

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum Bebauungsplan

9-16

für für eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ zwischen Groß-Berliner Damm, Louis-Blériot-Straße, dem Betriebsbahnhof Schöneweide und der Georg-Schendel-Straße im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteile Johannisthal und Adlershof

Endfassung zur Festsetzung (*Rechtsverordnung*) am 28. Dezember 2008

Anlage:

Rechtsverordnung veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin Nr. 1 vom 24.01.2009, S. 6
Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Inhaltsübersicht:

I. PLANUNGSGEGENSTAND

- I. 1. Veranlassung und Erforderlichkeit des Bebauungsplans
- I. 2. Beschreibung des Planungsgebietes
 - I. 2.1 Lage und Funktion im Stadtgebiet
 - I. 2.2 Geltungsbereich
 - I. 2.3 Bestand
 - I. 2.3.1 Eigentumssituation
 - I. 2.3.2 Bauliche Anlagen und Nutzungen
 - I. 2.3.3 Verkehr
 - I. 2.3.4 Technische Infrastruktur
 - I. 2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation
 - I. 2.4.1 Flächennutzungsplan / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - I. 2.4.2 Stadtentwicklungspläne (StEP)
 - I. 2.4.3 Bereichsentwicklungsplanung
 - I. 2.4.4 Landesentwicklungsplan (LEP eV)
 - I. 2.4.5 Planfeststellungsverfahren Aufweitung Eisenbahnunterführung
 - 2.4.6 Landschaftsschutzverordnung
 - I. 2.4.7 Geltendes Planungsrecht / angrenzende Bebauungsplanverfahren

II. PLANINHALT

- II. 1. Entwicklung der Planungsüberlegungen
 - II. 1.1 Ausgleichskonzeption für die Entwicklungsmaßnahme
 - II. 1.2 Senatsbeschluss
- II. 2. Intention des Planes
- II. 3. Umweltbericht
 - II.3.1 Einleitung
 - II.3.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans
 - II.3.1.2 Darstellung der einschlägigen Fachgesetze und in Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes
 - II.3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
 - II.3.2.1 Bestandsaufnahme/ derzeitiger Umweltzustand
 - II.3.2.1.1 Schutzgut Mensch
 - II.3.2.1.2 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
 - II.3.2.1.3 Schutzgut Boden/ Altlasten

- II.3.2.1.4 Schutzgut Wasser
- II.3.2.1.5 Schutzgut Klima/ Luft
- II.3.2.1.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen- Fauna
- II.3.2.1.7 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter
- II.3.2.1.8 Schutzgut Landschaft
- II.3.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung
 - II.3.2.2.1 Schutzgut Mensch
 - II.3.2.2.2 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
 - II.3.2.2.3 Schutzgut Boden
 - II.3.2.2.4 Schutzgut Wasser
 - II.3.2.2.5 Schutzgut Klima/ Luft
 - II. 3.2.2.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen – Biotopstruktur/ Eingriffsbewertung
 - II.3.2.2.7 Schutzgut Tiere und Pflanzen – Fauna/ besondere Artenschutzanforderungen
 - II.3.2.2.8 Schutzgut Landschaft
 - II.3.2.2.9 Wechselwirkungen
- II.3.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
- II.3.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
- II.3.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten
- II.3.3 Zusätzliche Angaben
 - II.3.3.1 Beschreibung der Vorgehensweise, Hinweise zu aufgetretenen Schwierigkeiten bzw. Untersuchungsbedarf
 - II.3.2.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt
- II.3.3 Zusammenfassung

II. 4. WESENTLICHER PLANINHALT

- II. 4.1 Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen
 - II. 4.1.1 Art der Nutzung
 - II. 4.1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - II. 4.1.3 Öffentliche Grünfläche
 - II. 4.1.4 Weitere grünordnerische Festsetzungen
 - II. 4.1.5 Begründung der textlichen Festsetzungen
 - II 4.1.6 Abwägung der wirtschaftlichen Belange der Gewerbetreibenden und der Grundstückseigentümer

- II. 4.1.7 Ausgleichsmaßnahmen gemäß Eingriffsregelung
- II. 4.1.8 Maßnahmen für den Artenschutz
- II. 4.1.9 Lärmimmissionen

