

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum Bebauungsplan

1-19

für das Gelände zwischen Chausseestraße, Habersaathstraße, Scharnhorststraße
und nordwestlicher Grenze der Grundstücke Scharnhorststraße 12 und
Chausseestraße 95 im Bezirk Mitte, Ortsteil

Endfassung zur Festsetzung (*Rechtsverordnung*) am 25. September 2006

Anlage:

Rechtsverordnung veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin Nr. 34 vom 14.10.2006, S. 956

Inhaltsübersicht

I. Planungsgegenstand

I.1. Veranlassung und Erforderlichkeit

I.2. Plangebiet

I.2.1. Geltungsbereich

I.2.2. Historische Entwicklung

I.2.3. Bestand

I.2.4. Planerische Ausgangssituation

I.2.4.1. Verbindliche Bauleitplanung

I.2.4.2. Flächennutzungsplan

I.2.4.3. Bereichsentwicklungsplanung

I.2.4.4. StEP Wohnen

I.2.4.5. StEP Ver- und Entsorgung

I.2.4.6. StEP Zentren

I.2.4.7. StEP Verkehr

II. Planinhalt

II.1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

II.2. Intentionen des Plans und wesentlicher Planinhalt

II.3. Umweltbericht

II.3.1. Einleitung

II.3.1.1. Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

II.3.1.2. Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung und deren Berücksichtigung

II.3.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

II.3.2.1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

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

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

II.3.2.4. Bestehende Baurechte

II.3.2.5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

II.3.2.6. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

II.3.3. Zusätzliche Angaben

II.3.3.1. Beschreibung der technischen Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf weiteren Untersuchungsbedarf

II.3.3.2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

II.3.3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

II.4. Wesentlicher Planinhalt, Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen

II.4.1. Grundzüge der Abwägung

II.4.2. Art der baulichen Nutzung

II.4.3. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

II.4.4. Verkehrsflächen

II.4.5. Öffentliche Grünflächen, Pflanzbindungen

II.4.6. Flächenbilanz

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

III.1. Stadtplanerische Auswirkungen

III.2. Auswirkungen auf die Umwelt

III.3. Soziale Auswirkungen

III.4. Gender mainstreaming

III.5. Finanzielle Auswirkungen

III.6. Personalwirtschaftliche Auswirkungen

IV. Verfahren

IV.1. Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans

IV.2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

IV.3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

IV.4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden

IV.5. Beteiligung des Behörden

IV.6. Beteiligung der Öffentlichkeit

IV.7. Zustimmung des Abgeordnetenhauses

Rechtsgrundlagen

I. Planungsgegenstand

I.1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Auf einem ca. 10 ha großen Gelände an der Chausseestraße soll der Neubaukomplex für den Bundesnachrichtendienst (BND) errichtet werden. Gemäß Beschluss der Bundesregierung ist die Unterbringung von ca. 4.000 Arbeitsplätzen geplant. Eine Erweiterung um 1.000 Arbeitsplätze soll berücksichtigt werden. Der Bundesnachrichtendienst beabsichtigt, den Umzug bis spätestens 2012 durchzuführen.

Im Zuge des Bundesnachrichtendienst-Vorhabens ist vom Land Berlin die Renaturierung der Panke mit einem öffentlich zugänglichen, uferbegleitenden Fuß- und Radweg geplant ("Pankegrünzug").

Der Bebauungsplan 1-19 dient der Verwirklichung von Erfordernissen der Verfassungsorgane des Bundes. Die betroffenen Verfassungsorgane des Bundes sind in diesem Fall die Bundesregierung und das Bundeskanzleramt. Zu den Erfordernissen dieser Organe gehört auch die Beschaffung von Informationen über das Ausland, sofern diese von außen- und sicherheitspolitischer Bedeutung für die Bundesrepublik Deutschland sind. Diese Aufgabe wird vom Bundesnachrichtendienst in seiner Funktion als Bundesoberbehörde im Geschäftsbereich des Bundeskanzleramtes (vgl. § 1 Abs. 1 Bundesnachrichtendienst-Gesetz) wahrgenommen.

Die Aufgaben zur Aufstellung und Festsetzung des Bebauungsplans werden gemäß § 8 Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch (AGBauGB) von der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wahrgenommen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, da eine verbindliche Bauleitplanung für das Plangebiet nicht vorliegt und die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes einschließlich einer öffentlichen Parkanlage auf Grundlage des § 34 BauGB nicht möglich ist.

I.2. Plangebiet

I.2.1. Geltungsbereich

Der 23,35 ha umfassende räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-19 im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte, wird begrenzt durch die Chausseestraße, die Habersaathstraße, die Scharnhorststraße, das Gelände des Bundeswehrkrankenhauses und das Grundstück Chausseestraße 94.

Der Geltungsbereich umfasst damit die für die Ansiedlung des Bundesnachrichtendienstes, für die Anlage des Pankegrünzuges einschließlich einer Verbindung zur Scharnhorststraße, für die Anlage einer neuen Erschließungsstraße zwischen Chausseestraße und Scharnhorststraße sowie die für die Standortverlegung des Abwasserpumpwerkes (APW) und den Neubau eines unterirdischen Rückhaltebeckens erforderlichen Flächen. Weiterhin sind die städtebaulich neu zu ordnenden Bereiche nordöstlich der Scharnhorststraße Teil des Geltungsbereichs.

I.2.2. Historische Entwicklung

Das in der Oranienburger Vorstadt gelegene Plangebiet hat eine von großräumigen Sondernutzungen geprägte Geschichte. Das Gebiet war historisch unzureichend in das Stadtgefüge integriert. Bis zur Mitte des 18. Jahrhunderts wurde das Gebiet als Landwirtschaftsfläche genutzt. Seit 1748 etablierten sich auf dem Grundstück Chausseestraße

95-97 militärisch orientierte Nutzungen (Invalidenhaus, heute vom Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit genutzt, Exerzierplatz, Kasernen, Militärsporthalle, Garnisonslazarett, das heutige Bundeswehrkrankenhaus). Insbesondere das Garde-Füsilierr-Regiment prägte von 1851 bis zum 1. Weltkrieg den Standort.

Das Umfeld an der Chausseestraße entwickelte sich seit dem Ende des 18. Jahrhunderts mit der Ansiedlung einer Eisengießerei und den folgenden Maschinen- und Lokomotivbaubetrieben zum ersten Berliner Industriegebiet, das durch den Stettiner Bahnhof erschlossen wurde. 1879 erfolgte der Bau des Pumpwerks auf dem Grundstück Scharnhorststraße 12.

Der bereits 1843 angelegte Invalidenpark mit der Invalidensäule im Bereich der heutigen Habersaathstraße wurde Ende des 19. Jahrhunderts zu einer repräsentativen Parkfläche umgestaltet.

Nach dem Ersten Weltkrieg wurden die militärischen Einrichtungen durch die Polizei genutzt und 1929 durch ein Sportstadion, das sogenannte Polizeistadion ergänzt. Die im Zweiten Weltkrieg zerstörten Kasernengebäude wurden nicht wiedererrichtet. 1950 wurde das sogenannte Polizeistadion durch das Walter-Ulbricht-Stadion (ab 1973 Stadion der Weltjugend) ersetzt.

I.2.3. Bestand

Städtebauliche Einordnung

Zwischen den geschlossen bebauten Quartieren in den Ortsteilen Mitte und Wedding bildet das Areal des Bebauungsplans 1-19 einen städtebaulichen Übergangsbereich. Dies erklärt sich aus der beschriebenen Nutzungsgeschichte mit großmaßstäblichen Sondernutzungen. Auch im Umfeld des Plangebiets herrschen großflächige Einzelnutzungen vor: südlich des Plangebiets an der Invalidenstraße das Museum für Naturkunde, das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Wohnungswesen und das Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit, nördlich des Plangebiets das Bundeswehrkrankenhaus und das Erika-Heß-Eisstadion. Stadträumlich isolierte gründerzeitliche Quartiere mit vorherrschender Wohnnutzung finden sich lediglich an der Habersaathstraße und im Verlauf von Wöhlert-, Pflug- und Schwarzkopfstraße östlich des Plangebiets.

Das Plangebiet ist an das Stadtgefüge nur eingeschränkt angebunden. Barrierewirkungen gibt es im Nordosten durch die Flächen des ehemaligen Stettiner Bahnhofs und im Südwesten durch den Verlauf des Berlin-Spandauer-Schiffahrtskanals sowie die Bahnanlagen von Hamburger und Lehrter Bahnhof.

Bebauung und Freiflächen

Auf dem in weiten Teilen unbebauten, zur Chausseestraße orientierten Teil des Plangebiets (Chausseestraße 95-97), befand sich seit 1950 das *Stadion der Weltjugend* mit 50.000 Zuschauerplätzen. Für die Bewerbung Berlins um die Austragung der Olympischen Sommerspiele 2000 erfolgte von 1992-1994 der Abriss des *Stadions der Weltjugend*, da der Standort für eine Neubebauung vorgesehen war. Das Gelände liegt seitdem weitgehend brach und wird derzeit durch verschiedene sportliche Aktivitäten zwischengenutzt. Eine auf dem Grundstück verbliebene Sporthalle wird vom Hochschulsport der Humboldt-Universität genutzt.

Es wird angenommen, dass sich Gründungsbauwerke ehemals vorhandener Kasernenbauten zum Teil noch im Untergrund befinden.

Im westlichen Teil des Plangebiets befinden sich von der Scharnhorststraße aus erschlossene und im Mittel etwa 150 m tiefe Grundstücke mit einer heterogenen Bebauungsstruktur. An eine fünfgeschossige gründerzeitliche Wohnbebauung mit bis zu zwei Quergebäuden im nordwestlichen Abschnitt der Scharnhorststraße grenzt das leerstehende Gebäude des ehemaligen Postverteileramtes an. Weiter südlich folgt ein bis zu zweigeschossiges Druckgaslager der Charité, an das sich das leerstehende viergeschossige Gebäude des ehemaligen Augusta-Hospitals anschließt. Im rückwärtigen Bereich dieses Gebäudes befindet sich das zum Kraftwerk Berlin-Zentrum der VATTENFALL EUROPE BERLIN AG gehörende Heizwerk Scharnhorststraße mit eingeschossigen Funktionsgebäuden, Tanks und einem 160 m hohen Schornstein. Der zur Habersaathstraße orientierte Abschnitt der Scharnhorststraße wird baulich durch ein drei- bis viergeschossiges und ein elfgeschossiges Wohngebäude in Plattenbauweise geprägt.

Vor dem Grundstück Scharnhorststraße 4 befindet sich ein öffentlicher Kinderspielplatz mit einer Fläche von ca. 250 m².

Die Habersaathstraße wird durch eine von Baulücken durchsetzte fünfgeschossige, gründerzeitliche Wohnbebauung geprägt. Die straßenseitige Gebäudekante wird zudem durch eine gegenüber der Bauflucht zurückversetzte zweigeschossige Kindertagesstätte unterbrochen. An der Ecke Habersaathstraße/Chausseestraße befindet sich eine Tankstelle mit unterirdischen Kraftstofftanks.

Im nördlichen Abschnitt des Plangebiets befinden sich auf dem Grundstück Scharnhorststraße 12 das 1879 errichtete und 1956 sanierte eingeschossige Abwasserpumpwerk sowie ein zweigeschossiges ebenfalls saniertes Haus mit 4 Werkwohnungen. Nordwestlich erstrecken sich die Anlagen des Bundeswehrkrankenhauses. Im Norden wird das Plangebiet von einer mehrgeschossigen Büro- und Gewerbebebauung mit gründerzeitlicher Blockstruktur begrenzt.

Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Chausseestraße, die Habersaathstraße und die Scharnhorststraße erschlossen.

Es besteht eine gute ÖPNV-Anbindung durch die in der Chausseestraße verlaufende U-Bahnlinie U6 mit den Bahnhöfen Schwartzkopffstraße und Zinnowitzer Straße und die Tramlinien 6 und 8 mit den Haltestellen Habersaathstraße und Schwartzkopffstraße sowie die durch die Scharnhorststraße verlaufende Buslinie 147. Der S-Bahnhof Nordbahnhof mit den dort verkehrenden S-Bahnlinien S1, S2, S25 und S26 ist fußläufig vom Plangebiet aus ebenso gut erreichbar wie der Hauptbahnhof Lehrter Bahnhof.

Technische Infrastruktur

In den angrenzenden Straßen sind alle Ver- und Entsorgungsmedien einschließlich Fernwärme vorhanden. Im nördlichen Bereich des Plangebiets verlaufen Fernwärmeleitungen zum Teil oberirdisch.

Die Fernwärmeversorgung wird vom Heizwerk Scharnhorststraße eingespeist. Die verkehrliche Erschließung des Heizwerks erfolgt von der Habersaathstraße aus. Die Ver- und Entsorgungsleitungen zum Heizwerk unterqueren die nicht zum Heizwerk gehörenden Grundstücke Scharnhorststraße 3 und Habersaathstraße 5-13.

Auf dem Grundstück Scharnhorststraße 12 am nordwestlichen Rand des Geltungsbereichs liegt das Abwasserpumpwerk Mitte, Berlin IV, das zur Sammlung der Ab- und Regenwässer des Innenstadtbereichs über einen Mischwasserkanal in der Dimension 2,5/2m dient. Die im APW gesammelten Abwässer werden über 3 Abwasserdruckrohrleitungen DN 1000 in zwei Klärwerke gepumpt. Zwei dieser Leitungen tangieren das Grundstück Chausseestraße 95-97 nördlich der Turnhalle, eine unterquert die Fläche des Bundeswehrkrankenhauses in Richtung Scharnhorststraße.

SensStadtU

Eigentumsverhältnisse

Die für den Bundesnachrichtendienst und den Pankegrünzug vorgesehene Flächen befinden sich bis auf das Tankstellengrundstück Chausseestraße Ecke Habersaathstraße im Eigentum des Landes Berlin. Ebenso handelt es sich bei den Grundstücken Scharnhorststraße 3 und 4, des durch eine Kindertagesstätte genutzten Grundstücks Habersaathstraße 5-13 und dem öffentliche Straßenland um landeseigene Liegenschaften. Die Grundstücke Scharnhorststraße 9-12 und Habersaathstraße 21 sind Eigentum der Bundesrepublik Deutschland. Die Berliner Wasserbetriebe sind Eigentümer des Grundstückes des Abwasserpumpwerks inklusive der Zufahrt von der Scharnhorststraße. Die VATTENFALL EUROPE BERLIN AG ist Eigentümerin des vom Heizwerk genutzten Grundstücks einschließlich der Zufahrt von der Habersaathstraße. Die übrigen Grundstücke befinden sich im Eigentum verschiedener privater Eigentümer.

I.2.4. Planerische Ausgangssituation

I.2.4.1. Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet besteht kein festgesetzter Bebauungsplan. Der Bebauungsplan 1-19 umfasst wesentliche Teilflächen des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans I-35 und wird diesen mit seinem Planinhalt ersetzen .

Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach den Bestimmungen der §§ 34 und 35 BauGB zu beurteilen. Das Plangebiet ist dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen.

Als Bezugsebene wird hierbei die Prägung des derzeit unbebauten Gebiets durch die frühere Stadionnutzung mit dem Stand von 1992 vor dem Stadionabriss als maßgebend angesehen. Eine Sportanlage in den Ausmaßen des ehemaligen Stadions der Weltjugend samt einer Erschließungsstraße wären somit zulässig.

Für die unbebauten Grundstücke an der Habersaathstraße und der Scharnhorststraße wird eine Blockrandbebauung in Berliner Traufkantenhöhe als zulässig angesehen. Die in Aussicht genommene "Planstraße" wird vorbehaltlich der eigentumsrechtlichen Fragen nach § 125 Abs. 2 BauGB als zulässig eingeschätzt.

I.2.4.2. Flächennutzungsplan

Der Senat von Berlin hat am 8. Dezember 2003 die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich Chausseestraße West (Lfd. Nr. 08/03) beschlossen. Statt der bisher dargestellten Wohnbaufläche W 1 und der Parkanlage wird eine Sonderbaufläche Hauptstadtfunktionen (H) und der Pankebereich als übergeordneter Grünzug in Symbolischer Breite mit der Wasserfläche der Panke dargestellt. Über einen übergeordneten Ost-West-Grünzug in Symbolischer Breite südlich des Krankenhausstandorts besteht eine Verbindung zur Scharnhorststraße und weiter zum Berlin-Spandauer-Schiffahrtskanal. Die Fläche des Krankenhauses wird im Süden entsprechend der Realnutzung zurückgenommen und

stattdessen gemischte Baufläche M 2 dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

Die Flächennutzungsplan-Änderung ist durch Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin am 7. April 2006 wirksam geworden.

SenStadtUm

Der für die gesamtstädtische Flächennutzung maßgebliche Flächennutzungsplan räumt der Innenentwicklung auf unter- oder fehlgenutzten Flächen den Vorrang vor einer Stadterweiterung zu Lasten des Landschaftsraumes ein. Flächenbedarf soll vor einer Flächeninanspruchnahme in der Peripherie möglichst innerhalb der vorhandenen Stadt befriedigt werden, um mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Durch die Wiedernutzung dieser brachliegenden Flächen in innerstädtischer Lage wird ein gesamtstädtisch relevanter sparsamer Umgang mit Grund und Boden nach § 1 Absatz 5 BauGB gefördert.

I.2.4.3. Bereichsentwicklungsplanung Bezirk Mitte

Die Bereichsentwicklungsplanung im Bezirk Mitte sieht für den Bereich des Bebauungsplans 1-19 folgende Nutzungen vor:

- Allgemeine Wohngebiete entlang der Chausseestraße, der Habersaathstraße und im nördlichen und südlichen Abschnitt der Scharnhorststraße,
- Mischgebiet mit hohem Wohnanteil und einem Spielplatz im mittleren Abschnitt der Scharnhorststraße,
- Grünfläche im Blockinnenbereich,
- Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil und den Nutzungen Kindertagesstätte, Sport, Spielplatz und Jugend,
- eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte an der Habersaathstraße,
- zwei Ver- und Entsorgungsanlagen mit gewerblichem Charakter mit den Zweckbestimmungen Abwasser/Regenrückhaltebecken und Fernwärme,
- Wegebeziehungen entlang der Panke und in Ost-West-Richtung in Fortführung von Schwarzkopffstraße und Wöhlertstraße,
- Chausseestraße, Habersaathstraße und Scharnhorststraße als sonstige Straßen.

Die Darstellung der bezirklichen Bereichsentwicklungsplanung berücksichtigt damit nicht die Zielstellung der Flächennutzungsplanung zur Ansiedlung hauptstädtischer Funktionen. Zudem ist der öffentliche Grünzug entlang der Panke im Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes kleiner bemessen.

I.2.4.4. StEP Wohnen

Der vom Senat von Berlin am 10. August 1999 beschlossene Stadtentwicklungsplan „Wohnen“ sieht den nordöstlichen Bereich des Bebauungsplans 1-19 als einen prioritären Raum für Neubauentwicklung und als Leitprojekt für städtisches Wohnen.

I.2.4.5. StEP Ver- und Entsorgung

Der Stadtentwicklungsplan „Ver- und Entsorgung, Grundlagen, Teil I“ dokumentiert für das Plangebiet eine gute Anbindung an das Abwassernetz. In der Chausseestraße und der Habersaathstraße verlaufen Mischwasserkanäle. Im nördlichen Teil des Plangebiets ist das

Pumpwerk Berlin IV als Anschlusspumpwerk mit einer Einleitungsstelle für Notfälle in die Panke dargestellt.

Eine Hauptleitung der Trinkwasserversorgung mit einem Durchmesser von über 750 mm befindet sich in der Chausseestraße.

Ebenfalls in der Chausseestraße und in der Habersaathstraße verlaufen Gas-Hochdruckleitungen des Stadtnetzes.

Der Wärmeversorgung dienen das Heizwerk Scharnhorststraße und die Fernwärmeleitungen im Verlauf der Panke und in der Habersaathstraße.

I.2.4.6. StEP Zentren

In der Nähe des Plangebiets liegen der Zentrumsbereich Mitte und das Hauptzentrum Müllerstraße.

I.2.4.7. StEP Verkehr

Der Senat von Berlin hat am 8. Juli 2003 den Stadtentwicklungsplan „Verkehr“ beschlossen. Der Plan stellt die Chausseestraße unterschiedlich dar: In der Bestandsbeschreibung für das Jahr 2002 ist die Chausseestraße noch als Straße der Stufe I (großräumige Straßenverbindung) klassifiziert. In der Planung für das Jahr 2015 ist sie als Straße der Stufe II (übergeordnete Straßenverbindung) mit einer zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h dargestellt. Weiterhin sind die bestehenden Straßenbahn- und U-Bahntrassen sowie die Verlängerung der Straßenbahn über die Invalidenstraße in Richtung Hauptbahnhof Lehrter Bahnhof in den Planungen bis 2015 berücksichtigt.

II. Planinhalt

II.1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Das 1990 erarbeitete städtebauliche Konzept zur Bewerbung Berlins für die Olympischen Spiele im Jahr 2000 sah für das Gelände des *Stadions der Weltjugend* den Bau einer Mehrzweckhalle mit 20.000 Sitzplätzen sowie angrenzende Büro- und Wohnnutzungen vor. In Vorbereitung auf die Umsetzung dieses Konzeptes wurde das Stadion 1992-1994 abgerissen. Nach der 1993 gescheiterten Olympiabewerbung und einem erfolglosen Investorenauswahlverfahren zur privaten Finanzierung der Mehrzweckhalle etablierten sich auf dem Gelände seit 1995 temporäre Freizeitnutzungen.

Ein 1995 ausgelobter städtebaulicher Wettbewerb sah im Mittel sechsgeschossige Bebauung mit ca. 2.000 Wohnungen sowie einen Grünzug mit Sportanlagen entlang der Panke vor. Für eine zukünftige Wohn- und Mischnutzung wurde der Flächennutzungsplan im Jahr 2001 geändert. Er stellt eine Wohnbaufläche an der Chausseestraße dar. Die Planungen sahen ein gemischt genutztes Stadtquartier mit ca. 500 Wohnungen, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, Sportflächen im südlichen Bereich und einen Grünzug entlang der Panke vor.

Eine 1997 von verschiedenen Verbänden und Vereinen getragene Initiative für ein autofreies Wohnquartier fand 1999 im Entwurf der bezirklichen Bereichsentwicklungsplanung und in einem Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung-Mitte vom 13. Juli 2000 seinen Niederschlag.

Mit Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 im Amtsblatt für Berlin wurde der Beschluss der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 29. Januar 2004 über die Aufstellung des Bebauungsplans 1-19 veröffentlicht. Dem vorausgegangen waren der Beschluss der Bundesregierung vom 11. April 2003 zum Umzug des Bundesnachrichtendienstes nach Berlin und nach Untersuchung verschiedener Standorte durch den Bundesnachrichtendienst sowie die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung im Juli 2004 die Entscheidung der Bundesregierung für den Standort an der Chausseestraße.

Am 22. Juli 2004 beschloss der Senat von Berlin das städtebauliche Strukturkonzept der Architekturbüros Prof. W. A. Noebel und Arnold und Gladisch Architekten, mit der Konzentration der künftigen Bebauung auf fünf Baufelder. Ferner wurde entschieden, die daraus entwickelten Empfehlungen einem Wettbewerbsverfahren für den Standort zu Grunde zu legen.

Entscheidung für den Standort Chausseestraße

Im Jahr 2003 wurden im Land Berlin zehn Standorte und im Land Brandenburg ein Standort hinsichtlich ihrer Eignung für den Umzug des Bundesnachrichtendienstes untersucht. Der Bewertung wurden folgende Kriterien von entscheidender Bedeutung zu Grunde gelegt:

- zentrale Lage mit kurzen Wegen zur Bundesregierung und zum Parlament
- Erweiterungsmöglichkeiten
- Realisierbarkeit des Umzugtermins
- Eigentumsverhältnisse und Grunderwerbskosten
- Realisierbarkeit einer Bruttogeschossfläche von mindestens 250.000 m².

Daneben waren folgende Kriterien von erheblicher Bedeutung:

- Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln
- Erreichbarkeit von Fernbahnhöfen und Flughafen
- Erreichbarkeit der Liegenschaft am Gradeschützenweg für eine Übergangszeit
- Möglichkeit der Schaffung von Dienstwohnungen und Appartements im bestehenden Wohnumfeld
- Planbarkeit der voraussichtlichen Baukosten
- Optimierbarkeit der Flächennutzung für verschiedene Zwecke.

Auf Grund dieser Bewertung ergab sich eine Präferenz für die Standorte *Stadion der Weltjugend* und *Heidestraße* im Bezirk Mitte sowie für das Südgelände des Flughafens Tempelhof im Bezirk Tempelhof-Schöneberg. Die Entscheidung für den Standort Stadion der Weltjugend gründet sich auf das Grundstückseigentum der öffentlichen Hand, die vorhandenen Erweiterungsmöglichkeiten, die gute Anbindung durch öffentliche Verkehrsmittel und die zeitgerechte Realisierbarkeit des Umzuges.

Im Zeitraum von August bis Dezember 2004 wurde ein Verhandlungsverfahren mit integrierter Mehrfachbeauftragung für den Neubau des Bundesnachrichtendienstes durchgeführt.

Gegenstand des Verhandlungsverfahrens war die Unterbringung des Bundesnachrichtendienstes mit ca. 4.000 Arbeitsplätzen. Die Erweiterung um 1.000 Arbeitsplätze wurde berücksichtigt. Insgesamt war dafür eine Größenordnung von 125.000 m² Hauptnutzfläche (HNF) vorgesehen. Für das ca. 10 ha große Gelände sollte ein der städtebaulichen Lage und dem Anspruch des Bundesnachrichtendienstes angemessenes Konzept gefunden werden. Dabei spielte die Integration der großen Baumasse in den städtebaulichen Kontext und die Umsetzung der Sicherheitsbedürfnisse des Bundesnachrichtendienstes eine übergeordnete Rolle. Ein weiteres wichtiges Planungsziel war die Aufwertung des Straßenraums der Chausseestraße.

Im Ergebnis des Verhandlungsverfahrens wurde der Entwurf des Architekturbüros Kleihues + Kleihues für die bauliche Umsetzung ausgewählt. Der Entwurf ist gekennzeichnet durch einen kompakten, gegenüber der Chausseestraße zurückversetzten Hauptbaukörper. An der Chausseestraße sollen gestaltete private Grünflächen entstehen. Die Realisierung des funktional erforderlichen Bauvolumens bei gleichzeitiger Einhaltung der gegebenen Höhenbeschränkung und der Schaffung von Freiflächen auf dem Baugrundstück wurde durch eine Absenkung des Geländeniveaus erreicht. Die bauliche Fassung der Chausseestraße erfolgt durch zwei Bauwerke beiderseits des repräsentativen Zugangs zum Bundesnachrichtendienst-Standort gegenüber der Schwarzkopfstraße und durch zwei Baukörper entlang der Habersaathstraße und der Planstraße.

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Verhandlungsverfahrens zur Beteiligung der Behörden in folgenden Punkten überarbeitet:

- Anpassung der Baukörper an die geplante Gebäudestellung,
- Anordnung eines Baukörpers an der Chausseestraße an Stelle der zunächst vorgesehenen zwei Baufelder,
- Ausweitung des Sondergebiets (SO) in südwestlicher Richtung. (Parkgröße wie vereinbart mind. 2,5 ha),
- Ausweisung baufeldbezogener Geschossflächen,
- Ausweisung differenzierter Höhenfestsetzungen für den zentrale Hauptbaukörper,
- Ausweisung von zwei privaten Parkanlagen an der Chausseestraße.

Zudem wurde die zulässige bauliche Dichte und Höhe in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 sowie für die Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte reduziert.

Im Zuge des Vorhabens ist vom Land Berlin die Freilegung der Panke mit einem öffentlich zugänglichen uferbegleitenden Rad- und Fußweg geplant. Dieser Pankegrünzug soll konzeptionell in das übergeordnete Grünflächennetz integriert werden.

Für Teilflächen südwestlich des Pankegrünzugs wird im Wesentlichen die planungsrechtliche Sicherung des Bestandes verfolgt und den Planungszielen der Bereichsentwicklungsplanung des Bezirks Mitte weitestgehend entsprochen.

II.2. Intentionen des Plans und wesentlicher Planinhalt

Der Bebauungsplan 1-19 dient im Wesentlichen der planungsrechtlichen Sicherung eines zentralen Standorts des Bundesnachrichtendienstes. Zudem wird die planungsrechtliche Grundlage für die Standortverlagerung des Abwasserpumpwerks von der Scharnhorststraße an die Chausseestraße und die damit einhergehende Bereitstellung von Erweiterungsflächen für das nördlich angrenzende Bundeswehrkrankenhaus geschaffen. Temporär zwischengenutzte innerstädtische Flächen werden einer baulichen Nutzung wieder zugeführt. Ziel ist es zudem, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen möglichst zu schützen und zu entwickeln.

Im Zuge des Bundesnachrichtendienst-Vorhabens ist vom Land Berlin die Renaturierung der Panke mit einem öffentlich zugänglichen, uferbegleitenden Fuß- und Radweg geplant ("Pankegrünzug").

Im Norden des künftigen Standorts des Bundesnachrichtendienstes bedarf es des Baus einer neuen Erschließungsstraße, deren Realisierung eine Neuordnung der angrenzenden Grundstücke erfordert.

Die übrigen bestandsgeprägten Bereiche des Plangebiets sollen in Übereinstimmung mit den Zielen der bezirklichen Bereichsentwicklungsplanung im Wesentlichen in ihren bestehenden Nutzungen gesichert werden. Die Ausweisungen sollen dabei die Herstellung einer städtebaulichen Ordnung ermöglichen.

Der Bebauungsplan 1-19 verfolgt folgende städtebaulichen Ziele:

- die Neuordnung eines untergenutzten und z.T. brachliegenden Geländes an der Chausseestraße,
- die Sicherung eines Standorts für den Bundesnachrichtendienst,
- die Anlage einer neuen Erschließungsstraße zwischen Chausseestraße und Scharnhorststraße,
- die Sicherung und Erweiterung des Bundeswehrkrankenhauses,
- die Sicherung der Kindertagesstätten in der Habersaathstraße,
- den Erhalt und die Ergänzung der Wohnbebauung an der Habersaathstraße,
- die Entwicklung einer gemischt genutzten Bebauung entlang Scharnhorststraße,
- die Sicherung des Heizwerks Scharnhorststraße einschließlich seiner Erschließung,
- die Sicherung von Flächen für die Abwasserentsorgung,

- die Sicherung einer öffentlichen Parkanlage im Verlauf der Panke einschließlich eines öffentlichen Kinderspielfeldes,
- die Sicherung einer öffentlichen Wegeverbindung von der öffentlichen Parkanlage zur Scharnhorststraße für Fußgänger und Fahrradfahrer sowie
- die Verlagerung des Kinderspielfeldes von der Scharnhorststraße in die öffentliche Parkanlage.

II.3. Umweltbericht

II.3.1 Einleitung

II.3.1.1. Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan 1-19 „Chausseestraße“ dient vorrangig der planungsrechtlichen Vorbereitung zur Ansiedelung eines Verfassungsorgans des Bundes. Die Bundesregierung hat beschlossen, Arbeitsbereiche des Bundesnachrichtendienstes nach Berlin zu verlegen. Geplant ist, den Umzug bis spätestens 2012 durchzuführen.

Gegenstand der Planung ist die Unterbringung des Bundesnachrichtendienstes mit ca. 4.000 Arbeitsplätzen. Eine Erweiterung um 1.000 Arbeitsplätze wird berücksichtigt. Für das ca. 10 ha große Gelände wurde ein *Verhandlungsverfahren mit integrierter Mehrfachbeauftragung* durchgeführt, in dessen Ergebnis der Entwurf des Architekturbüros Kleihues + Kleihues für die bauliche Umsetzung ausgewählt wurde. Der Entwurf ist gekennzeichnet durch einen kompakten, gegenüber der Chausseestraße zurückversetzten Hauptbaukörper. Entlang der Chausseestraße sollen gestaltete Freiflächen entstehen. Die Realisierung des funktional erforderlichen Bauvolumens bei gleichzeitiger Einhaltung der Höhenbeschränkung wird durch eine Absenkung des Gebäudes und eine Geländemodellierung erreicht.

Im Wege der Planaufstellung ist vom Land Berlin die planungsrechtliche Sicherung von öffentlichen Grünflächen von rund 2,5 ha geplant. Ziel ist u.a. die Freilegung und Neugestaltung der Panke als offenes Fließgewässer. Der Pankegrünzug soll konzeptionell in das übergeordnete Grünflächennetz integriert werden. Zur besseren Erreichbarkeit und Verbindung des Parkes Richtung Invalidenfriedhof ist eine öffentliche Wegeverbindung zur Scharnhorststraße vorgesehen. Damit wird eine fußläufige Verbindung vom Plangebiet über den Invalidenfriedhof zum übergeordneten Grünzug entlang des Berlin-Spandauer-Schiffahrtskanals hergestellt.

Nördlich des künftigen Standorts des Bundesnachrichtendienstes ist der Bau einer neuen Straße geplant. Diese soll die neu geordneten Grundstücke erschließen. Daneben wird sie auch eine Ost-West-Verbindung in dem bisher zwischen Habersaath- und Boyenstraße nicht öffentlich durchquerbaren Raum sein.

Die übrigen bestandsgeprägten Bereiche des Plangebiets, insbesondere entlang der Scharnhorst- und der Habersaathstraße, sollen in Übereinstimmung mit den Zielen der bezirklichen Bereichsentwicklungsplanung im Grundsatz in ihrer bestehenden Nutzung gesichert werden. Die Ausweisungen sollen dabei die Herstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ermöglichen.

Die nachstehend aufgeführten Gebiete mit ihrem Bedarf an Grund und Boden sind geplant:

Tabelle 1: Geplante Nutzungen mit ihrem Bedarf an Grund und Boden

	Fläche in m ²	Anteil
Sondergebiet (SO) Bundesnachrichtendienst	93.386	40%
Allgemeine Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3	10.128	4%
Mischgebiete Mi 1, Mi 2	34.185	14%
Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung	20.103	8%
Flächen für den Gemeinbedarf Kindertagesstätte u. Bundeswehrkrankenhaus	17.995	8%
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	25.994	11%
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	1.312	1%
Private Grünflächen	6.626	3%
Öffentliche Grünflächen	25.121	11%
Gesamtfläche	234.850	100%

Die einzelnen Planungsziele sind in Kapitel III.2 (Intentionen des Plans und wesentlicher Planinhalt) detailliert beschrieben.

II.3.1.2. Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Mit dem novellierten und seit dem 20.07.2004 gültigen Baugesetzbuch wurden die Vorgaben der Richtlinie 2001/42/EG vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme in das deutsche Bauplanungsrecht umgesetzt. Dies führt im Ergebnis insbesondere zu verfahrensmäßigen Vorgaben zur Berücksichtigung von Umweltbelangen in der Abwägung. Darüber hinaus werden mit dem Monitoring (Überwachung der Umweltauswirkungen) nun auch zeitlich über das Aufstellungsverfahren hinaus reichende Anforderungen gestellt.

In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgeführt. Diese umfassen insbesondere:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,

- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie den sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,

Nach § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetz über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Kommission anzuwenden.

Neben den Vorschriften des Baugesetzbuches existieren eine Reihe für diesen Bebauungsplan relevante Fachgesetze, deren Ziele nachfolgend zusammengefasst werden:

Artenschutz

Da im Plangebiet besonders geschützte und streng geschützte Tierarten vorkommen, sind die artenschutzrechtlichen Verbote des BNatSchG zu beachten. Mit der Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes im Jahr 2002 wurden neue Regelungen zum Artenschutz eingeführt. Sie betreffen die besonders geschützten Arten, die in § 10 BNatSchG definiert sind.

Es handelt sich um Tiere und Pflanzen aus nationalen und europäischen Verordnungen und Richtlinien (Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV), Europäische Artenschutzverordnung (EU-ArtSchV), Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL), Europäische Vogelschutz-Richtlinie (VSchRL)). Die streng geschützten Arten (BArtSchV Anl. 1/ Spalte 3, EU-ArtSchV Anh. A, FFH-RL Anh. IV) sind ein Teil der besonders geschützten Arten und unterliegen zusätzlichen Schutzbestimmungen.

