht durch parkende Fahrzeuge verstellt werden könnten.

Zum Absaugen von Schlammfängen setze man Baggersaugfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 26 t und einem Schwenkbereich des Saugrüssels von 5 m ein. Würden Schlammfänge im Gehwegbereich so angelegt, dass sie über 5 m von der Bordsteinkante entfernt seien, solle eine Zufahrt für diese Fahrzeuge gewährleistet sein. Auf den Einsatz von Kastenrinnen zur Entwässerung sollte gänzlich verzichtet werden.

Aus Sicht der Reinigung und Müllabfuhr sei bei der Gestaltung der öffentlichen und privaten Gehwegbereiche die gebundene Pflasterbauweise der ungebundenen vorzuziehen. Auf wassergebundene Wegedecken sei zur Vermeidung von Wildwuchs zu verzichten. Durch die Wahl eines geeigneten Verlegematerials und ggf. einer entsprechenden Versiegelung könne zudem der Entstehung hartnäckiger Verschmutzungen, wie z. B. durch Kaugummi, entgegengewirkt werden.

Bei der Aufstellung von Pollern im Gehwegbereich bitte man zu beachten, dass die ungehinderte Zu- und Abfahrt für den Behältertransport und für Kleinkehrfahrzeuge mit einer lichten Breite von 1,50 m gewährleistet werde. Diese Mindestbreite sei auch für die ordnungsgemäße maschinelle Reinigung von Radwegen erforderlich.

Generell erleichterten Absenkungen an Gehwegen die Arbeit der Reinigung und der Müllabfuhr beim Überqueren der Straßen.

Erhöht angelegte Baumeinfassungen oder ähnliche Anlagen sollten möglichst so gestaltet werden, dass sie ohne Vorsprünge gerade bis zur Gehwegebene verlaufen würden, um eine optimale Reinigung der Gehwege zu gewährleisten. Zudem seien Baumeinfassungen nur mit gefestigter Erde (Verzicht auf Gitter, Kiesel etc.) anzulegen. Bei der Verwendung von Abdeckungen sei es eine große Erleichterung für die BSR, wenn diese das Aussaugen von Abfällen ermöglichen, dabei aber Kiesel o. Ä. zurückhalten.

Begleitgrün solle nur auf Flächen angelegt werden, die nicht zwangsläufig betreten werden müssten. Beim Anlegen von unbefestigten Flächen sei es auch wünschenswert, wenn auf Kieselsteine verzichtet wird.

Bei der Installation von Papierkörben werde um Verwendung von Pfosten mit einer minimalen Höhe von 1,30 m und einem Durchmesser von 0,08 m gebeten. Bei einem hohen Abfallaufkommen empfehle man den Einsatz von Unterflurpapierkörben.

Um Behinderungen bei der Reinigung zu vermeiden, sei es erforderlich, dass Verkehrsschilder und Werbeplakate in einer Mindesthöhe von 2,10 m angebracht würden. Auch bei der Installation sonstiger gestalterischer Elemente solle eine ungehinderte Reinigung gewährleistet bleiben.

Es wird gebeten, der BSR den Tag der Verkehrsübergabe rechtzeitig mitzuteilen. Darüber hinaus benötige man eine Übersicht der als öffentliche Verkehrsfläche gewidmeten Bereiche (Widmungskarte).

Man weise darauf hin, dass nach Abschluss der Baumaßnahme durch den Plangeber zu prüfen sei, ob neue Gehwege, die keinem Anlieger zugeordnet werden können, entstanden seien und die BSR über die daraus resultierende Winterdienstpflicht gem. § 4 Abs. 4 Straßenreinigungsgesetz (StrReinG) zu informieren.

Um eventuelle Beschädigungen an neuen oder wiederhergestellten Gehwegen zu verhindern, bitte man außerdem um die Meldung solcher Gehwegabschnitte und des entsprechenden Zeitraumes, in welchem diese nicht mit Kleinkehrfahrzeugen befahren werden sollen.