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

IV. VERFAHREN

- IV. 1. Aufstellungsbeschluss
- IV. 2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
- IV. 3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden
- IV. 4. Beteiligung der Behörden
- IV. 5. Beteiligung der Öffentlichkeit
- IV. 6. Zustimmung des Abgeordnetenhauses

- IV. 7. Änderung der Landschaftsschutzverordnung

PFLANZLISTE FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN 9-16

RECHTSGRUNDLAGEN

I. PLANUNGSGEGENSTAND

I. 1. Veranlassung und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Der Senat von Berlin hat am 5. Oktober 2003 die Aufstellung des Bebauungsplans 9-16 beschlossen. Ursprüngliches Ziel der Entwicklungsmaßnahme war unter anderem die Deckung des prognostizierten erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten. In den letzten Jahren haben sich die Bedarfszahlen jedoch grundlegend geändert, die prognostizierte Entwicklung - insbesondere hinsichtlich des Wohnraumbedarfs - ist ausgeblieben. Vor diesem Hintergrund hat der Berliner Senat eine Umsteuerung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal /Adlershof“ beschlossen (Senatsbeschluss Nr. 1279/03).

Aktueller Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans 9-16 ist daher die Anpassung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Flächen im Geltungsbereich an die aktuellen Ziele für den gesamten Entwicklungsbereich.

Vorrangiges Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung von vorhandenen und die Ermöglichung von neuen Gewerbenutzungen sowie die grundsätzliche städtebauliche Neuordnung des Gebietes, ohne jedoch weitreichende Detailregelungen vorzunehmen. Gleichzeitig wird das ursprüngliche Entwicklungsziel „Wohnen am Park“ zugunsten von Gewerbeflächen aufgegeben und auf eine öffentliche innere Erschließung des Bebauungsplangebietes verzichtet. Des Weiteren wird eine im Bebauungsplan XV-68a festgesetzte öffentliche Grünfläche in Teilen überplant (ehemalige Ostfuge des Landschaftsparks) und in ihrer Lage verändert neu festgesetzt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen Gewerbegebiete und eine öffentliche Grünfläche festgesetzt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 9-16 sollen die öffentlichen und privaten Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

Mit Verordnung vom 21. März 2006 (GVBl. S. 293) wurde die Verordnung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs einschließlich zweier Anpassungsgebiete zur Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal-Adlershof“ vom 7. Dezember 1994“ (GVBl. S. 499) teilweise aufgehoben, da die Entwicklungsziele für einzelne Teilbereiche (141 ha) bereits erreicht wurden. Der Bebauungsplan 9-16 ist jedoch davon nicht betroffen und noch Teil des Entwicklungsbereichs.

I. 2. Beschreibung des Plangebietes

I. 2.1 Lage und Funktion im Stadtgebiet

Westlich und nördlich des ehemaligen Flughafenfeldes Johannisthal entstand während der DDR-Zeit ein großflächiges Lager- und Speditionsareal der Akademie der Wissenschaft und der Nationalen Volksarmee. Bis zur Festlegung der Entwicklungsmaßnahme 1994 wurden diese Nutzungen weitgehend aufrecht erhalten. Auf dem Gelände befanden sich zum Zeitpunkt der Festlegung der Entwicklungsmaßnahme verschiedene Betriebe mit dem Schwerpunkt Spedition, Großhandel, Recycling und Dienstleistungen. Der Anteil produzierenden Gewerbes war gering und ist im Laufe der Entwicklungsmaßnahme drastisch zurückgegangen. Ein großer Flächenanteil wurde für Lagerzwecke in Anspruch genommen. Des Weiteren standen große innere Flächenreserven zur Verfügung. Die Struktur der Gewerbeflächen ist durch die flächenintensive Nutzung geprägt. Es befanden sich vorwiegend versiegelte und unversiegelte Lagerflächen und großflächige Gewerbebauten westlich des Flugfeldes im heutigen Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-16. Der Gesamteindruck des Geländes wies 1994 ein ungeordnetes Erscheinungsbild auf. Es fehlte die städtebauliche Einbindung in den umliegenden Raum.