§ 42 Abs. 1 BNatSchG verbietet u.a. wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu töten oder ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten zu zerstören sowie bei den streng geschützten Arten zusätzlich die Störung an ihren Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten. Hinsichtlich der besonders und streng geschützten Arten können im Sinne des § 42 Abs. 1 folgende Beeinträchtigungsverbote unterschieden werden:

- Schädigungsverbot,
- Störungsverbot.

Eingriffe im Geltungsbereich eines Bebauungsplans sind nicht von artenschutzrechtlichen Verboten freigestellt. Die artenschutzrechtlichen Verbote des § 42 BNatSchG sind in der Bauleitplanung als striktes Recht zu beachten und können nicht in der Abwägung überwunden werden. Zur Sicherstellung ihrer Rechtmäßigkeit ist die Bauleitplanung deshalb gehalten, der Frage artenschutzrechtlicher Gesetzesschränken für den Bebauungsplan durch eigene Ermittlungen zu geschützten Arten und ihren Lebensstätten nachzugehen.

Ein Bebauungsplan ist rechtswidrig, soweit seine Verwirklichung an artenschutzrechtlichen Verboten scheitern würde. Insofern fordert die Vollzugsfähigkeit und Wirksamkeit des Bebauungsplans die Beachtung artenschutzrechtlicher Handlungsverbote bereits im Verfahren der Planaufstellung. Die artenschutzrechtlichen Verbote können im vorliegenden Fall nur auf dem Wege der Befreiung nach § 62 Abs. 1 BNatSchG überwunden werden.

Berliner Landschaftsprogramm (Lapro)

Das Landschaftsprogramm (LaPro) einschließlich Artenschutzprogramm wurde den Maßgaben des Berliner Naturschutzgesetzes entsprechend flächendeckend für Berlin aufgestellt. In Karten, Text und Begründung stellt das Lapro die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege in den Grundzügen für das Land Berlin dar.

Aufgabe des Landschaftsprogramms innerhalb des Planungssystems Berlins ist, die in § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes formulierten allgemeinen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu konkretisieren und die zu ihrer Umsetzung erforderlichen Maßnahmen festzulegen.

Das Kartenwerk des Landschaftsprogramms setzt sich aus vier aufeinander abgestimmten Teilplänen zusammen:

- a) Im Programmplan „Naturhaushalt/Umweltschutz“ werden für die zusammenhängenden Freiflächen im Plangebiet als Anforderungen an Nutzungen der Erhalt und die Entwicklung der Grünflächen aus Gründen des Bodenschutzes, der Grundwasserneubildung und der Klimawirksamkeit benannt. Für die bebauten Bereiche entlang der Scharnhorststraße werden die Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen, kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung, die Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes, dezentrale Regenversickerung und die Förderung emissionsarmer Heizsysteme gefordert.

Das Plangebiet ist Teil des Vorranggebiets Luftreinhaltung. Als Anforderungen gelten: Emissionsminderung, Erhalt von Freiflächen / Erhöhung des Vegetationsanteils sowie der Immissionsschutz empfindlicher Nutzungen.

- b) Im Programmplan „Biotop- und Artenschutz“ ist das Plangebiet des Bebauungsplans 1-19 durchgehend als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen dargestellt. Als Ziele und Maßnahmen werden benannt:
- Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten biotischen Vielfalt,
 - Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen (z.B. Pankegrünzug),
 - Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna (z.B. im Pankegrünzug) sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung (wird im Bebauungsplan 1-19 nicht festgesetzt),
 - Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen (Pankegrünzug),
 - Im Verlauf des Pankegrabens (Südpanke) wird die Umwandlung, Neuschaffung und Renaturierung für den Biotopschutz und Biotopverbund gefordert. Der benachbarte Invalidenfriedhof ist als bedeutendes Einzelbiotop dargestellt.
- c) Im Programmplan „Landschaftsbild“ ist das Plangebiet im Wesentlichen als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen dargestellt. Als Ziele und Maßnahmen gelten in diesem Zusammenhang der Erhalt und die Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung (z.B.: Ausweisung des Pankegrünzuges als öffentliche Parkanlage). Der Bereich ist als Gestalttyp Stadtbrache gekennzeichnet. Daneben gilt als Maßnahmenswerpunkt die Wiederherstellung und Aufwertung linearer Landschaftselemente (z.B.: Bebauungskante an der Chausseestraße und an der Habersaathstraße).
- d) Der Programmplan „Erholung und Freiraumnutzung“ stellt insbesondere die Neuanlage und Verbesserung eines Grünzugs unter Einbeziehung von Parkanlagen und Friedhöfen sowie die Minderung der Barrierewirkung von Straßen und Bahnflächen dar. Hervorgehoben ist der Grünzug entlang der Panke über die Invalidenstraße hinweg Richtung Süden sowie westlich der Scharnhorststraße über den Invalidenfriedhof zum Spandauer Schifffahrtskanal. Für die offenen Bereiche enthält der Programmplan die Darstellung Flächen mit übergeordneten Einrichtungen für die intensive Erholungsnutzung und fordert die Entwicklung von Konzepten zur Mehrfachnutzung und Öffnung für die Allgemeinheit (z.B.: öffentliche Durchwegung entlang des Pankegrünzuges und Nutzung als öffentliche Parkanlage mit Spielplatz).

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat mit Beschluss vom 19. Februar 2002 das Landschafts- und Artenschutzprogramm um die gesamtstädtische Ausgleichskonzeption sowie um die Darstellung der Flora Fauna Habitat (FFH)-Gebiete ergänzt. Die gesamtstädtische Ausgleichskonzeption hat für das Planverfahren besondere Bedeutung: Zum Einen ist der sog. Nord-Süd-Grünzug Panke eine Ausgleichsmaßnahme von überörtlicher Bedeutung innerhalb der Ausgleichskonzeption (aufgeführt als Nr. 14 in der Ergänzung zum Lapro). Zum Anderen können, sofern im Plangebiet nicht der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt, Kompensationsmaßnahmen im weiteren Pankeverlauf festgelegt und gesichert werden.

Lärm

Für die städtebauliche Planung existieren schalltechnische Orientierungswerte (DIN 18005), die jedoch keine Rechtsverbindlichkeit besitzen.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) behandelt in den §§ 41 bis 43 die Lärmvorsorge. Hierbei finden die Belange des Lärmschutzes beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Straßen und Schienenwegen Berücksichtigung. Konkretisiert wurden diese Vorschriften durch die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) und die

Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV). Wenn im Rahmen der beim Neubau bzw. wesentlichen Änderung von Verkehrswegen notwendigen Planverfahren eine Überschreitung bestimmter Grenzwerte prognostiziert wird, muss eine Lärmvorsorge durchgeführt werden, d.h. in der Regel Bau von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen.

Durch die Einführung der DIN 4109 als technische Baubestimmung im Land Berlin ist bei Hochbaumaßnahmen ein ausreichender Schallschutz im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens nachzuweisen. Eine Sicherung von Schallschutzmaßnahmen durch den Bebauungsplan ist damit nicht erforderlich.

Luftqualität

Die Kriterien für die Beurteilung der Luftqualität werden seit einigen Jahren nicht mehr nur national, sondern europaweit festgelegt. Die in Kraft getretenen EU-Richtlinien legen neben Mindestanforderungen an die Information der Bevölkerung auch Grenzwerte (Zielwerte für Ozon) fest, die innerhalb bestimmter Zeiträume überall in der Europäischen Union (EU) eingehalten werden müssen.

Für Schadstoffe wie Schwefeldioxid, Feinstaub (PM10), Stickstoffdioxid, Benzol, Kohlenmonoxid und Ozon existieren Grenzwerte und Einhaltungsrten. Die in den EU-Richtlinien definierten Grenzwerte orientieren sich an den Richtwerten der Weltgesundheitsorganisation (WHO). Sie markieren ein Grenzwertniveau, das auf der Basis neuerer wissenschaftlicher Erkenntnisse über die Auswirkungen von Luftschadstoffen auf die menschliche Gesundheit und die Umwelt festgelegt wurde. Ziel ist die möglichst weitgehende Verringerung und Vermeidung solcher Schäden.

Neben den neuen EU-weit geltenden Grenzwerten sind in Deutschland weitere Konzentrationswerte für Stickstoffdioxid, Ruß und Benzol von Bedeutung. Anders als bei Überschreitungen der EU-Grenzwerte besteht keine unmittelbare Verpflichtung zur Einhaltung dieser Werte innerhalb einer bestimmten Frist. Werden die jeweiligen Immissionswerte nach der 22. BImSchV überschritten, müssen jedoch Maßnahmen zur Verminderung oder Vermeidung der vorrangig vom Kfz-Verkehr verursachten Schadstoffe geprüft werden.

Im Rahmen der Genehmigung von schadstoffemittierenden Anlagen kommt zusätzlich die Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA-Luft) zur Anwendung.

II.3.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

II.3.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Lage und Freiraumstruktur

Das Gebiet ist gekennzeichnet durch seine zentrale und zugleich in Teilen isolierte Lage. Letztere ist heute noch Folge der Randlage des Gebietes bis 1989, als es von drei Seiten von der Berliner Mauer umgeben war. Vor allem die linearen, Nord-Süd gerichteten Großstrukturen der Bahn-, Gewerbe- und Logistikflächen, der Bahnbrachen und des Berlin-Spandauer-Schiffahrtskanals stehen mit ihrer Barrierewirkung einer feinmaschigeren Verknüpfung des Gebiets mit angrenzenden Quartieren entgegen. Kennzeichnend sind auch die Großnutzungen (Kultur, Ministerien, Gemeinbedarf, technische Infrastruktur), die das Plangebiet umgeben. Teile des ehemaligen Mauerstreifens liegen noch heute brach bzw. weisen eine Nutzung auf, die der zentralen Lage nicht entspricht. Die vom Innenstadtgebiet abgehängte Lage wird u.a. durch den unterentwickelten Einzelhandel im Plangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld sowie durch überdurchschnittlich hohen Gebäudeleerstand deutlich.

Die zunächst auf militärische, später auf Sportnutzungen zurückzuführende Blockgröße zwischen Habersaath- und Boyenstraße beträgt rund 32 ha. Dies entspricht etwa der achtfachen Größe typischer Blöcke der nördlichen Berliner Innenstadt. Zum westlich benachbarten, ebenfalls ehemals militärisch geprägten Block zwischen Lehrter und Rathenaustraße in Moabit ergibt sich eine fast spiegelbildliche Situation.

Die das Gebiet umgebenden überörtlichen Grünverbindungen deuten auf die Entwicklungspotentiale in der Freiraumstruktur hin, wobei jedoch mangelnde Ost-West-Querverbindungen zwischen den Grünzügen die Situation prägen. Der westlich gelegene Grünzug entlang des Berlin-Spandauer-Schiffahrtskanals bietet die Anbindung des Regierungsviertels und des zukünftigen Hauptbahnhofs bis zum Westhafen und weiter zur Jungfernheide. Der noch fragmentarische Pankegrünzug, der zwischen Charité und Liesenstraße unterbrochen ist, bietet die Grünverbindung entlang der Panke von der Innenstadt bis in den Berliner Nordosten und den Barnim.

Die Freiraumstruktur innerhalb des Bebauungsplangebiets gliedert sich in zwei deutlich unterschiedliche Bereiche. Entlang der Chausseestraße erstreckt sich die große Brachfläche mit an den Rändern überwiegend spontan aufgewachsenem Laubbaumbestand. Sie wird von diversen Sporteinrichtungen (Golfabschlag-, BMX / Skater-, Streetball und Beachvolleyballanlage) zwischengenutzt und erfüllt über das angrenzende Wohngebiet hinaus eine Funktion für die innerstädtische Erholungsnutzung.

Im westlichen, von der Scharnhorststraße erschlossenen Bereich des Plangebiets herrschen grundstücksbezogene, gärtnerisch gestaltete Freiflächen vor. Sie unterscheiden sich in ihrer Anlage nach der Bebauungsstruktur. Die Anlagen sind von altem Baumbestand geprägt. Auf den brachliegenden Grundstücken konnten sich teilweise mehrschichtige Gehölzbestände etablieren.

Geologie, Boden

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich des in Ost-West-Richtung verlaufenden Berliner Urstromtals. Hier sind Sande und Kiessande die charakteristischen, natürlich anstehenden Böden. Ebenfalls typisch sind die etwa den historischen Verlauf der Panke anzeigenden nacheiszeitlichen Bodenbildungen aus Torfen, humosen Sanden, Faulschlamm und Mudden. Seltenheit besitzen demgegenüber zwei kleinere eiszeitliche Seeablagerungen. Diese jeweils westlich und östlich des Plangebiets in die Talsande eingelagerten Bereiche bestehen aus bindigen Tonen und Schluffen.

Das Geländeniveau liegt zwischen 32,50 m über NHN im Bereich der Panke und 37,40 m über NHN im nordwestlichen Teil des Plangebiets. Das mittlere Geländeniveau liegt bei 36,20 m über NHN.

Die Freiflächen des Geltungsbereichs weisen sowohl flächig als auch lokal aufgehäufte Ablagerungen von sandigen Deckschichten auf. Diese sind Folge diverser Abrissarbeiten der vergangenen Jahrzehnte, insbesondere des Stadions der Weltjugend im Zeitraum 1992 bis 1994. Bei diesen Abbrucharbeiten wurde die oberflächige, schuttdurchsetzte Auffüllungsschicht in einer Stärke von 1,5 bis 2,0 m unter das ursprüngliche Geländeniveau eingebracht und darauf eine Abdecksicht aus Sanden aufgetragen.

Nach historischen Karten zum Gebiet sowie nach Schürferkundung existieren noch Fundamentreste. Einige stammen vermutlich noch von Kasernengebäuden aus dem 19. Jahrhundert.

Der Boden ist im Plangebiet bis zu einer Tiefe bis etwa drei Metern stark anthropogen beeinflusst, zum einen bedingt durch Abrissarbeiten und nachfolgende Auffüllungen auf den heutigen Freiflächen, zum anderen als Folge des baulichen Bestandes entlang Habersaath-,

Scharnhorst- und Boyenstraße. (Vor-)Städtische und militärische Nutzungen sowie die Siedlungsentwicklung im und um das Gebiet reichen mehr als 150 Jahre zurück. Demzufolge ist davon auszugehen, dass im Plangebiet im oberflächennahen Bereich keine natürlichen Böden mehr vorkommen.

SenStadtUm

Versiegelungsgrad

Der Versiegelungsgrad im Bestand ist für eine derart innerstädtische Fläche vergleichsweise gering. Er beträgt für das gesamte Plangebiet 37%. Die Versiegelungsgrade der Baugebiete im Geltungsbereich unterscheiden sich erheblich und reichen von 8% auf der geplanten Sondergebietsfläche bis zu 81% für die heute durch gewerbliche Mischnutzung und teilweisen Leerstand geprägten Gebiete an der nördlichen Scharnhorststraße (MI 2) sowie für das Gelände des Heizwerks.

Tabelle 2: Flächenversiegelung im Bestand

Flächen	Gesamt- flächen [m²]	unver- siegelt [m²]	teil- versiege- lt [m²]*)	vollver- siegelt [m²]	vollver- siegelt rechn. [m²]	Versie- gelungs- grad Bestand (%)
WA1	10.128	1.557	315	1.278	1.436	46
WA2		930	442	771	1.125	52
WA3		2.900	167	1.767	1.851	38
MI1	34.185	1.451	93	5.280	5.354	77
MI2		4.415	2.253	20.541	22.005	81
SO	93.386	81.734	8.940	2.930	7.847	8
Privat Grünflächen	6.626	4.502	2.006	359	1.362	21
Park	25.121	23.326	1.290	481	1.126	4
Kita	17.995	5.842	153	2.285	2.407	29
Bundeswehr - krankenhaus		2.411	2.507	4.747	6.627	69
Park	25.994					0
Abwasser- behandlung	20.103	4.715	1.135	471	1.379	23
Heizwerk		1.247	1.610	9.992	11.280	81
Straßen	25.121	3.577	3.228	19.024	22.254	86
Verkehrsfl. Beson. Zweckbest	1.312	19	3	1.281	1.283	98
Summen	234.850	167.671	36.8543	71.761 9	86.887	37

*) Die Werte erhalten je nach Art der Versiegelung Abminderungsfaktoren zwischen 0,5 und 0,8.

Wasser

Aufgrund der beschriebenen geologischen Ausgangssituation liegt der obere Grundwasserleiter großflächig ungedeckt vor. Das Grundwasser ist wegen fehlender bindiger Böden und infolge des im Mittel mit ca. 4 m geringen Abstandes zur Geländeoberfläche potenziell hoch empfindlich gegenüber Verunreinigungen.

Der Grundwasserspiegel betrug im Norden des Plangebiets im Mai 2002 ca. 31,3 m über NHN und im Südwesten ca. 31,0 m über NHN. Dies zeigt den, analog zum Relief der Barnimhochfläche, großräumig von Nordost nach Südwest gerichteten Grundwasserstrom, der sich mit einer geringen Fließgeschwindigkeit bewegt. Im April 2004 wurden Grundwasserstände zwischen 30,9 m und 31,1 m über NHN gemessen. Der höchste Grundwasserstand der letzten 60 Jahre liegt bei 31,6 m über NHN aus dem Jahr 1947. Der höchste Grundwasserstand (HGW) wird mit ca. 31,8 m über NHN angegeben.

Der Graben der sog. Südpanke ist heute nur noch abschnittsweise im Geländere relief nachvollziehbar. Im Süden des Plangebiets fällt der den ehemaligen Ausmaßen des Stadions der Weltjugend angepasste halbkreisförmige Geländeeinschnitt auf. Das ursprüngliche Fließgewässer der Panke verlief etwa entlang des westlichen Randes der heutigen Freiflächen, fand seine Fortsetzung südlich der Invalidenstraße über das Gelände der Charité und mündete im Bereich der Weidendammbrücke in die Spree.

Die Südpanke führt heute südlich der Invalidenstraße über das Gelände der Humboldt Universität (Veterinärmedizin). Angrenzend an das Bebauungsplangebiet wird sie zwischen Habersaathstraße und Invalidenstraße - abweichend vom ursprünglichen Verlauf - offen entlang des Schwarzen Weges geführt.

Die Südpanke ist in ihrem gesamten Verlauf als Gewässer II. Ordnung gewidmet, dies betrifft auch die verrohrten Abschnitte.

Bereits zwischen 1800 und 1850 wurde ein neuer kanalisierter Verlauf der Panke hergestellt, der südlich der Schönwalder Straße das Pankewasser aufnimmt und über den Nordhafen in den Berlin-Spandauer-Schiffahrtskanal mündet. Seitdem verlor der südlich anschließende Pankeabschnitt (Südpanke) den Hauptteil seiner hydraulischen Funktion.

Mit dem Mauerbau 1961 erfolgte die endgültige Kappung der Südpanke vom Hauptgewässer. Auf Ostberliner Seite wurden in den Folgejahren weite Abschnitte verfüllt oder verrohrt, so z.B. im Zuge des Heizwerkbaus 1979. Die Überformung nahm weiter zu, als später die Erschließung des Heizwerks von der Scharnhorststraße zur Habersaathstraße verlegt wurde. Mit Ausnahme gelegentlicher Regenwassereinleitungen ist die „Alte Panke“ ohne ständigen Abfluss. Dies ist vor allem Folge der noch bis etwa 2006 anhaltenden Bautätigkeit im Unterlauf (südlich Invalidenstraße).

Grundsätzlich besteht eine intakte hydraulische Verbindung vom Abzweigbauwerk an der Schulzendorfer Straße bis zur Spree. Im Bereich zwischen Chausseestraße und Abwasserpumperwerk wurde die Panke Ende der 1990er Jahre neu verrohrt. Der Düker (abwassertechnisches Bauwerk zur Unterquerung der U-Bahntrasse) in der Chausseestraße ist nach Auskunft des zuständigen Referats der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung voll funktionsfähig.

Der Regelquerschnitt der Verrohrung beträgt DN 1200. Die maximale hydraulische Abflusskapazität beträgt nach Aussage der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ca. 1,3 bis 1,5 m³/Sek. Einem hydraulischen Gutachten von 2005 zur Folge beträgt die maximale Leistungsfähigkeit der Südpanke sogar rund 2,0 m³/Sek. Diese hohen Abflussspitzen sollten jedoch aus gewässerökologischer Sicht nicht erreicht werden. Nach Abschluss der Bauarbeiten

im Unterlauf sollen am Schulzendorfer Wehr 0,2 m³/Sek künstlich aus der Panke in die Südpanke geleitet werden.

Das Durchschnittsgefälle beträgt im Abschnitt zwischen Chaussee- und Habersaathstraße 0,05%, im Unterlauf ca. 0,1%. Im Bereich des Heizwerks ist ein Sohl sprung von etwa 30 cm entgegen der Gefällerrichtung festzustellen. Dieser resultiert noch aus DDR-Zeit und kann im Zuge einer übergreifenden Neugestaltung zwischen Chaussee- und Habersaathstraße ausgeglichen werden. Jedoch kann aufgrund festliegender Höhenpunkte in der Habersaathstraßenunterquerung in diesem Abschnitt voraussichtlich nur ein "Null-Gefälle" erreicht werden.

Versickerung von Niederschlagswasser, Grundwasserneubildung

Die Niederschläge sind im langjährigen Mittel über das Stadtgebiet in ihrer Höhe unterschiedlich. Sie reichen von 540 mm in Berlin Mitte bis etwa 605 mm im Berliner Forst in Reinickendorf. Für das Plangebiet kann von dem unteren Wert ausgegangen werden.

Wegen des hohen Freiflächenanteils, des geringen geschlossenen Baumkronenanteils, der sandigen Bodensubstrate und des fehlenden Anschlusses an die Oberflächenentwässerung ist die Grundwasserneubildung im östlichen Teil des Plangebiets mit 250 bis 300 mm/a sehr hoch. Dies macht im Mittel etwa 50% des Niederschlages aus. Im westlichen, bebauten Teil beträgt die Grundwasserneubildung immerhin noch 100 bis 150 mm/a, was im Mittel rund 25% des Gesamtjahresniederschlags entspricht.

Altablagerungen, Belastungen von Boden und Bodenwasser

Im Bodenbelastungskataster (BBK) des Landes Berlin werden folgende Flächen innerhalb des Plangebiets geführt:

6967	Chausseestraße 98	Tankstelle
6972	Scharnhorststraße 9-14	Bundeswehrkrankenhaus
6973	Scharnhorststraße 3	Heizwerk VATTENFALL EUROPE BERLIN AG
6997	Scharnhorststraße 12	Abwasserpumpwerk BWB
7046	Scharnhorststraße 4	Ehemalige Wäscherei der Charité
7047	Chausseestraße 96	Ehemaliges Stadion der Weltjugend

Heizwerk

Untersuchungen belegen Verunreinigungen des gesättigten und ungesättigten Bodenbereiches mit Mineralkohlenwasserstoffen (MKW) im nördlichen Bereich des Grundstücks. Erkenntnisse über eine zwischenzeitliche Ausbreitung des Grundwasserschadens liegen nicht vor. Die Grundwasseruntersuchungen aus dem Jahr 1991 zeigten ebenfalls eine MKW-Belastung. Durch die VATTENFALL EUROPE BERLIN AG wurden verschiedene Bodenaushubmaßnahmen durchgeführt. Der Standort gilt als teilsaniert. Die Bodenbelastungen stehen der im Bebauungsplan ausgewiesenen Nutzung nicht entgegen.

Bei Baumaßnahmen im Bereich des Heizwerks ist die zuständige Bodenschutzbehörde zu beteiligen. Weiterhin hat bei Baumaßnahmen zur Herstellung des angrenzenden Fuß- und Radweges eine baubegleitende Sanierung unter Einbeziehung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zu erfolgen, wenn eine Schadensausdehnung in diesem Bereich festgestellt wird. Das Grundstück wird als belastete Fläche im Bebauungsplan gekennzeichnet, da der Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Im Rahmen des Monitorings zum Bebauungsplan ist eine Untersuchung über die mögliche Ausdehnung des Grundwasserschadens vorgesehen.

Tankstelle

Die Tankstelle wird als schädliche Bodenveränderung kategorisiert und gilt als teilsaniert. Im Rahmen des Tankstellenumbaus wurde der größte Teil des kontaminierten Bodens ausgehoben (ungesättigter Bodenbereich). Im gesättigten Bodenbereich ist nach den Erdbauarbeiten kontaminierter Boden verblieben, der ursächlich für die im Grundwasser festgestellten Belastungen durch BTEX verantwortlich ist. Für den Standort, insbesondere für den gesättigten Bodenbereich und das Grundwasser, besteht weiterhin Handlungsbedarf. Hierzu wurde ein regelmäßiges Grundwassermonitoring zur Überwachung der Grundwasserbeschaffenheit gegenüber der Total Deutschland AG angeordnet. Die Anordnung ist z.T. nicht rechtskräftig, da Klage vor dem Verwaltungsgericht eingereicht wurde. Zwischenzeitlich wurde eine erneute Beprobung des Grundwassers durchgeführt. Hierbei wurden keine sanierungsbedürftigen Konzentrationen im Grundwasser festgestellt, so dass weitergehende Sanierungsmaßnahmen derzeit nicht erforderlich sind. Der Standort gilt als teilsaniert. Die Bodenbelastungen stehen der im Bebauungsplan ausgewiesenen Nutzung nicht entgegen.

Das Grundstück wird als belastete Fläche im Bebauungsplan gekennzeichnet, da der Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.

Bundeswehrkrankenhaus

Im Bereich des Fläche 6972 befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 1-19 der ehemalige Standort eines Heizwerks. Eine Belastung des Bodens mit Altlasten besteht nicht.

Abwasserpumpwerk

Im Keller des bestehenden Abwasserpumpwerks wurde ein MKW-Schaden und eine Bodenbelastung durch PAK vorgefunden, die eine Kennzeichnung als belasteten Standort erfordern, weil der Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. In Abhängigkeit von der konkreten Nutzung innerhalb der ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche bedarf es einer baubegleitenden Entscheidung über den Umfang des vorzunehmenden Bodenabtrages. Aus den ebenfalls festgestellten MKW- und PAK-Belastungen des Grundwassers resultieren keine Einschränkungen für die Grundstücksnutzung. Bei Baumaßnahmen im Grundwasser bedarf es Maßnahmen der Grundwasserhaltung und -reinigung. Im Rahmen des Monitorings zum Bebauungsplan ist eine Untersuchung über die mögliche Ausdehnung des Grundwasserschadens vorgesehen.

Charité

Für die Fläche 7046 wurde der Verdacht auf den vormaligen Betrieb einer chemischen Reinigung nicht bestätigt. Eine Kennzeichnung im Bebauungsplan als belastete Fläche ist nicht erforderlich.

Ehemaliges Stadion der Weltjugend

Auf der Fläche 7047 ist aufgrund der möglichen Durchmischung mit Bauschutt mit überwachungsbedürftigem Abfall zu rechnen. Bei chemisch-analytischen Untersuchungen in der Mitte des Grundstückes im Jahr 1995 wurde eine leichte Belastung der oberen, überwiegend aufgefüllten Bodenschichten mit Quecksilber und PAK (Polycyclisch Aromatische Kohlenwasserstoffe) festgestellt. Die Belastungen beschränken sich auf den obersten Bodenmeter. Die festgestellten Belastungen sind nicht als erheblich einzustufen und weichen kaum vom Zustand anderer unbebauter Flächen im Berliner Innenstadtgebiet ab. Im Zuge der Baumaßnahmen wird eine Beseitigung der belasteten Böden erfolgen. Die Belastungen stehen der im Bebauungsplan ausgewiesenen Nutzung nicht entgegen.

Das Grundstück wird ausgehend von drei Altlastenstandorten nordöstlich des Plangebiets von belastetem Grundwasser durchströmt. Die aus nord-östlicher Richtung auf das Plangebiet zuströmenden Schadstoffbahnen enthalten Perchlorethylen und Trichlorethylen sowie vermutlich Schwermetalle. Eine Sanierung der Schadensherde ist bedingt durch noch ausstehende Untersuchungen und anhängige Rechtsverfahren kurzfristig nicht möglich. Der von den bisher bekannten Schadensquellen ausgehende Schadstoffeintrag steht einer geplanten baulichen Nutzung innerhalb des ausgewiesenen Sondergebiets nicht entgegen, da keine Beeinflussung der Raumluft des Gebäudes zu erwarten ist, wenn die Gründungssohle oberhalb des Grundwassers liegt. Dies gilt auch für die übrigen Baugebiete des Plangebiets, d.h. auch für die ausgewiesenen Baugebiete im weiteren Abstromkorridor in südwestlicher Richtung.

Für den Fall des Eintauchens von Baukörpern in das Grundwasser bedarf es der Grundwasserreinigung bei Grundwasserhaltungen während der Baumaßnahme sowie ggf. des dauerhaften Schutzes durch

- technische Abwehrmaßnahmen des anströmenden belasteten Grundwassers,
- besondere Abdichtungsmaßnahmen des im Grundwasser eintauchenden Gebäudeteils oder
- der Sanierung der Schadstoffquelle.

Sämtliche Schritte bedürfen der Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden bezüglich der durchzuführenden Maßnahmen.

Arten und Biotope

Vegetation

Im September 2004 wurde für das Bebauungsplanverfahren die Vegetationsausstattung und die Geländenutzung des gesamten Plangebiets kartiert. Die Kartierung und Darstellung der Ergebnisse erfolgt in Anlehnung an die Berliner Biotoptypenliste (2003). Hieran ist auch die Nummerierung (Biotop-Code) der Biotope orientiert.

Die den jeweiligen Biotoptyp kennzeichnenden bzw. die bestandsprägenden Arten wurden ebenso erfasst und dargestellt wie die den jeweiligen Wert des Biotoptyps einschränkende Merkmale, Ausprägungen und Beeinflussungen. Die definierten Biotoptypen bilden für die Bilanzierung bei der Eingriffsregelung einen wesentlichen Wertmaßstab.

Die Kartierung ergab keine Vorkommen besonders oder streng geschützter Pflanzenarten. Im Plangebiet sind keine geschützten Biotope nach § 26a NatSchG Bln vorhanden.

Zukünftiges Sondergebiet (SO) und Abwasserpumpwerk / Regenrückhaltebecken, zentrale Brachfläche ehemals Stadion der Weltjugend

Die zentrale Brachfläche des ehemaligen Stadions der Weltjugend ist heute von verschiedenen extensiven Sportzwischennutzungen in Anspruch genommen. Die Art dieser Nutzung hat sich deutlich auf die Entwicklung der vorzufindenden Biotoptypen ausgewirkt. So ist die Fläche der Golfanlage (ca. 49.300 m²), des "NIKE-Sportpark" (ca. 42.170 m² inkl. BMX-Parcours) und der Beachvolleyballfelder (ca. 15.200 m²) im wesentlichen durch Rasen sowie Kraut- und Staudenfluren geprägt.

Ca. 70% der Golffläche besteht aus artenreichem Parkrasen, der sich auf Grund extensiver Pflege entwickeln konnte. Die intensiv genutzten Bereiche um Versorgungseinrichtungen und der Put-Greens (sehr kurz geschorene Flächen zum Einlochen) sind auf Grund intensiver Pflege mit artenarmem Rasen bedeckt (ca. 10 % der Golfanlage).

Beim nur sporadisch genutzten "NIKE-Sportpark" dominieren die Kraut- und Staudenfluren mit ca. 50%. Im zentralen, durch Oberflächenverdichtung geprägten Bereich und an den Böschungen der Beachvolleyballfläche hat sich ein artenreicher, rasenartiger Bewuchs herausgebildet. Auf den Randflächen mit bodenoffenen Bereichen konnten beständige Annuellen-Gesellschaften entstehen, die sich an den Böschungen des BMX-Parcours zu artenreichen ruderalen Staudenfluren weiterentwickelt haben.

Die gesamte Brachfläche ist durchzogen von Trampelpfaden. Im stark frequentierten östlichen Bereich entlang der Chausseestraße erschließen unbefestigte Wegeflächen mit Randvegetation das Gelände. Der nur in geringem Umfang aufgewachsene Gehölzbestand (etwa 1% der Brachfläche mit Sportnutzungen) ist Folge der Sukzession und besteht aus Gehölzen ruderaler Standorte wie Robinie, Pappel und Spitzahorn.

Zwischen den Beachvolleyballfeldern und der Zufahrt zum Wasserwerk stehen markante Einzelbäume (Pappeln), die nach Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO Bln) geschützt sind. Sie begrenzen die Brachfläche nach Norden.

Tabelle 3: Biotopflächen im Bereich der Sportnutzungen

Nutzung (z.Z.)	Fläche	Bestandsprägende Biotoptypen (Code Nr.)	Biotopfläche
Golfplatz	49.800 m ²	Artenarme Parkrasen (Biototyp 05162)	6.360 m ²
		Artenreiche Parkrasen (Biototyp 05161)	32.445 m ²
		einjährige Ruderalfluren (03230)	5.400 m ²
		Möhren-Steinkleefluren (Biototyp 03242)	3.160 m ²
		Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend nicht heimische Arten (Biototyp 071022)	380 m ²
		anthropogene Sonderfläche, vegetationsfreie Flächen, teilweise verdichtet (Biototyp 12720)	110 m ²
		Unbefestigte Wegefläche (Biototyp 12651)	1.960 m ²
NIKE-Park	42.170 m ²	Artenreiche Parkrasen (Biototyp 05161)	13.470 m ²
BMX-Parcours		Möhren-Steinkleefluren (Biototyp 03242)	21.080 m ²
		Pionier-Stadtwälder (Biototyp 08900)	290 m ²
		Unbefestigte Wegefläche (Biototyp 12651)	6.130 m ²
		Versiegelte Fläche (Biototyp 12654)	1.200 m ²
Volleyball	15.210 m ²	Artenreiche Parkrasen (Biototyp 05161)	2.810 m ²
		einjährige Ruderalfluren (03230)	2.710 m ²
		Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend nicht heimische Arten (Biototyp 071022)	980 m ²
		anthropogene Sonderfläche, vegetationsfreie Flächen, teilweise verdichtet (Biototyp 12720)	7.510 m ²

		Unbefestigte Wegefläche (Biototyp 12651)	1.200 m ²
--	--	---	----------------------

SenStadtUm

Zukünftige Parkanlage an der Panke

Am westlichen Rand der großen Freifläche lässt sich der ehemalige Verlauf der Panke teilweise nachvollziehen. Die Freiflächen entlang des Grabenverlaufes sind von mehrjährigen Gras- und Staudenfluren geprägt (ca. 65% der Fläche), in die sich teilweise Gehölz-aufwuchs einmischt. Je nach Exposition und Nähe zu diesen Gehölzbeständen ändert sich die Vegetationszusammensetzung kleinflächig.

Entlang der etwa 1 m bis 1,5 m hohen Böschung zwischen dem Vattenfall-Gelände (Heizwerk) und der Freifläche konnte sich ein artenreicher, in seiner Ausprägung jedoch nicht eindeutig zuzuordnender Halbtrockenrasen entwickeln, der Elemente verschiedener Pflanzengesellschaft enthält. Strauchgruppen mit wärmeliebenden Arten haben sich innerhalb der Böschung angesiedelt.

Der verbliebene Grabenabschnitt ist heute nur noch zeitweise (durch Sammlung von Niederschlagswasser) wasserführend. Der offene Graben, mit einer Böschungshöhe von ca. 2,5 m bis 3 m, mündet jeweils am Abwasserpumpwerk und am Vattenfall-Gelände in eine Verrohrung. Die steilen Böschungen sind beidseitig mit wärmeliebenden Arten der ruderalen Staudenfluren bewachsen. Die Grabensohle ist insbesondere im Bereich des Auslaufs (Verrohrung unter dem Grundstück des Abwasserpumpwerks), wo sich die Feuchtigkeit länger hält, von nitrophilen Stauden dominiert.