Abwägung:

Der Bebauungsplan trifft keine Regelung zum öffentlichen Straßenland, da in seinem Geltungsbereich keine Straßen liegen und die umgebenden Straßen bereits hergestellt sind. Eine Verkehrsübergabe wird nicht stattfinden. In Bezug auf die Befestigung von Wegen, werden die Hinweise an Grundstückseigentümerin weitergeleitet. Die textliche Festsetzung Nr. 10 regelt zudem die Herstellung von Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau, um der Versiegelung im Sinne des Bodenschutzes entgegenzuwirken. Dies wird in der

Abwägung als wichtiger erachtet, als die Vermeidung von Bewuchs etwa durch Gräser, der bei niedriger Frequentierung der Flächen entstehen kann.

Auch die übrigen Hinweise, die ohnehin nicht Gegenstand planungsrechtlicher Regelungen sind, werden an die Grundstückseigentümerin weitergeleitet. Aus der Stellungnahme ergibt sich kein Handlungsbedarf für das Bebauungsplanverfahren.

Stellungnahme:

Es sind keine Belange des IT- Dienstleistungszentrum betroffen.

Abwägung:

Es besteht kein Handlungsbedarf für die Bauleitplanung.

Stellungnahme:

Den oben genannten Bebauungsplan habe man hinsichtlich Vattenfall Europe Wärme AG geprüft. In dem angefragten Bereich sei kein Anlagenbestand der Vattenfall Europe Wärme AG vorhanden. Das Schreiben vom 29.11.2016 behalte seine Gültigkeit.

Abwägung:

Es besteht kein Handlungsbedarf für die Bauleitplanung.

Redaktionelle Hinweise

Stellungnahme:

S. 59ff: IV.4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB; Senatsverwaltung für Finanzen I D 13 (Liegenschaften) 2. Haushaltswirtschaftliche Aspekte: Abwägung: Hier fehlt das Prüfergebnis (S. 60).

Abwägung:

Das Prüfergebnis wird nachgetragen.

Stellungnahme:

Pkt. II.3.3 Überbaubare Grundstücksfläche / Baugrenzen / Vorgartenzonen S. 32, 2. Abs.

U.A. im Zusammenhang mit der gärtnerischen Anlage der Vorgärten, wird auf die Bauordnung für Berlin verwiesen.

Eine Bezugnahme unter Pkt. V (S. 105) Rechtgrundlagen fehlt jedoch.

Abwägung:

Die Bauordnung Berlin ist keine Rechtsgrundlage für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens und gilt unabhängig davon. Sie braucht dort deshalb nicht aufgeführt zu werden. Der Absatz zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird ergänzt.

Rechtliche Hinweise

Stellungnahme:

In Bezug auf die Abstandflächenproblematik der Baugrenze des WA 3 zur geplanten Straßenbahntrasse hin ist sicherzustellen, dass es sich zum Zeitpunkt der Genehmigung des Bauvorhabens um eine öffentliche gewidmete Grün- oder Verkehrsfläche im Sinne des § 6 Abs. 3 BauO Bln handelt.

Abwägung:

Der Bauantrag wird voraussichtlich 2018 eingereicht. Zu diesem Zeitpunkt wird das angrenzende Oktogon noch nicht hergestellt sein, da mit deren Bau erst nach Fertigstellung der Straßenbahntrasse begonnen werden soll. Dies ist derzeit für 2019/2020 vorgesehen. Damit ist auch dessen Widmung als öffentliche Grünfläche noch nicht möglich. Die Flächen befinden sich im Eigentum des Landes Berlin, so dass für das geplante Bauvorhaben dort vorübergehend eine Baulast eingetragen werden kann, um die Überschreitung der Abstandflächen an dieser Stelle zu gewährleisten.

Stellungnahme:

Die Genehmigung gemäß Waldumwandlungsgesetz § 6 LWaldG ist Voraussetzung für die Erteilung der Baugenehmigung. Eine parallele Bearbeitung ist sicherlich möglich, führt jedoch unter Umständen zu Zeitverzögerungen bei der Genehmigung. Insofern bleibt der Hinweis, dass sie möglichst vorher erteilt sein sollte, bestehen.

Abwägung:

Das Prozedere für die Waldumwandlung ist dezidiert mit der zuständigen Behörde „Berliner Forsten“ abgestimmt worden. Diese hat selbst vorgeschlagen, dass parallel zum Baugenehmigungsverfahren die Unterlagen des Bauantrags in ihrer Behörde für die Erteilung der Waldumwandlungsgenehmigung eingereicht werden sollen. Sie empfiehlt eine Kontaktaufnahme der Antragstellerin mit der Forstbehörde ca. drei Monate vor Fälltermin. Etwa sechs Wochen vor dem geplanten Fälltermin sollte der Antrag zur Waldumwandlung eingereicht werden. Die Waldumwandlungsgenehmigung wird dann mit der Baugenehmigung ausgereicht. Eine Vorabgenehmigung gemäß Waldumwandlungsgesetz § 6 LWaldG ist nicht erforderlich.