Die Erschließungssituation des Plangebietes wies 1994, vor Festlegung der Entwicklungsmaßnahme Adlershof, deutliche Defizite auf. Die Flächen waren ausschließlich über die Sackgasse Groß-Berliner Damm erschlossen. Aufgrund der ansässigen produzierenden Unternehmen, die Schwerlastverkehr verursachten, stellte der Durchgangsverkehr eine große Belastung für die nordwestlich angrenzenden Wohngebiete am Segelfliegerdamm und am Groß-Berliner Damm dar.

Der damals ca. 1,6 km lange Groß-Berliner Damm begann am Sterndamm und endete im Südosten vor dem Baustoffhandel (in Höhe der Zufahrt zum Grundstück Groß-Berliner Damm 84) mit einer Wendekehre. Es existierte kein öffentlicher Durchgang in den östlichen Teil des Entwicklungsbereichs. Die innere Erschließung der angrenzenden Gewerbegebiete erfolgte ausschließlich über Privatstraßen.

Der Groß-Berliner Damm war in einer Breite zwischen 21 m und 24 m ausgebaut. Er hatte je Richtung eine Fahrspur und war asphaltiert. Die Fahrbahnen und Gehwege befanden sich in einem unterschiedlichen, teilweise sehr schlechten baulichen Zustand und die Grünflächen wirkten verwahrlost.

Im Bereich der Kranbahnfuge waren bis 1994 Gleisanlagen vorhanden. Diese wurden aus Mitteln der Entwicklungsmaßnahme beräumt.

I. 2.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Bezirk Treptow-Köpenick am nordöstlichen Rand des Ortsteils Johannisthal und mit einer Teilfläche am westlichen Rand des Ortsteils Adlershof in etwa mittig zwischen Segelfliegerdamm und Rudower Chaussee. Außerdem befindet es sich am nord-westlichen Rand der Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/ Adlershof. Das Plangebiet ist 26,3 ha groß. Seine Längsausdehnung beträgt ca. 1.100 m, es ist an seiner schmalsten Stelle 60 m und seiner breitesten Stelle 400 m breit.

Im Südwesten grenzt es an den Groß-Berliner Damm, der seit Dezember 2006 fertig ausgebaut und bis zur Rudower Chaussee durchgebunden ist. Im Nordosten grenzen Bahnflächen an das Plangebiet an. Nördlich der Bahnflächen verläuft das Adlergestell. Das Plangebiet ist von Flächen mit gewerblicher Prägung umgeben.

Südlich des Plangebiets und südlich an den benachbarten Bebauungsplan 9-15 angrenzend, liegt der im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme weitgehend realisierte Landschaftspark Johannisthal. Über die im Geltungsbereich liegende Ostfuge des Landschaftsparks soll der Landschaftspark an den umliegenden Stadtraum und den S-Bahnhof Adlershof angebunden werden.

I. 2.3. Bestand

I. 2.3.1 Eigentumssituation

Die Grundstücksflächen im Geltungsbereich gehörten überwiegend der Firma Stinnes AG. Im Februar 2008 wurde der Kaufvertrag mit dem Land Berlin unterzeichnet. Der Besitz ist bereits auf das Land Berlin übergegangen. Weitere Eigentümer sind die Deutsche Bahn AG, das Bundes-Eisenbahn-Vermögen (Reichsbahn) und die IZG Inter Zement Handelsgesellschaft mbH Berlin.

I. 2.3.2 Bauliche Anlagen und Nutzungen

Bestandsgebäude befinden sich überwiegend auf den direkt an den Groß-Berliner Damm

angrenzenden Flächen. Die derzeitige bauliche Nutzung nimmt von Norden nach Süden und von Westen nach Osten ab. Die GRZ auf den einzelnen Grundstücken variiert nördlich der Kranbahnfuge, wie die Ostfuge ursprünglich auch bezeichnet wurde, von 0,4 bis 0,6, die BMZ zwischen 0,3 und 3,0. Die überwiegende Zahl der Gebäude hat eine Gebäudehöhe von 5 und 8 m. Ausnahmen bilden ein fünf- und ein dreigeschossiges Gebäude. Bei den Gebäuden im nördlichen Teil handelt es sich um Bürogebäude. Neben einem Baustoffhandel finden sich ansonsten Lagerhaltung und Logistikbetriebe. Ein Teil der Gebäude und der Flächen ist brach gefallen bzw. stark untergenutzt.

Die Kranbahnfuge (Ostfuge) und die südlich angrenzenden Flächen sind inzwischen vollständig geräumt und liegen ungenutzt brach.