Im heute verrohrten, ehemaligen Südpankeverlauf südlich des Charité-Grundstücks ist nur ein trockener Geländeeinschnitt mit einer Tiefe von 0,5 m bis 2,0 m vorhanden. Hier hat sich Gebüsch aus diversen Weiden-, Ulmen- und Pappelarten mit geschlossenem Strauch und Staudenunterwuchs entwickelt.

Ein zum Teil mehrschichtiger Gehölzbestand sowie Vorwald ruderaler Standorte (etwa 30% der Fläche) dominiert die Süd- und Westbegrenzung des Gebiets. Angrenzend an diese Gehölzbestände schließt sich eine stattliche Baumreihe aus Pyramidenpappeln an, die die Begrenzung der Freifläche weithin sichtbar macht. Ein Geländesprung von etwa 1 m bis 2 m bildet außerdem im Relief der Brachfläche eine Grenze zu den westlich anschließenden Grundstücken.

Tabelle 4: Biotopflächen im Bereich der Panke

Nutzung	Fläche	Bestandsprägende Biotoptypen (Code Nr.)	<i>Biotopfläche</i>
Panke	16.800 m ²	Ruderales Halbtrockenrasen (Biotoptyp 03220)	675 m ²
		Möhren-Steinkleefluren (Biotoptyp 03242)	9.570 m ²
		Solidago canadensis-Bestände auf ruderalen Standorten (Biotoptyp 03244)	735 m ²
		Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend heimische Arten (Biotoptyp 071021)	1.350 m ²
		Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend nicht heimische Arten (Biotoptyp 071022)	1.280 m ²
		Mehrschichtiger Gehölzbestand aus überwiegend heimische Arten, (Biotoptyp 07310)	1.310 m ²
		Pionier-Stadtwälder (Biotoptyp 08900)	1.450 m ²
		Graben / Senke (Biotoptyp 01133)	430 m ²

SenStadtUm

Bebaute Grundstücke an Scharnhorst- und westlicher Habersaathstraße

Die Biotopstrukturen der Grundstücke an Scharnhorst- und westlicher Habersaathstraße unterscheiden sich in erster Linie im Grad der Versiegelung. Als Biotoptyp dominiert die gärtnerisch gestaltete Anlage. Auf Grundstücken mit vorwiegender Wohnnutzung werden diese Anpflanzungen auch weitgehend gepflegt. Zahlreiche, ehemals gewerblich genutzte Grundstücksteile sind verwildert, d.h. von Stauden- und Gehölzaufwuchs (überwiegend Robinie, Spitz-Ahorn und Pappel) überwachsen.

Hinsichtlich des Versiegelungsgrades unterscheiden sich die Bereiche der zukünftigen Wohn- bzw. Mischgebiete deutlich. Sind in den künftigen Allgemeinen Wohngebieten etwa 50% der Fläche unversiegelt, so sind es auf den Grundstücken der zukünftigen Mischgebiete lediglich 20%. Die Fläche der Kindertagesstätte besteht zu 70% aus gärtnerisch gestalteter Freifläche, während die Erweiterungsfläche des Bundeswehrkrankenhauses derzeit zu 25% von Anpflanzungen und Rabatten geprägt ist.

Hervorzuheben ist der Anteil an großen Einzelbäumen, die den Bestand trotz relativ hoher Flächenversiegelung als sehr durchgrünt erscheinen lassen.

Tabelle 5: Biotopflächen an Scharnhorst- und Habersaathstraße

Nutzung	Fläche	Bestandsprägende Biototypen (Code Nr.)	<i>Biotopfl äche</i>
Grundstück e WA	10.060 m ²	Artenarme Parkrasen (Biototyp 05162)	1.065 m ²
		Möhren-Steinkleefluren (Biototyp 03242)	580 m ²
		gärtnerisch gestaltete Freiflächen (Biototyp 10270)	3.740 m ²
Grundstück e MI	34.050 m ²	Möhren-Steinkleefluren (Biototyp 03242)	790 m ²
		Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend heimische Arten (Biototyp 071021)	710 m ²
		Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend nicht heimische Arten (Biototyp 071022)	1.260 m ²
		Mehrschichtiger Gehölzbestand aus überwiegend heimische Arten, (Biototyp 07310)	1.275 m ²
		gärtnerisch gestaltete Freiflächen (Biototyp 10270)	530 m ²
VATTENF ALL EUROPE BERLIN AG	12.820 m ²	gärtnerisch gestaltete Freiflächen, verwildert	1.680 m ²
		gärtnerisch gestaltete Freiflächen (Biototyp 10270)	745 m ²
KITA	8.300 m ²	gärtnerisch gestaltete Freiflächen (Biototyp 10270)	5.840 m ²
BWKH	9.200 m ²	gärtnerisch gestaltete Freiflächen (Biototyp 10270)	2.410 m ²

Baumbestand

Insgesamt wurden 739 Bäume ab 30 cm Stammumfang (in 130 cm Höhe) kartiert. Davon stehen 648 Bäume innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Ab 80 cm Stammumfang fallen die Bäume unter die Berliner Baumschutzverordnung. Dies betrifft 292 der im Geltungsbereich kartierten Bäume.

Der Gesamtstammumfang der 292 Bäume beträgt 63.144 cm, wodurch sich ein durchschnittlicher Stammumfang je Baum von 97 cm errechnet. Die Größenverteilung ist jedoch sehr unterschiedlich. 13 Bäume weisen einen Gesamtstammumfang von mehr als 300 cm auf, davon sind sechs mehrstämmige Exemplare. 51 Bäume liegen in der Größenkategorie 200 bis 299 cm Stammumfang und immerhin 203 Bäume in der Kategorie 100 bis 199 cm Stammumfang.

Die Gruppe bis 99 cm Stammumfang bilden insgesamt 475 Bäume, davon 287 zwischen 50 und 99 cm Stammumfang 188 Bäume sind der kleinsten Kategorie von 30 bis 49 cm Stammumfang zuzurechnen.

Hauptsächlich sind Laubgehölze anzutreffen, die auf ruderalen Standorten spontan aufwachsen und eine entsprechende Größe erreichen konnten. Die den Bestand bestimmenden Arten sind Robinie, Spitz-Ahorn, Eschen-Ahorn und Pappel. In diese Gehölzbestände eingestreut sind Götterbaum, Berg-Ulme und Berg-Ahorn. Die Gartenanlagen sind mit einer Vielzahl verschiedenartiger Bäume ausgestattet, darunter auch Obst- und Ziergehölze.

In der Habersaathstraße stehen Platanen, in der Scharnhorststraße und in der Chausseestraße sind vor allem verschiedene Lindenarten anzutreffen. Die Vitalität der Bäume ist im Mittel als gut einzuschätzen, dies betrifft insbesondere die Bäume außerhalb des Straßenraumes. Die Vitalität der Linden im Straßenraum ist deutlich beeinträchtigt.

Fauna

Für den Bebauungsplan wurde ein faunistisches Fachgutachten in Auftrag gegeben. Die Untersuchungen wurden im Herbst 2004 sowie vom Frühjahr bis zum September 2005 durchgeführt. Die faunistischen Kartierungen umfassten nach Abstimmung mit der obersten Naturschutzbehörde die Untersuchung der Brutvögel, der Fledermäuse, der Laufkäfer, der Wildbienen und der Reptilien.

Avifauna (Vögel)

Im Zeitraum Frühjahr bis Frühsommer 2005 wurden bei vier Begehungen insgesamt 26 Vogelarten nachgewiesen. Als Brutvögel kamen 16 Arten vor, davon konnte bei drei Arten ein anfänglicher Brutverdacht nicht bestätigt werden, sieben weitere Arten nutzen das Gelände als Nahrungsgäste bzw. als Durchzügler. Insgesamt zehn dieser Arten stehen auf der Roten Liste Berlins und/oder Deutschlands (vgl. Witt 2003 und Bauer et al. 2002). Hierzu gehören von den beobachteten Nahrungsgästen bzw. Durchzüglern Sperber (in Berlin gefährdet), Mauersegler, Bachstelze und Mehlschwalbe (auf der deutschlandweiten oder Berliner Vorwarnliste) sowie Wiesenpieper und Wachholderdrossel (Wachholderdrossel als Brutvogel in Berlin ausgestorben, Wiesenpieper vom Aussterben bedroht).

Alle Arten gelten nach der Bundesartenschutzverordnung als besonders geschützte Arten im Sinne des BNatSchG.

Tabelle 6: Bestandsbewertung der im Untersuchungsgebiet nachgewiesene Vogelarten

Art		Status	RLD	RLB	VRL
<i>Turmfalke</i>	<i>Falco tinnunculus</i>	Ng			
<i>Sperber</i>	<i>Accipiter nisus</i>	Ng		3	
<i>Ringeltaube</i>	<i>Columba palumbus</i>	Bv			
<i>Haustaube</i>	<i>Columba livia forma domestica</i>	Bv			
<i>Mauersegler</i>	<i>Apus apus</i>	Ng	V		
<i>Mehlschwalbe</i>	<i>Delichon urbica</i>	Ng	V		
<i>Bachstelze</i>	<i>Motacilla alba</i>	Ng; Dz		V	
<i>Wiesenpieper</i>	<i>Anthus cervinus</i>	Dz		1	
<i>Rotkehlchen</i>	<i>Erithacus rubecula</i>	Bv			
<i>Nachtigall</i>	<i>Luscinia megarhynchos</i>	Bv			
<i>Hausrotschwanz</i>	<i>Phoenicurus ochruros</i>	Bv			
<i>Amsel</i>	<i>Turdus merula</i>	Bv			
<i>Wachholderdrossel</i>	<i>Turdus pilaris</i>	Dz		0	
<i>Gelbspötter</i>	<i>Hippolais icterina</i>	(Bv)		V	
<i>Klappergrasmücke</i>	<i>Sylvia curruca</i>	(Bv)			
<i>Mönchsgrasmücke</i>	<i>Sylvia atricapilla</i>	Bv			
<i>Blaumeise</i>	<i>Parus caeruleus</i>	Bv			
<i>Kohlmeise</i>	<i>Parus major</i>	Bv			
<i>Elster</i>	<i>Pica pica</i>	Bv			
<i>Nebelkrähe</i>	<i>Corvus corone</i>	Bv			
<i>Star</i>	<i>Sturnus vulgaris</i>	Bv			
<i>Hausperling</i>	<i>Passer domesticus</i>	Bv	V		
<i>Girlitz</i>	<i>Serinus serinus</i>	Bv		V	
<i>Grünfink</i>	<i>Carduelis chloris</i>	Bv			
<i>Stieglitz</i>	<i>Carduelis carduelis</i>	Bv			
<i>Steinschmätzer</i>	<i>Oenanthe oenanthe</i>	(Bv)	2	2	
Legende: RLD Rote Liste Deutschland (BAUER et al. 2002), RLB Rote Liste Berlin (Witt 2003), 0 als Brutvogel ausgestorben bzw. verschollen (Anmerkung: Diese Arten können als Zug- und Rastvogel vorkommen) 1 Vom Aussterben bedroht 2 Stark gefährdet 3 Gefährdet V Vorwarnliste Bv Brutvogel (Bv) anfänglicher Brutverdacht Ng Nahrungsgast Dz Durchzügler					

Art	Status	RLD	RLB	VRL
VRL EU-Vogelschutzrichtlinie (+ in Anhang I aufgelistet)				

SenStadtUm

Insgesamt weist das Untersuchungsgebiet für seine Größe eine relativ geringe Artenvielfalt auf. Allerdings stehen zehn der bei der avifaunistischen Bestandserfassung nachgewiesenen 26 Arten auf der Roten Liste Berlins und/oder Deutschlands. Da es sich beim Untersuchungsgebiet um eine Frei- bzw. Grünfläche innerhalb eines ansonsten dicht bebauten Umfeldes handelt, besitzt das Gebiet - zumindest lokal - eine hohe avifaunistische Bedeutung.

Von besonderem Wert ist der am wenigsten durch Freizeitaktivitäten und Verkehrslärm gestörte Gehölzbestand entlang des ehemaligen Südpankelaufs. Insbesondere der östliche Teil des Gebiets wird als Nahrungshabitat auch von den in der umliegenden Bebauung vorkommenden siedlungstypischen Arten genutzt. Eine Bebauung hätte somit auch einen unmittelbaren Einfluss auf Brutvogelbestände außerhalb des Untersuchungsgebiets.

Fledermäuse

Im Untersuchungsgebiet wurden acht Begehungen im Zeitraum von Herbst 2004 bis September 2005 durchgeführt und dabei insgesamt fünf Fledermausarten nachgewiesen. Davon gelten vier Arten in Berlin nach der Roten Liste als gefährdet. Von der erst kürzlich als eigene Art anerkannten Mückenfledermaus liegen bisher keine Daten vor.

Tabelle 7: Bestandsbewertung der im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Fledermäuse

Art		RLB	RLD	SGA	FFH-RL
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus	3	V	§§	IV
<i>Nyctalus noctula</i>	Großer Abendsegler	3	3	§§	IV
<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhaufledermaus	3	G	§§	IV
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	3	-	§§	IV
<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus "55 kHz-Zwergfledermaus"	k. A.	D	§§	IV
Legende: Einstufung für Rote Liste Berlin (RLB) nach ELVERS et al. (1991) und für die Rote Liste Deutschland (RLD) nach BINOT (1998): 0 Ausgestorben oder verschollen 1 vom Aussterben bedroht 2 stark gefährdet 3 gefährdet G Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt V Vorwarnliste D Daten defizitär, Einstufung unmöglich Streng geschützte Arten nach BNatSchG (SGA): §§ Besonders geschützte und im Sinne des BNatSchG vom Aussterben bedrohte Art FFH-Richtlinie (FFH-RL) Anhang II / IV (nach Ssymank 1998): Anhang IV: Streng zu schützende Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse.					

Die dominanteste Art im Untersuchungsgebiet ist die Zwergfledermaus, die an allen Erfassungstagen anwesend war. Jagdareale stellen die Gehölz- und Brachflächen am Nordwestrand der Freifläche, Ost- und Südrand des Golfplatzes sowie die Bäume und Straßenlaternen in den Straßenzügen und innerhalb der bebauten westlichen Fläche dar.

Die strukturlöse Freifläche wird regelmäßig an unterschiedlichen Stellen von Breitflügelfledermäusen in Nord-Süd- bzw. südöstlicher Richtung im gerichteten Flug zwischen

Quartier und Jagdgebiet oder verschiedenen Jagdgebieten überquert. Vereinzelt wird die Fläche auch von Zwergfledermäusen überflogen.

Paarungsterritorien der Zwergfledermaus lassen sich an verschiedenen Gebäudekomplexen um das Gebiet feststellen. Voraussetzung für eine erfolgreiche Balz stellen ergiebige Jagdgebiete in deren Nähe dar, die vermutlich mit den Gehölzkomplexen im Untersuchungsgebiet gegeben sind. Auch die Freifläche wird als Nahrungshabitat genutzt.

Ende Mai 2005 wurde ein Wochenstubenquartier von Zwergfledermäusen in einem leerstehenden Gebäude an der Scharnhorststraße auf dem Charité-Gelände lokalisiert. Bereits im Februar 2005 wurde ein Exemplar im Keller des ehemaligen Telekomkomplexes aufgefunden. Ein weiteres Quartier im Untersuchungsgebiet wird im Südwesten erwartet, ohne dass es lokalisiert werden konnte. Während der Schwärmphase wurden vor der Wochenstube der Zwergfledermaus auch fünf bis acht Breitflügelfledermäuse beobachtet.

Regelmäßig wurde während der Zugzeit die Rauhhautfledermaus nachgewiesen. Dabei kann es sich um auf dem Durchzug befindliche oder auch im Stadtgebiet überwinternde Tiere handeln. Der Große Abendsegler hat seinen Aktivitätsschwerpunkt im Gebiet während der Zugzeiten. Neben vereinzelt Überflügen dieser großräumig agierenden und hoch fliegenden Art waren Anfang September auch Jagdaktivitäten über der Eingriffsfläche zu verzeichnen. Eine Flugstraße von wenigen Tieren, wo partiell auch Jagdaktivitäten stattfinden, sind die Chausseestraße, der nördliche Rand des Eingriffsgebiets und der südliche Rand des Golfplatzes. Mittlere Jagdaktivität wurde am Nord-West-Rand der Freifläche in Anlehnung an den Südpankezug nachgewiesen.

Der ehemalige Verlauf der Südpanke stellt mit seinen Gehölzen sowohl für Zwerg- wie auch für Breitflügelfledermäuse als Leitlinie eine Flugstraße sowie ein wichtiges Jagdgebiet dar. Hier wurde außerdem die Mückenfledermaus nachgewiesen. Ebenfalls von Bedeutung ist die große Freifläche, die als Nahrungshabitat von allen Fledermausarten genutzt wird.

Laufkäfer

Im Untersuchungsgebiet wurden während jeweils drei Fangperioden im Herbst 2004 und Frühjahr/Sommer 2005 insgesamt 22 Laufkäferarten (Carabidae) nachgewiesen. Als weitere Käferart wurde während der sonstigen faunistischen Erfassungen ein einzelnes Exemplar des Grünen Sandlaufkäfers (*Cicindela campestris*) beobachtet. Nur diese Art ist nach BNatSchG besonders geschützt.

Trotz eines nur mittleren Artenreichtums weist die Untersuchungsfläche Relikte einer Laufkäferfauna auf, die typisch für die vor der Urbanisierung in diesem Landschaftsraum weit verbreiteten Heidebiotope und mageren Sandfluren sind. Aufgrund der sandig-kiesigen Bodenverhältnisse haben sich hier nach Offenlegung des Bodens (vegetationsfreie Bereiche auf ruderalen Flächen, Saumhabitate) relativ karge Pionierstandorte eingestellt.

Insgesamt unterstreicht die nachgewiesene Laufkäferfauna die hohe naturschutzfachliche Wertigkeit insbesondere der offenen, sonnenexponierten Flächen mit noch erhaltenen Resten von trockenen Magerrasen und vegetationsarmen, sandigen Stellen. Zwar weist das Fehlen hochgradig bedrohter Carabiden-Arten sowie eine insgesamt nur mittlere Artenvielfalt auf eine Vorbelastung des Gebiets durch Sukzession, Eutrophierung und Verinselung im Stadtgebiet hin. Andererseits zeigt die Artenzusammensetzung mit dem hohen Anteil sand- und wärmeliebender Arten sowie das Vorkommen von Rote Liste Arten einen hohen Schutzwert solcher in urbanen Räumen immer seltener werdender Standorte auf. Gemessen an ihrer Lage inmitten eines Ballungsraumes kann der Untersuchungsraum als wertvoll im Sinne des Erhalts der innerstädtisch noch verbliebenen Artendiversität angesehen werden. Jedoch lassen sich die für den Erhalt des nachgewiesenen Artenspektrums erforderlichen Habitatstrukturen nach einer

Flächeninanspruchnahme relativ unproblematisch kurzfristig und in ausreichendem Umfang auf Ersatzflächen wieder herstellen.

Wildbienen

Im Untersuchungsgebiet wurden während sieben Fangperioden im Sommer 2005 insgesamt 35 Wildbienenarten (Apoidea) nachgewiesen. Alle Arten sind im Sinne des BNatSchG besonders geschützt. Jeweils fünf Arten werden auf der Roten Liste Berlins und fünf auf der Roten Liste Deutschlands geführt.

Die Untersuchungsfläche weist trotz der nur geringen Flächenausdehnung und des geringen Entwicklungsalters (seit Abriss des Stadions) bereits einen relativ hohen Artenreichtum der Wildbienenfauna auf. Insgesamt unterstreicht die nachgewiesene Wildbienengesellschaft die relativ hohe naturschutzfachliche Wertigkeit der Brachen. Ansonsten ähneln die Standortbedingungen, Lebensweisen und die Bedingungen zur Anlage von Ersatzhabitaten jenen der schon beschriebenen Laufkäferfauna.

Zusammenfassende Darstellung der faunistischen Bedeutung

Insgesamt betrachtet ist von der Gesamtartenzahl ausgehend das Untersuchungsgebiet vergleichsweise artenreich. Von den sicher nachgewiesenen Arten gelten vierzehn als bedroht (Gefährdungsstufen 1 bis G), hiervon sind elf als stark gefährdet oder als vom Aussterben bedroht eingestuft.

Die Freiflächen insgesamt werden von der Avifauna als Nahrungshabitat sowie von den in der umliegenden Bebauung vorkommenden siedlungstypischen Arten genutzt. Von besonderem Wert für die Avifauna ist der am wenigsten durch Freizeitaktivitäten und Verkehrslärm gestörte Gehölzbestand entlang des ehemaligen Südpankelaufs.

Grundsätzlich ist für die Fledermaus der ehemalige Verlauf der Südpanke mit seinen Gehölzen als Leitlinie eine Flugstraße sowie ein wichtiges Jagdgebiet. Jedoch wird auch die Freifläche regelmäßig an unterschiedlichen Stellen überquert und als Nahrungshabitat genutzt.

Aufgrund des starken Isolierungsgrades des Untersuchungsgebiets, der Kleinflächigkeit der geeigneten Teillebensräume im Gebiet sowie des bereits hohen Störungsgrades der Flächen sind Reptilienvorkommen trotz intensiver Erfassungen nicht beobachtet worden.

Eine Befreiung im Sinne des § 62 in Verbindung mit § 42 BNatSchG wurde von der obersten Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt.

Klima

Hinsichtlich der stadtklimatischen Zonierung im Vergleich mit Freilandverhältnissen ist die gesamte Berliner Innenstadt mit Ausnahme der großen innerstädtischen Freiflächen (wie Großer Tiergarten, Flugfeld Tempelhof) im Umweltatlas der höchsten Kategorie "Zone 4, hohe Veränderungen" zuzuordnen. Darüber hinaus ergibt sich eine hohe Schwülegefährdung, die mit einer sehr geringen nächtlichen Abkühlung einher geht. Insgesamt sind die klimatischen Vorbelastungen des Stadtraumes als hoch einzustufen.

Die Karte des Umweltatlas "Klimaökologische Funktionen" gibt in größerer Detaillierung Auskunft über die stadtklimatischen Wirkungen. Das Plangebiet ist hierbei den Siedlungsflächen zugeordnet und zweigeteilt dargestellt. Die Freiflächen der Brachen einschließlich des locker

bebauten südwestlichen Teils sind als gering bis mäßig belasteter Siedlungsraum dargestellt, der dicht bebaute Teil entlang der nördlichen Scharnhorststraße ist als mäßig bis hoch belastet abgebildet. Die nächst gelegenen Grün- und Freiflächen mit einem umgebungswirksamen Kaltluftmassenstrom sind Teile des Südpankeparcs, die Friedhöfe an der Liesenstraße mit angrenzender Brache und die anschließende Brache des ehemaligen Nordbahnhofs.

Die östlich und südlich an das Plangebiet angrenzenden Quartiere weisen eine gute Durchlüftung auf, die mit einer überwiegend geringen bioklimatischen Belastung einhergeht.

In der Karte "Planungshinweise Stadtklima" sind die Freiflächen im Plangebiet mit sehr hoher stadtklimatischer Bedeutung ausgewiesen. Dies bedeutet, dass sie die höchste Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung aufweisen. Als Anforderungen werden die Vermeidung von Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen, die Reduktion von Emissionen und die Vernetzung mit benachbarten Freiflächen aufgeführt. Auf Grundlage des im Sommer 2005 erstellten klimatischen Fachgutachtens wurde in einer mikroskaligen Klimamodellierung jedoch die stadtklimatische Bedeutung der Brachflächen deutlich relativiert. Zudem wurde festgestellt, dass die Flächen isoliert von größeren Kaltluftleitbahnen liegen. Dies führt nach Abstimmung mit dem Referat III F der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zu einer Abstufung der Freiflächen auf eine mittlere stadtklimatische Bedeutung.

Lufthygiene

Die Luftqualität in Berlin lässt sich bezogen auf einzelne Parameter und in Relation zu den EU Grenzwerten wie folgt beurteilen:

- Schwefeldioxid (SO_2): Problem wird gelöst durch schwefelarme Brennstoffe, Kraftwerks- und Industriesanierung, Ersatz von Kohleöfen durch Gasheizung.
- Blei: Problem ist gelöst durch Verbot von Blei im Kraftstoff.
- Kohlenmonoxid: Problem wird gelöst durch bessere Kfz-Motortechnik und Ersatz von Kohleöfen durch Gasheizung.
- Benzol: Problem wird durch bessere Kfz-Abgastechnik und niedrigeren Aromatengehalt von Benzin gelöst; ein klar abfallender Trend der Benzolwerte ist zu erkennen. Im Jahr 2003 wurde der bis 2010 einzuhaltende EU-Grenzwert von $5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ erstmals nicht mehr überschritten.
- Stickstoffdioxid (NO_2): zahlreiche Überschreitungen; erste Abschätzungen zeigen, dass bis zum Jahr 2010 noch Überschreitungen zu befürchten sind.
- Feinstaub (PM_{10}): zahlreiche Überschreitungen; besondere Schwierigkeit wegen der seit 2005 verbindlichen EU Grenzwerte.
- Ozon ist ein großräumiges Problem und wird (weiterhin) im nationalen und europäischen Rahmen angegangen .

Bei Staub wird unterschieden zwischen "Gesamtstaub", der auch gröbere Partikel enthält, und so genanntem "Feinstaub" (PM_{10}), der nur aus Teilchen kleiner $10 \mu\text{m}$ besteht. Letzterer ist gesundheitlich problematisch, da diese feinen Teilchen bis in die Lunge gelangen können. Fast die Hälfte des PM_{10} stammt aus Quellen außerhalb des Ballungsraumes Berlin. Etwa ein Viertel stammt aus dem lokalen Verkehr.

Die Chausseestraße ist eine der Straßen in Berlin, für die im Rahmen einer Beurteilung der Luftqualität durch Modellrechnungen Überschreitungen des PM_{10} -Kurzzeitgrenzwertes ermittelt wurden. Bei der NO_2 -Belastung ist der Straßenverkehr mit rund 45% der dominierende Verursacher.

Im Sommer 2005 wurde ein lufthygienisches Fachgutachten zum Bebauungsplan erstellt. Ziel war es hierbei, die Auswirkungen des Bebauungsplans bezogen auf die Verkehrsentwicklung und damit verbundene Emissionen und Immissionen zu berechnen. Betrachtet und verglichen wurden hierbei der Ist-Zustand, der Prognosenußfall und der Prognoseplanfall. Daneben galt es zu bewerten, welche Auswirkungen die im Zuge des Bundesnachrichtendienst-Vorhabens

benötigten Versorgungseinrichtungen zur Bereitstellung von Energie, Wärme und Kälte haben und welche Anforderungen hinsichtlich der Mindesthöhe von Schornsteinen hierbei zu beachten sind.

Zur Bestimmung der Schadstoffvorbelastungen im Plangebiet lagen dem lufthygienischen Gutachten Werte aus den Vorbelastungsrechnungen von 2004 zum Luftreinhalteplan des Landes Berlin für NO_x und PM₁₀ für die Jahre 2002, 2005 und 2010 für das Untersuchungsgebiet vor.

Tabelle 8 Von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Referat IX D 2 (2005) gelieferte Vorbelastungen für das Untersuchungsgebiet

	NO _x -I1 2002 [µg/m ³]	NO _x -I1 2005 [µg/m ³]	PM ₁₀ -I1 2002 [µg/m ³]	PM ₁₀ -I1 2005 [µg/m ³]	Benzol 2004 [µg/m ³]
Untersuchungsgebiet	41,4	36,4-46,8	27,1	26,1-27,8	2,7-3,5

I1 = Jahresmittelwert

In Absprache mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Referat IX D 2 wurde im Rahmen der Erarbeitung des Lufthygienegutachtens als Vergleichsmaßstab für die Prognose-Vorbelastung die prognostizierte Entwicklung der NO_x-Vorbelastung zwischen 2005 und 2010 herangezogen. Der Schadstoff Benzol wird, genau wie NO_x, überwiegend durch den Straßenverkehr verursacht. Entsprechend dieser Vorgehensweise ergibt sich für die Benzol-Vorbelastung im Jahr 2015 ein Wert von 3.0 µg/m³.

Die so ermittelten und der o.g. Untersuchung zugrunde liegenden Schadstoffvorbelastungen für den Ist-Zustand 2005 sowie das Prognosejahr 2015 sind in nachstehender Tabelle zusammengefasst.

Tabelle 9: Verwendete Schadstoffvorbelastungen für das Jahr 2005 und das Prognosejahr 2015

Schadstoff	Vorbelastung 2005 [µg/m ³]	Vorbelastung 2015 [µg/m ³]
NO ₂ -I1	25.4	22.8
NO ₂ -I2	70.0	63.0
PM ₁₀ -I1	27.0	26.0
Benzol-I1	3.5	3.0

I1 = Jahresmittelwert, I2 = 98-Perzentilwert

Neben dem Straßenverkehr und den privaten Haushalten, für die bezogen auf den Geltungsbereich keine verwertbaren Daten vorliegen, gibt es mit dem Heizwerk einen weiteren Emittenten im Plangebiet. Die Anlage besteht aus vier Dampferzeugern und einem Heißwassererzeuger. Die Gesamtwärmeleistung beträgt rund 160 MW. Als Brennstoff wird Erdgas eingesetzt. Im Jahr 2003 wurden 103.501 Gigajoule (GJ) Fernwärme erzeugt und dabei folgende Emissionen erzeugt:

Tabelle 10 : Emissionen des bestehenden Heizwerks (Angaben VATTENFALL EUROPE BERLIN AG)

CO ₂	SO ₂	CO	NO _x	Staub	KW	Chlor	Fluor
[t]	[kg]	[kg]	[kg]	[kg]	[kg]	[kg]	[kg]
5.867	27,3	70,8	2526	9,3	272,6	0,0	0,0

Die Abgase werden durch den 150 m hohen Schornstein abgeführt. Daneben existiert ein 20 m hoher Stahl-Schornstein, der nach Aussage der VATTENFALL EUROPE BERLIN AG durchgehend zur Ableitung von Wasserdampf in Betrieb ist.

Gegenwärtig wird geprüft, ob die VATTENFALL EUROPE BERLIN AG über den Heizwerkstandort die geplante Bundesnachrichtendienst-Zentrale mit Kraft-Wärme-Kälte versorgen kann. Hierzu wären technische Veränderungen am Standort erforderlich, über deren Umfang derzeit noch keine Informationen vorliegen.

SenStadtUm

Lärm

In der Karte "Straßenverkehrslärm im übergeordneten Straßennetz (Tag) (Ausgabe 2005)" sind die Pegelklassen mit einer Klassenbreite von 5 dB(A) sowie in den Straßenabschnitten Korrekturwerte auf 1 dB(A) angegeben. Sie stellen die Lärmimmission in 3,5 m Höhe vor den vom Straßenverkehrslärm betroffenen Gebäudefassaden in einem für den jeweils betrachteten Straßenabschnitt repräsentativen Abstand zwischen Gebäudefassade und nächstgelegener Fahrspurachse dar. Für die Chausseestraße, als die am stärksten belastete Straße, werden Mittelungspegel (Tag 6 bis 22 Uhr) in Höhe von 65 bis 70 dB(A) dargestellt. Südlich der Einmündung Habersaatstraße beträgt der Mittelungspegel 70 bis 75 dB(A). Entlang der weniger bebauten Westseite im Bereich des heutigen Golfplatzes beträgt der Mittelungspegel dagegen 60 bis 65 dB(A). Diese Werte wurden durch ein 2005 erstelltes schalltechnisches Gutachten im Wesentlichen bestätigt. Die dabei ebenfalls ermittelte nächtliche Belastung durch Verkehrslärm an den Gebäudefassaden beträgt 60-65 dB(A).

Neben dem Straßenverkehr verursachen die in der Chausseestraße verkehrenden Straßenbahnen und das bestehende Heizwerk auf das Plangebiet einwirkende Lärmimmissionen. Im Umfeld des Bebauungsplans sind die Sportanlagen nördlich der Boyenstraße und der Parkplatz des Bundeswehrkrankenhauses an der Scharnhorststraße als mögliche Lärmemittenten zu berücksichtigen.

Verkehr

Die Chausseestraße ist mit bis zu 20.700 Kfz-Fahrten in 24 Stunden (DTV) die am stärksten belastete Straße im Plangebiet. Die Verkehrsaufkommen in der Habersaath- und in der Scharnhorststraße liegen mit DTV-Werten von 2300 Kfz bzw. 4.000 Kfz deutlich niedriger. Eine Darstellung des künftig zu erwartenden Verkehrsaufkommens erfolgt unter Kapitel III, 3.4 *Verkehrsflächen*.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Denkmalschutz

Im Plangebiet gibt es keine in der Denkmalliste des Landes Berlin erfassten Bau-, Garten- oder Bodendenkmale. Allerdings befindet sich eine Anzahl von Baudenkmalern und ein Gartendenkmal in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich. Hierzu zählen z.B. der U-Bahnhof Schwartzkopffstraße, Gebäude in der Chausseestraße 35 und 42, Gebäudeteile des Bundeswehrkrankenhauses, Gebäude in der Scharnhorststraße 28 und 29, der Invalidenfriedhof sowie Gebäude des Bundeswirtschaftsministeriums.

Freiflächenversorgung, Erholung

Die Freiflächenversorgung in einer innerstädtischen Lage wie der Vorliegenden ist in der Regel sehr eingeschränkt. Sowohl hinsichtlich des Umfangs als auch bezogen auf Ausstattungsqualität und Nutzungsvielfalt ist der gesamte ehemalige Bezirk Mitte nicht optimal ausgestattet.

Nach Aussage des bezirklichen Spielplatzplans (Stand Mai 2004) besteht bei Kinderspielflächen in der hier betroffenen Versorgungseinheit ein Gesamtdefizit von 43%. Das Landschaftsprogramm 94 weist (mit den rein quantitativen Richtwerten) für den ehemaligen Bezirk Mitte einen Bestand von 36 ha wohnungsnahen Parkanlagen aus. Dies entspricht bei rund 82.000 Einwohnern und einem Richtwert in Höhe von 6 m²/ Ew. einem Defizit von 13 ha wohnungsnahen Grünflächen. Siedlungsnahen Grünflächen fehlen im ehemaligen Bezirk Mitte ganz. Trotz neu geschaffener oder wiederhergestellter Parks wie dem Invalidenpark besteht ein

rechnerisches Defizit von mehr als 50 ha in der Versorgung mit öffentlichen Parkanlagen. Aufgrund fehlender Flächenoptionen in der Innenstadt sind diese Richtwerte auch zukünftig nicht erreichbar. Vielmehr ist es Ziel, durch hochwertige und gut erreichbare Freiraumnutzungsangebote eine für die innerstädtische Bevölkerung adäquate Freiflächenversorgung anzustreben. In diesem Zusammenhang kommt der Neuanlage des Parks „Pankegrünzug“ und den Sportflächen auf dem ehemaligen Nordbahnhof große Bedeutung zu.

Die dem Plangebiet nächstgelegene bestehende Parkanlage ist der Südpankepark in Wedding, der bereits mit der Versorgungsfunktion für die im Einzugsbereich dieser wohnungsnahen Grünanlage wohnenden Bevölkerung überlastet ist.

Die Brachfläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 1-19 besitzt mit ihren Sportnutzungen Bedeutung für die Erholungsnutzung der Anwohner und der Arbeitsbevölkerung des Gebiets, aber auch darüber hinaus. Neben vereinsgebundenen bzw. privatwirtschaftlichen Angeboten, die auch einen überörtlichen Nutzerkreis anziehen, bietet die Brachfläche insbesondere Raum für eine spontane Aneignung durch die Anwohner. Informelle Nutzungen sind Spazierengehen, Sonnenbaden, Hunderauslauf, Streetball, BMX-Fahren und Skaten.

Großer Beliebtheit erfreut sich die Beachvolleyballanlage. Sie ist bei gutem Wetter stets hoch frequentiert.

Landschaftsbild

Bei der Beschreibung des Landschaftsbildes muss zwischen der Betrachtung von außen auf das Plangebiet und der Betrachtung von innen heraus unterschieden werden. Die Qualitäten liegen vor allem in der Binnenwahrnehmung. Hervorzuheben ist die große Weite der offenen Brache, die für einen innerstädtischen Raum eine Besonderheit darstellt. Mit den großen Blickweiten ist auch ein weiter Horizont erfahrbar, der aus der Fußgängerperspektive auf die Stadt wahrgenommen wird. Von zahlreichen Stellen des Gebiets aus ist der Fernsehturm am Alexanderplatz als stadtweit bekannter Orientierungspunkt sichtbar.