Verfahren

Stellungnahme:

Man habe interessiert den unpünktlich gehängten Bebauungsplan mit den Grundideen zur Erweiterung des Neubau-Geländes an der Karl-Ziegler-Straße/Hermann-Dorner-Allee gelesen.

Abwägung:

Falls mit „unpünktlich“ nicht „fristgemäß“, so handelt es sich um einen Irrtum. Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist fristgerecht im Amtsblatt Nr. 26 am 23. Juni 2017 auf Seite 2939 angekündigt worden. Als zusätzlicher Service für die Beteiligung von Bürgern und Bürgerinnen ist auf die Öffentlichkeitsbeteiligung durch amtliche Anzeige am 30. Juni 2017 in den Berliner Tageszeitungen „Der Tagesspiegel“ und „Berliner Zeitung“ hingewiesen worden.

Stellungnahme:

Die Senatsverwaltung möchte schnellstmöglich zwei neue Wohnblocks bauen, in dem sie proaktiv auf eine Umweltprüfung und damit einhergehend auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet hat.

Abwägung:

Die Voraussetzungen, ob das Verfahren nach § 13a im Beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann sind sorgfältig geprüft worden. Im Ergebnis ist liegt der Anwendungsbereich des § 13 a BauGB vor. Es handelt sich zudem um ein bestehendes Baugebiet. Da proaktives Handeln vorausplanendes Handeln als positiv konnotiertes Antonym zu reaktivem Handeln bezeichnet, könnte dieser Teil der Stellungnahme potentiell als Bestätigung gewertet werden. Dies entspricht jedoch nicht dem Sinngehalt der übrigen Stellungnahme.

Stellungnahme:

Da es das Recht als Anwohner sei, das Vorhaben der Plangeberin anzufechten, möchte man hiermit vom Partizipationsrecht Gebrauch machen, mit der Bitte, eine Umweltprüfung einzuleiten und deren Ergebnisse an die Anwohner zu kommunizieren. Es wird hiermit gebeten, von einem beschleunigten Bauverfahren abzusehen, denn diese Zeit sollte der Plangeber haben.

Abwägung:

Das genannte „Partizipationsrecht“ konnte im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ausgeübt werden. Es gibt auch keinen Grund, einen Umweltbericht anzufertigen, wenn es dafür kein Erfordernis gibt. Der Gesetzgeber hat ja genau die Grundlagen dafür geschaffen, etwa Wohnungsbau beschleunigen zu können.

Stellungnahme:

Es wird gebeten, das Zeitfenster zur Begutachtung des Planentwurfes um vier Wochen, bis zum 1. September 2017 zu verlängern, da die Informationsschreiben seinen Weg in unseren Hausflur erst in KW 30 gefunden habe. Das Zeitfenster, den Bauplan vom 04.07. - 04.08.

besichtigen zu können, sei demnach anzupassen. Es sei Ferienzeit, einige Mieter seien wochenlang nicht im Haus und werden keine Aushänge lesen können. Es sei nicht angebracht, Ihnen keine Möglichkeit für Anregungen oder Wünsche zu geben. Über das neue Zeitfenster seien die Anwohner in Kenntnis zu setzen.

Abwägung:

Wie dargelegt, entspricht die Ankündigung den gesetzlichen Vorgaben und darüber hinaus. Außerdem war der Bebauungsplan samt Begründung und Gutachten im Internet verfügbar, also nicht ortsgebunden abrufbar. Die genannten Aushänge sind privater Initiative zuzuschreiben und haben keine Relevanz für das Verfahren.

Der Bitte nach Verlängerung der Beteiligungsfrist wird nicht entsprochen.

Fazit: Der Verfahrensschritt führte zu einer redaktionellen Ergänzung des Bebauungsplanes in der textlichen Festsetzung Nr. 4.

IV.7. Abgeordnetenhauszustimmung

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat dem Entwurf des Bebauungsplans am 22. Februar 2018 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gebilligt.

B. Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), i. V. m. Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Fünften Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs vom 6. Dezember 2017 (GVBl. S. 664)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Berliner Wassergesetz (BWG) in der Fassung vom 17. Juni 2005, zuletzt geändert durch Art. 27 des Gesetzes vom 2. Februar 2018 (GVBl. S. 160)

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

Anhang

1. Textliche Festsetzungen

1. In den allgemeinen Wohngebieten sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig.
2. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
3. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche bleiben die Flächen von Garagen in Vollgeschossen im WA1 bis zu einer Fläche von 1.400 m² und im WA3 bis zu einer Fläche von 2.810 m² unberücksichtigt.
4. Im allgemeinen Wohngebiet WA1 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Wohnwege, Garagen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die die Baugrundstücke lediglich unterbaut werden, nicht überschritten werden.
5. Im allgemeinen Wohngebiet WA1 darf an die Baugrenzen zwischen den Punkten A₂ und A₃, A₄ und A₅, A₆ und A₇, A₈ und A₉, A₁₀ und A₁₁ sowie A₁₂ und A₁₃ bezogen auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse mit Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin herangebaut werden.
6. In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind Stellplätze nicht zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet WA3 sind maximal fünf Stellplätze zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind Garagen, Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie im allgemeinen Wohngebiet WA3 auf den 4,0 m tiefen nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Dies gilt nicht für Abstellmöglichkeiten für Fahrräder.

7. In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind die zu erhaltenden Bäume bei Abgang mit einem einheimischen Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm entsprechend der Pflanzliste nachzupflanzen.
8. In den allgemeinen Wohngebieten ist pro 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die zu erhaltenden Laubbäume gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 7 einzurechnen.
9. In den allgemeinen Wohngebieten sind Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° auszubilden und extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für Solaranlagen, technische Einrichtungen, Dachterrassen und Beleuchtungsflächen. Der Anteil für Solaranlagen, technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen darf höchstens 50 vom Hundert einnehmen. Dachterrassen dürfen maximal 25 vom Hundert der nicht begrüneten Flächenanteile einnehmen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
10. In den allgemeinen Wohngebieten sind die Befestigungen von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
11. In den allgemeinen Wohngebieten sind für die anfallenden Niederschlagswässer Versickerungssysteme anzulegen. Die Niederschlagswässer sind zu versickern sofern wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen. Die Versickerungsflächen sind zu begrünen.
12. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zulässig. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeldioxyden, Stickstoffoxyden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffes vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.
13. Zum Schutz vor Gewerbelärm ist entlang der Karl-Ziegler Straße zwischen den Punkten A₁, A₂, A₃, A₄, A₅, A₆, A₇, A₈, A₉, A₁₀, A₁₁, A₁₂, A₁₃ und A₁₄ vor Fenstern von

Aufenthaltsräumen von Wohnungen ein geschlossener Laubengang zu errichten. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

14. Zum Schutz vor Gewerbelärm sind oberhalb des V. Vollgeschosses zwischen den Punkten A_{21} und A_{22} vor Fenstern von Aufenthaltsräumen von Wohnungen bauliche Schallschutzmaßnahmen wie allseitig geschlossene verglaste Vorbauten in einer Mindestdiefe von 0,5 m zu errichten. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.
15. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 entlang der Hermann-Dorner-Allee und entlang der Baugrenzen zwischen den Punkten A_{15} und A_{16} , A_{17} und A_{18} sowie A_{19} und A_{20} sowie entlang der in Aussicht genommenen Straßenbahntrasse bis zu einer Tiefe von 22 m gemessen von der östlichen Geltungsbereichsgrenze sowie generell im allgemeinen Wohngebiet WA3 resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von
- 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in den Aufenthaltsräumen in Wohnungen, in Bettenräumen, in Krankenstationen, Alten- und Pflegeheimen und Sanatorien oder in den Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten
 - 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen
 - 40 dB(A) tags in den Büroräumen und ähnlichen Räumen nicht überschritten wird.

Die Bestimmung der erf. $R'_{w,res}$ erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von der Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel außen für den Tag $L_{r,T}$ und für die Nacht $L_{r,N}$ sind für Straßen gemäß § 3 der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990, geändert am 18. Dezember 2014 und für Schienenwege gemäß § 4 der 16. BImSchV zu berechnen.

16. Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Gebäuden in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 entlang der Hermann-Dorner-Allee und entlang der Baugrenzen zwischen den Punkten A_{15} und A_{16} , A_{17} und A_{18} sowie A_{19}

und A20 und im allgemeinen Wohngebiet WA 3 mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenstern zu den lärmabgewandten Seiten ausgerichtet sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind und Wohnungen deren Aufenthaltsräume nur entlang der Hermann-Dorner-Allee und entlang der Baugrenzen zwischen den Punkten A15 und A16, A17 und A18 sowie A19 und A20 sowie nur entlang der in Aussicht genommenen Straßenbahntrasse orientiert sind.

In Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind und/oder deren Aufenthaltsräume nur entlang der Hermann-Dorner-Allee und entlang der Baugrenzen zwischen den Punkten A15 und A16, A17 und A18 sowie A19 und A20 sowie nur entlang der in Aussicht genommenen Straßenbahntrasse orientiert sind, müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in den Räumen bei mindestens einem teilgeöffnetem Fenster nicht überschritten wird.

17. Im allgemeinen Wohngebiet WA1 ist die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung auf der Fläche mit einer zulässigen Anzahl von fünf Vollgeschosse bis zur Errichtung der einer durchgehend geschlossenen Bebauung auf der Fläche mit einer zwingenden Anzahl von fünf Vollgeschossen zwischen den Punkten A₁₄ – A₂₁ unzulässig.
18. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten S₁ – S₂ und S₃– S₄ – S₅ ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
19. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Hinweis:

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 7, 8 und 9 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen.

2. Pflanzliste für den Bebauungsplan XV-55a-1-2**1) BÄUME, GROSSKRONIG**

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

2) BÄUME, KLEINKRONIG

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

3) GROSSSTRÄUCHER

Carpinus betulus	gemeine Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus in Sorten	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus in Sorten	Weißdorn
Euonymus europaea	Spindelstrauch
Ligustrum in Sorten	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum in Sorten	Schneeball

4) NORMAL-, KLEINSTRÄUCHER UND BODENDECKER

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

5) KLETTERGEHÖLZE, SELBSTKLIMMER

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

6) KLETTERGEHÖLZE, GERÜST-KLETTERPFLANZEN

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

7) SAATGUT FÜR EXTENSIVE DACHBEGRÜNUNG

Blütenstauden

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

Erophila verna	Hungerblümchen
Helichrysum arenarium	Sandstrohlume
Jasione montana	Bergsandglöckchen
Pehorhagia prolifera	Nelkenköpfchen
Potentilla in Sorten	Fingerkraut
Rumex acetosella	Kleiner Sauerampfer
Sedum in Sorten	Mauerpfeffer u.a.
Veronica prostata	liegender Ehrenpreis

Kräuter

Anthemis tinctoria	Färber-Hundskamille
Thymus pulegioides	gemeiner Thymian

Gräser

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

8) BEPFLANZUNG VON VERSICKERUNGSSYSTEMEN

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

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

Arten für Sickerrasen

Festuca ovina duriuscula

Festuca rubra rubra

Festuca rubra communata

Lolium perenne

Poa compressa

Agrostis capillaris

Poa nemoralis

Poa pratensis

Berlin, den 23. November 2018

Katrin L o m p s c h e r

.....

Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen

SenStadtWohn

V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplans XV-55a-1-2 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Adlershof

Vom 23. November 2018

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in Verbindung mit § 9 Abs. 3, § 8 Abs. 1 und mit § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Fünften Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs vom 6. Dezember 2017 (GVBl. S. 664), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan XV-55a-1-2 vom 30. Juni 2017 für eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ zwischen Karl-Ziegler-Straße und Hermann-Dorner-Allee und nordwestlich der öffentlichen Grünfläche „Oktogon“ im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Adlershof wird festgesetzt. Er ändert teilweise den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans XV-55a-1 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Adlershof, vom 1. Dezember 2011 (GVBl. 2011, S. 827) festgesetzten Bebauungsplan.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplans und beglaubigte Abzeichnungen können bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abteilung Städtebau und Projekte kostenfrei eingesehen werden. Beglaubigte Abzeichnungen können auch beim Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Abteilung Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung, Stadtplanungsamt und Vermessungsamt kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Auf die Vorschriften über

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

§ 4

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

1. eine beachtliche Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften, die in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und Abs. 2a Nr. 3 und 4 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 eines Jahres 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.