I. 2.3.3 Verkehr

Das Plangebiet ist über den Groß-Berliner Damm erschlossen. Der Groß-Berliner Damm beginnt am Sterndamm. Der 2006 fertig ausgebaute Abschnitt zwischen Segelfliegerdamm und Landschaftspark ist als vierspurige Haupteinfahrungsstraße mit Radweg und einer mittellagigen Straßenbahntrasse in einer Breite von insgesamt 38 m ausgebaut. Durch die Verlängerung des Groß-Berliner Damms bis zur Rudower Chaussee (Bebauungspläne XV-68a und XV-55a) ist Johannisthal an die südöstlich liegenden Gebiete des Entwicklungsbereiches angebunden.

Die vorliegende verkehrsplanerische Untersuchung für den Entwicklungsbereich Johannisthal/Adlershof prognostiziert für das Jahr 2015, zwischen Segelfliegerdamm und Hermann-Dorner-Allee bis zu 12.500 KfZ/24 h. Südöstlich der Hermann-Dorner-Allee werden maximal 5.500 KfZ/24h erwartet.

Der S-Bahnhof Adlershof ist zwischen 1 km und 2 km, der S-Bahnhof Schöneweide mehr als 1,5 km entfernt. Die Buslinie 163 auf dem Groß-Berliner Damm verbindet das Plangebiet mit beiden S-Bahnhöfen, wo es jeweils einen Anschluss an das Straßennetz gibt. Langfristig ist eine Straßenbahnlinie über den Groß-Berliner Damm nach Schöneweide geplant. Dazu wird eine 12,0 m breite Trasse auf dem Groß-Berliner Damm freigehalten.

I. 2.3.4 Technische Infrastruktur

Auf der Höhe Groß-Berliner Damm 82 befindet sich eine 63-PE-Gasleitung bis zum nächst-

gelegenen Gewerbegebäude.

Von der Rudower Chaussee bis zum Groß-Berliner Damm verläuft entlang der südlichen ehemaligen Grundstücksgrenze der Stinnes AG eine 30-kV/10-kV-Kabeltrasse der Firma Vattenfall Europe. Es hat eine Einigung darüber stattgefunden, dass im Rahmen des Straßenneubaus nördlich des Groß-Berliner Damms die Kabeltrasse in das öffentliche Straßenland der Wagner-Régeny-Straße und der Georg-Schendel-Straße umverlegt wird.

Im Groß-Berliner Damm befinden sich Versorgungsleitungen für Strom, Gas und Wärme. Die Erschließung des Plangebietes ist somit sichergestellt.

I. 2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

I. 2.4.1 Flächennutzungsplan / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 04. Dezember 2007 (Amtsblatt S. 3292) stellt für den Geltungsbereich gewerbliche Baufläche und öffentliche Grünfläche dar. Der FNP stellt entlang der eingetragenen Bahnanlagen einen Grünzug in symbolischer Breite dar, der im Norden weit über den Bereich der Entwicklungsmaßnahme bis zur Königsheide hinausreicht und in südlicher Richtung bis zum Teltowkanal führt. Aus diesen Darstellungen sind die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 9-16 entwickelt.

I. 2.4.2 Stadtentwicklungspläne

StEP Verkehr

Der StEP Verkehr ist ein strategisch orientiertes Handlungskonzept und wurde am 08. Juli 2003 vom Senat beschlossen. Leitbild und Ziele münden in konkrete Handlungsempfehlungen für die Mobilitätspolitik des Landes.

Der Groß-Berliner Damm ist im StEP Verkehr als Straße Stufe III (örtliche Straßenverbindung) im Bestand 2002 dargestellt. Für den öffentlichen Verkehr wird eine Straßenbahnverbindung auf dem Groß-Berliner Damm zwischen Sterndamm und Rudower Chaussee als Planung/Realisierung dargestellt.