Die Blockrandbebauung samt Straßenbäumen entlang der Habersaathstraße stellt eine ablesbare Raumkante dar. Im Kontrast zur Bebauung stehen die als markante Raumkanten hervortretenden Baumreihen entlang der westlichen und nördlichen Grenze der Brache.

Alles überragender Bezugspunkt im Gebiet ist der 150 m hohe Schornstein des Heizwerks.

Der Straßenraum der Chausseestraße lässt die beschriebenen Wahrnehmungen nicht bzw. nur sehr eingeschränkt zu. Die Einfriedung, das einzig verbliebene bauliche Relikt des Stadions der Weltjugend entlang der westlichen Straßenseite mit dem dahinter befindlichen Gehölzaufwuchs, vermittelt einen deutlichen Bruch im Vergleich zur engen Raumsituation der südlichen Chausseestraße.

Die Wahrnehmung des öffentlichen Raumes Chausseestraße leidet darunter, dass diese Seite weder ein "Parkgesicht" noch eine eindeutige städtische Raumkante aufweist. Das provisorisch wirkende Gebäude der Sporthalle steht stellvertretend für den gesamten, städtebaulich wenig harmonischen Abschnitt. Die baulichen Anfangs- und Endpunkte, bestehend aus einer Tankstelle im Süden und einer Brandwand im Norden, kennzeichnen den unfertigen, fragmentarischen Charakter.

In der Habersaathstraße hingegen dominiert der prägende Altbaumbestand. Partiiell erhaltene Altbausubstanz und Relikte ehemaliger Vorgärten lassen den Eindruck der historischen Vorkriegssituation erahnen. Der westliche Abschnitt ist durch die Gegensätze zwischen dem

Städtebau der 1970er Jahre und den nach 1990 sanierten, repräsentativen Bauten der Bundesministerien geprägt.

Die Scharnhorststraße fällt insbesondere durch den Verschwenk auf Höhe des Invalidenfriedhofes auf. Erhaltene Altbausubstanz und der Alleenbestand vermitteln einen ruhigen Wohnstraßencharakter. Im nördlichen und östlichen Abschnitt dominiert der gewerbliche Anteil mit teilweise leerem Leerstand. Das nahe Gewässer des Berlin-Spandauer-Schiffahrtskanals ist erst mit der Einmündung der Kieler Straße sichtbar.

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

Bei der Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes wird primär vom Planungsfall ausgegangen, da sein Eintreten als wahrscheinlich anzusehen ist. Deshalb wird der nachfolgenden Beschreibung des voraussichtlichen Umweltzustandes des Prognoseplanfalles breiterer Raum gegeben.

SenStadtUm

Boden

Nach derzeitigem Planungsstand ist von nachstehenden Veränderungen in der Flächeninanspruchnahme im Plangebiet auszugehen:

Tabelle 11: Flächenversiegelung Planung

Fläche Baugebiete		Versiegelung im Bestand		Überbaubare Flächen		zuläss. GRZ max.	zuläss. max. Versieg.	Veränderung der Versiegelung	
		absolut	relativ	absolut	relativ			absolut	relativ
	m²	m²	%	m²	%	%	m²	m²	%
WA1	10.128	1.436	46	2.821	90	80	2.521	1.085	34
WA2		1.125	52	1.836	86	80	1.714	590	28
WA3		1.851	38	4.275	88	80	3.867	2.017	42
MI1	34.185	5.354	77	6.289	90	80	5.568	207	3
MI2		22.005	81	24.845	91	80	21.780	-257	-1
SO - BND	93.386	7.847	8	65.831	69	80	74.709	67.036	72
SO – Priv. Grünflächen	6.626	1.362	21	0	0	10*)	663	-699	-11
Park	25.121	1.126	4	0	0	10*)	2.521	1.387	60
Kita	17.995	2.407	29	7.831	94	45	3.749	1.342	16
Bundeswehrkrankenhaus		6.627	69	9.197	95	80	7.731	1.105	11
Abwasserbehandlung	20.103	1.379	23	2.438	41	100	6.182	4.626	77
Heizkraftwerk		11.280	81	12.011	86	100	13.921	2.641	19
Öff. Straßen, incl. Planstr.	25.994	22.254	86	25.989	100	100*)	25.516	3.735	14
Verkehrsfl. besond. Zweckbe.	1.312	1.312	98	1.312	100	100*)	1.312	29	2
Gesamt	234.850	87.336	37	137.374	57	73	172.180	84.843	97%

*) Angenommener Wert

Nach Festsetzung des Bebauungsplans wird eine Zunahme der Versiegelung von derzeit 87.336 m² auf maximal 172.180 m² und des Versiegelungsgrads von 37% auf 73% ermöglicht. Dies entspricht einer Zunahme von 97%. Hierbei sind allerdings Böden mit hoher bis sehr hoher anthropogener Belastung – also einer hohen Vorbelastung - betroffen.

Wasser

Der höhere Versiegelungsgrad hat eine geringere Versickerungsfläche des Niederschlagswassers zur Folge. Der Umfang hängt jedoch von einer Reihe von Faktoren ab. Nach Aussagen der im Sommer 2005 erstellten Entwässerungskonzeption für den Bebauungsplan 1-19 liegen gute bis sehr gute Bedingungen für eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken vor. Exemplarisch wurde dies für das Bundesnachrichtendienst-Bauvorhaben mittels einer Systemanalyse durch eine Kombination von Oberflächen- und Rigolenversickerung nachgewiesen. Die vollständige Versickerung der Niederschlagsabflüsse ist demnach möglich und entsprechend der Vorgaben des Berliner Wassergesetzes einer Ableitung vorzuziehen.

Die zu reaktivierende Südpanke kann zwar aus rein hydraulischer Sicht für das nördlich angrenzende Bundeswehrkrankenhausgelände und für das Sondergebiet bis zu 800 l/Sek. anfallendes Niederschlagswasser aufnehmen und ableiten. Aus gewässerökologischer Sicht sollten jedoch Einleitspitzen verhindert werden, da durch das stoßartige Auftreten von Abflusswellen eine Besiedelung von Kleinorganismen im Gewässerlauf unterbunden wird. Da eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers den Maßgaben des Berliner Wassergesetzes entspricht und in der Regel auch Kostenvorteile mit sich bringt, sollte eine nennenswerte Einleitung von Niederschlagswasser in die freigelegte Südpanke im Plangebiet vermieden werden.

Arten und Biotope

Mit der Ausweisung der Baugebiete und Straßenverkehrsflächen werden insgesamt 131.940 m² Vegetationsfläche überplant. Der flächenmäßig am stärksten betroffene Biotoptyp ist artenreicher Parkrasen (48.650 m²), es folgen artenreiche ruderale Staudenfluren (18.960 m²) und gestaltete Anpflanzungen (13.580 m²).

Tabelle 12: Biotopflächenverluste

			Bestand			Planung	
			Gesamt			Gesamt-Verlust	
Biotop Nr.	Biototyp / Nutzung		Fläche in m ²	Wertfaktor je m ²	Flächenwertpunkte	Fläche in m ²	Flächenwertpunkte
03220	Ruderales Halbtrockenrasen		676	15,0	10.140	0	0
05161	Parkrasen, artenreich		48.722	4,0	194.888	48.653	194.612
05162	Parkrasen, artenarm		7.423	2,0	14.846	4.699	9.398
03230	einjährige Ruderalfluren		8.111	6,0	48.666	7.463	44.778
03242	Möhren-Steinklee-Fluren		35.173	12,0	422.076	18.964	227.568
03244	Solidago canadensis-Bestände auf ruderalen Standorten (Biototyp 03244)		735	3,0	2.205	0	0
071021	Laubgebüsch frischer Standorte, überwiegend heimische Arten		1.684	14,0	23.576	417	5.838
071022	Laubgebüsch frischer Standorte, überwiegend nicht heimische Arten		3.973	7,0	27.811	3.382	23.674
07310	Mehrschichtige Gehölzbestände überwiegend heimische Arten		2.586	17,0	43.962	1.530	26.010
08900	Pionier-Stadtwälder		1.742	17,0	29.614	8	136
12720	anthropogene Sonderfläche, vegetationsfreie Fläche, teilweise verdichtet		12.424	0,0	0	11.742	0
10270	gärtnerisch gestaltete Freifläche		13.664	3,0	40.992	13.585	40.755
	gärtnerisch gestaltete Freifläche, verwildert		2.309	7,0	16.163	2.290	16.030
01133	Graben / Senke		432	6,0	2.592	0	0
12654	versiegelte Fläche		39.933	0,0	0	38.434	0
12652	teilversiegelte Fläche		11.725	1,0	11.725	10.414	10.414
12652	halboffene Fläche		1.253	2,0	2.506	1.253	2.506
12652	Wassergebundene Wegedecke		312	0,0	0	312	0
12651	unbefestigter Weg		9.667	2,0	19.334	7.539	15.078
	Gebäude		31.730	0,0	0	30.850	0
Gesamtsumme			234.274		900.956	201.535	616.797
tatsächliche Fläche Biotopverlust						131.940	

Mit der Ausweisung des Sondergebiets geht der Verlust von knapp 70% der gesamten Biotopflächen einher. Erheblich geringer fällt der Verlust im Baugebiet MI 2 und durch die Planstraße mit je 5% aus.

Baumbestand

Die Festsetzungen des Bebauungsplans erlauben es, insgesamt 430 Bäume mit einem Stammumfang von zusammen 33.042 cm zu fällen. Betroffen sind die Bäume, die sich innerhalb der ausgewiesenen Baufelder aller Baugebiete befinden. Darüber hinaus sind im Sondergebiet auch die Bäume außerhalb der überbaubaren Flächen und auf den geplanten privaten Grünflächen als Verlust erfasst worden, da auf der gesamten Fläche eine Baufeldfreimachung mit Bodenabtrag erfolgen wird und nachfolgend von einer vollständigen Neugestaltung des Grundstücks auszugehen ist.

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben hat 2005 im Zuge der Beseitigung einer Bauruine auf dem Grundstück Habersaathstraße 21 (auf Flächen der geplanten öffentlichen Parkanlage) Baumfällungen vornehmen lassen. Diese zusätzlichen Baumverluste (13 Bäume) werden dem Verursacherprinzip folgend in der Eingriffsbilanzierung dem Bund und mithin dem SO-Bundesnachrichtendienst zugeordnet.

Die meisten Bäume (102 Stück mit einem Stammumfang von 9.300 cm) werden in den beiden Mischgebieten überplant, gefolgt vom Sondergebiet, wo 92 Bäume mit einem Stammumfang von ca. 7.000 cm verloren gehen.

Klima

Mit der durch den Bebauungsplan zulässigen Bebauung geht eine bauliche Verdichtung des Stadtraums einher. Insbesondere die Bebauung eines Teils der Brachfläche führt zum Verlust klimatisch entlastender Flächen. Durch die bauliche Verdichtung werden tendenziell die innenstadtypischen Phänomene geringerer nächtlicher Abkühlung und höherer Temperaturmaxima unterstützt. Damit verbunden sind vielfach die Zunahme der Schwülegefährdung und die Abnahme der großräumigen Durchlüftung.

Das klimatische Fachgutachten weist auf Basis detaillierter mikroskaliger Klimamodellierungen allerdings nach, dass die Veränderungen der Parameter Temperatur, Wind, Luftfeuchte und Besonnung durch die Planung nur in geringem Umfang verändert werden. Zur Bewertung wurden die Klimaparameter und die bioklimatischen Verhältnisse (PMV-Faktoren "Klimamichel") zwischen Ist- und Planfall miteinander verglichen.

An den westlichen und auch an den östlichen Ecken des geplanten Bundesnachrichtendienst-Bürokomplexes wurden mittlere Windgeschwindigkeiten berechnet, die etwa denen der ungestörten Windverhältnisse entsprechen. Dies resultiert im Wesentlichen aus „Düseneffekten“ zwischen Bürokomplex und der benachbarten parallelen Bebauung. In diesen Bereichen ist auch wegen der dort vorhandenen Gebäudekanten von einer erhöhten Turbulenz des Windfeldes auszugehen. Diese werden allerdings voraussichtlich gering ausfallen, so dass sie zu keinen Nutzungseinschränkungen, wie Aufenthalt im Freien, führen werden.

Bei vorherrschenden Wetterlagen mit deutlichen Gradientwinden zeigen die Modellberechnungen keine nennenswerten Unterschiede der Lufttemperaturen in der Umgebung der Planungen. Damit wirkt sich die geplante Bebauung und Nutzungsänderung bei solchen Wetterlagen auf die Bereiche der Änderungen und deren Nahbereich (wenige Dekameter) aus, nicht jedoch auf die umliegenden Nutzungen. Dementsprechend wurde für Wetterlagen mit nordöstlichen Windanströmungen die schwachwindige Hochdruckwetterlage ausgewertet. Wetterlagen mit Gradientwind aus nordöstlicher Richtung sind mit geringeren Reichweiten der Änderungen der bioklimatischen Verhältnisse durch die geplante Bebauung

verbunden. Die Modellberechnungen zeigen, dass das B-Plangebiet nicht zu einer übergeordneten Luftleitbahn gehört. Die umliegenden, überwiegend dichten Bebauungen verhindern die Ausprägung eines relevanten Luftstroms. Die im Umweltatlas beschriebene Klassifizierung des Plangebiets als Bestandteil einer klimaökologisch relevanten Grünflächeneinheit muss damit relativiert werden.

Lufthygiene

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde im Sommer 2005 ein lufthygienisches Gutachten erstellt. Neben den verkehrsbedingten Auswirkungen auf die Luftschadstoffbelastung sind die zur Versorgung des Standorts des Bundesnachrichtendienstes vorgesehene Energiezentrale bzw. alternativ dazu das Vattenfall-Heizwerk an der Scharnhorststraße untersucht worden.

Die Untersuchung erfolgte in einem zweistufigen Verfahren. Zur Beurteilung der relevanten Luftschadstoffgesamtbelastung wurde das Screening-Modell Prokas eingesetzt. Als Eingangsdaten wurden folgende Daten verwendet:

- Verkehrsdaten von Straßen mit einer Verkehrsbelegung von > 4000 Kfz / 24 h
- Bebauungstypen der Straßenrandbebauung
- Daten der Messstation Grunewald
- Vorbelastungen gemäß Luftreinhalteplan Berlin
- Verkehrssituation im Straßennetz

In einem zweiten Verfahrensschritt erfolgte mit dem MISKAM-Modell eine mikroskalige Immissionsprognose linienhafter und punktueller Emittenten, die im Screening-Modell als kritisch eingeschätzt worden sind.

Straßenverkehr

Für die Berechnung der verkehrsbedingten Luftschadstoffe wurden die Schadstoffaufkommen durch den Verkehr auf bestehenden und geplanten Straßen im Ist-Zustand, Null- und Planfall für das naheliegende Straßennetz mit dem Straßennetzmodell PROKAS betrachtet. Entlang von Straßen mit dichter Bebauung wurden dabei die Einflüsse der Randbebauung typisiert berücksichtigt. Für den Planfall wurde zusätzlich für die Chausseestraße als Immissionsschwerpunkt eine Detailrechnung mit dem mikroskaligen Strömungs- und Ausbreitungsmodell MISKAM durchgeführt. Betrachtet wurden die Schadstoffe NO₂, Benzol und Feinstaub (PM₁₀). Die Beurteilung erfolgte im Vergleich mit geltenden Beurteilungswerten (Grenzwerte der 22. BImSchV (2002) sowie Vorsorgewerte).

Die Immissionsberechnungen mit PROKAS zeigen, dass in der Umgebung des Bebauungsplans 1-19 die Luftschadstoffbelastungen durch die Vorbelastung und die betrachteten Hauptverkehrsstraßen (vor allem Chausseestraße) geprägt werden. Die Berechnungen ergaben für den Prognoseplanfall mit Berücksichtigung des Verkehrs nach dem Neubau der Planstraße keine Überschreitungen der für das Prognosejahr 2015 geltenden Beurteilungswerte für NO₂-, Benzol- und den PM₁₀-Jahresmittelwert sowie des NO₂-Kurzzeitgrenzwertes im Bereich von Wohnbebauung. Der PM₁₀-24h-Grenzwert wird im Ist-Zustand, Prognosenullfall und im Prognoseplanfall häufig überschritten. Davon sind zum Teil auch Wohngebäude betroffen.

An der Boyenstraße und der Scharnhorststraße nördlich der Planstraße ist insbesondere wegen des veränderten Verkehrsflusses gegenüber dem Nullfall eine deutliche Reduzierung der Schadstoffbelastung zu erwarten. Die prognostizierte Verschlechterung an der Scharnhorststraße südlich der Planstraße steht im Zusammenhang mit einem höheren Verkehrsaufkommen im Prognoseplanfall. In der Chausseestraße wird für den Prognoseplanfall

eine Verschlechterung der Durchlüftung und somit eine höhere Schadstoffkonzentration gegenüber dem Prognosenullfall dort vorhergesagt, wo geplante Gebäudeteile des Bundesnachrichtendienst-Baukörpers nah an die Straße reichen. Innerhalb des Geltungsbereichs werden die Unterschiede im Planfall gegenüber dem Nullfall nur gering sein.

Die detaillierteren Ergebnisse mit MISKAM zeigen die örtlich höchsten Luftschadstoffkonzentrationen an der Chausseestraße zwischen Zinnowitzer Straße und Habersaathstraße sowie zwischen Planstraße und Liesenstraße auf. Die Grenzwerte für NO₂- und PM₁₀-Jahresmittel von 40 µg/m³ werden dabei eingehalten. Es ist allerdings zu erwarten, dass der PM₁₀-24h-Grenzwert in beiden Bereichen überschritten wird. Dies betrifft auch einzelne Gebäudefassaden südlich der Wöhlertstraße und nördlich der Zinnowitzer Straße. An den Fassaden des Bundesnachrichtendienst-Neubaus werden alle Grenzwerte deutlich eingehalten.

Nach der jüngeren Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) kann ein Vorhaben oder eine Planung trotz einer Überschreitung der Grenzwerte genehmigt werden, wenn durch konkrete Maßnahmen im Luftreinhalteplan eine Verbesserung der Situation erreichbar und die Einhaltung der Grenzwerte mit den Mitteln der Luftreinhalteplanung in einer mit der Funktion des Vorhabens zu vereinbarenden Weise zu sichern ist. Dies ist in Berlin mit dem vorliegenden „Luftreinhalte- und Aktionsplan Berlin 2005 – 2010“ gegeben. Bei Vornahme der dort aufgeführten und erforderlichen Maßnahmen ist damit zu rechnen, dass die Einhaltung der Grenzwerte gesichert ist. Insoweit können Belange der Luftreinhaltung in der bauleitplanerischen Abwägung bewältigt werden.

Energieversorgung

Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB war noch davon ausgegangen worden, auf dem Standort des Bundesnachrichtendienstes zwei Blockheizzentralen nördlich und südlich des Hauptgebäudekomplexes zu errichten. Gegenwärtig wird nur noch von einem Standort ausgegangen. Es existieren jedoch zwei Standortoptionen:

- zum einen an der Planstraße (in Verlängerung der Mittelachse des Hauptgebäudes),
- zum anderen auf dem Standort des heutigen Heizwerks der BEWAG/Vattenfall.

Innerhalb des Bundesnachrichtendienst-Hauptgebäudes soll der Standort für eine Notversorgungseinrichtung untergebracht werden. Maßgeblich für die Standort- und Versorgerentscheidung werden wirtschaftliche, betriebstechnische und sicherheitstechnische Aspekte sein.

Standortoption Planstraße

Für einen möglichen Standort der Heizzentrale an der Planstraße wurden Berechnungen für Schornsteinhöhen von 36 m, 43 m, 50 m und 60 m durchgeführt. Für einen 60 m hohen Schornstein ist von der Einhaltung der PM₁₀-Genehmigungswerte nach Ziffer 4.2.2 der TA-Luft (1,2 µg/m³) in allen relevanten Bebauungshöhen auszugehen. Die Genehmigungswerte für NO₂ (ebenfalls 1,2 µg/m³) werden bodennah eingehalten und ab einer Höhe von ca. 21 m über Grund geringfügig überschritten. Die Grenzwerte der 22. BImSchV für NO₂- und PM₁₀-Jahresmittelwerte im Planfall 2015 im Bereich von Wohnbebauung und Bürogebäuden werden eingehalten.

Bei einer Schornsteinhöhe von 50 m ist von einem Überschreiten der Genehmigungswerte von NO₂ unter derselben konservativen Annahme wie oben auch bodennah auszugehen. Die Grenzwerte der 22. BImSchV für NO₂- und PM₁₀-Jahresmittelwerte im Planfall 2015 im Bereich von Wohnbebauung und der umliegenden Bürogebäude werden ab dieser Schornsteinhöhe

eingehalten. Es ergibt sich jedoch in 25 m Höhe an Teilen der Nordfassade der Heizzentrale selbst eine leichte Überschreitung des NO₂-Jahresmittelwertes. Die Zusatzbelastung von PM₁₀ liegt bei weniger als 0,2 µg/m³ und somit unterhalb der Genehmigungswerte.

Für geringere Schornsteinhöhen werden die Grenzwerte der 22. BImSchV am Bürogebäude bzw. an umliegenden Wohnbebauungen mindestens für NO₂ überschritten oder knapp erreicht. Als Fazit ergibt sich eine Schornsteinmindesthöhe von 50 m am Standort Planstraße. Günstiger wäre aus lufthygienischer Sicht eine Höhe von 60 m.

Standortoption Scharnhorststraße

Alternativ könnten die Abgase für die Energieversorgung des Bebauungsplangebiets über den vorhandenen 150 m hohen Schornstein an der Scharnhorststraße abgeleitet werden. Die durchgeführten Berechnungen zeigen, dass aufgrund der sehr hohen Quellhöhe die Zusatzbelastung bis in Dachhöhe des geplanten Bürokomplexes sehr gering ist. Sie liegt unterhalb von 0,1 µg NO_x/m³. Für PM₁₀ ist sie noch geringer. Die Belastungen liegen hier somit deutlich unterhalb der Genehmigungswerte von jeweils 1,2 µg/m³. Die Nutzung des vorhandenen Schornsteines zur Ableitung der Abgase aus der Wärmeversorgung stellt somit die lufthygienisch deutlich günstigere Variante dar.

Der Bebauungsplan trifft weder Festsetzungen über den Standort der Energiezentrale noch über eine zulässige Schornsteinhöhe. Die immissionsschutzrechtliche Genehmigung zur Errichtung einer Energiezentrale erfolgt im Wege der Baugenehmigung auf Grundlage des Bundesimmissionsschutzgesetzes und seiner Verordnungen. Mit dem vorliegenden lufthygienischen Gutachten werden die Anforderungen zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen im Plangebiet aufgezeigt. Gesonderter Festsetzungen bedarf es hierzu nicht.

Lärm

Zur Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmbelastungen durch den Straßenverkehrslärm der bestehenden Straßen, durch die Straßenbahnlinie in der Chausseestraße, durch die Stellplätze des Bundeswehrkrankenhauses und durch die Sportanlagen nördlich der Boyenstraße sowie der vom Plangebiet künftig selbst ausgehenden Lärmemissionen durch die Planstraße, durch das bestehende Heizwerk und durch die geplanten Anlagen des Bundesnachrichtendienstes (Parkhaus und Energiezentrale) wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Die ermittelten Lärmbelastungen wurden einer Überprüfung gemäß der einschlägigen Regelwerke der DIN 18005, der TA Lärm und der 16. BImSchV unterzogen. Für die Beurteilung wurde von einer vollständigen Umsetzung der Ausweisungen des Bebauungsplans ausgegangen (Prognose-Planfall 2015).

Beurteilung der Lärmsituation nach DIN 18005

Bei der Beurteilung nach DIN 18005 kommt es durch den Verkehrslärm im Prognose-Planfall 2015 tags und insbesondere nachts zu einer Überschreitung der Orientierungswerte an den Gebäudefronten nahe der Straßen. Es handelt sich dabei im Sondergebiet um die zur Chausseestraße orientierten Fassaden des nördlichen und südlichen Baufeldes und der Torhäuser. Weiterhin treten an den der Chausseestraße nahegelegenen Gebäudefassaden der Planstraße und der Habersaathstraße Richtwertüberschreitungen auf. Für die übrigen Gebäudefassaden des Sondergebiets konnte durch den Abstand zur Chausseestraße eine Einhaltung der Orientierungswerte erreicht werden. Die Überschreitung der nächtlichen Orientierungswerte ist insofern unkritisch, als dass eine erhöht ruhebedürftige nächtliche Nutzung des Gebäudes nicht erfolgen wird. Sofern in den lärmexponierten Gebäudeteilen an

der Chausseestraße lärmsensible Nutzungen vorgesehen sind, so ist über die als technische Baubestimmung eingeführte DIN 4109 ein ausreichender Schallschutz gesichert. Einer Regelung zum Schallschutz im Bebauungsplan bedarf es daher nicht.

Gleiches gilt für die im Mittel geringfügigen Überschreitungen der Orientierungswerte entlang der Habersaathstraße und der Scharnhorststraße. Hierbei ist zudem zu berücksichtigen, dass durch die Planung die Lärmbelastung im Blockinnenbereich deutlich reduziert wird und dadurch eine entsprechende Orientierung der lärmempfindlichen Wohn- und Arbeitsbereiche möglich wird.

Bezüglich der von den Sport- und Freizeitanlagen nördlich der Boyenstraße ausgehenden Lärmemissionen kommt es im Plangebiet zu keiner Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005.

Die dem Gewerbelärm zuzuordnenden Anlagen des Heizwerks, des Abwasserpumpwerks, des Bundesnachrichtendienst-Parkhauses und der Bundesnachrichtendienst-Energiezentrale verursachen an der zum Heizwerk orientierten südöstlichen Baugrenze des MI 2 und an der nordöstlichen Baugrenze des MI 1 zu Überschreitungen der Orientierungswerte. Diese Überschreitungen sind bedingt durch den erforderlichen Erhalt des Heizwerks an dem bestehenden Standort und folgen dem städtebaulichen Ziel zur Wiederherstellung einer städtebaulichen Ordnung mit innenstadttypischen und damit weitgehend geschlossenen Bebauungsstrukturen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden auch hier über die Anwendung der DIN 4109 gewährleistet.

Angesichts der im Plangebiet durch Straßenverkehrslärm, Straßenbahn und Heizwerk bereits vorhandenen Lärmbelastung sind die an die Planung zu stellenden Anforderungen an den Lärmschutz insgesamt niedriger zu bewerten. Die Umsetzung der Planung führt zwar in geringfügigem Umfang zu einer verkehrsbedingt höheren Lärmbelastung an den Straßenfronten, schafft aber im Gegenzug einen deutlich ruhigeren Blockinnenbereich. Da zudem durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Lärmschutz in Innenbereichen gesichert werden kann, ist die Wiedernutzung eines weitgehenden brachliegenden innerstädtischen Gebiets mit guter öffentlicher Verkehrserschließung als Planungsbelang höher zu bewerten als eine weitere Optimierung des Lärmschutzes.

Auf dem Gelände des Bundeswehrkrankenhauses westlich der Scharnhorststraße befindet sich ein Hubschrauberlandeplatz, bei dem es sich um einen nachgeordneten Landeplatz mit insgesamt 47 Flügen (94 Flugbewegungen) im Jahr 2005 handelt. Der Landeplatz weist keine Genehmigung für bauliche Anlagen, sondern eine Genehmigung nach § 25 LuftVG i.V.m § 15 LuftVO für die Durchführung von Start und Landungen außerhalb genehmigter Flugplätze auf.

Die von der geringen Zahl von Flugbewegungen ausgehenden Lärmauswirkungen auf die Umgebung sind in Abwägung der Belange Lärmschutz und menschliche Gesundheit zu tolerieren. Einer möglichen Lärmbelastung durch den Hubschrauberlandeplatz wurde durch den Bebauungsplan in der Form begegnet, dass die den Landeplatz nahe gelegenen Flächen an der Scharnhorststraße als Mischgebiet ausgewiesen wurden. Die ausgewiesenen Wohngebiete weisen vom Landeplatz eine Entfernung von mindestens 400 m auf, so dass hier erhebliche Störungen der Wohnfunktion nicht zu erwarten sind.

Die vom Betreiber des Landeplatzes erwogene Ausweitung des Flugbetriebes ist durch den Bebauungsplan nicht abwägend zu berücksichtigen und bedarf der Durchführung eines gesonderten Genehmigungsverfahrens, das die gegebenen städtebaulichen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen hat.

Lärmbelastungen durch die Planstraße

Durch die Planstraße wird es an den Gebäudefronten des Bundeswehrkrankenhauses sowohl tags als auch nachts zu einer Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV kommen. Da aktive Schallschutzmaßnahmen städtebaulich nicht vertretbar bzw. räumlich nicht realisierbar sind, sind zur Einhaltung der Grenzwerte passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorzunehmen. Der Umfang der erforderlichen Maßnahmen ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens zum Straßenbau gemäß der 24. BImSchV in Verbindung mit der DIN 4109 unter Berücksichtigung der konkreten Gebäude- und Raumnutzung zu bestimmen. Die Kosten für den erforderlichen Schallschutz sind vom Träger der Straßenbaulast zu tragen.

Weitere Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV durch Lärmemissionen der Planstraße entstehen nicht.

Lärmbelastung durch einzelne Anlagen im Plangebiet

Die im Plangebiet vorgesehenen Anlagen des Heizkraftwerks und des Abwasserpumpwerks sowie die im nördlichen Baufeld des Sondergebiets vorgesehenen Anlagen Energiezentrale und Parkhaus unterliegen hinsichtlich des Immissionsschutzes den Bestimmungen der TA Lärm. Durch die Anwendung der TA Lärm ist eine Einhaltung der nutzungsbezogenen Immissionsrichtwerte außerhalb von Gebäuden gewährleistet.

Sofern das bestehende Heizwerk in den angrenzenden Baugebieten Lärmimmissionen verursacht, die die Richtwerte der TA Lärm übersteigen, so können nachträgliche Anordnungen zum Immissionsschutz ergehen. Da durch den Bebauungsplan im Umfeld des Heizwerks lediglich Baugebiete ausgewiesen werden, die der Bestandssituation entsprechen, tritt keine Verschärfung der immissionsrechtlichen Anforderungen an das Heizwerk ein.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Denkmalschutz

Von der Planung sind keine Bau-, Garten- oder Bodendenkmale betroffen.

Freiraumnutzung, Erholung

Mit der Ausweisung des Sondergebiets SO gehen sämtliche Sportnutzungen auf der heutigen Freifläche verloren. Auch der Sporthallenstandort wird überplant.

Mit der Ausweisung der insgesamt 2,5 ha großen Parkanlagen kann nur ein Teil der entfallenden Sportangebote kompensiert werden. Auch wenn wegen der eigentumsrechtlichen Situation für Berlin keine rechtliche Verpflichtung für Ersatz besteht, bemühen sich Bezirk und Senat außerhalb des Geltungsbereichs Ersatzstandorte zu finden. So ist die Verlagerung der Beachvolleyballfelder auf den Nordbahnhof nach Aussage des bezirklichen Sportamtes gesichert. Hier wurde die neue Parkplanung zugunsten des Beachvolleyballs verändert, indem zunächst der Bau von zwei Großspielfeldern verschoben und auf den Bau eines Feldes sogar gänzlich verzichtet wird.

Als Ersatzstandort für die wegfallende Sporthalle wird durch den Bezirk ein Grundstück an der Chausseestraße in der Nähe des Erika-Hess-Stadions geprüft. Auch für die Golfabschlagsfläche wird seitens der Senatsverwaltung ein innerstädtischer Ersatzstandort gesucht.

Die heute von Anwohnern genutzten und zukünftig bebauten Flächen werden – mit Ausnahme der Sportnutzungen - in der neuen Parkanlage vollständig ausgeglichen. Diese wird eine höhere Aufenthaltsqualität und bessere Freiraumausstattung aufweisen. Zudem entstehen durch die Anlage von Fuß- und Radwegeverbindungen Verbesserungen in der Erreichbarkeit der

Parkanlagen von den Wohnquartieren als auch Verbesserungen in der Verknüpfung von Parkanlagen untereinander. Aufgrund der begrenzten Fläche können in der neuen Parkanlage jedoch voraussichtlich keine Angebote für einen Hundesauslauf geschaffen werden.

Landschaftsbild

Mit dem Bau des Bundesnachrichtendienst-Gebäudekomplexes ist das Ziel verbunden, die städtebauliche Situation entlang der Chausseestraße aufzuwerten. Gleiches gilt für die vom Sondergebiet (SO) erfasste nördliche Seite der Habersaathstraße. Hier sind noch die Ergebnisse eines gesonderten, nachfolgenden Wettbewerbsverfahrens abzuwarten. Ähnlich verhält es sich mit den Auswirkungen des Vorhabens auf den östlichen Teil des Plangebiets. Die Flächeninanspruchnahme und die Gebäudehöhe von 36 m über Terrain (72 m über NHN) werden den Verlust der offenen Wiesenbrache und der erlebbaren Weite der Stadtbrache zur Folge haben.

Verbesserungen des Orts- und Landschaftsbildes sind im Bereich des geplanten Pankeparks zu erwarten. Insbesondere die neu entstehenden Eingangssituationen von der Habersaathstraße und der Planstraße aus werden eine neue Qualität im öffentlichen Raum darstellen. Gleiches gilt für die Erfahrbarkeit der als offenes Fließgewässer wiederhergestellten Panke. Der neue Wohngebietspark schafft öffentliche Freiräume in dem bisher nur eingeschränkt begehbaren Blockinnenbereich. Hierdurch entstehen für Fußgänger und Radfahrer neue Sichtachsen und Blickbezüge auf den umgebenden Stadtraum.

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

Die Wahrscheinlichkeit des Eintretens des Prognosenullfalls für das gesamte Plangebiet ist äußerst unwahrscheinlich. Auf Grundlage des Beschlusses des Sicherheitskabinetts der Bundesregierung ist davon auszugehen, dass die Ansiedelung des Bundesnachrichtendienstes im geplanten Zeitraum erfolgt. Diese wird Impulseffekte für die sonstigen Baugebiete im Geltungsbereich ausüben, so dass auch hier mittel- bis langfristig eine Entwicklung im Sinne der geplanten Festsetzungen wahrscheinlich ist. Das Land Berlin ist bestrebt, die öffentlichen Grünflächen zu sichern und zu gestalten. Aus den genannten Gründen und weil vermutlich keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung zu erwarten sind, kann die Beschreibung der Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes im Prognosenullfall hier sehr kurz erfolgen.

Dass entsprechend der bestehenden Baurechte ein neues Stadion auf den heutigen Freiflächen entstehen wird, ist nicht anzunehmen. Auch die Entwicklung anderer baulicher Nutzungen auf der Brache ist derzeit nicht prognostizierbar. Vermutlich würden sich die derzeitigen Zwischennutzungen über einen längeren Zeitraum etablieren und ggf. verfestigen. Möglicherweise würde zumindest mittelfristig keine nennenswerte bauliche Entwicklung auf den Freiflächen erfolgen und damit einhergehend auch keine Beeinträchtigung der abiotischen Bestandteile des Naturhaushaltes sowie der sonstigen Schutzgüter einsetzen.

Die Vegetation der nicht genutzten Brachen würde einer weiteren Sukzession unterliegen mit dem Aufkommen von flächigen Gebüsch, Vorwäldern und Baumbeständen. Inwieweit sich hierdurch Veränderungen der Lebensraumbedingungen für die Fauna einstellen würden, ist schwer abschätzbar. Dies hängt nicht zuletzt auch von Art und Intensität des menschlichen Einflusses auf die Flächen ab. Trotz möglicher Verschiebungen zwischen den Habitatansprüchen der verschiedenen Tiergruppen oder sogar Verschlechterungen für einzelne Tiergruppen dürfte insgesamt keine wesentliche Verschlechterung der Bedingungen für die Fauna zu erwarten sein.

II.3.2.4. Bestehende Baurechte

Nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor dem Bebauungsplan zulässig waren. Daher ist die Feststellung relevant, ob vor der planerischen Entscheidung (ggf. nicht ausgeschöpfte) Baurechte bestanden. Dieses ist für die Fläche des geplanten Sondergebiets zu bejahen. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Referat II C hat nach eingehender Prüfung festgestellt, dass das gesamte Plangebiet dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen ist.

Als Bezugsebene wird hierbei die Prägung des derzeit unbebauten Gebiets durch die frühere Stadionnutzung mit dem Stand von 1992 vor dem Stadionabriss als maßgebend angesehen. Eine Sportanlage in den Ausmaßen des ehemaligen Stadions der Weltjugend samt einer Erschließungsstraße wären somit zulässig. Für die unbebauten Grundstücke im Abschnitt der Habersaathstraße zwischen Chausseestraße und Flurstück 55/56 sowie zwischen den Flurstücken 47/48 und 150 wird eine Blockrandbebauung mit Berliner Traufkantenhöhe als zulässig angesehen. Die in Aussicht genommene "Planstraße" wird vorbehaltlich der eigentumsrechtlichen Fragen nach § 125 Abs. 2 BauGB als zulässig eingeschätzt.

Auch für die sonstigen bebauten Grundstücke im Plangebiet (entlang Habersaath- und Scharnhorststraße) besteht kein rechtswirksamer Bebauungsplan. Der bauliche Bestand entspricht ungefähr dem Maß der künftig zulässigen Nutzung.

Im Ergebnis führen diese Einschätzungen dazu, dass bei der Bestimmung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs für die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe die bestehenden Baurechte abgezogen werden müssen. Im Eingriffsgutachten werden die gesamten Eingriffsfolgen des Bebauungsplans benannt. Der Ausgleich nach § 1a BauGB wird indes wegen der Berücksichtigung der bestehenden Baurechte für einen geringeren Eingriffsumfang ermittelt. Für die Grundstücke des ehemaligen Stadions der Weltjugend wird das bestehende Baurecht rein flächenmäßig auf etwa 49% beziffert.

Um eine Gegenüberstellung bestehender und geplanter Baurechte vornehmen zu können, müssen die Flächen unterschiedlich gewichtet werden, da sich die bestehenden und die geplanten Baurechte sowohl quantitativ als auch qualitativ erheblich von einander unterscheiden. Auf den Flächen des ehemaligen Stadion stand weitestgehend nur einem begrünten Erdwall (als Teil des Stadions), ansonsten existierten nur eingeschossige Nebengebäude. Daneben wurden die Erschließungsflächen (Wege, Fahrflächen) eingerechnet. Somit lagen nur „flächige“ bis etwa „eingeschossige“ Baurechte vor.

Da die geplanten Baurechte im Sondergebiet im Vergleich mit den bestehenden Baurechten eine deutlich höhere städtebauliche Dichte aufweisen, ergibt sich aus den Berechnungen des Eingriffsgutachtens eine Verringerung der Wertigkeit des bestehenden Baurechts von 49% auf 33 %. Die Ergebnisse sind im Eingriffsgutachten detailliert dargestellt.

II.3.2.5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Der Bebauungsplan lässt Vorhaben zu, die mit Eingriffen verbunden sind, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erheblich beeinträchtigen. Daher wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren ein Eingriffsgutachten erarbeitet, das die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes verursacherbezogen erfasst. Je nach den beeinträchtigten Funktionen werden die für einen Ausgleich erforderlichen Kompensationsmaßnahmen aufgeführt und Vorschläge für verbindliche Festsetzungen im Bebauungsplan oder für Regelungen im städtebaulichen Vertrag zwischen dem Bund und dem Land Berlin erarbeitet.

Bezüglich der Ausweisung des Sondergebiets und der Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen wurde entschieden, dass alle eingriffs- und umweltrelevanten Parameter der Planung im städtebaulichen Vertrag zwischen dem Bund und dem Land Berlin geregelt werden. Dies begründet sich vor allem dadurch, dass zum Zeitpunkt der Einleitung der öffentlichen Auslegung noch ausgleichsrelevante Entwurfsfragen zum Sondergebiet ungeklärt waren.

Daher wurde vereinbart, von folgenden Planungsparametern für das Sondergebiet auszugehen:

Kenngroßen	Einheit, Wert
Extensiv begrünte Dachfläche:	17.100 m ²
Intensiv begrünte Dachfläche:	3.200 m ²
Gärtnerisch gestaltete, nicht unterbaute Grünflächen:	26.000 m ²
Anzahl zu pflanzender Laubbäume (mit jeweils 40 cm Stammumfang)	40 Stk.
Behandlung des Niederschlagswassers	100% Versickerung
Bauzeitliche Flächeninanspruchnahme = Gesamt-Eingriffsfläche (SO und private Grünflächen (mit zusammen 100.012 m ²) zzgl. 8 m breiter Streifen westlich des SO (mit 3.675 m ²).	103.687 m ²

Sämtliche Kenngroßen sind als Grundlage zur Bewertung der Planungssituation dem Eingriffsgutachten (und der Umweltprüfung) zu Grunde gelegt worden und werden Bestandteil des städtebaulichen Vertrages.

Die besondere Vorgehensweise ist mit Blick auf die sonstigen Flächen und Baugebiete im Geltungsbereich gerechtfertigt, da einzig im Sondergebiet (inkl. der privaten Grünflächen) ausgleichspflichtige Eingriffe im Sinne des BauGB zu erwarten sind.

Sofern Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich, aber nicht auf den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs durchführbar sind, wurden Vorschläge für Maßnahmen außerhalb des Plangebiets und ihre planungsrechtliche oder vertragliche Sicherung erarbeitet.

Hierzu wurden die zuständigen Fachämter des Bezirks und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung rechtzeitig beteiligt. Im Rahmen der Abwägung wurde entschieden, Ausgleichsmaßnahmen im geplanten Pankepark sowohl im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-19 als auch im Plangebiet des angrenzenden Bebauungsplans 1-34 durchzuführen. Daneben sollen auch auf dem im Bundeseigentum befindlichen Grundstück Scharnhorststraße 30-31 Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

Da mit der Umweltprüfung von Plänen auch weitere Schutzgüter berührt sind (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), die über den Untersuchungsumfang der Eingriffsregelung hinausreichen, werden diese im Rahmen der Umweltprüfung ebenfalls behandelt. Dies erfolgte bei der Erstellung des Umweltberichts schrittweise, da erst im Verfahrensverlauf durch detailliertere Planungsstände und weitere Fachgutachten nach und nach zusätzliche Kenntnisse gewonnen und berücksichtigt werden konnten.

Vermeidung, Minderung

Mit der Ausweisung der ca. 2,5 ha großen öffentlichen Parkanlage werden der Pankegraben und die angrenzenden Grünflächen planungsrechtlich gesichert. Ziel ist hier u.a., die wertvollen Biotopstrukturen zu erhalten und ein offenes, möglichst naturnahes Fließgewässer herzustellen.

Innerhalb des mit ca. 93.400 m² größten der ausgewiesenen Baugebiete, dem Sondergebiet, sind drei Baufelder für die künftige Bebauung vorgesehen. Der Umfang der überbaubaren

Flächen (65.830 m²) und die Gebäudehöhe von bis zu 72,2 m über NHN sind erforderlich, um den Flächenanforderungen von rd. 300.000 m² Geschossfläche zur Unterbringung von zunächst 4.000, mit Erweiterungsmöglichkeit um weitere 1.000 Arbeitsplätze mit technischen und infrastrukturellen Einrichtungen zu entsprechen.

Außerhalb der überbaubaren Flächen sollen auf den Baugrundstücken für den Naturhaushalt wirksame Flächen angelegt werden.

Die Verluste der flächigen Biotope und der meisten Bäume im geplanten Sondergebiet (SO) sind unvermeidbar, da für ein derartig großes Bauvorhaben im Zuge der Bauvorbereitung und Baudurchführung das gesamte Grundstück des Sondergebiets (SO) in Anspruch genommen werden muss. Da weder im Sondergebiet (SO), noch in den anderen Baugebieten nach Berliner Naturschutzgesetz geschützte Biotope oder Pflanzenarten der Roten Listen von den geplanten Eingriffen betroffen sind, ist bei Durchführung entsprechender Kompensationsmaßnahmen der Biotopverlust vertretbar. Einzelne wertvolle Baumsolitäre werden durch entsprechende Festsetzung gesichert.

Für die von der Planung beeinträchtigten besonders und streng geschützten Tierarten werden spezifische Schutzmaßnahmen oder Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Im Wege der erforderlichen artenschutzrechtlichen Befreiung wurden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens in Abstimmung mit der obersten Naturschutzbehörde bereits die fachlich notwendigen Maßnahmen festgelegt.

Die Verluste im Schutzgut Boden sind erheblich. Allein im Sondergebiet werden voraussichtlich innerhalb der überbaubaren Fläche bis zu 65.831 m² versiegelt und für Nebenanlagen auf nicht überbaubaren Flächen bis zu 10.066 m² in Anspruch genommen. Die bisher zulässige Versiegelung nach bisherigem Baurecht wird auf 49 % beziffert (vgl. oben unter Punkt 3.2.4. Bestehende Baurechte). Bei den vom Eingriff betroffenen Flächen handelt es sich um aufgefüllte Sandböden, die nach dem Stadionabriss 1994 flächig und zum Teil in beträchtlicher Stärke aufgebracht wurden. Die darunter natürlich anstehenden Talsande des Berliner Urstromtals werden voraussichtlich kaum beeinträchtigt, da im Sondergebiet keine Tiefgeschosse geplant sind. Vielmehr wird angestrebt, die Bodenplatte der künftigen Bundesnachrichtendienst-Zentrale weitestgehend oberhalb des Grundwasserspiegels zu errichten.

Im Bereich des künftigen Abwasserpumpwerks wird auf einer sehr geringen Grundfläche ein bis zu 25 m tiefer Sammelraum für die Aufnahme der Abwässer errichtet. Durch geeignete Maßnahmen kann eine Beeinträchtigung des Grundwasser verhindert werden.

Durch den Einsatz moderner Technik mit hohen Wirkungsgraden werden bei der Energie-, Wärme- und Kältegewinnung für den Standort des Bundesnachrichtendienstes die Schadstoffemissionen soweit begrenzt, dass die Grenz- und Richtwerte unterschritten und die Umwelt oder die menschliche Gesundheit nicht beeinträchtigt werden.

Die 22. Bundes-Immissionsschutzverordnung (22. BImSchV) regelt im § 11 die Aufstellung von Luftreinhalteplänen, Aktionsplänen, Listen von Gebieten und Ballungsräumen. Der Luftreinhalteplan Berlin lag im Februar 2005 zur Beteiligung der Öffentlichkeit aus und wurde im August 2005 vom Berliner Senat verabschiedet. Die EU-Rahmenrichtlinie gibt vor, welche Aspekte in einem Luftreinhalteplan behandelt werden müssen. Dazu gehört, die Luftqualität anhand von Messungen und Modellrechnungen zu beurteilen und die Herkunft und die

maßgeblichen Verursachergruppen zu untersuchen. Das Bundesimmissionsschutzgesetz verlangt ausdrücklich eine verursacherbezogene Planung der Maßnahmen.

Aufgrund der guten Erschließung des Plangebiets mit öffentlichen Verkehrsmitteln (U-Bahn, Straßenbahn, Bus) ist es möglich, die Zunahme des motorisierten Verkehrs in Folge der Ansiedlung von vorerst ca. 4.000 und später 1.000 weiteren Arbeitsplätzen zu begrenzen. Genaue Aussagen über die Verkehrsentwicklung im Plangebiet sowie auf den zuführenden Straßen wurden auf Grundlage des Verkehrsgutachtens und des anschließenden Fachgutachtens zur Lufthygiene getroffen.

Um negative Auswirkungen durch die geplante Bebauung weitgehend zu minimieren, ist es erforderlich, insbesondere die vorhandenen Gehölzstrukturen im Bereich des Pankezugs als wichtige Bruthabitate zu erhalten. Von besonderer Bedeutung ist der am wenigsten durch Freizeitaktivitäten und Verkehrslärm gestörte Bestand entlang der ehemaligen Panke. Durch die Wiederherstellung der Panke als Gewässer wird der Bereich weiter aufgewertet. Des weiteren kann über diesen ein Biotopverbund (z.B. als Flugbahn für Fledermäuse) zur heute weiter nördlich verlaufenden Panke geschaffen werden.

Offene Vegetationsstrukturen sollen in ihrer Funktion als Nahrungshabitat im Verlauf der Panke erhalten werden. Möglicherweise wird die Schaffung von „offenen“ Ersatzbiotopen notwendig. Um den Verlust von Nistplätzen von Gebäudebrütern aufgrund einer möglichen Sanierung bzw. des Abriss der leerstehenden Gebäude zu kompensieren, können Nisthilfen an den sanierten bzw. neugebauten Gebäuden installiert werden. Diese Maßnahmen werden im Rahmen der Befreiung gemäß § 62 Bundes-Naturschutzgesetz geregelt.

Der Pankezug in Nord-Südrichtung bleibt als Flugstraße und Jagdareal für Fledermäuse erhalten. Eine Wiederherstellung des alten Pankeverlaufs mit entsprechender Begrünung kann sich positiv für die Fledermausfauna auswirken. Für Breitflügelfledermäuse sollte ein Durchflug in Nord-Süd-Richtung gewährleistet bleiben.

Mit einem Umranden der geplanten Bebauung im Sondergebiet durch Vegetationsflächen, insbesondere baumbestandene Vegetationsbereiche, können die Auswirkungen auf die bioklimatischen Verhältnisse in der Umgebung gering gehalten werden. Dabei ist darauf zu achten, dass möglichst hochstämmige Laubbäume vorgesehen werden, um die klimatische Ausgleichsfunktion zu maximieren. Im Sommer wird beim Einsatz von Laubbäumen dabei eine Überhitzung der Flächen vermindert und im Winter wird die direkte Sonneneinstrahlung nicht zu stark behindert.

Auch entlang der Chausseestraße sollten eher hochstämmige Laubbäume vorgesehen werden, um zum einen die klimatische Ausgleichsfunktion zu schaffen und zum anderen die Durchlüftung der Straße nicht einzuschränken. Weiterhin sind auch innerhalb der Baugebiete mögliche Vegetationsbereiche aus bioklimatischen Gesichtspunkten förderlich, um einer übermäßigen Erwärmung bzw. Wärmebelastung im Gebiet des Bebauungsplans vorzugreifen.

Dachbegrünungen können zu einem weiteren, wenn auch geringen, klimatischen Ausgleich führen. Die mikroklimatischen Wirkungen der Dachbegrünungen entfalten sich im Wesentlichen in der Höhe des Dachniveaus und sind temperaturdämpfend für das Gebäude; in der Umgebung sind in Bodennähe keine wirksamen Auswirkungen zu erwarten.

Da in den Hofbereichen des Bürokomplexes der Luftaustausch stark herabgesetzt ist, sollten dort keine Gebäudeentlüftungen hinein emittieren, falls dort Aufenthaltsbereiche oder das Öffnen der Fenster geplant sind.

Kompensation

Innerhalb des Plangebiets werden öffentliche und private Grünflächen zur teilweisen Kompensation der zu erwartenden Eingriffe festgesetzt.

Zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf den Wasserhaushalt soll das auf den Grundstücken anfallende, unbelastete Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken versickert werden. Hierzu sind eine Reihe von Maßnahmen kombinierbar, u.a. die Versickerung über vegetationsbestandene Flächen oder mittels unterirdischer Rigolen.

Auf Basis des in Berlin empfohlenen Verfahrens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen wurde zur Kompensation der nicht ausgleichbaren Eingriffe im Plangebiet ein Kostenbetrag ermittelt und zur Durchführung von Kompensationsmaßnahmen ein Betrag in Höhe von ca. zwei Mio. EUR errechnet.

Aufgrund der besonderen Bedeutung und der im Flächennutzungsplan und im Landschaftsprogramm enthaltenen Planungsziele des Landes Berlin zur Schaffung des Pankegrünzugs wurde entschieden, die zu erwartenden Eingriffe, die über die bestehenden Baurechte hinausreichen, vollständig auszugleichen und die aufkommenden Mittel zur Herstellung der Parkanlage im Plangebiet sowie angrenzend im Plangebiet des Bebauungsplans 1-34 zu verwenden. Darüber hinaus soll in Abstimmung mit den Zielen der Gartendenkmalpflege das Grundstückstück Scharnhorststraße 30-31 (Flurstück 13) entsiegelt, begrünt und hierdurch gestalterisch in den historischen Zusammenhang zum Invalidenfriedhof zurückgeführt werden. Die Zuordnung auf den Eingriffsverursacher und die Festlegung von Geldbeträgen werden im städtebaulichen Vertrag zwischen dem Land Berlin und dem Bund detailliert geregelt.

Als Ausgleich für die entfallenden Erholungsflächen soll innerhalb des Geltungsbereichs entlang der freizulegenden Panke ein ca. 2,5 ha großer Stadtteilpark entstehen. Insbesondere hinsichtlich der wohnungsnahen Erholung wird der Park zum Abbau des hohen Versorgungsdefizits beitragen. Innerhalb der Fläche wird auch ein öffentlicher Kinderspielplatz integriert. Die Panke soll als offenes Fließgewässer in naturnaher Gestaltung erlebbar werden und wieder durchgängig Wasser führen.

Die Ausweisung der Parkanlage erstreckt sich auch über die heutige Erschließungsstraße des Heizwerks und des Grundstücks Habersaathstraße 21. Durch den Rückbau von Straße und Gebäude soll ein großzügiger Parkeingang entstehen. Zudem kann ein direkter Ausgleich für Eingriffe im Plangebiet erfolgen. Mit dem Wegfall der Erschließungsstraße grenzt das Grundstück der Kindertagesstätte direkt an den künftigen Park, wodurch eine bessere Erreichbarkeit gegeben ist. Zudem kann die Panke als offenes Fließgewässer bis zur Habersaathstraße herangeführt werden.

Ebenfalls ein Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs ist die Ausweisung als Parkanlage nördlich der Planstraße, da hier Betriebs- und Erschließungsflächen rückgebaut und begrünt werden können.

Die angrenzende Fläche des geplanten Regenrückhaltebeckens, das als ein unterirdisches Bauwerk angelegt wird, soll sich durch eine gärtnerische Gestaltung der Oberfläche in den Charakter der künftigen öffentlichen Parkanlage einfügen. In diesem Zusammenhang ist auch ein öffentliches Gehrecht für die nicht von technischen Aufbauten erfassten Teile der Fläche festzusetzen.

Um die Erreichbarkeit der öffentlichen Parkanlage für Fußgänger und Radfahrer zu verbessern, wird eine Verbindung zur Scharnhorststraße ausgewiesen. Über den westlich anschließenden Invalidenfriedhof wird der Anschluss an den Berlin-Spandauer-Schiffahrtskanal hergestellt. Zusätzlich ist die Freiraumverbindung nach Norden zum (Weddinger) Südpankepark vorgesehen. Diese Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 1-19. Mit der Einleitung des bezirklichen Bebauungsplanverfahrens 1-34 sollen jedoch die

planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung der notwendigen Verknüpfung geschaffen und der Pankegrünzug mit der Freilegung der Panke samt begleitender Fuß- und Radwege innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 1-34 vervollständigt werden. Der klimatisch wirksame Zusammenhang zu Südpankepark und Friedhöfen an der Liesenstraße wird gewahrt. Zugleich wird die Erreichbarkeit des neuen Stadtteilparks durch die Einbindung in das übergeordnete Freiraumsystem deutlich verbessert. Die Senatsverwaltung unterstützt den Bezirk Mitte bei der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens 1-34.

Die Gestaltung des Parks und die notwendigen wasserbaulichen Maßnahmen an der Panke sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Dies wird dem Ergebnis eines landschaftsplanerischen Wettbewerbs vorbehalten bleiben, der parallel zur Erstellung des Bundesnachrichtendienst-Vorhabens durch das Land Berlin durchgeführt werden soll.

Für die wegfallenden Sportangebote ergibt sich kein rechtliches Erfordernis zur Kompensation von Flächen oder Anlagen. Dessen ungeachtet sind der Senat, der Bezirk Mitte und der Bund bestrebt, den Nutzern und Pächtern kompensatorische Angebote zu unterbreiten.

Im neuen Pankepark werden darüber hinaus kaum freiraumbezogene Sportangebote bereitgestellt werden können. Der in der Parkanlage geplante Kinderspielfeld wird zur Verbesserung der Versorgungssituation der angrenzenden Quartiere mit Spielflächen beitragen. Die Spielflächen sollen eine Größe von 2.000 m² aufweisen und für das Spielen von Kindern aller Altersgruppen geeignet sein. Eine naturnahe, dem Charakter der Parkanlage angemessene Gestaltung wird angestrebt.

Da eine öffentlich nutzbare Ost-West-Querung des geplanten Bundesnachrichtendienst-Standorts nicht möglich ist, übernimmt die Planstraße Nord die Ost-West-Erschließungsfunktion auch für Radfahrer und Fußgänger. Über die Kieler Straße wird der Kanalufergrünzug gut angebunden. Zudem verringert die neue Straße die erheblichen Umwegverkehre, die mit der Größe des Gesamtblocks gegenwärtig verbunden sind.

Für den Verlust von Jagdbiotopen für Fledermäuse durch Bebauung werden Ausgleichsmaßnahmen vor Ort getroffen, um die Bedeutung der Fläche für die lokale Fledermausfauna zu erhalten. Das betrifft unter anderem auch den Fortpflanzungserfolg der Zwergfledermäuse.

II.3.2.6. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Jahr 2003 wurden im Land Berlin zehn Standorte und im Land Brandenburg ein Standort hinsichtlich ihrer Eignung für den Umzug des Bundesnachrichtendienstes untersucht. Der Bewertung wurden folgende Kriterien von entscheidender Bedeutung zu Grunde gelegt:

- zentrale Lage mit kurzen Wegen zur Bundesregierung und zum Parlament
- Erweiterungsmöglichkeiten
- Realisierbarkeit des Umzugstermins
- Eigentumsverhältnisse und Grunderwerbskosten
- Realisierbarkeit einer Bruttogeschossfläche von mindestens 250.000 m².

Daneben waren folgende Kriterien von erheblicher Bedeutung:

- Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln
- Erreichbarkeit von Fernbahnhöfen und Flughafen
- Erreichbarkeit der Liegenschaft am Gardeschützenweg für eine Übergangszeit
- Möglichkeit der Schaffung von Dienstwohnungen und Appartements im bestehenden Wohnumfeld
- Planbarkeit der voraussichtlichen Baukosten

- Optimierbarkeit der Flächennutzung für verschiedene Zwecke.

Auf Grund dieser Bewertung ergab sich eine Präferenz für die Standorte *Stadion der Weltjugend* und *Heidestraße* im Bezirk Mitte sowie das *Südgelände* des Flughafens Tempelhof im Bezirk Tempelhof-Schöneberg. Die Entscheidung für den Standort *Stadion der Weltjugend* gründet sich auf das Grundstückseigentum der öffentlichen Hand, die vorhandenen Erweiterungsmöglichkeiten, die gute Anbindung durch öffentliche Verkehrsmittel und die zeitgerechte Realisierbarkeit des Umzugs.

Im Zeitraum von August bis Dezember 2004 wurde ein Verhandlungsverfahren mit integrierter Mehrfachbeauftragung durchgeführt, in dessen Ergebnis der Entwurf des Architekturbüros Kleihues + Kleihues für die bauliche Umsetzung ausgewählt wurde. Bei der Auswahl spielten die Integration der großen Baumasse in den städtebaulichen Kontext und die Umsetzung der Sicherheitsbedürfnisse des Bundesnachrichtendienstes eine übergeordnete Rolle. Der Entwurf ist gekennzeichnet durch einen kompakten, gegenüber der Chausseestraße zurückversetzten Hauptbaukörper. Entlang der Chausseestraße sollen gestaltete private Grünflächen entstehen. Die Realisierung des funktional erforderlichen Bauvolumens bei gleichzeitiger Einhaltung der Höhenbeschränkung wird durch eine Absenkung des Gebäudes und eine Geländemodellierung erreicht. Die Zielgröße des geplanten öffentlichen Pankeparcs wurde erreicht.

Der ausgewählte Entwurf unterscheidet sich von den anderen Entwürfen vor allem durch seine kompakte, die Umgebung relativ wenig beeinträchtigende Bauform. Die Planung auf den sonstigen Baugrundstücken erfolgt weitgehend bestandsorientiert. Anderweitige Planungsalternativen stellen sich demzufolge nicht.

II.3.3. Zusätzliche Angaben

II.3.3.1. Beschreibung der technischen Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf weiteren Untersuchungsbedarf

Das Vorgehen im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan 1-19 umfasst verschiedene Bearbeitungsstufen:

1. Bestandsaufnahme, Kartieren und Bewerten des Plangebiets, teilweise auch angrenzende Quartiere;
2. Beachten fachgesetzlicher Vorgaben, Programmatiken und fachlicher Standards;
3. Auswerten vorliegender Fachgutachten zum Plangebiet bzw. zur näheren Umgebung;
4. Auswerten vorliegender Informationsquellen zur Umweltsituation, hier insbesondere des Digitalen Umweltatlas Berlin;
5. Bewerten der ausgewerteten Quellen, Erarbeiten von Empfehlungen und Hinweisen zum Planverfahren, insbesondere hinsichtlich erforderlicher Festsetzungen im Bebauungsplan oder vertraglicher Regelungen.

Die Methoden der verwendeten Fachgutachten umfassen u.a.:

- Empirische Bestandsaufnahmen vor Ort, Fotodokumentation (Eingriffsgutachten),
- Biotopbewertung in Anlehnung an das im Auftrag des Landes Berlin entwickelte Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (2004)
- Oberflächenabfluss, Infiltration Niederschlagswasser mit rechnergestütztem Abflussmodell,
- Detektorgestützte Ultraschallaufnahmen (Fledermauserfassung),
- Ausbringung von Fallen (Laufkäfererfassung),
- Durchführung mechanischer, chemisch-analytischer Untersuchungen (Boden, Bodenwasser),
- Historische Recherche (Altlasten, Baugrund),
- Rechnergestützte Strömungs- und Ausbreitungsmodellierungen (Klima, Luftreinhaltung).

Der Umweltbericht entstand erstmalig zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit. Er wurde im Laufe des Verfahrens dem jeweiligen Planungsstand entsprechend fortgeschrieben. Aussagen und Inhalte wurden dem Kenntnisstand folgend detailliert.

SenStadtUm

Für die Fortschreibung von Umweltbericht und Eingriffsgutachten standen außerdem nachfolgend aufgeführte Untersuchungen zur Verfügung:

- eine konkrete, auf die Planung bezogene Verkehrsprognose im Rahmen des Verkehrsgutachtens,
- eine daraus resultierende Immissionsprognose Verkehr einschließlich einer integrierten Emissions- / Immissionsprognose hinsichtlich der Energiezentrale im Rahmen des Luftschadstoffgutachtens
- ein klimatologisches Fachgutachten,
- ein Gutachten zur voraussichtlichen Lärmsituation entlang Chaussee-, Habersaath- und Scharnhorststraße,
- eine Beurteilung nach 16. BImSchV im Zuge der Neuanlage der Planstraße,
- ein Fachgutachten zur Niederschlagsentwässerung,
- die Klärung der Erheblichkeit und des Umgangs mit Boden- und Grundwasserbelastungen im Plangebiet,
- der Abschluss der erweiterten Fauna-Sommererfassung.

Bis Mitte Mai erfolgten intensive Detaillierungs- und Abstimmungsschritte zum Bauvorhaben Bundesnachrichtendienst, die maßgebliche Grundlage für die Erstellung der o.g. Fachgutachten waren. Die Beauftragung der Gutachten erfolgte bis Ende Juli, abgeschlossen wurden die Gutachten zwischen Ende September und Anfang November 2005. Am 21. und 22. September 2005 wurden zwei Behördenkolloquien durchgeführt, in deren Rahmen die Ergebnisse der Fachgutachten und ihre Auswirkungen auf das Bebauungsplanverfahren mit den zuständigen Fachbehörden erörtert und ihnen Gelegenheit zu Rückfragen, Ergänzungen und Anmerkungen gegeben wurden. Das Behördenkolloquium fand mit dem Ziel statt, mit bereits fachlich abgestimmten Gutachten die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB qualifiziert vorzubereiten.

II.3.3.2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gegenstand der gesetzlich vorgeschriebenen Überwachung nach § 4c BauGB (Monitoring) sind die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen, die durch die Umsetzung des Bebauungsplans eintreten. Ziele der Überwachung sind die frühzeitige Ermittlung insbesondere unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen sowie die Qualitätssicherung und Qualitätsverbesserung. Plangeber bzw. zuständige Fachbehörden sollen in der Lage sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können. Die Konzeption zur künftigen Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen soll im Wesentlichen auf den vorhandenen Umweltinformationssystemen und den fachbehördlichen Aktivitäten / Zuständigkeiten basieren.

Nachfolgend wird der Umfang der Überwachung nach den Erfordernissen der Planungen und auf Basis der vorliegenden Erkenntnisse benannt. Differenziert für einzelne Schutzgüter und Belange werden die relevanten Umweltziele sowie die einzuleitenden Aktivitäten im Falle der Zielverfehlung festgelegt.

Schutzgut menschliche Gesundheit

Ziele:

Vermeidung der Gefährdung der menschlichen Gesundheit durch Lärm und Luftschadstoffe

Maßnahmen:

- Feststellung möglicher Lärm- und Luftbelastungen.
- Umsetzung von Maßnahmen des Luftreinhalteplans und der Lärminderungsplanung.
- Überprüfung der immissionsrechtlichen Maßgaben

Turnus, Qualität:

Im Rahmen üblicher fachbehördlicher Aktivitäten / Zuständigkeiten.

Schutzgut Boden, Bodenwasser

Ziele:

Vermeidung der Gefährdung der menschlichen Gesundheit durch Altablagerungen, Reduktion bestehender Belastungen, die innerhalb des Plangebiets entstanden sind.

Maßnahmen:

- Beobachten der im Plangebiet entstandenen Altablagerungen, Beseitigung bzw. Immobilisierung im Zuge der Durchführung von Baumaßnahmen,
- Beobachten der von außen auf das Plangebiet einwirkenden Belastungsfahne sowie der Grundwasserschäden durch MKW im Bereich des Heizwerks und des Abwasserpumpwerks im Grundwasser, Überprüfen möglicher Verlagerungen der Belastungen, Überprüfen möglicher Belastungen der Bodenluft

Turnus, Qualität:

Im Rahmen üblicher fachbehördlicher Aktivitäten / Zuständigkeiten in Kombination mit einzelfall- bzw. standortbezogenen Maßnahmen (z.B. baubegleitend).

Schutzgut Wasser

Ziele:

- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken,
- Freilegung der Panke, Herstellen eines durchgängigen Fließgewässers nach Maßgaben der Wasserrahmenrichtlinie

Maßnahmen:

Fachbehördliche Bewilligungen, behördliche Abstimmungen

Turnus, Qualität:

Im Rahmen üblicher fachbehördlicher Aktivitäten / Zuständigkeiten

Schutzgut Pflanzen, Tiere

Ziele:

- Sicherung der vorhandenen Qualitäten im Bereich des Pankezugs,
- Sicherung des Bereichs während lang andauernder Baumaßnahmen auf der heutigen Brache.
- Sicherung des erhaltenswerten Baumbestandes.

Maßnahmen:

- Sicherungsmaßnahmen zum Erhalt der vorhanden Biotopstrukturen als Rückzugsbereich für die relevanten Tiergruppen,
- Beobachten der veränderten Habitatstrukturen und des Vorkommens besonders und streng geschützter Arten.
- Ggf. Einleiten notwendiger Sicherungsmaßnahmen.

Turnus, Qualität:

Beginn: zwei Jahre nach Ende der öffentlichen Auslegung im zweijährigen Turnus

Ende: fünf Jahre nach Beendigung der relevanten Bautätigkeit (spezielles Monitoring (Ökologische Baubegleitung))

Belang Verkehr

Ziele:

Einhaltung der gutachterlich prognostizierten Werte.

Maßnahmen:

- Überprüfen der gutachterlich prognostizierten Verkehrsbelegungen an ausgewählten Stellen im Straßennetz und daraus resultierenden Lärm- und Luftbelastungen im Wege der fachbehördlichen Beobachtung der Verkehrsentwicklung bzw. ordnungsrechtlicher Kontrollen (Zählungen).
- Überprüfen der Annahmen des Modal-Split im Quell- und Zielverkehr.

- Ggf. Einleiten verkehrslenkender Maßnahmen

Turnus, Qualität:

Im Rahmen üblicher fach- und ordnungsbehördlicher Aktivitäten / Zuständigkeiten

SenStadtUm

Belang Freiraumnutzung, Erholung

Ziele:

Sicherung des durchgängigen Grünzugs entlang der Südpanke.

Maßnahmen:

Einsatz planungsrechtlicher Instrumente.

Turnus, Qualität:

Im Rahmen planungsrechtlicher Zuständigkeiten.

II.3.3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Gegenstand der Planung

Wesentlicher Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist die Unterbringung des Bundesnachrichtendienstes mit ca. 4.000 Arbeitsplätzen. In einer späteren Ausbauphase sollen weitere 1.000 Arbeitsplätze folgen. Im Zuge der Planaufstellung ist vom Land Berlin die Ausweisung eines Parks entlang der Panke geplant. Zur Erschließung und Querung des großflächigen Areals ist eine Straßenverbindung in Verlängerung der Wöhlertstraße von der Chaussee- zur Scharnhorststraße vorgesehen. Die Baugrundstücke an Scharnhorst- und Habersaathstraße sollen in Abstimmung mit den Zielen des bezirklichen Bereichsentwicklungsplans planungsrechtlich gesichert und entwickelt werden.

Umweltprüfung

Mit Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) am 20. Juli 2004 ist es zu erheblichen Änderungen des Baurechts gekommen. Anlass für die Novellierung des Baugesetzbuchs war die Verpflichtung des Bundes, die Richtlinie 2001/42/EG vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme in das deutsche Bauplanungsgesetz umzusetzen.

Die Umweltprüfung ist in die bestehenden Verfahrensschritte der Bauleitplanung integriert worden. Sie ist als Regelverfahren grundsätzlich für alle Bauleitpläne mit Umweltauswirkungen vorgeschrieben.

Mit dem Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Die Eingriffe werden erfasst und notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen eines Eingriffsgutachtens festgelegt.

Das geplante Vorhaben des Bundesnachrichtendienst-Standorts verursacht Eingriffe in den Boden-, in den Lebensraum von Pflanzen und Tieren (davon einige besonders und streng geschützte Tierarten), in das örtliche Klima sowie in das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung. Die Eingriffe können nur teilweise innerhalb des Geltungsbereichs kompensiert werden. Aufgrund bestehender Baurechte müssen nicht alle Eingriffe in den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild ausgeglichen werden, sondern nur diejenigen, die über das Maß der bestehenden Baurechte hinausreichen. Ausgleichspflichtige Eingriffe entstehen nach den o.g. Maßgaben auf den Flächen des Sondergebiets (inkl. der geplanten privaten Grünflächen). Nach Bilanzierung der Eingriffe und möglicher Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken kann kein vollständiger Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs erreicht werden.

Auf Basis des in Berlin empfohlenen Verfahrens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen wurde zur Kompensation der nicht ausgleichbaren Eingriffe im Plangebiet ein Kostenbetrag ermittelt und zur Durchführung von Ersatzmaßnahmen ein Betrag in Höhe von ca. 2 Mio. € errechnet. Hierbei handelt es sich um eine Obergrenze. Sollten dem Eingriffsverursacher

konkrete Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet oder in dessen Nähe zugeordnet werden, vermindert sich der Betrag entsprechend der zugeordneten Maßnahmen. Die Zuordnung auf den Eingriffsverursacher bzw. die Festlegung von Geldbeträgen wurden im städtebaulichen Vertrag zwischen dem Land Berlin und dem Bund detailliert geregelt.