Stadtentwicklungsplan - StEP - Gewerbe

Der Berliner Senat hat am 14.09.1999 den StEP Gewerbe beschlossen. Er ist eine sektorale Vertiefung des Flächennutzungsplanes und definiert die Leitlinien für die weitere Flächenentwicklung und Bauleitplanung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-16 liegt im Südostraum 12 – „Stadt der Wissenschaft, Wirtschaft und Medien“ sowie Kanalstraße. Für ihn werden gewerbliche Flächen des FNP zum Teil innerhalb der Gebietskulisse des Industrieflächensicherungskonzepts dargestellt. Die Hauptnutzung ist Gewerbegebiet. Für die Standortprofilierung ist die Ansiedlung von Leitbetrieben vordringlich. Empfohlen werden Betriebe des verarbeitenden Gewerbes und produktionsorientierte Dienstleistungsbetriebe.

Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich

Der nördlichste Teil des Geltungsbereichs gehört zur Flächenkulisse des „Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich“ (EPB), mit dem über eine Flächensicherung hinaus auch eine Standortprofilierung initiiert werden soll. Deshalb sollen im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme die Flächen für eine „Stadt der Wissenschaft, Wirtschaft und Medien“ qualifiziert, neu geordnet und der Bestand ergänzt werden.

Stadtentwicklungsplan Wohnen

Im Stadtentwicklungsplan Wohnen von 1999 sind Flächen für den Neubau von insgesamt rd. 120.000 Wohnungen enthalten. Angesichts der aktuellen Bedingungen auf dem Berliner Wohnungsmarkt (weitgehende Deckung des Wohnungsbedarfs, keine Bereitstellung öffentlicher Fördermittel) wurden diese Flächen unter besonderer Berücksichtigung der Marktfähigkeit bewertet.

Der südlichste Teil des Geltungsbereichs gehört im StEP Wohnen zu einem prioritären Standort für das Wohnen. Der StEP Wohnen ist aufgrund des Umsteuerungsbeschlusses für diesen Bereich der Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof obsolet.

Planwerk Südostraum Berlin

Das Planwerk Südostraum sieht für Adlershof eine wichtige Steuerungsaufgabe bei der Konkurrenz der Standorte um attraktive Nutzungen. Adlershof soll als Stadtteil der Wissenschaft, Wirtschaft und Medien damit als bedeutender Innovationspool des Metropolenraums Berlin-Brandenburg weiterentwickelt werden. Aktuell wird das Planwerk Südostraum überarbeitet.

In die überarbeitete Fassung wird der Bereich Betriebsbahnhof Schöneweide einbezogen.

Gemeinsames Strukturkonzept Flughafenumfeld BBI (GSK)

Der Entwicklungsbereich Johannisthal/Adlershof befindet sich im engeren Wirkbereich des Flughafens BBI. Durch den neuen Singleairport wird es zu einer erhöhten Nachfrage nach Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen kommen. Im GSK werden die Wohnbauflächen- und Gewerbeflächenpotenziale des Entwicklungsbereichs dargestellt. Sie liegen unmittelbar im Einzugsbereich des Flughafens auf der Achse Flughafen – Berliner Innenstadt und sind hervorragend an den künftigen Flughafen und die Berliner Innenstadt angebunden. Das Profil einer Stadt für Wirtschaft, Wissenschaft und Medien und die Qualitäten des Entwicklungsbereichs lassen für Adlershof eine dynamische Entwicklung durch den Flughafen annehmen.

Der Bebauungsplan entspricht dem StEP Verkehr und dem Planwerk Südostraum Berlin sowie in besonderer Weise dem StEP Gewerbe und dem Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich. Der Grünzug vom Landschaftspark zum S-Bahnhof Adlershof wird über die Ostfuge und mit einer 6.0 m breiten Fläche mit einem Gehrecht für Fußgänger und einem Fahrrecht für Radfahrer, die Biotopverbindung entlang der Bahnflächen nach Schöneweide mit der Festsetzung einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gesichert. Im Zuge der Entwidmung der angrenzenden Bahnflächen und der Beplanung dieser Flächen, kann geprüft werden, ob es Optimierungsmöglichkeiten für den Grünzug gibt.

I. 2.4.3 Bereichsentwicklungsplanung

Die Bereichsentwicklungsplanung für Treptow, Mittelbereich 2 BEP Treptow 2 (BEP 2, Stand Juni 2000, Entwurf), berücksichtigt die Entwicklungen im Entwicklungsbereich Berlin-Johannisthal /Adlershof nur nachrichtlich. Bei der sektoralen und teilräumlichen Betrachtung dieser BEP wird davon ausgegangen, dass der Bereich der Entwicklungsmaßnahme eine selbständige Einheit ist, die sich funktionell und strukturell in sich selbst optimiert. Die BEP 2 wurde aufgrund der Zusammenlegung der Bezirke Treptow und Köpenick nicht beschlossen.