Mit dem neuen Pankepark wird auf einer Fläche von 2,5 ha ein ökologischer Entlastungsraum und ein innerstädtischer Lebensraum für Pflanzen und Tiere gesichert. Gleichzeitig wird mit der renaturierten Panke ein verlorenes Element des Naturraums zurückgewonnen. Der Park wird neue Erholungsangebote zur wohnungsnahen Versorgung der Anwohner bereitstellen und u.a. einen großen öffentlichen Kinderspielplatz enthalten.

Die Erreichbarkeit und die Blockquerung wird durch neue Ost-West-Anbindungen verbessert. Der Pankepark wird in das übergeordnete Freiraumsystem der Stadt integriert, wodurch die Bewegung in der Stadt außerhalb des Straßenraums auf überwiegend verkehrssicheren Wegen ermöglicht wird.

Die mit der Energie-, Wärme- und Kälteversorgung verbundenen Emissionen am Standort des Bundesnachrichtendienstes sind mit Blick auf das Schutzbedürfnis sowohl der Anwohner als auch der am künftigen Standort Arbeitenden verträglich.

Die gute verkehrliche Erschließung durch den öffentlichen Nahverkehr soll in hohem Maße durch die Beschäftigten des Bundesnachrichtendienstes genutzt werden.

Parallel zur eingeleiteten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte auch die frühzeitige Beteiligung der Behörden, die für umweltrelevante Fragen zuständig sind. Im Rahmen dieser Beteiligung wurde der vorgesehene Untersuchungsansatz zu den Umweltbelangen einschließlich des Detaillierungsgrades beschrieben. Im Zuge dieses Verfahrensschrittes wurden die Behörden aufgefordert, im Rahmen ihrer Zuständigkeit Stellung zu nehmen und ggf. weitere Kenntnisse oder vorliegende Informationen, die für die Planung relevant sind, in das Verfahren einzubringen. Zusätzlich zu den benannten Behörden wurden auch die Berliner Naturschutzverbände frühzeitig beteiligt.

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten, ist vorgesehen (Monitoring). Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene erhebliche Auswirkungen frühzeitig erkannt und rechtzeitig geeignete Maßnahmen zur Abhilfe geschaffen werden. Auch hierzu werden die beteiligten Behörden und Verbände einbezogen.

II.4. Wesentlicher Inhalt, Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen

II.4.1. Grundzüge der Abwägung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans werden die bauleitplanerischen Grundsätze nach § 1 Abs. 7 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauGB beachtet und miteinander und untereinander in Einklang gebracht.

Die Ansiedlung des Bundesnachrichtendienstes dient den Belangen der Sicherheit der Bundesrepublik Deutschland ebenso wie dem Erhalt, der Sicherung und der Schaffung von Arbeitsplätzen.

Das Plangebiet eignet sich auf Grund seiner derzeitig extensiven Nutzung, seiner Zentralität und der günstigen Verkehrsanbindung für eine dichte Bebauung im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

Durch die Wiedernutzung brachliegender Flächen in innerstädtischer Lage wird die Auslastung der öffentlichen Verkehrsmittel entsprechend den Zielen der STEP-Verkehr durch die bauliche Konzentration an diesem durch öffentlichen Personennahverkehr gut erschlossenen Standort gefördert.

II.4.2. Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet (SO)

Für den Standort des Bundesnachrichtendienstes erfolgt die Ausweisung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung *Bundesnachrichtendienst* (§ 11 BauNVO). Eine Zuordnung zu den in der Baunutzungsverordnung aufgeführten Baugebieten ist auf Grund der spezifischen Nutzungsstruktur des Bundesnachrichtendienstes nicht möglich und erfordert eine Ausweisung als Sondergebiet. Insbesondere entspricht die monostrukturelle Nutzung nicht dem Gebietscharakter eines Kerngebiets mit der dafür vorgesehenen Nutzungsmischung.

Die strategische Sicherheitskonzeption sieht ein sogenanntes Schalenmodell als Grundlage für die Gliederung der Liegenschaft und für die Lage und Strukturierung der Gebäude vor. Dabei umschließen weniger sicherheitsgefährdete Bereiche räumlich die Nutzungen mit einem höheren Sicherheitsanspruch.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Zur Sicherung der vorhandenen Wohnbebauung an der Habersaathstraße und in geringem Umfang auch an der Scharnhorststraße wird allgemeines Wohngebiet (WA 1, WA 2, WA 3, WA 4) ausgewiesen (§ 4 BauNVO).

Die textliche Festsetzung Nr. 1 schließt Gartenbaubetriebe und Tankstellen im allgemeinen Wohngebiet aus (§ 1 Absatz 6 BauNVO), da sie auf Grund der extensiven Flächennutzung und baulichen Eigenart den städtebaulichen Zielen widersprechen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen würden zusätzlichen Verkehr in das Quartier ziehen und die Wohnruhe stören:

"Im allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Absatz 3 Nr. 4 und 5) der Baunutzungsverordnung nicht zulässig." (textliche Festsetzung Nr. 1)

Mischgebiet (MI)

Die Ausweisung der Mischgebiete MI 1 und MI 2 an der Scharnhorststraße dient der Entwicklung eines gemischt genutzten Stadtquartiers. Die Nutzungsmischung ist mit einem Übergewicht der gewerblichen Nutzung bereits im Bestand vorhanden. Die Ausweisung eines Mischgebiets ermöglicht die ergänzende Entwicklung von Wohnnutzungen, so dass die Verbesserung des Wohnumfeldes den künftigen Bewohnern zu Gute kommen kann.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe verursachen ein zusätzliches Verkehrsaufkommen und stehen damit im Widerspruch zur beabsichtigten Stärkung der Wohnfunktion in Gebiet. Die Großflächigkeit und bauliche Ausprägung von Tankstellen und Gartenbaubetrieben ist zudem mit der angestrebten Nutzungsintensivierung eines innerstädtischen Standorts nicht vereinbar. Die genannten Nutzungen werden durch die textliche Festsetzung Nr. 2 ausgeschlossen:

"Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nrn. 6 und 7 der Baunutzungsverordnung) nicht zulässig." (textliche Festsetzung Nr. 2)

Gemeinbedarfsflächen

Kindertagesstätte

Die auf dem Grundstück Habersaathstraße 5-13 befindlichen Kindertagesstätten werden durch die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung *Kindertagesstätte* in ihrem Bestand gesichert. Durch die Verlegung der Zufahrt zum Heizwerk von der Habersaathstraße in die Scharnhorststraße wird das Grundstück der Kindertagesstätte künftig unmittelbar an die öffentliche Parkanlage angrenzen und dadurch deutlich aufgewertet.

Bundeswehrkrankenhaus

Mit der geplanten Verlagerung des Abwasserpumpwerks IV an die Chausseestraße wird die Nutzung des vorhandenen Pumpwerks auf dem Grundstück Scharnhorststraße 12 entbehrlich. Dies ermöglicht die Erweiterung des unmittelbar angrenzenden Standorts des Bundeswehrkrankenhauses bis an die nordwestliche Grenze der Planstraße. Der Bebauungsplan sichert dieses Areal als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung *Bundeswehrkrankenhaus*.

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Abwasserbehandlung

Das bestehende Abwasserpumpwerk Berlin IV soll im Rahmen eines zentralen Modernisierungsprogramms der Berliner Wasserbetriebe durch einen Neubau ersetzt werden. Städtebauliche Konzepte sahen bereits in den 90er Jahren einen Standort an der Chausseestraße 95-97 vor. Der Bebauungsplan sichert diese Nutzungen durch Ausweisung einer Fläche für die Abwasserbeseitigung mit den Zweckbestimmungen Abwasserpumpwerk und Regenrückhaltebecken.

Die in der Wöhlertstraße verlaufenden Abwasserdruckrohrleitungen DN 1000 zum Abwasserpumpwerk führen teilweise durch den künftigen Standort des Bundesnachrichtendienstes. Wegen aufwändiger Unterquerungsbauwerke unter der U-Bahnlinie 6 und der Einbindung dieser Leitungen in das neue Abwasserpumpwerk an der Chausseestraße müssen die Leitungen in einem Teilbereich des Sondergebiets verbleiben. Für Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten bedarf es der Zugänglichkeit und Anfahrbarkeit der Leitungstrasse. Oberhalb der Leitungen einschließlich eines beidseitigen Schutzstreifens von jeweils 8,00 m ist deshalb bis zu einer Höhe von 4,50 m keine Überbauung möglich (Nebenzeichnung).

Im weiteren Verlauf unterquert die Abwasserdruckleitung den Standort des Bundeswehrkrankenhauses bis zur Scharnhorststraße. Der Leitungsverlauf wird dort durch die textliche Festsetzung Nr. 3 gesichert.

„Die Flächen A1, A2, A3, A4, A5, A1 und G1, G2, G3, G4, G5, G6, G7, G8, G9, G10, G11, G12, G1 sind mit einem Leitungsrecht zugunsten des für die Abwasserentsorgung zuständigen Unternehmensträgers zu belasten.“ (textliche Festsetzung Nr. 3)

Auf der an der Chausseestraße nördlich der *Planstraße Nord* gelegenen Teilfläche des Grundstücks Chausseestraße 95-97 ist von den Berliner Wasserbetrieben die Errichtung eines unterirdischen Regenrückhaltebeckens mit einer Grundfläche von bis zu 40,0 x 80,0 m und einem Stauraum für ca. 16.000 m³ vorgesehen.

„Innerhalb der Fläche C1, C2, C3, C4, C1 ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.“ (textliche Festsetzung Nr. 6)

Alternative Maßnahmen wie Stauraumbewirtschaftung oder der Bau von Stauraumkanälen sind auf Grund der örtlichen Rahmenbedingungen nicht in ausreichendem Maße möglich.

Die Errichtung des Regenrückhaltebeckens als geschlossenes unterirdisches Bauwerk ermöglicht eine oberirdische Nutzung der Grundstücksfläche. In Ergänzung zu der in diesem Bereich räumlich eingegengten öffentlichen Parkanlage soll die Fläche oberhalb des Regenrückhaltebeckens durch Fußgänger und Radfahrer nutzbar sein, die Verbindung zur geplanten Parkanlage und so die Wegebeziehungen abseits der stark befahrenen Chausseestraße verbessern. Der Sicherung dieses Planungsziels dient die textliche Festsetzung Nr. 9:

"Innerhalb der Entsorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Abwasserpumpwerk und Regenrückhaltebecken ist die mit einer Fläche zum Anpflanzen belegene Fläche mit einem Gehrecht und einem Radfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten; dies gilt nicht für oberirdische technische Anlagen." (textliche Festsetzung Nr. 9)

Heizkraftwerk

Das auf dem Grundstück Scharnhorststraße 3 vorhandene Heizwerk *Scharnhorststraße* wird durch eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung *Heizkraftwerk* planungsrechtlich gesichert. Die Zweckbestimmung umfasst auch die geplante Erweiterung des Heizwerks um eine Kraft-Wärme-Anlage.

Die Anbindung des Heizkraftwerks über private Grundstücksflächen an die Ver- und Entsorgungsleitungen im öffentlichen Straßenland und die Zugänglichkeit der Leitungen für Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten wird durch Geh-, Fahr- und Leistungsrechte gesichert.

"Die Fläche B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, B10, B11, B12, B1 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des für die Fernwärmeversorgung zuständigen Unternehmensträgers zu belasten." (textliche Festsetzung Nr. 4)

II.4.3. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Grundfläche

Die zulässige Grundfläche im Sondergebiet *Bundesnachrichtendienst* ergibt sich aus den durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen, die eine Fläche von 65.612 m² umfassen und bezogen auf das gesamte Sondergebiet eine GRZ von 0,7 ergeben.

In den allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten können die Grundstücke bis zu einer GRZ von 0,6 überbaut werden. In den allgemeinen Wohngebieten wird die nach § 17 Abs.1 BauNVO bestimmte Grundflächenzahl von höchstens 0,4 überschritten. Diese Überschreitung kann durch Umstände und Maßnahmen ausgeglichen werden (vgl. unten bei den Ausführungen zur Geschossfläche).

Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50% bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Bedingt durch die erhöhten Flächenbedarfe von technischen Bauwerken, Zuleitungen und Verkehrsflächen wird auf der Gemeinbedarfsfläche Bundeswehrkrankenhaus eine GRZ von je 0,8 festgesetzt.

Aus gleichem Grund wird auf den Ver- und Entsorgungsflächen Abwasserpumpwerk, Regenrückhaltebecken und Heizkraftwerk durch die textliche Festsetzung Nr. 10 die Überschreitung der festgesetzten GRZ 0,6 bis zu einer GRZ von 1,0 ermöglicht. Die Überschreitungsmöglichkeit ist beschränkt auf die Anlage von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

"Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche die festgesetzte Grundflächenzahl in den Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden." (textliche Festsetzung Nr. 10)

Der Bedarf an möglichst unversiegelten Freiflächen der Kindertagesstätte wird durch eine GRZ von 0,3 berücksichtigt.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Sondergebiet durch Baugrenzen festgesetzt, die die Baukörperstellung des im Architektenauswahlverfahren ermittelten Entwurfs nachzeichnen (erweiterte Baukörperausweisung). Die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche oder einer GRZ ist daher entbehrlich. Eine Ausnahme bildet ein Verbindungsbauwerk zwischen dem nördlichen und dem zentralen Baufeld, dessen Lage auf noch zu definierende gebäudeinterne Flächenaufteilungen reagieren muss. Daher lassen die Baugrenzen hier einen größeren Spielraum zu, wobei die Größe des Gebäudes durch eine GR von 400 m² in Verbindung mit der Höhenfestsetzung begrenzt wird.

Das der Bauflächenanordnung zu Grunde liegende städtebauliche Leitbild besteht aus einer straßenbegleitenden Bebauung mit Durchblicken und Sichtbezügen in den Blockinnenbereich zu dem dort geplanten Hauptgebäude und zum westlich daran anschließenden Pankegrünzug. Zu anderen baulich genutzten Grundstücken wird ein Abstand von mindestens 30 m eingehalten.

In den übrigen Baugebieten erfolgt die Einschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen nur in geringem Umfang. Die Beschränkungen dienen zum einen der Sicherung vorhandener Vorgartenbereiche vor den Grundstücken Habersaathstraße 1-19 und Scharnhorststraße 1-3. Zum anderen soll eine Bebauung unmittelbar an die öffentliche Parkanlage und die damit einhergehende Einengung des Freiraums durch den um 5,0 bis 10,0 m zurückversetzten Baukörper ausgeschlossen werden. Erhaltenswerter Gebäudebestand wird in die Baukörper einbezogen.

Die straßenseitige Orientierung der überbaubaren Grundstücksfläche des Standorts für die Abwasserentsorgung dient der Schließung des Blockrandes an der Chausseestraße. Die Größe der überbaubaren Fläche ermöglicht Flexibilität bei der Gebäudestellung, um abwassertechnische Anforderungen berücksichtigen zu können.

Geschossfläche

Die Geschossfläche wird im Sondergebiet durch Geschossflächen von 50.000 m² für den nördlichen Baukörper, von 230.000 m² für den zentralen Baukörper und von 20.000 m² für den südlichen Baukörper an der Habersaathstraße begrenzt. Bei einer Größe des Baugrundstückes von 93.386 m², das allein das Sondergebiet und nicht die dem Grundstück zugeordneten privaten Parkanlagen umfasst, ergibt sich nach Maßgabe von § 20 BauNVO eine GFZ von 3,2. Sie liegt damit unter der im Rahmen des Gutachterverfahrens festgelegten Vorgabe von 3,5.

Unter Einbeziehung der dem Grundstück zugeordneten privaten Grünflächen beträgt die GFZ 3,0.

In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sowie der Gemeinbedarfsfläche Bundeswehrkrankenhaus erfolgt die Festsetzung einer GFZ von 3,0. Das Nutzungsmaß ermöglicht die Realisierung einer innenstadtypischen Nutzungsdichte. Auch für das allgemeine Wohngebiet WA 1 erfolgt die Ausweisung einer GFZ von 3,0, die der zum Teil dort vorhandenen Bebauungsdichte und damit den bestehenden Baurechten entspricht und die eine gleichwertige Schließung der vorhandenen Baulücke ermöglicht.

Für die allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 wird das Nutzungsmaß durch eine GFZ von 2,0 bestimmt. Begründet ist diese geringere bauliche Dichte zum Einen durch die bereits geringe bauliche Dichte des Bestandes. Zum anderen ist dieses Maß ausreichend zur Herstellung einer geschlossenen Blockrandbebauung.

Die durch § 17 Abs. 1 BauNVO bestimmte Obergrenze der GFZ von 1,2 für diese am 1. Juli 1990 überwiegend bebauten allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete wird durch die Ausweisung im Bebauungsplan überschritten. Ebenfalls überschritten wird die durch die BauNVO für Sondergebiete bestimmte maximale GFZ von 2,4. Die Überschreitung ist im Sinne von § 17 Abs. 3 BauNVO durch folgende städtebauliche Gründe erforderlich:

- Erhalt der vorhandenen Bebauung und Bebauungsstruktur,
- Herstellung einer innerstädtischen Bebauungsstruktur mit baulich gefassten Straßenräumen,
- Wiederherstellung einer geschlossenen Bebauungsstruktur durch Baulückenschließungen
- Ansiedlung des Bundesnachrichtendienstes und Umsetzung des umfangreichen Raumprogramms.

Die Überschreitung ist durch folgende Umstände ausgeglichen:

- In unmittelbarer Umgebung des Plangebiets befinden sich mit dem Invalidenpark, dem Invalidenfriedhof, dem Friedhof St. Hedwig und der französischen Domgemeinde umfangreiche Grünflächen mit positiven Auswirkungen auf die Umwelt. Mit der Realisierung einer öffentlichen Parkanlage auf dem Gelände des Nordbahnhofes wird sich die Freiflächenausstattung weiter verbessern.
- Das Plangebiet ist durch die Straßenbahn, die U-Bahn und mit Einschränkungen auch durch die S-Bahn in herausragender Weise durch den ÖPNV erschlossen. Eine Erschließung ist damit auch bei höherer bauliche Dichte gewährleistet, ohne dass eine nennenswerte Zunahme des motorisierten Individualverkehrs zu erwarten ist.
- Durch schalltechnische, lufthygienische und klimatische Untersuchung konnte nachgewiesen werden, dass nachteilige Umweltauswirkungen durch das Vorhaben nicht eintreten bzw. durch begleitende Maßnahmen kompensiert werden können.

Durch Ausweisungen im Plangebiet werden zusätzlich Maßnahmen ergriffen, durch die eine Überschreitung der Nutzungsmaße ausgeglichen wird:

- Die Ausweisung einer 11% des Plangebiets umfassenden öffentlichen Parkanlage schafft die Voraussetzungen für eine wohnungsnaher Erholungs- und Freizeitnutzung
- Die Einbindung der öffentlichen Parkanlage in die übergeordnete Grünverbindung des Pankegrünzugs wertet das Grünflächenangebot zusätzlich im Sinne der Erholungs- und Freizeitnutzung auf.

- Durch die Festsetzung einer Fuß- und Radwegverbindung wird die Erreichbarkeit des Berlin-Spandauer-Schiffahrtskanals als ein zusätzliches Naherholungsziel verbessert.
- Die Ausweisung privater Grünflächen an der Chausseestraße schafft einen räumlichen Abstand zur Chausseestraße und reduziert dadurch die Immissionsbelastung.
- Die gegenüber dem übrigen Plangebiet reduzierte bauliche Höhe im WA 2 und in der Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte verbessert die Belichtungs- und Besonnungssituation der öffentlichen Parkanlage und des Sondergebiets.
- Durch die Festsetzungen zur Bepflanzung und zur Zugänglichkeit des Regenwasserrückhaltebeckens wird die öffentliche Parkanlage funktional und gestalterisch ergänzt.

Auf der Gemeinbedarfsfläche *Kindertagesstätte* wird mit einer geringeren Geschossflächenzahl von 1,0 den besonderen Anforderungen dieser Nutzung an eine ausreichende Belichtung und Belüftung Rechnung getragen.

Auf den Flächen für Ver- und Entsorgung erfolgt keine Begrenzung der Geschossflächen. Im Bereich der Fläche für die Abwasserentsorgung ergibt sich die zulässige Geschossfläche aus der GRZ und der Festsetzung der Traufhöhe. Gleiches gilt für die Fläche des Heizkraftwerks, wobei der Überbaubarkeit des Grundstücks hier angesichts der geplanten baulichen Ergänzungen zunächst wenig Grenzen gesetzt wurden.

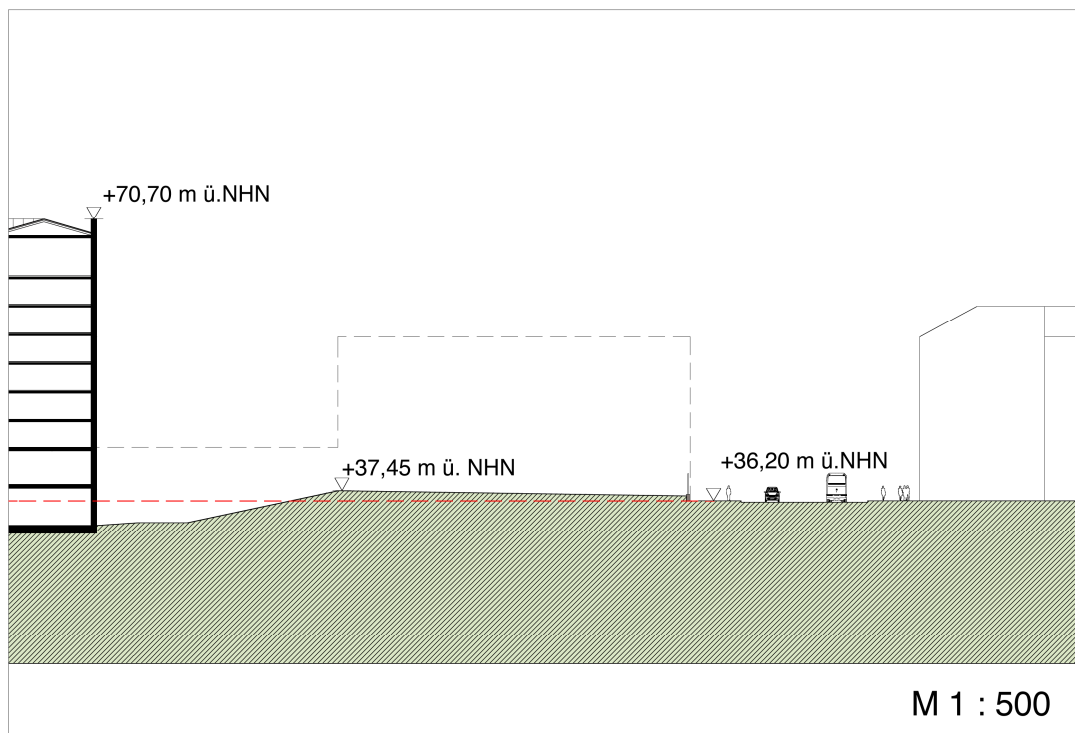
Höhenfestsetzungen

Die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen erfolgt im gesamten Plangebiet durch Ausweisung von Traufhöhen oder Oberkanten über Normalhöhe Null (NHN). Ausgehend vom Straßenniveau der Chausseestraße und der bewegten Topografie des Geländes wird als Bezugshöhe und mittleres Geländeniveau ein Niveau von 36,2 m über NHN zugrunde gelegt.

Zur städtebaulichen Fassung der unbebauten Blockränder entlang der Chausseestraße, der Habersaathstraße und der Planstraße wird im Sondergebiet (SO) eine Gebäudeoberkante von 51,2 m über NHN entsprechend einer Höhe von 15,0 m über dem mittleren Geländeniveau als Mindesthöhe festgesetzt. Das festgesetzte Höchstmaß der Gebäudehöhe (Oberkante (OK)) orientiert sich mit 58,0 m über NHN (21,8 m über dem mittleren Geländeniveau) an der benachbarten bzw. gegenüberliegenden Bebauung. Die niedrigere Gebäudeoberkante von 56,2 m über NHN für die Gebäude gegenüber der Schwartzkopffstraße resultiert aus dem architektonischen Entwurf und den angestrebten baulichen Proportionen von Haupt- und Kopfgebäuden, ohne das Ziel einer baulichen Fassung der Chausseestraße aufzugeben. In dem für das Hauptgebäude bestimmten Blockinnenbereich der Sondergebietsfläche ist eine Höhe (OK) von 70,7 m über NHN zulässig. Im Inneren des Baufeldes ist eine Gebäudeoberkante von bis zu 72,2 m über NHN möglich.

Die Höhenfestsetzungen ermöglichen die Umsetzung des ausgewählten Architekturentwurfs, der ein Sockel-, Erd- und sieben Obergeschosse vorsieht. Durch eine Veränderung des Geländeniveaus soll zudem eine ausreichende Belichtung und damit Nutzbarkeit des Sockelgeschosses erreicht werden und eine weitere Erhöhung des Hauptbaukörpers über Geländeniveau vermieden werden. Die Geschosszahl des Entwurfs ermöglicht eine sich in den städtebaulichen Kontext einfügende Fassadengliederung.

Schematischer Schnitt Chausseestraße-Torgebäude-Hauptgebäude zur Veränderung des Geländeniveaus:



Das Verbindungsbauwerk zwischen dem nördlichen und dem zentralen Baufeld des Sondergebiets wird in der Höhe auf 46,7 m über NHN begrenzt, um eine städtebaulich gewünschte deutliche Trennung der Baukörper und die Sichtachse zwischen Grünfläche und Chausseestraße zu erhalten. Zudem soll ein kleinklimatisch wirksamer Luftaustausch möglich sein.

Zur Versorgung des Bundesnachrichtendienstes ist innerhalb des nördlichen Baufeldes die Errichtung eines Blockheizwerks vorgesehen, das eine größere bauliche Höhe aufweist. Innerhalb einer an der Planstraße gelegenen Teilfläche des Baugebiets wird daher eine Höhe von 64,0 m über NHN ermöglicht.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird die bauliche Höhe durch eine Traufhöhe (TH) von mindestens 51,2 m und höchstens 58,0 m über NHN ausgewiesen, mit der eine Schließung der vorhandenen Baulücke mit Bezug auf die Nachbarbebauung ermöglicht wird.

Die bauliche Höhe (TH) im WA 2 und in der Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ wird auf 51,2 m über NHN beschränkt, um eine Verschattung der öffentlichen Parkanlage aus südlicher Richtung zu vermeiden. Zudem weist die vorhandene Bebauung gegenüber den umgebenden Gebäuden bereits eine geringe Höhe auf.

In den übrigen Baugebieten erfolgt die Festsetzung der Höhe durch eine Traufhöhe von maximal 55,0 m über NHN (18,8 m über dem mittleren Geländeniveau). Das Maß ermöglicht eine sechsgeschossige Bebauung und vermittelt damit zwischen den zum Teil höheren und auch geringeren Höhen vorhandener Gebäude im Plangebiet und in den angrenzenden Gebieten.

Die Bebauung der Ver- und Entsorgungsflächen *Heizkraftwerk* und *Abwasserpumpwerk*, *Regenrückhaltebecken* wird durch die Festsetzung von Oberkanten von 55,0 m über NHN bzw. 50,0 m über NHN begrenzt.

Zur Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen der TA Luft für das Heizkraftwerk und die zur Versorgung des Bundesnachrichtendienstes vorgesehenen Blockheizwerke sind Schornsteine erforderlich, deren Höhe die im Bebauungsplan festgesetzten

Höhen baulicher Anlagen überschreitet. Auch das Abwasserpumpwerk benötigt ein Schornsteinbauwerk, das die festgesetzte bauliche Höhe überschreitet. Die textliche Festsetzung Nr. 8 regelt die Zulässigkeit dieser Schornsteine:

"Im Sondergebiet und auf den Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung gelten die Festsetzungen der Höhe der baulichen Anlagen nicht für Schornsteine."

Der Nutzungszweck des Sondergebiets (SO) erfordert die Errichtung von Sende- und Empfangsanlagen auf dem Dach der Gebäude. Zur Vermeidung einer gestalterisch unbefriedigenden Wahrnehmung dieser Anlagen von der Straße aus werden die Sende- und Empfangsanlagen durch die textliche Festsetzung Nr. 12 in ihrer Höhe über der Gebäudeoberkante begrenzt und sind gegenüber den Gebäudekanten deutlich zurückzusetzen.

„Im Sondergebiet können ausnahmsweise Dachaufbauten, die ausschließlich der Aufnahme von Sende- und Empfangsanlagen dienen, bis zu einer Höhe von 6,0 m über der zulässigen Gebäudeoberkante zugelassen werden, wenn sie mindestens 10,0 m hinter die äußeren Baugrenze zurücktreten.“

Durch die Einschränkung der Höhenüberschreitung ausschließlich auf Schornsteine sowie Sende- und Empfangsanlagen sind keine städtebaulichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

SenStadtUm

Abstandflächen

In den allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten werden bei einer Bebauung an den Baugrenzen und Ausnutzung der Höhenbegrenzung die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandflächen von 0,4 H auf den zum öffentlichen Straßenland gelegenen Flächen eingehalten.

Zu einer Unterschreitung der erforderlichen Abstandflächen kann es unter Ansatz eines Abstandmaßes von 0,4 H im Sondergebiet nördlich und südlich des nördlichen Baufeldes kommen. Das gewählte Abstandsmaß orientiert sich an dem durch die Bauordnung für Kerngebiete bestimmten Maß, dass angesichts der ausschließlichen Büronutzung des Sondergebiets angemessen ist. Diese Unterschreitung wird durch die textliche Festsetzung Nr. 13 ermöglicht.

"An die Baugrenzen darf zwischen den Punkten F1 und A 1, F2 und D1 sowie F3 und F4 bezogen auf die generell zulässige Höhe der baulichen Anlagen mit Einschränkung der Tiefe der Abstandflächen nach der Bauordnung für Berlin herangebaut werden."

Eine Beeinträchtigung gesunder Arbeitsverhältnisse ist nicht gegeben, da das nördliche Baufeld der Aufnahme einer Blockheizzentrale und eines Parkhauses dient. Auf der gegenüberliegenden Seite der Planstraße sind das Abwasserpumpwerk und das Regenrückhaltebecken geplant, so dass auch hier keine Beeinträchtigungen eintreten. Bezüglich des geringeren Abstands zum Hauptbaufeld sind ebenfalls keine Auswirkungen auf die Arbeitsbedingungen zu erwarten, da die für eine Belichtung wesentliche Südwestlage mit dem dort geplanten Grünzug nicht beeinträchtigt wird.

Unterirdische Bebaubarkeit der Grundstücke

Auf der Fläche für Abwasserentsorgung soll innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ein Abwasserpumpwerk errichtet werden und mit der Orientierung zur Chausseestraße der Blockrand geschlossen werden. Das erforderliche Regenwasserrückhaltebecken soll auf der rückwärtigen Grundstücksfläche realisiert werden. Das Regenrückhaltebecken soll unterirdisch angelegt werden, damit es an der Oberfläche bepflanzt und gärtnerisch gestaltet werden kann und somit die an dieser Stelle räumlich eingeengte öffentliche Parkanlage optisch erweitert werden kann.

Textliche Festsetzung Nr. 6:

"Innerhalb der Fläche C1, C2, C3, C4, C1 ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens unterhalb der Geländeoberfläche zulässig."

Innerhalb des Sondergebiets bedarf es nordöstlich des Hauptgebäudes einer Unterbauung des Grundstücks zur Aufnahme interner Verkehrsflächen. Diese sollen zur Erhaltung der Grundstücksfreiflächen nicht oberirdisch angelegt werden.

„Innerhalb der Flächen D1, D2, D3, D4, D5, D6, D1 und E1, E2, E3, E4, E5, E6, E1 sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Gesamtfläche von 3.700 m² zulässig.“ (textliche Festsetzung Nr. 11)

Im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen sind Tiefgaragen zulässig.

Tabelle 13: Städtebauliche Kennwerte

	SO	WA 1	WA 2	WA 3	MI 1	MI 2	Kinder-Tagesstätte	Bundeswehr-krankenhaus	Abwasser-beseitigung	Heizkraftwerk	Summe
Grundstücks-Fläche in m²	93.386	3.151	2.143	4.834	6.960	27.225	8.331	9.664	6.182	13.921	175.743
GRZ	0,7	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,3	0,8	0,6	0,6	
Zulässige Grundfläche in m²	65.612	1.890	1.286	2.900	4.176	16.335	2.499	7.731	3.709	8.352	113.485
Gesamtzulässige Grundfläche gemäß § 19 (4) BauNVO und ergänzender textlicher Festsetzungen in m²	74.709	2.521	1.714	3.867	5.568	21.780	3.749	7.731	6.182	13.921	141.742
Gesamt-GRZ sich ergebend gemäß § 19 (4) BauNVO	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,45	0,8	1,0	1,0	0,8
GFZ nach BauNVO	3,2 ¹	3,0	2,0	2,0	3,0	3,0	1,0	3,0	-	-	-
Zulässige Geschossfläche (GF) in m²	300.000	9.450	4.286	9.668	20.880	81.675	8.331	28.992	-	-	-

II.4.4. Verkehrsflächen

Äußere Anbindung

Die Chausseestraße dient der Haupteerschließung des Plangebiets. Über diesen Straßenzug wird auch der Standort des Bundesnachrichtendienstes mit der Innenstadt verbunden sein. Zusätzlich zur Chausseestraße erfolgt die Erschließung des Plangebiets über die Habersaath- und Scharnhorststraße. Die Ausweisung der Straßenverkehrsflächen folgt der Bestandssituation. In der Habersaathstraße werden die als Flurstücke noch bestehenden ehemaligen Vorgartenbereiche, die gegenwärtig als Gehweg genutzt werden, dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 und dem Sondergebiet zugeordnet. Die sich im Eigentum des Landes Berlin befindenden Flächen vor den Grundstücken Habersaathstraße 33 und 37 sollen an die Grundstückseigentümer veräußert werden. Sofern ein Verkauf an die Eigentümer der Grundstücke Habersaathstraße 33 und 37 nicht möglich ist, bedarf es zur Sicherung der

¹ Mit den zum Baugrundstück Bundesnachrichtendienst gehörenden ebenfalls nicht überbaubaren privaten Grünflächen (6.626 m²) an der Chausseestraße würde sich die GFZ auf 3,0 reduzieren

Erschließung im Rahmen der Selbstverpflichtung der Gemeinde der Eintragung einer Baulast zu Gunsten der Eigentümer.

ÖPNV

In der Chausseestraße verläuft die U-Bahn-Linie 6. Mit dem U-Bahnhof Schwartzkopffstraße unmittelbar am Plangebiet und dem U-Bahnhof Zinnowitzer Straße in fußläufiger Entfernung ist das Gebiet an das Netz des ÖPNV sehr gut angebunden.

Die ebenfalls in der Chausseestraße verlaufenden Tramlinien werden mit der Verlängerung des Tramnetzes zum Hauptbahnhof zu gegebener Zeit eingestellt, da diese Linien parallel zur U-Bahn eine nicht notwendige Doppelschließung darstellen.

Innere Erschließung

Die Erschließung des Bundesnachrichtendienst-Standorts durch den Kfz-Verkehr soll über die neue Planstraße zwischen Chausseestraße und Scharnhorststraße in Verlängerung der Wöhlertstraße erfolgen. Entlang der Planstraße sind innerhalb der überbaubaren Fläche des Sondergebiets die zentrale Zufahrt mit den erforderlichen Einrichtungen der Sicherheitsprüfung und ein zentrales Parkhaus vorgesehen. Der angrenzende künftige Standort der Abwasserentsorgung schließt Nutzungskonflikte in diesem Bereich aus.

Die neu zu bauende Planstraße ermöglicht neben der Erschließung des Bundesnachrichtendienstes eine zusätzliche Erschließung des Bundeswehrkrankenhauses, der Anlagen der Abwasserentsorgung und der rückwärtigen Bereiche der Grundstücke Habersaathstraße 5-9. Für die 19,00 m breite Straße ist ein Profil aus Fahrbahnen, Baumstreifen, Gehwegen sowie Parkplatzstreifen vorgesehen. Eine konkrete Straßenplanung muss, unter Berücksichtigung der Sicherheitsbelange des Bundesnachrichtendienstes noch erfolgen.

Außer der Hupterschließung des Bundesnachrichtendienst-Standorts mit voraussichtlich ca. 1.200 KFZ-Fahrten /Tag ist eine Notzufahrt an der Habersaathstraße geplant. An der Chausseestraße in Höhe der Schwartzkopffstraße besteht die Möglichkeit einer repräsentativen Vorfahrt.

Der Zugang zum Bundesnachrichtendienst-Komplex für die zu Fuß kommenden Beschäftigten wird in unmittelbarer Nähe zum U-Bahnhof an der Chausseestraße liegen.

Der Bebauungsplan setzt lediglich die Straßenbegrenzungslinien für die öffentlichen Straßen fest und trifft keine Festsetzungen zur funktionalen Einteilung der Straßenverkehrsfläche:

"Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung." (textliche Festsetzung Nr. 5)

Durch die Ausweisung einer 10,0 m breiten Verbindung zur Scharnhorststraße als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" wird der Pankegrünzug über den Invalidenfriedhof mit dem Ufergrünzug am Berlin-Spandauer-Schiffahrtskanal verbunden. Die Lage der Wegeverbindung wird bestimmt durch die platzartige Aufweitung der Scharnhorststraße und den an dieser Stelle nur geringfügigen Eingriff in bestehende Nutzungen und Bebauungen.

Verkehrliche Auswirkungen der Planung

Gegenüber der bestehenden Situation (Ist-Zustand) wird sich das Verkehrsaufkommen der Straßen im Plangebiet bis zum Jahr 2015 ohne eine Umsetzung der Planung (Prognose 0-Fall) und mit einer Umsetzung der Planung (Prognose Plan-Fall) wie folgt verändern. Bezüglich des Beschäftigten- und Besucherverkehrs des Bundesnachrichtendienstes wird auf Grund der guten ÖPNV-Anbindung und der begrenzt geplanten Stellplatzkapazitäten von einem 20%-igen Pkw-Anteil ausgegangen.

SenStadtUm

Tabelle 14: Verkehrsaufkommen

DTV (Kfz/24h)	Ist- Zustand	Prognose 0- Fall 2015	Prognose Plan-Fall 2015
Chausseestraße	17.200-26.400*	23.700- 37.900	23.300- 38.100
Habersaathstraße	2.300	4.300-4.400	2.900-3.000
Scharnhorststraße	4.000	7.200-7.900	9.900-10.200
Planstraße	0	0	4.500-5.400

* Die aufgeführte Spanne der DTV-Werte berücksichtigt die Verkehrsbelastungen auf unterschiedlichen Abschnitten der jeweiligen Straße.

Die deutliche und alle Straßen im Plangebiet betreffende Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist auf eine allgemeine Erhöhung des Verkehrsaufkommens in Berlin und eine Verschiebung der Verkehrsströme durch Straßenbaumaßnahmen (z.B. Tiergartentunnel) und nur zu sehr geringen Teilen auf die Umsetzung der Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zurückzuführen. Für die Habersaathstraße und einen Abschnitt der Chausseestraße wird eine geringere Verkehrszunahme in Folge der Planung prognostiziert. Lediglich die Scharnhorststraße und die Planstraße verzeichnen eine nennenswerte Zunahme der Verkehrsbelastung.

Sämtliche Straßen im Plangebiet sowie die relevanten Straßenkreuzungen im Umfeld des Plangebiets weisen die für eine Abwicklung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und zur Anlage der erforderlichen Fahrstreifen ausreichenden Flächen auf.

Die Knotenpunkte Liesenstraße/Chausseestraße und Invalidenstraße/Scharnhorststraße benötigen zur Abwicklung des Verkehrs im Prognose 0-Fall und im Prognose Plan-Fall eine Lichtsignalanlage. Im Bereich des Knotenpunkts Planstraße/Chausseestraße/ Wöhlertstraße bedarf es ebenfalls einer Lichtsignalanlage.

II.4.5. Öffentliche Grünflächen, Pflanzbindungen

Öffentliche Parkanlage

Der Bebauungsplan 1-19 sichert einen Teil des übergeordneten Grünzugs entlang der Panke als öffentliche Parkanlage (§ 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB) sowie eine Fußgänger- und Radfahrerverbindung zwischen dem Grünzug und der Scharnhorststraße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Die öffentliche Parkanlage ist ein Bindeglied im sog. Nord-Süd-Grünzug Panke zwischen der Berliner Landesgrenze im Norden und der innerstädtischen Spree. Nördlich des Plangebiets wird der Grünzug eine Fortsetzung bis zur Chausseestraße erhalten. Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Freilegung der Südpanke als offener Gewässerverlauf und einen gewässerbegleitenden Fuß- und Radweg geschaffen. Die derzeit verrohrten Teile der Panke sollen wieder freigelegt werden. Die Gestaltung der Grünfläche wird im Rahmen eines landschaftsplanerischen Wettbewerbsverfahrens unter Berücksichtigung Sicherheitsbelange, insbesondere an der Grundstücksgrenze zum Bundesnachrichtendienst-Grundstück bestimmt. Die Gesamtfläche der öffentlichen Parkanlagen im Plangebiet beträgt 25.133 m².

Kinderspielplatz

Zur Versorgung der angrenzenden Wohnquartiere und als Ersatz für den entfallenden Spielplatz an der Scharnhorststraße ist ein öffentlicher Kinderspielplatz mit einer Fläche von mindestens 2.000 m² in die öffentliche Parkanlage zu integrieren. Die Lage und Gestaltung des Spielplatzes soll im Zuge des geplanten landschaftsplanerischen Wettbewerbs bestimmt werden.

Anpflanzungen

Auf einer ca. 3.600 m² großen Teilfläche des Abwasserpumpwerks, die durch ein Regenrückhaltebecken unterbaut werden kann, erfolgt eine Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. In Verbindung mit der Festsetzung eines öffentlichen Gehrechts soll diese Fläche optisch und funktional in den künftigen Park eingebunden werden. Die Pflicht zum Anpflanzen gilt nicht für technische Anlagen des Regenrückhaltebeckens, für erforderliche Zufahrten und für die im Rahmen eines Gestaltungskonzepts zu bestimmenden Flächen für Geh- und Radwege.

Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung wurde vereinfachend von der Anlage von Rasenflächen (mit einem Pauschalabzug für Wegeflächen) sowie der Pflanzung von 20 Laubbäumen mit jeweils 20 cm Stammumfang ausgegangen (textliche Festsetzung Nr. 7):

"Die Fläche mit Bindungen zum Anpflanzen ist in der Weise zu bepflanzen, dass der Eindruck eines ununterbrochenen Grünzugs entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Bindung zum Anpflanzen gilt nicht für Geh- und Radwege, Zufahrten und technische Anlagen der Abwasserentsorgung."

Erhalt von Bepflanzungen

Der Baumbestand entlang des Pankegrabens stellt ein weithin sichtbares und städtebaulich gliederndes Element dar. Die Bäume sollen auch künftig den Verlauf der Panke kenntlich machen und die öffentliche Parkanlage an ihrem westlichen Rand begrenzen. Sie werden daher nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB als zu erhaltende Bäume auf der Fläche Heizkraftwerk und im MI 2 festgesetzt.

Insgesamt werden 29 ausgewählte Bäume innerhalb des Plangebiets als zu erhaltend festgesetzt, um die städtebaulich prägende Durchgrünung des Bereichs zu sichern, die hier in ihrem Erscheinungsbild und auch naturräumlich als Ergänzung des Pankegrünzugs anzusehen ist.

Eine Festsetzung ebenfalls stadträumlich prägender Straßenbäume erfolgt nicht, da ihr Erhalt durch das zuständige Bezirksamt bereits weitgehend gesichert ist. Stadträumlich prägender Baumbestand an der Straßenecke Habersaath-/Scharnhorststraße und im Bereich der geplanten Zufahrt zum Heizkraftwerk wird nicht durch den Bebauungsplan gesichert, da sonst die städtebaulich gewünschte Schließung des Blockrandes bzw. die Erschließungserfordernisse des Heizkraftwerks zu stark eingeschränkt würden.

II.4.6. Flächenbilanz

Tabelle 15: Flächenbilanz

	Fläche in m ²	Anteil
Sondergebiet (SO) Bundesnachrichtendienst	93.386	40%
Allgemeine Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3	10.128	4%
Mischgebiete Mi 1, Mi 2	34.185	14%
Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung	20.103	8%
Flächen für den Gemeinbedarf Kindertagesstätte u. Bundeswehrkrankenhaus	17.995	8%
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	25.994	11%
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	1.312	1%
Private Grünflächen	6.626	3%
Öffentliche Grünflächen	25.121	11%
Gesamtfläche	234.850	100%

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

III.1. Stadtplanerische Auswirkungen

Die Ziele des Bebauungsplans bestehen in der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden sozialgerechten Bodennutzung, dem Schutz einer menschenwürdigen Umwelt und der natürlichen Lebensgrundlagen. Das Planverfahren dient zudem der Verwirklichung von Erfordernissen der Sicherheit des Bundes.

Der Bebauungsplan 1-19 ordnet in seinem Geltungsbereich ein baulich untergenutztes Gebiet. Die städtebaulichen Ziele können auf Grundlage des bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB nicht entwickelt werden.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans wird das Plangebiet als Stadtraum reaktiviert und ein wesentlicher Beitrag zur Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Wohnraumversorgung in innenstadtnaher Lage bei guter verkehrstechnischer Erschließung geleistet. Der derzeit für eine öffentliche Nutzung kaum zugängliche Verlauf der Panke wird durch die Anlage eines öffentlichen Grünzugs als Stadt- und Erholungsraum wieder erlebbar gemacht.

III.2. Auswirkungen auf die Umwelt

Eingriffsregelung

Eine ausführliche Behandlung der Auswirkungen auf die Umwelt erfolgt unter Punkt II.3. Umweltbericht. Die folgenden Ausführungen enthalten eine kurze Zusammenfassung des Umweltberichts:

Bei Realisierung der Planung sind Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und in das Landschaftsbild zu erwarten, die durch Festsetzungen des Bebauungsplans, durch Regelungen des städtebaulichen Vertrages zwischen dem Land Berlin und dem Bund, durch besondere artenschutzrechtliche Maßgaben auf Grundlage des BNatSchG und durch die rechtlichen Verpflichtungen aus der Baumschutzverordnung gemindert oder ausgeglichen werden.

Im Rahmen der Abwägung wurde entschieden, Ausgleichsmaßnahmen im geplanten Pankepark sowohl im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-19 als auch im Plangebiet des angrenzenden B-Plans 1-34 durchzuführen. Ziel ist hier die Anlage einer wohnungsnahen Parkanlage unter Berücksichtigung der Naturausstattung. Die Panke soll als offenes Fließgewässer angelegt werden.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen sollen auf dem im Bundeseigentum befindlichen Grundstück Scharnhorststraße 30-31 durchgeführt werden. Mit der Begrünung der heute vollständig versiegelten Fläche kann eine ehemalige Teilfläche des Invalidenfriedhofes als Grünraum zurückgewonnen werden.

Mit Umsetzung der Maßnahmen sind die Eingriffe, die über die bestehenden Baurechte hinausreichen, ausgeglichen. Durchführung und Finanzierung der Maßnahmen werden im städtebaulichen Vertrag zwischen dem Land Berlin und dem Bund festgelegt.

Fauna

Im Plangebiet wurde das Vorkommen von besonders und streng geschützten Tierarten nachgewiesen. Hierbei handelt es sich um

- fünf Fledermausarten,
- diverse Brutvogelarten,

- Wildbienen und
- einzelne Schreckenarten.

Die artenschutzrechtlichen Verbote des § 42 BNatSchG sind in der Bauleitplanung als striktes Recht zu beachten und können nicht in der Abwägung überwunden werden. Zur Sicherstellung ihrer Rechtmäßigkeit ist die Bauleitplanung deshalb gehalten, der Frage artenschutzrechtlicher Gesetzesschränken für den Bebauungsplan durch eigene Ermittlungen zu geschützten Arten und ihren Lebensstätten nachzugehen.

Von den oben genannten Verboten kann unter der Voraussetzung einer artenschutzrechtlichen Befreiung im Wege des Baugenehmigungsverfahrens abgesehen werden. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden hat die zuständige Oberste Naturschutzbehörde die Erteilung der Befreiung bereits verbindlich in Aussicht gestellt.

Prioritär ist der Bereich des Pankezugs als Rückzugsraum für geschützte und gefährdete Arten zu erhalten und zu entwickeln. Dabei steht insbesondere der Erhalt der derzeitigen Funktion als Jagdhabitat für Fledermäuse, sowie als Brut- und Nahrungshabitat für Wildbienen und für weitere wärme- und trockenheitsliebende Arthropodenarten im Mittelpunkt (insbesondere Laufkäfer und weitere Insektenarten).

Weitere Entwicklungsmaßnahmen, wie die zusätzliche Schaffung von offenen Wasserflächen und nassen Uferzonen durch Regenerierung des Pankeverlaufs wären aber darüber hinaus geeignet, durch die Schaffung naturnaher Fließgewässerstrukturen eine Verbesserung der Jagdhabitatqualität für Fledermäuse und eine Erhöhung der Habitatvielfalt für Insekten herbeizuführen.

Bei der geplanten Umgestaltung des Panke-Grünzugs in einen Park werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Schaffung offener, magerer Sandbereiche,
- Entwicklung magerer kurzrasiger Trockenstandorte mit offenen Sandflächen,
- Erhalt der Gehölze, Gebüsche,
- Schaffung von Nisthilfen und Quartierangeboten an Gebäuden,
- Extensive Dachbegrünung.

Maßnahmen außerhalb des Plangebiets

Da ein funktionaler Ausgleich aufgrund der geplanten Flächeninanspruchnahme innerhalb des Plangebiets nur eingeschränkt möglich ist, werden weitere Ausgleichsmaßnahmen notwendig:

- Entwicklung von Rohboden- und Magerrasen-Standorten im Umfeld des Plangebiets.
- Entwicklung von naturnahen Gehölzbeständen zum Erhalt der lokalen Brutvorkommen
- Biotopverbund Panke

Die aufgeführten Maßnahmen können auf Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes umgesetzt werden. Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt im Rahmen des Bauaufsichtlichen Verfahrens.

Klima

Im Ergebnis der kleinmaßstäblichen Betrachtung im Rahmen des klimatischen Fachgutachtens wurden die Aussagen des digitalen Umweltatlas Berlin bezogen auf die hohe klimatische Entlastungsfunktion der Brachflächen relativiert. Zudem wurde kein Zusammenhang zu übergeordneten Luftleitbahnen festgestellt. Die klimatischen Auswirkungen des Vorhabens Bundesnachrichtendienst-Neubau beschränken sich auf dessen unmittelbaren Nahbereich. Umliegende Nutzungen werden hierdurch nicht berührt. Es wurden keine erheblichen Auswirkungen der Planung auf das Klima ermittelt.

SenStadtUm

Lufthygiene

Straßenverkehr

Die Immissionsberechnungen zeigen, dass in der Umgebung des Bebauungsplans 1-19 die Luftschadstoffbelastungen durch die Vorbelastung und die betrachteten Hauptverkehrsstraßen (vor allem Chausseestraße) geprägt werden. Die Berechnungen ergaben für den Prognoseplanfall mit Berücksichtigung des Verkehrs nach dem Neubau der Planstraße keine Überschreitungen der für das Prognosejahr 2015 geltenden Beurteilungswerte für NO₂-, Benzol- und den PM₁₀-Jahresmittelwert sowie des NO₂-Kurzzeitgrenzwerts im Bereich von Wohnbebauung. Der PM₁₀-24h-Grenzwert wird im Ist-Zustand, Prognosenullfall und im Prognoseplanfall häufig überschritten. Davon sind zum Teil auch Wohnbebauungen betroffen.

An der Boyenstraße und der Scharnhorststraße nördlich der Planstraße ist insbesondere wegen des veränderten Verkehrsflusses gegenüber dem Nullfall eine deutliche Verbesserung der Schadstoffbelastung zu erwarten. Die prognostizierte Verschlechterung an der Scharnhorststraße südlich der Planstraße steht im Zusammenhang mit einem höheren Verkehrsaufkommen im Prognoseplanfall. Die Auswirkungen des Bundesnachrichtendienst-Baukörpers auf die Luftschadstoffsituation in der Chausseestraße werden als Verschlechterung der Durchlüftung und somit höhere Schadstoffkonzentration gegenüber dem Prognosenullfall dort vorhergesagt, wo geplante Gebäudeteile nah an die Straße reichen. Insgesamt werden innerhalb des Bebauungsplan-Gebiets die Unterschiede im Planfall gegenüber dem Nullfall nur gering sein.

Die örtlich höchsten Luftschadstoffkonzentrationen treten voraussichtlich an der Chausseestraße zwischen Zinnowitzer Straße und Habersaathstraße sowie zwischen Planstraße und Liesenstraße auf. Die Grenzwerte für NO₂- und PM₁₀-Jahresmittel von 40 µg/m³ werden dabei eingehalten. Es ist allerdings zu erwarten, dass der PM₁₀-24h-Grenzwert in beiden Bereichen überschritten wird. Dies betrifft auch einzelne Gebäudefassaden südlich der Wöhlertstraße und nördlich der Zinnowitzer Straße. An den Gebäuden des Bundesnachrichtendienst-Neubaus werden alle Grenzwerte deutlich eingehalten.

Nach der jüngeren Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts kann ein Vorhaben oder eine Planung trotz einer Überschreitung der Grenzwerte genehmigt werden, wenn durch konkrete Maßnahmen im Luftreinhalteplan eine Verbesserung der Situation erreichbar ist. Dies ist in Berlin mit dem vorliegenden Luftreinhalteplan gegeben. Insoweit können Belange der Luftreinhaltung in der bauleitplanerischen Abwägung bewältigt werden.

Energieversorgung Standortoption Planstraße

Für die Heizzentrale an der Planstraße wurden Berechnungen für Schornsteinhöhen von 36 m, 43 m, 50 m und 60 m durchgeführt. Für Schornsteinhöhen unter 50 m werden die Grenzwerte der 22. BImSchV am Bürogebäude bzw. an umliegenden Wohnbebauungen mindestens für NO₂ überschritten oder knapp erreicht. Als Fazit ergibt sich eine Schornsteinmindesthöhe von 50 m am Standort Planstraße. Günstiger wäre aus lufthygienischer Sicht eine Höhe von 60 m.

Standortoption Scharnhorststraße

Die durchgeführten Berechnungen zeigen, dass bei Nutzung des 150 m hohen Schornsteins aufgrund der Quellschneidhöhe die Zusatzbelastung bis in Dachhöhe des geplanten Bürokomplexes sehr gering ist. Sie liegt unterhalb von 0,1 µg NO_x/m³. Für PM₁₀ ist sie noch geringer. Die Belastungen liegen hier somit deutlich unterhalb der Genehmigungswerte von jeweils 1,2 µg/m³. Die Nutzung des vorhandenen Schornsteins zur Ableitung der Abgase aus der Wärmeversorgung stellt somit die lufthygienisch deutlich günstigere Variante dar.

Der Bebauungsplan trifft weder Festsetzungen über den Standort der Energiezentrale noch über eine zulässige Schornsteinhöhe. Die immissionsschutzrechtliche Genehmigung zur Errichtung einer Energiezentrale erfolgt im Wege der Baugenehmigung auf Grundlage des Bundesimmissionsschutzgesetzes und seiner Verordnungen. Mit dem vorliegenden lufthygienischen Gutachten werden die Anforderungen zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen im Plangebiet aufgezeigt. Gesonderter Festsetzungen bedarf es hierzu nicht.

Lärm

Bedingt durch die allgemeine und in geringem Umfang auch projektbedingte Erhöhung des Verkehrsaufkommens wurden für den gutachterlich untersuchten Prognose-Planfall 2015 Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 an den straßenseitig orientierten Gebäuden in der Chausseestraße, der Planstraße, der Habersaathstraße und der Scharnhorststraße ermittelt.

An der Chausseestraße wurde durch eine gegenüber der Chausseestraße zurückversetzte Bebauung weitgehend eine Einhaltung der Orientierungswerte erreicht. Im Sondergebiet ist zudem zu berücksichtigen, dass die Nutzung nur tags erfolgen wird und die nächtliche Überschreitung der Orientierungswerte daher unerheblich ist. An der Planstraße wird es zu keiner lärmbedingten Beeinträchtigung gesunder Arbeitsverhältnisse kommen, da hier ausschließlich eine Nutzung durch Logistikflächen, Parkhaus und Energieversorgungseinrichtungen erfolgen wird.

Durch die Bebauung des Sondergebiets wird es zu einer Abschirmung des Blockinnenbereichs von der Chausseestraße als dem Hauptlärmemittenten im Plangebiet und damit insgesamt zu einer verbesserten Lärmsituation in den straßenabgewandten Bereichen des Plangebiets kommen.

Weitere Maßnahmen zum passiven Lärmschutz können auf Grundlage der DIN 4109 als technische Baubestimmungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens berücksichtigt werden und dadurch ein hinreichender Schallschutz innerhalb von Gebäuden gewährleistet werden.

Altlasten

Auf den Grundstücken Chausseestraße 98 (Tankstelle), Scharnhorststraße 3 (Heizwerk) und Scharnhorststraße 12 (Abwasserpumpwerk) liegen schädliche Bodenverunreinigungen vor, die eine Kennzeichnung der Grundstücke im Bebauungsplan erfordern. Die Bodenbelastungen begründen keinen unmittelbaren Handlungsbedarf und stehen den geplanten Nutzungen nicht entgegen, da eine baubegleitende Sanierung möglich ist. Bezüglich der Ausbreitung der Schadstoffe in das Grundwasser wurde für das Grundstück Chausseestraße 98 ein Grundwassermonitoring angeordnet. Die mögliche Ausbreitung der Mineralkohlenwasserstoffschäden der Grundstücke Scharnhorststraße 3 und 12 in das Grundwasser wird durch eine Maßnahme zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen untersucht werden.

Die Bodenbelastungen auf dem Grundstück Chausseestraße 95-97 beschränken sich auf die oberen Bodenmeter und entsprechen der üblichen Belastung in der Berliner Innenstadt. Im Zuge der Baumaßnahme des Bundesnachrichtendienstes wird ein vollständiger Abtrag dieser Böden erfolgen. Das Grundstück wird ausgehend von drei Altlastenstandorten nordöstlich des Plangebiets von belastetem Grundwasser durchströmt. Der von den bisher bekannten Schadensquellen ausgehende Schadstoffeintrag steht einer geplanten baulichen Nutzung innerhalb des ausgewiesenen Sondergebiets nicht entgegen, da keine Beeinflussung der

Raumluft des Gebäudes zu erwarten ist, wenn die Gründungssohle oberhalb des Grundwassers liegt. Dies gilt auch für die übrigen Baugebiete im Plangebiet, d.h. auch für die ausgewiesenen Plangebiete im weiteren Abstromkorridor in südwestlicher Richtung.

Für den Fall des Eintauchens von Baukörpern in das Grundwasser bedarf es der Grundwasserreinigung bei Grundwasserhaltungen während der Baumaßnahme sowie ggf. des dauerhaften Schutzes durch

- technische Abwehrmaßnahmen des anströmenden belasteten Grundwassers,
- besondere Abdichtungsmaßnahmen des im Grundwasser eintauchenden Gebäudeteils oder
- die Sanierung der Schadstoffquelle.

Sämtliche Schritte bedürfen der Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden bezüglich der durchzuführenden Maßnahmen.

Entwässerung

Der durch die Planung ausgelöste höhere Versiegelungsgrad hat eine geringere Versickerungsfläche des Niederschlagswassers zur Folge. Der Umfang hängt jedoch von einer Reihe von Faktoren ab.

Für das Plangebiet liegen gute bis sehr gute Bedingungen für eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken vor. Exemplarisch wurde dies für das Bundesnachrichtendienst-Bauvorhaben mittels einer Systemanalyse durch eine Kombination von Oberflächen- und Rigolenversickerung nachgewiesen. Die vollständige Versickerung der Niederschlagsabflüsse ist demnach möglich und entsprechend der Vorgaben des Berliner Wassergesetzes einer Ableitung vorzuziehen. Gleiches gilt für die sonstigen Baugrundstücke im Plangebiet.

Die zu reaktivierende Südpanke kann zwar aus rein hydraulischer Sicht über bestehende Einleitgenehmigungen hinaus anfallendes Niederschlagswasser aufnehmen und ableiten. Aus gewässerökologischer Sicht sollten jedoch Einleitspitzen grundsätzlich verhindert werden, da durch das stoßartige Auftreten von Abflusswellen eine Besiedelung von Kleinorganismen im Gewässerlauf unterbunden wird. Da eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers den Maßgaben des Berliner Wassergesetzes entspricht und in der Regel auch Kostenvorteile mit sich bringt, wird davon ausgegangen, dass das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert wird und keine nennenswerte Einleitung von Niederschlagswasser in die freigelegte Südpanke im Plangebiet erfolgt.

III.3. Soziale Auswirkungen

Im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen befinden sich einzelne, räumlich isolierte Wohnquartiere. Die Ausweisung von Wohn- und Mischgebieten ermöglicht ein Zusammenwachsen der Quartiere. Die Anlage eines öffentlichen Grünzugs unterstützt dieses Planungsziel und schafft einen in seiner Funktion über das Plangebiet hinausreichenden Erholungs- und sozialen Begegnungsraum.

III.4. Gender Mainstreaming

Durch das Bebauungsplanverfahren und Festsetzung des Bebauungsplans 1-19 soll die Stärkung des Sozialgefüges der Wohnbevölkerung, die Stärkung der Identifikation der Wohn- und Arbeitsbevölkerung mit dem Gebiet, eine verbesserte Teilhabe an Planungsentscheidungen zum öffentlichen Raum im Plangebiet und in den angrenzenden Quartiere erreicht werden.

Nach Festsetzung des Bebauungsplans 1-19 soll durch Beobachtung der Auswirkungen der geplanten Neuansiedlungen auf die Wohnbevölkerung, durch Beteiligungsverfahren, durch Information und Partizipation der Bevölkerung, durch Einbeziehung spezieller Bevölkerungsgruppen (z.B. Kinder, Gewerbetreibende, Eltern etc.) und durch Einsatz planungsrechtlicher Instrumente das oben genannte Ziel erreicht werden.

SenStadtUm

III.5. Finanzielle Auswirkungen

Aus der Ansiedlung des Bundesnachrichtendienstes entstehen dem Land Berlin voraussichtlich keine Kosten. Für Planung, Bau und Finanzierung von Maßnahmen, die Voraussetzung oder Folge der Entwicklung des Sondergebiets (SO) Bundesnachrichtendienst sind, wurde ein städtebaulicher Vertrag mit der Bundesanstalt für Immobilien abgeschlossen. Die Bereitstellung noch erforderlicher Grundstücke für den Pankegrünzug, die öffentliche Durchwegung zur Invalidenstraße und die Planstraße erfolgt durch den Bund und ist im städtebaulichen Vertrag geregelt. Über die in diesem Vertrag mit dem Bund vereinbarten Ausgleichszahlungen in Höhe von rd. 1,87 Mio. €. und die erforderlichen Kosten für den Ausbau der Panke sind derzeit keinen weiteren finanziellen Erfordernisse erkennbar. Zur Finanzierung der Verlagerung der Sporthalle der Humboldtuniversität wird zwischen Liegenschaftsfonds, den Senatsverwaltungen für Finanzen sowie für Wissenschaft, Forschung und Kultur mit der Humboldtuniversität eine Vereinbarung herbeigeführt.

Die Kosten für die Erweiterung des Heizwerks Scharnhorststraße um eine Wärme-Kraft-Zentrale sowie für den Neubau des Abwasserpumpwerks werden als Eigeninvestitionen der BEWAG/VATTENFALL und der Berliner Wasserbetriebe geführt. Die für den Bau des unterirdischen Rückhaltebeckens erforderlichen finanziellen Mittel werden anteilig von Berlin und den Berliner Wasserbetrieben getragen. Das Grundstück stellt das Land Berlin zur Verfügung.

III:6. Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Keine

IV. Verfahren

IV.1. Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans

Da der Bebauungsplan der Verwirklichung von Erfordernissen der Verfassungsorgane des Bundes zur Wahrung ihrer Aufgaben dient, erfolgt seine Aufstellung gemäß § 8 AGBauGB in Verantwortung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung beschloss am 29. Januar 2004, für die Grundstücke Chausseestraße 95-98, Habersaathstraße 1-55 und Scharnhorststraße 2-12 sowie einen Abschnitt der Südpanke zwischen Habersaathstraße und der nördlichen Grenze des Grundstücks Scharnhorststraße 12 im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung **1-19** aufzustellen.

IV.2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

Der Beschluss der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 29. Januar 2004 über die Aufstellung des Bebauungsplans **1-19** wurde gemäß § 2 Absatz 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 4 Absatz 1 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) im Amtsblatt für Berlin Nr. 35 vom 30. Juli 2004 auf Seite 3051 bekannt gemacht.

IV.3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit § 6 Absatz 1 AGBauGB fand in der Zeit vom 22. November 2004 bis einschließlich 17. Dezember 2004 statt. Am 6. Dezember 2004 wurde eine Erörterungsveranstaltung durchgeführt.

Die Auswertung der eingegangenen abwägungsrelevanten Stellungnahmen ergab folgendes Bild:

Bundesnachrichtendienst

Stellungnahme:

Bei der Auswahl des Standorts seien Sicherheitsbelange, die Grundstücksgröße, die Belange des Stadtquartiers und alternative Standorte nicht ausreichend berücksichtigt worden.

Auswertung:

Die Sicherheitsanforderungen entsprechen denen sonstiger bereits in der Innenstadt angesiedelter Hauptstadtfunktionen und werden auf dem Grundstück des Bundesnachrichtendienstes gewährleistet. Die planerische Vorbereitung zur Ansiedlung von Hauptstadtfunktionen erfolgte durch den Flächennutzungsplan.

Zur Standortauswahl für den Bundesnachrichtendienst wurde eine Prüfung von insgesamt elf Alternativstandorten durchgeführt, wobei die zentrale Lage und die Nähe zur Bundesregierung und eine zeitnahe und kostengünstige Realisierung des erforderlichen Bauvolumens den Ausschlag für den Standort an der Chausseestraße gaben. Die Grundstücksgröße ist für eine städtebaulich verträgliche Integration des Bauvorhabens in das Stadtquartier ausreichend bemessen. Insgesamt wird durch das Vorhaben eine städtebauliche und funktionale Aufwertung des Quartiers erwartet.

Städtebau

Stellungnahme:

Für den Standort des Bundesnachrichtendienstes werden Sichtachsen, Durchwegungen, eine bauliche Fassung der Chausseestraße und eine Beschränkung von Höhe und Bauvolumen gefordert.

Auswertung:

Die Aufteilung in drei Baukörper ermöglicht die Herstellung von Sichtbeziehungen zwischen Chausseestraße und dem geplanten Pankepark, die jedoch aus Sicherheitsgründen nicht als öffentliche Durchwegungen ausgebildet werden können. Die Fassung der Chausseestraße erfolgt durch Baukörper, für die der Bebauungsplan eine bauliche Mindesthöhe an den Straßenkreuzungen und gegenüber der Schwarzkopfstraße vorgibt. Das Bauvolumen resultiert aus den funktionalen Anforderungen des Bundesnachrichtendienstes und kann nicht reduziert werden. Die bauliche Höhe entspricht an den Blockrändern der baulichen Höhe der vorhandenen Bebauung. Die Überhöhung zur Grundstücksmitte ermöglicht eine kompakte Bebauung und gewährleistet die Realisierung einer öffentlichen Parkanlage und von Freiflächen auf dem Grundstück.

Nutzung

Stellungnahme:

Entlang der Straßen seien öffentliche Nutzungen, insbesondere Einzelhandel, vorzusehen und das bisherige Konzept des autofreien Wohnens sei weiterzuverfolgen.

Auswertung:

Durch die Ansiedlung des Bundesnachrichtendienstes wird ein Nachfrageimpuls für den Einzelhandel des Quartiers erwartet. Ob Einzelhandelseinrichtungen innerhalb des Sondergebiets angesiedelt werden können, wird derzeit geprüft. Nach der Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplans von einer Wohnbaufläche zu einer Sonderbaufläche für Hauptstadtfunktionen, besteht für den Weiterverfolg des bisherigen Nutzungskonzepts keine Grundlage mehr.

Verkehr

Stellungnahme:

Es wird eine Zunahme des Verkehrsaufkommens im Plangebiet und den angrenzenden Straßen erwartet. In Verlängerung der Schwarzkopfstraße sei die Möglichkeit einer verkehrlichen Entlastung der Invalidenstraße zu prüfen.

Auswertung:

Die gute Erschließung des Plangebiets durch den ÖPNV ermöglicht einen Modal Split von 80:20 und eine Begrenzung der Stellplätze auf 350 für private Kfz und 250 für Dienstfahrzeuge, so dass das Verkehrsaufkommen insgesamt nur geringfügig steigen wird. Die Auswirkungen im Einzelnen werden durch eine Verkehrsuntersuchung ermittelt. Der Flächennutzungsplan und der Stadtentwicklungsplan Verkehr sehen keine überörtliche Straßenverbindung im Plangebiet vor.

Sport- und Grünflächen

Stellungnahme:

Im Plangebiet seien Sport- und Grünflächen zu schaffen, die Grünfläche sei zu klein und für entfallende Sportflächen sei Ersatz zu schaffen. Die Nutzbarkeit des Grünzugs werde durch erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen und durch Sicherheitsanforderungen eingeschränkt. Eine öffentliche Grünfläche auf dem Grundstück Scharnhorststraße 4 wird abgelehnt.

Auswertung:

Die Ausweisung der öffentlichen Grünfläche stellt eine Verbesserung der vorhandenen Versorgungssituation dar. Eine weitere Ausdehnung der Sport- und Grünstreife entspricht nicht den Zielen des Flächennutzungsplans und der Bereichsentwicklungsplanung. Eine Nutzungseinschränkung aus Sicherheitsgründen wird nicht erfolgen. Der Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wird im weiteren Planungsverfahren ermittelt. Die Ausweisung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung auf dem Grundstück Scharnhorststraße 4 entspricht der Bereichsentwicklungsplanung und dient der besseren Erreichbarkeit des Grünzugs von der Scharnhorststraße und des Berlin-Spandauer-Schiffahrtskanals. Alternative Wegeführungen sind städtebaulich und funktional unbefriedigend und bedingen umfangreichere Eingriffe in bestehende Nutzungen.

Umwelt

Stellungnahme:

Fledermausvorkommen seien zu schützen, der Pankeverlauf solle wieder hergestellt werden und baubedingte Störungen der Anwohner seien zu vermeiden.

Auswertung:

Die im Plangebiet vorhandenen Fledermausbestände werden im Rahmen der Umweltprüfung berücksichtigt. Über den Verlauf der zu renaturierenden Panke wird in einem späteren landschaftsplanerischen Wettbewerb entschieden. Ein Schutz der Anwohner vor baubedingten Störungen ist mit den rechtlichen Mitteln des Bebauungsplans nicht möglich.

IV.4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Das Bebauungsplankonzept wurde den Behörden und Trägern öffentlicher Belange samt Entwurf des Umweltberichts am 30. November 2004 mit der Aufforderung um Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats übersandt. Insgesamt wurden 22 Stellen beteiligt, von denen 11 Stellen eine Stellungnahme vorgelegt haben.

Die Auswertung der eingegangenen abwägungsrelevanten Stellungnahmen ergab folgendes Bild:

Umweltbericht

Stellungnahme:

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Referat I E würdigt die faunistischen Untersuchungen im Rahmen des Umweltberichtes, weist aber ebenso wie die Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz (BLN) auf weitere wahrscheinlich im Plangebiet vorkommende, besonders und streng geschützte Arten hin.

Auswertung:

In Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Referat I E wurde daraufhin der Untersuchungsrahmen auf Stechimmen und Zauneidechsen erweitert.

Stellungnahme:

Die BLN fordert eine Untersuchung auf Biotop gem. § 26a NatSchG Bln und von Käfern, Wanzen und Wirbellosen.

Auswertung:

Geschützte Biotop und Pflanzen sind von der Planung nicht betroffen. Der Untersuchungsrahmen wurde von der oberen Naturschutzbehörde als ausreichend und sachgerecht beurteilt.

Stellungnahme:

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Referat VIII D fordert bezüglich des Schutzgutes Wasser eine Einbeziehung des Entwässerungssystems der Spree und eine umfassende Darstellung der Grundwassersituation.

SenStadtUm

Auswertung:

Die Betrachtung des erweiterten Entwässerungssystems (weit über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus) ist als wasserrechtliche Angelegenheit nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu behandeln.

Stellungnahme:

Die Wiederherstellung der Südpanke als offenes Fließgewässer wird begrüßt, erfordert aber eine verzögerte Zuführung von möglichst gering verschmutztem Niederschlagswasser. Es wird die Erarbeitung eines Entwässerungskonzeptes empfohlen. Die BLN ergänzt, dass Möglichkeiten der Niederschlagsversickerung zu planen sind.

Auswertung:

Im Rahmen der projektbezogenen Genehmigungsplanung wird eine Entwässerungskonzeption erarbeitet, die die hydraulischen Rahmenbedingungen der Südpanke und eine mögliche Versickerung im Plangebiet berücksichtigt.

Stellungnahme:

Die Altlasten seien inklusive einer Bewertung in Hinblick auf die vorgesehene Nutzung darzustellen. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Referat IX C ergänzt, dass im Bereich des Heizkraftwerks Altlastenflächen vorhanden sind. Das bezirkliche Amt für Umwelt und Natur weist auf Gefahren aus dem Grundwasseranstrom aus nordöstlicher Richtung hin.

Auswertung:

Die im Umweltbericht vorgenommene Beschreibung wurde im weiteren Planungsverfahren konkretisiert. Die benannten Altlasten werden im Bebauungsplan gekennzeichnet. Im weiteren Verfahren wurde über die Bewältigung der Altlastenprobleme und des Grundwasser-anstroms entschieden.

Stellungnahme:

Zur Wahrung der bauleitplanerischen Verantwortung für den Klimaschutz, zur Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer sowie effizienter Nutzung von Energie fordert die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Referat IX B die Erarbeitung eines Energiekonzepts.

Auswertung:

Der geplante Ausbau des VATTENFALL-Standorts Scharnhorststraße zu einem Heizkraftwerk mit Versorgungskapazitäten für das Plangebiet bietet gute Voraussetzungen für einen klimaschonenden Energieeinsatz. Darüber hinaus besteht kein städtebaulich begründeter Regelungsbedarf im Bebauungsplan.

Stellungnahme:

Bezüglich des Artenschutzes wird ein Konzept für die Bauphase und die Zeit nach Umsetzung der Planung für erforderlich erachtet.

Auswertung:

Im Rahmen des Umweltberichts werden Aussagen zum Monitoring und damit zu den Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter und die Art der Überwachung erfolgen.

Stellungnahme:

Bezüglich der Luftschadstoffbelastung führt das Amt für Umwelt und Natur aus, dass die aufgeführten Jahresmittelwerte für einen Abgleich mit den Werten der TA Luft und der 22. BImSchV ungeeignet sind. Die VATTENFALL EUROPE BERLIN AG weist auf eine Erhöhung der Emissionen bei Übernahme zusätzlicher Versorgungsfunktionen für das Plangebiet hin.

Auswertung:

Die Luftschadstoffbelastung wurde im weiteren Planungsverfahren gutachterlich untersucht (vgl. oben im Umweltbericht).

Stellungnahme:

Die Angaben zur Verkehrsbelastung im Plangebiet seien zu aktualisieren.

Auswertung:

Die aktuelle und künftige Verkehrsbelastung im Plangebiet wurde durch ein Verkehrsgutachten ermittelt.

Stellungnahme:

Die BLN bemängelt die unzureichende Untersuchung von Alternativstandorten auch bezüglich der naturschutzrechtlichen Betrachtung nach Vermeidung-Minimierung-Ausgleich.

Auswertung:

Zur Standortauswahl für den Bundesnachrichtendienst wurde eine Prüfung von insgesamt elf Alternativstandorten durchgeführt, wobei die zentrale Lage und die Nähe zur Bundesregierung und eine zeitnahe und kostengünstige Realisierung des erforderlichen Bauvolumens den Ausschlag für den Standort an der Chausseestraße gaben. Die naturschutzrechtliche Betrachtung erfolgt bezogen auf das Plangebiet.

Stellungnahme:

Nach Auffassung der BLN ist dem Ziel der Bundesregierung zur Reduzierung der Neuversiegelung zu entsprechen.

Auswertung:

Die Ansiedlung des Bundesnachrichtendienstes auf einer Fläche mit bestehenden Baurechten nach § 34 BauGB stellt ein Flächenrecycling dar und vermeidet eine Neuversiegelung bisher unbebauten Geländes.

Zudem wird gefragt, ob:

- *die Erschließungsstraße vermeidbar ist.* Die Erschließungsstraße dient der zentralen, relativ störungsunempfindlichen Erschließung des Bundesnachrichtendienstes und erschließt den überdimensionierten Blockbereich für die Allgemeinheit.
- *der Versiegelungsgrad vermindert werden kann.* Das ausgewählte Bebauungskonzept des Bundesnachrichtendienstes weist den im Vergleich geringsten Versiegelungsgrad auf. Die festgesetzten Grundflächenzahlen in den übrigen Baugebieten entsprechen dem Bestand und damit den bestehenden Baurechten.
- *Baum- und Strauchbestände erhalten werden können.* Bestehende Baurechte und der Platzbedarf des Bundesnachrichtendienstes ermöglichen kaum einen Erhalt des Vegetationsbestandes. Eine abschließende Entscheidung erfolgt im Zuge der Projektplanung unter Berücksichtigung der Baumschutzverordnung.
- *die Grundwassersituation berücksichtigt wird.* Da vorgesehen ist, oberhalb des Grundwasserspiegels zu bauen, sind weder Tiefgaragen noch Kellergeschosse vorgesehen.
- *die Gebäudestellung eine Durchlüftung des Gebiets ermöglicht.* Eine lufthygienische Untersuchung erfolgt im weiteren Planungsverfahren. Der Verzicht auf eine geschlossene Blockstruktur ermöglicht Luftaustauschbeziehungen.
- *Belastungen durch technische Einrichtungen untersucht werden.* Technische Anlagen, von denen Strahlenbelastungen der Umgebung ausgehen, sind nicht geplant.

Sport- und Grünflächen

Stellungnahme:

Die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Sport erwartet Aussagen zur Weiterführung der vorhandenen sportlichen Zwischennutzungen und zu einem Ersatz für die entfallende Sporthalle.

Auswertung:

Die zeitlich begrenzten Nutzungsverträge der Einrichtungen ermöglichen rechtlich eine Kündigung ohne Kompensationserfordernis. Da die Schaffung von Alternativangeboten im Plangebiet mangels ausreichender Flächen nicht möglich ist, bemüht sich das Land Berlin um Ausweichstandorte an anderer Stelle. Für die Finanzierung der Sporthallenverlagerung wird eine gemeinsame Lösung zwischen dem Liegenschaftsfonds, den Senatsverwaltungen für Finanzen sowie für Kultur und Wissenschaft und der Humboldtuniversität gesucht.

Stellungnahme:

Das bezirkliche Amt für Umwelt und Natur kritisiert die Lage der Planstraße, da eine Lage in Verlängerung der Schwartzkopffstraße einer Grünflächenvernetzung dienlicher sei.

Auswertung:

Dem kann nicht gefolgt werden, da eine Teilung oder Durchwegung des Standorts des Bundesnachrichtendienstes aus Sicherheitsgründen nicht möglich ist.

Stellungnahme:

Der Spielplatz innerhalb der öffentlichen Grünfläche soll eine Größe von 2.000 m² aufweisen und für Kinder aller Altersgruppen geeignet sein.

Auswertung:

Lage, Größe und Ausgestaltung des Kinderspielplatzes soll unter Berücksichtigung weiterer ökologischer und landschaftsplanerischer Kriterien in einem nachgeordneten landschaftsplanerischen Wettbewerb bestimmt werden.

Stellungnahme:

Die BLN fordert die Durchführung von mehr Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet und größere Grünflächen zum Ausgleich des bestehenden Versorgungsdefizits.

Auswertung:

Für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist eine vorrangige Verortung im Plangebiet vorgesehen. Ergänzend sollen Ausgleichsmaßnahmen in räumlicher Nähe zum Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-19 durchgeführt werden. Ein vollständiger Ausgleich im Plangebiet ist nicht erforderlich. Auch ein Ausgleich des bestehenden Freiflächendefizits ist nicht Ziel der Planung und darüber hinaus nicht möglich. Die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche stellt bereits eine erhebliche Verbesserung der Versorgungssituation dar.

Technische Infrastruktur

Stellungnahme:

Der Aufnahmekapazität der Entwässerungsanlagen sind nach Aussagen der Berliner Wasserbetriebe hinsichtlich der Regenabflussmenge von Dach- und Hofflächen Grenzen gesetzt. Es seien geeignete Maßnahmen der Zwischenspeicherung und Abflussverzögerung vorzusehen.

Auswertung:

Zum Nachweis der Gebietsentwässerung wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet.

Stellungnahme:

Die Standortentscheidung für ein Abwasserpumpwerk sei noch nicht abschließend getroffen. Bei Verbleib auf dem bisherigen Grundstück sei die Planung zu ändern. Das Regenrückhaltebecken verbleibe unabhängig davon auf der ausgewiesenen Fläche.

Auswertung:

Die Verlagerung des Standortes auf das Grundstück Chausseestraße 95 bleibt planerisches Ziel.

Städtebau

Stellungnahme:

Es fehlen nach Auffassung der BLN eine Geschäftszeile entlang der Chausseestraße und eine öffentliche Durchwegung. Zudem sei das Hauptgebäude wegen seiner Größe nicht stadtverträglich. Der Vorplatz stellt eine Verschwendung von Freiflächen dar.

Auswertung:

Die Einrichtung einer Geschäftszeile und einer zusätzlichen Durchwegung neben der vorgesehenen Planstraße sind mit den Sicherheitsbelangen des Bundesnachrichtendienstes nicht vereinbar. Die Stadtverträglichkeit wurde im Rahmen des Architekturwettbewerbes nachgewiesen. Insbesondere die gegenüber der Chausseestraße zurückversetzte kompakte Baumasse mit dadurch verbleibenden Freiräumen und Sichtachsen dient der Integration in das Stadtgefüge. Mit einer GFZ von ca. 3,2 wird eine innenstadttypische Dichte erreicht.

Stellungnahme:

Das Hauptgebäude stehe zu weit westlich und enge damit den Pankegrünzug ein.

Auswertung:

Die Gebäudestellung ist ein wesentliches Entwurfselement zur Integration des kompakten Baukörpers in das Stadtgefüge. Ein kleineres Baufeld ist bei der städtebaulichen gewünschten Höhenbegrenzung und dem funktional erforderlichen Bauvolumen nicht möglich.

IV.5. Beteiligung der Behörden

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde den Behörden und Trägern öffentlicher Belange samt Entwurf des Umweltberichts am 06. Juni 2005 mit der Aufforderung um Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats übersandt. Insgesamt wurden 47 Stellen beteiligt, von denen 32 Stellen eine Stellungnahme vorgelegt haben.

Die Auswertung der eingegangenen abwägungsrelevanten Stellungnahmen ergab folgendes Bild:

Umweltbericht

Die vom Bundesministerium für Verteidigung geforderte Einbeziehung der Planstraße in ein erforderliches Lärmgutachten wurde befolgt.

Die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Referat I E vorgenommene In-Aussicht-Stellung einer naturschutzrechtlichen Befreiung wird bei Bestätigung eines Zauneidechsenvorkommens an Bedingungen geknüpft, die im Bedarfsfall über eine Auflage im Zuge der Befreiung gewährleistet werden. Fehlende Untersuchungen erfolgen bis zur Beteiligung der Öffentlichkeit und werden der Fachbehörde gesondert zur Kenntnis gegeben.

Das von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Referat IX geforderte Energiekonzept ist weder rechtlich erforderlich noch Gegenstand der Bauleitplanung.

Stellungnahme:

Im Plangebiet nicht mögliche Ausgleichsmaßnahmen sollten nach Möglichkeit im nördlich angrenzenden Bebauungsplan 1-34 zur Herstellung des Pankegrünzugs eingesetzt werden (Bezirksamt Mitte).

Auswertung:

Nach der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sollen die erforderlichen, aber nicht im Plangebiet umsetzbaren Ausgleichsmaßnahmen im unmittelbaren Umfeld und prioritär im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-34 verortet und vertraglich gesichert werden.

Stellungnahme:

Im Bodenbelastungskataster werden nach Angaben des Fachbereichs Umwelt des Bezirksamts Mitte die Flächen 6972, 6997, 7047, 7046, 6973 und 6967 im Bodenbelastungskataster geführt.

Auswertung:

Im Ergebnis einer im September 2005 durchgeführten Untersuchung werden die Flächen 6967, 6997 und 6973 als belastete Flächen im Bebauungsplan gekennzeichnet. In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf erforderliche baubegleitende Maßnahmen hingewiesen. Die Altlasten stehen den vorgesehenen Ausweisungen des Bebauungsplans nicht entgegen.

Sport- und Grünflächen

Stellungnahme:

Zur Erschließung der nördlich des Plangebiets gelegenen Grünfläche (Flurstück 110) bedarf es nach Auffassung des Bezirksamts Mitte eines Gehrechts.

Auswertung:

Ein Gehrecht ist nicht erforderlich, da die Grünfläche künftig über die ausgewiesene öffentliche Parkanlage erreichbar sein wird. Unabhängig davon erfolgt auf der Fläche des benachbarten Regenrückhaltebeckens die Sicherung eines Gehrechts für die Allgemeinheit, um die Grünfläche funktional zu erweitern und die nördlich angrenzende Grünfläche zusätzlich zu erschließen.

Stellungnahme:

Sowohl der Frauenbeirat Stadtplanung als auch der Fachbereich Stadtplanung wenden sich gegen eine feste Lagebestimmung des Spielplatzes und fordern eine Integration der Spielmöglichkeiten in die Parkanlage bzw. einen Vorrang für eine naturnahe Gestaltung.

Auswertung:

Angesichts des Spielplatzdefizits sollen in der Parkanlage Spielmöglichkeiten angeboten werden über deren Gestaltung und Vereinbarkeit mit anderen Belangen im Rahmen eines landschaftsplanerischen Wettbewerbs entschieden werden soll. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zu Lage und Gestalt der Spielmöglichkeiten.

Stellungnahme:

Der Fachbereich Natur des Bezirksamts Mitte konstatiert gegenüber dem Vorentwurf eine naturräumlich und bezüglich der Erholungsfunktionen unbefriedigende Verkleinerung des Pankegrünzugs.

Auswertung:

Die Reduzierung der Fläche des Grünzugs resultiert aus funktionalen und sicherheitstechnischen Anforderungen des Bundesnachrichtendienstes, die eine größere Parkanlage nicht zulassen. Auch eine vorgeschlagene Modifikation der räumlichen Abgrenzung an den engsten Abschnitten kann aus Sicherheitsgründen nicht gefolgt werden.

Verkehrsflächen

Stellungnahme:

Die durchgehende Planstraße wird durch verschiedene Ämter des Bezirksamtes Mitte kritisiert und mit Verweis auf das zunehmende Verkehrsaufkommen in bisher ruhigen Wohngebieten und die Unterbrechung des Pankegrünzugs eine Ausbildung als Sackgasse gefordert.

Auswertung:

Die sicherheitstechnischen Anforderungen des Bundesnachrichtendienstes stehen einer Anbindung des Standorts an das Straßennetz an nur einer Stelle entgegen. Eine dann erforderliche zweite Zufahrt würde in der Habersaathstraße angeordnet werden müssen und hätte eine deutlich stärkere Beeinträchtigung angrenzender Wohnnutzungen zur Folge. Die zwischenzeitlich erarbeitete Verkehrsstudie stellt für die Scharnhorststraße eine nur sehr geringe Verkehrszunahme bis 2015 fest und prognostiziert in Folge der Planstraße eine Verkehrsreduzierung in der Habersaathstraße. Da es zudem städtebauliches Ziel ist, den überdurchschnittlich großen Blockbereich zu gliedern und zu erschließen, wird dem Belang eines durchgehenden Grünzugs in der Abwägung ein geringeres Gewicht beigemessen.

Technische Infrastruktur

Stellungnahme:

Die betroffenen Versorgungsunternehmen fordern für Gas-Versorgungsleitungen, für Telekommunikationsleitungen, für Einrichtungen zur allgemeinen Stromversorgung und für Leitungen zur Stromversorgung des Abwasserpumpwerks die Sicherung von Leitungsrechten sowie von Geh- und Fahrrechten.

Auswertung:

Da die vorhandenen Leitungen Bestandschutz genießen bzw. innerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen verlaufen, bedarf es keiner Sicherung entsprechender Rechte im Bebauungsplan.

Stellungnahme:

Zur möglichen Versorgung der Bundesnachrichtendienst-Zentrale mit Fernwärme bedarf es nach Ansicht der VATTENFALL EUROPE BERLIN AG einer Sicherung im Bebauungsplan.

Auswertung:

Zur ggf. erforderlichen Unterquerung der öffentlichen Parkanlage bedarf es keiner Sicherung von Leitungsrechten durch den Bebauungsplan.

Stellungnahme:

Für die vorhandene Abwasserdruckrohrleitung zwischen Abwasserpumpwerk und Scharnhorststraße ist aus Sicht der Berliner Wasserbetriebe (BWB) ein Leitungsrecht zu sichern. Zudem könne das neue Gebäude des Abwasserpumpwerks wegen vorhandener technischer Bauwerke nicht an der Chausseestraße errichtet werden. Für das Abwasserpumpwerk sei die Notwendigkeit eines Schornsteins bei den Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen zu berücksichtigen.

Auswertung:

Die Abwasserdruckrohrleitung wird durch Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Sicherung des Leitungsrechts berücksichtigt. Der ausgewiesene Baukörper ist für die Realisierung eines Abwasserpumpwerks auch abseits der Chausseestraße ausreichend bemessen. Die textliche Festsetzung Nr. 8 wird dahingehend geändert, dass die bestehende Höhenfestsetzung nicht auf Schornsteine anzuwenden ist.

Stellungnahme:

Für die Fläche des bestehenden Pumpwerks sei durch Ausweisung eines Mischgebiets ein größeres Spektrum für eine Nachnutzung einzuräumen.

Auswertung:

Die Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche *Bundeswehrkrankenhaus* entspricht dem Erweiterungsbedarf des benachbarten Krankenhauses.

Der vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung gewünschten Verkleinerung des Leitungsrechts innerhalb des Sondergebiets kann nicht gefolgt werden, da die genaue

Bestimmung eines reduzierten Flächenbedarfs umfangreiche Vorplanungen voraussetzt, die erst zu einem späteren Zeitpunkt vorliegen werden.

SenStadtUm

Die von der Regulierungsbehörde für Telekommunikation und Post geforderte Beteiligung der Richtfunkbetreiber unterbleibt, da lediglich der zentrale Gebäudeteil im Sondergebiet die relevante Höhe von 20,00 m überschreitet. Da dieser bezüglich der Lage und Höhe nicht verschoben werden kann, wird es ohnehin erforderlich sein, die Sendeanlagen künftig der geänderten baulichen Situation anzupassen.

Die Fläche des Regenrückhaltebeckens wird einer Forderung des bezirklichen Fachbereichs für Natur entsprechend mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit und einem Fahrrecht zu Gunsten von Fahrradfahrern belegt, um eine funktionale Ergänzung des Pankegrünzugs zu erreichen.

Städtebau

Der vom Bundesministerium für Verteidigung geforderte Verzicht auf Baumpflanzungen in der Planstraße und die Forderung zur Gestaltung der Grundstückseinfriedung werden nicht durch den Bebauungsplan behandelt.

Stellungnahme:

Der Fachbereich Stadtplanung des Bezirksamts Mitte bemängelt die unzureichende städtebauliche und funktionale Integration des komplexen Baukörpers und die monostrukturellen Nutzung.

Auswertung:

Bedingt durch die funktionalen und sicherheitstechnischen Anforderungen des Bundesnachrichtendienstes besteht keine Möglichkeit, das Bauvolumen zu reduzieren und eine Nutzungsvielfalt auf dem Standort zu realisieren. Die Nutzungsart ist zudem durch die Darstellungen des Flächennutzungsplans vorgezeichnet. Die im Bebauungsplanentwurf umgesetzten Ergebnisse des durchgeführten Wettbewerbsverfahrens erreichen durch ihre Anordnung der Baukörper an der Chausseestraße und die Bezugnahme auf die umgebende Bebauungshöhe eine städtebauliche Integration.

Stellungnahme:

Der Frauenbeirat Stadtplanung des Bezirks Mitte bemängelt die mangelnde Übereinstimmung mit der Bereichsentwicklungsplanung.

Auswertung:

Die Ausweisung eines Sondergebiets entspricht nicht den Zielen der Bereichsentwicklungsplanung, folgt aber dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan. In den übrigen Bereichen entspricht der Bebauungsplan den Zielen der Bereichsentwicklungsplanung.

Stellungnahme:

Das Plangebiet ist nach Auffassung des bezirklichen Fachbereichs Natur nicht nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Auswertung:

Das Plangebiet ist dem Innenbereich zuzuordnen, da durch die unbebauten Sport- und Freiflächen der Zusammenhang mit der angrenzenden Bebauung nicht unterbrochen wird.

IV.6. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 6 Absatz 2 AGBauGB fand in der Zeit vom 02. Januar 2006 bis einschließlich 02. Februar 2006 statt.

Die Auswertung der eingegangenen abwägungsrelevanten Stellungnahmen ergab folgendes Bild:

Städtebau

Stellungnahme:

Die Stellungnahmen setzen sich bezüglich des Städtebaus schwerpunktmäßig mit dem Vorhaben des Bundesnachrichtendienstes auseinander und fordern eine bessere städtebauliche Integration durch Modifikation des rechteckigen Grundstückszuschnittes, der Maßstäblichkeit der Bebauung, der architektonischen Gestaltung, der baulichen Höhe, der räumlich trennenden Wirkung, der Auswirkungen auf die Nachbarbebauung und der Bodenversiegelung.

Auswertung:

Aus den Stellungnahmen resultierte kein Änderungsbedarf, da der Grundstückszuschnitt auf Grund von sicherheitstechnischen Anforderungen des Bundesnachrichtendienstes nicht geändert werden kann, das Bauvolumen sich aus dem Raumbedarf des Bundesnachrichtendienstes ableitet, die architektonische Gestaltung nicht Gegenstand des Bebauungsplans ist, die bauliche Höhe zu den Grundstücksrändern bereits der umgebenden Bauhöhe angepasst ist, die Ausbildung von drei Baukörpern sowie die Anlage einer Planstraße und einer Parkanlage einer trennenden Wirkung entgegenwirkt, die Einhaltung der Abstandflächen der BauO Bln einen hinreichenden Nachbarschutz gewährleistet und die Bodenversiegelung unterhalb der durch die BauNVO definierten Obergrenzen bleibt.

Nutzung

Stellungnahme:

Auch hinsichtlich der Nutzung beziehen sich die Stellungnahmen vornehmlich auf den Bundesnachrichtendienst. So wird die Standortentscheidung, die Abkehr von der bisher geplanten Wohnnutzung, die monofunktionale Nutzung des Areals, die eintretende Isolation der angrenzenden Wohngebiete, die fehlenden Einzelhandelsangebote, die Überwachung der Umgebung und der eintretende Sportflächenmangel kritisiert. Zudem werden der Widerspruch zur Bereichsentwicklungsplanung und die unzureichende Darlegung der Planbedürftigkeit bemängelt.

Auswertung:

Die Entscheidung der Bundesregierung zum Umzug des Bundesnachrichtendienstes in Verbindung mit einem Standortauswahlverfahren führten zu der Standortentscheidung und in der Folge zu einer Abkehr von der bisher geplanten Wohnnutzung hin zu einer Sonderbaufläche für Hauptstadtfunktionen, vollzogen durch ein paralleles Flächennutzungsplanänderungsverfahren. Die Vielfalt der im Bebauungsplan ausgewiesenen Nutzungsarten wirkt einer Monofunktionalität entgegen. Die Ausweisung einer Straßenverkehrsfläche, einer Fuß- und Radwegeverbindung und eines öffentlichen Parks dienen der Integration vorhandener und geplanter Wohngebiete in das städtische Gefüge. Durch die Ansiedlung des Bundesnachrichtendienstes wird es zu einer Belebung des Quartiers kommen, die durch Regelung im städtebaulichen Vertrag zur Schaffung öffentlich zugänglicher Einrichtungen des Bundesnachrichtendienstes gestützt wird. Einem sich in der Folge dessen entwickelnden Einzelhandelsangebot steht der Bebauungsplan nicht entgegen. Die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen des Bundesnachrichtendienstes sind auf dessen Grundstück beschränkt. Für die Ausweisung von Sportflächen besteht im Bebauungsplan wegen konkurrierender Nutzungsansprüche kein ausreichendes Flächenangebot und angesichts entstehender Alternativangebote in räumlicher Nähe auch kein Bedarf.

Bezüglich der Ausweisung des Sondergebietes folgt der Bebauungsplan den geänderten Zielen des Flächennutzungsplans, entspricht aber ansonsten den Inhalten der Bereichsentwicklungsplanung. Das Planungserfordernis ergibt sich aus der Standortentscheidung zum Bundesnachrichtendienst und der nicht gegebenen Zulässigkeit des Vorhabens auf Grundlage von § 34 BauGB.

Verkehr, Erschließung

Stellungnahme:

In verkehrlicher Hinsicht wird eine deutliche Verkehrszunahme und eine erhöhte Stellplatznachfrage befürchtet sowie der angenommene Modal-Split von 80:20 hinterfragt. Bezüglich der Planstraße wird eine durchgehende Straße abgelehnt. Zudem solle das Planfeststellungsverfahren zur Invalidenstraße hinsichtlich möglicher Tassenvarianten durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt werden. Es bedürfe einer Fußgängerverbindung zwischen Schwartzkopffstraße und Scharnhorststraße.

Auswertung:

Angesichts eines aktuellen innerstädtischen Modal-Split von 75:25 und der guten Erschließung des Plangebietes durch den ÖPNV ist der der Verkehrsuntersuchung zu Grunde gelegte Modal-Split von 80:20 realistisch. Bei dieser Verteilung der Verkehrsträger und durch das Stellplatzangebot auf dem Grundstück des Bundesnachrichtendienstes wird es zu keiner wesentlichen Erhöhung der Stellplatznachfrage kommen. Es wird im Plangebiet bis 2015 zu einer deutlichen Verkehrszunahme kommen, die jedoch der allgemeinen Zunahme des innerstädtischen Verkehrs und nur zu einem sehr geringen Teil dem Bebauungsplan 1-19 geschuldet ist.

Eine durchgängige Planstraße dient der städtebaulichen Gliederung, verbessert die Erschließung angrenzender Stadtquartiere und ist angesichts der sicherheitstechnisch nicht vertretbaren Erschließung des Bundesnachrichtendienstes durch eine Sackgasse erforderlich.

Der Flächennutzungsplan und der StEP Verkehr sehen keine überörtliche Verkehrsführung durch das Plangebiet vor. Eine zur Invalidenstraße alternative Verkehrsführung ist grundsätzlich durch die Habersaathstraße möglich.

Durch die Planstraße, die Parkanlage und die Fuß- und Radwegeverbindung werden die fußläufigen Wegebeziehungen im Plangebiet deutlich verbessert.

Stellungnahme:

Für die Erschließung durch Leitungsmedien fordert die Vattenfall AG Leitungsrechte für die Fernwärmeversorgung des Bundesnachrichtendienstes und für bestehende Fernwärmeleitungen zwischen Habersaathstraße und Heizwerk. Die Wehrbereichsverwaltung wendet sich gegen eine Sicherung der Abwasserdruckleitung auf dem Grundstück des Bundeswehrkrankenhauses und fordert eine Verlegung in die Planstraße.

Auswertung:

Den Forderungen der Vattenfall AG wird nicht entsprochen, da eine Fernwärmeversorgung des Bundesnachrichtendienstes über öffentliche Flächen möglich ist, die übrigen Leitungen Bestandschutz genießen und beide daher keiner planungsrechtlichen Sicherung bedürfen. Für die Verlagerung der Abwasserdruckleitung in die Planstraße stehen keine finanziellen Mittel zur Verfügung, so dass eine Sicherung der Trasse erforderlich ist.

Sport- und Grünflächen

Stellungnahme:

Die Einengungen des Grünzuges durch die Flächen des Bundesnachrichtendienstes und des Abwasserpumpwerkes seien zu vermeiden. Der Grünzug solle zum Invalidenpark fortgeführt werden und nicht durch Sicherheitsbelange des Bundesnachrichtendienstes und durch Spielplätze eingeschränkt werden.

Auswertung:

Die sicherheitlichen Anforderungen und der Flächenbedarf des Bundesnachrichtendienstes stehen einer geänderten Abgrenzung und Aufweitung des Grünzuges entgegen. Durch Pflanzbindungen und Wegerechte erfolgt eine funktionale und gestalterische Einbeziehung der Fläche des Abwasserpumpwerkes in den Grünzug, dessen Erweiterung dadurch nicht erforderlich ist. Der planungsbedingt entfallende Spielplatz in der Scharnhorststraße erfordert einen Ersatzstandort innerhalb der Parkanlage, die durch sicherheitstechnische Anforderungen nicht eingeschränkt wird.

Umwelt

Stellungnahme:

Bezüglich der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen wird die Bewertung bestehender Baurechte und die Möglichkeit Eingriffe in Flora und Fauna auszugleichen in Frage gestellt. Es wird eine Berücksichtigung von Eingriffen in das Grundwasser und eine Vorleistung von Ausgleichsmaßnahmen gefordert.

Auswertung

Die der Bewertung bestehenden Baurechte zu Grunde gelegte Fortwirkung einer ehemaligen Bebauung, hier des Stadions der Weltjugend, ist verwaltungsgerichtlich bestätigt worden und sachgerecht. Durch Festsetzungen des Bebauungsplans und vertragliche Regelungen erfolgt ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe. Eingriffe in das Grundwasser liegen nicht vor. Ein Vorziehen der vorrangig im Pankegrünzug zu realisierenden Ausgleichsmaßnahmen ist nicht sinnvoll.

Stellungnahme:

Nicht überbaubare Grundstücksflächen westlich des Pankegrünzuges seien mit Pflanzbindungen zu belegen, der Pankeverlauf sei als Trockenbett auszubilden und es seien größere Bäume zu pflanzen.

Auswertung:

Die Erschließung der Baugebiete soll durch eine Pflanzbindung nicht eingeschränkt werden. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Gestaltung und Bepflanzung von Grünflächen.

Stellungnahme:

Es werden bedingt durch Straßenverkehr und einen Hubschrauberlandeplatz eine höhere Lärmbelastung, durch die Bebauung eine Blockierung der Belüftung von Wohngebieten und durch den Bundesnachrichtendienst zusätzliche Lichtimmissionen erwartet.

Auswertung:

Durch Lärm-, Lufthygiene- und Klimagutachten wurde nachgewiesen, dass planungsbedingt keine erhebliche Zunahme der Immissionsbelastungen und keine Einschränkung von Belüftungsfunktionen erfolgen. Die Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV im Bereich des Bundeswehrkrankenhauses in Folge der Planstraße wird durch vorzunehmende Schallschutzmaßnahmen des Trägers der Straßenbaulast gewährleistet. Der Bundesnachrichtendienst verursacht nicht mehr Lichtemissionen als die innenstadttypischen Nutzungen.

Stellungnahme:

Es wird eine Einschränkung für die Regenwassereinleitung des Bundeswehrkrankenhauses in die Panke befürchtet. Die Voraussetzungen zur vollständigen Regenwasserversickerung seien nicht geklärt. So sei ein Bodenabtrag Voraussetzung für eine Versickerung.

Auswertung:

Die bestehende wasserrechtliche Genehmigung zur Einleitung besitzt weiterhin ihre Gültigkeit. Der Nachweis einer vollständig möglichen Regenwasserversickerung erfolgte durch ein

Entwässerungskonzept. Die Prüfung eines notwendigen Bodenabtrags erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Im Bereich des Bundesnachrichtendienstes erfolgt ein vollständiger Bodenabtrag.

SenStadtUm

Stellungnahme:

Die Altlastensituation im Bereich des Abwasserpumpwerkes sei zu untersuchen. Im Bereich der Tankstelle bestehe kein altlastenbedingter Handlungsbedarf. Im Bereich des Heizwerkes bestehe ein MKW-Schaden im Grundwasser.

Auswertung:

Für den Bereich des Abwasserpumpwerkes wurden Altlastenuntersuchungen durchgeführt und in der Begründung dokumentiert. Die Tankstelle wird als teilsanierte Altlastenverdachtsfläche im Bebauungsplan erfasst, auch wenn kein unmittelbarer Sanierungsbedarf besteht. Die Begründung wird um einen Hinweis auf den MKW-Schaden ergänzt.

Stellungnahme:

Es sei der Einsatz erneuerbarer Energien oder ein Blockheizkraftwerk vorzusehen.

Auswertung:

Es besteht kein städtebauliches Regelungserfordernis zur Energieversorgung. Der Bundesnachrichtendienst wird eine zentrale Energieversorgung erhalten.

Stellungnahme:

Die Baustellenverkehre seien bei den Umweltauswirkungen zu berücksichtigen.

Auswertung:

Die Auswirkungen des Baustellenverkehrs erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Sonstiges

Stellungnahme:

Es seien die finanziellen Auswirkungen einer Tankstellenverlagerung ebenso zu berücksichtigen wie die privaten Belange der Wirtschaft.

Auswertung:

Die Ausweisung eines Sondergebietes im Bereich der Tankstelle begründet wegen des Bestandsschutzes keine Entschädigungspflicht seitens des Landes Berlin. Die Ansiedlung des Bundesnachrichtendienstes wird im Rahmen der Hauptstadtfunktion Berlins höher bewertet als der Erhalt der Tankstelle.

Stellungnahme:

Der Bundesnachrichtendienst sei kein Verfassungsorgan des Bundes und § 8 AGBauGB daher nicht anzuwenden.

Auswertung:

Der Bundesnachrichtendienst übernimmt als Bundesoberbehörde Aufgaben der Verfassungsorgane Bundesregierung und Bundeskanzleramt, so dass § 8 AGBauGB anzuwenden ist.

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit vorgebrachten Stellungnahmen erfordern keine Änderung des Bebauungsplans.

IV.7. Zustimmung des Abgeordnetenhauses

Das Abgeordnetenhaus hat dem Entwurf des Bebauungsplans am 08. Juni 2006 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gebilligt.

RECHTSGRUNDLAGEN

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

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

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

C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen

Nicht abschätzbar, da der Inhalt des Bebauungsplans eine Angebotsplanung ist und die Umsetzung der planerischen Festsetzungen der Entscheidung der jeweiligen Eigentümer obliegt.

Berlin, den 25. September 2006

Ingeborg Junge-Reyer
Senatorin für Stadtentwicklung

V E R O R D N U N G

über die Festsetzung des Bebauungsplans 1-19 im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte

Vom 25. September 2006

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

§ 1

Der Bebauungsplan 1-19 vom 9. Dezember 2005 für das Gelände zwischen Chausseestraße, Habersaathstraße, Scharnhorststraße und nordwestlicher Grenze der Grundstücke Scharnhorststraße 12 und Chausseestraße 95 im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abteilung Geoinformation, Vermessung, Wertermittlung, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können beim Bezirksamt Mitte von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung, Fachbereich Stadtplanung und Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht sowie Vermessungsamt, kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Auf die Vorschriften über

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

wird hingewiesen.

§ 4

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

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

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

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

§ 5

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