I. 2.4.4 Landesentwicklungsplan (LEP eV)

Aus den rechtlichen Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht ergeben sich folgende

Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung:

- Ziel 1.0.1 LEP eV, Vorrang von Erneuerung und Verdichtung vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen
- Ziel 2.2.2 LEP eV, Unzulässigkeit von Siedlungserweiterungen zu Lasten des Freiraums mit besonderem Schutzanspruch
- Ziel 3.1.1 LEP eV, Erhalt und Weiterentwicklung übergeordneter Grünverbindungen
- Ziel 5.2 LEP eV, Auflistung der Handlungsschwerpunkte in Berlin
- Grundsatz 5.2 LEP eV, Nennung von Gewerbeflächensicherung und -entwicklung als maßgebliches Handlungsziel
- § 31 Abs. 1 LEPro, Entsprechung der zunehmenden Bedürfnisse nach Erholung, Freizeit und Sport durch Gestaltung und Entwicklung der siedlungsbezogenen Freiräume

Das Plangebiet liegt überwiegend im Siedlungsbereich und mit einer östlichen Teilfläche im Freiraum mit besonderem Schutzanspruch des LEP eV im Bereich des in Ziel 5.2 LEP eV genannten Handlungsschwerpunkts Adlershof/Johannisthal. Durch das Plangebiet verläuft von Südwest nach Nordost eine übergeordnete Grünverbindung.

Der Bebauungsplan steht mit seiner im Siedlungsbereich gelegenen Teilfläche im Einklang mit Ziel 1.0.1 LEP eV und unterstützt Grundsatz 5.2 LEP eV.

Die östliche Teilfläche ist im LEP eV nur generalisierungsbedingt als Freiraum mit besonderem Schutzanspruch dargestellt. Hierzu ist in Kapitel II, Ziffer 1.1 des LEP eV erläutert, dass für Berlin im Prinzip die Bauflächen gem. dem rechtswirksamen FNP (in der Fassung vom 08.01.2004) dargestellt sind. Eine Freiraumentwicklung ist nicht vorgesehen. Diese Teilfläche ist daher dem Siedlungsraum zuzuordnen.

Mit der Sicherung eines öffentlichen Grünzugs steht der Bebauungsplan im Einklang mit Ziel 3.1.1 LEP eV und § 31 Abs. 1 LEPro.

I. 2.4.5 Planfeststellungsverfahren Aufweitung Eisenbahnunterführung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde die Ersatzmaßnahme EM1 für die Ausweitung der Eisenbahnunterführung Adlershof festgelegt: *Anlage von Trockenrasenflächen im Bereich der „Ostfuge“ der Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption (LaPro; Ausgleichsflä-*

che Nr. 43). Zu dieser Maßnahme gehört eine Entsiegelungsmaßnahme, das Verfüllen und Aufbringen mit Sand, die Anlage und Entwicklung von Trockenrasenbereichen und die Pflegemaßnahme für die Dauer von 10 Jahren. In Abstimmung mit SenStadt sind die Flächen innerhalb der „Ostfuge“ im Rahmen der Ausführungsplanung genauer zu bestimmen oder sie müssen an anderer Stelle umgesetzt werden.

I. 2.4.6 Landschaftsschutzverordnung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-16 ist eine 1,76 ha große Fläche in einer Breite von 36 Meter Bestandteil des „Landschaftsschutzgebietes ehemaliges Flugfeld Johannisthal“ (vergleiche auch Umweltbericht II.3.1.2). Das Landschaftsschutzgebiet wird nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen. Es wird als Aktivband gem. § 7 Abs. 1 der Verordnung vom 04.09.2002 (GVBl. vom 25. Januar 2003, S. 12) bezeichnet. Auf den „Aktivbändern mit Kammer“ ist es zulässig, ungedeckte Sportanlagen und für die Erholung intensiv nutzbare Freiflächen, einschließlich der erforderlichen Gehölzpflanzungen und Bodenmodellierungen anzulegen. Aufgrund des Umsteuerungsbeschlusses vom 1. Juli 2003 ergab sich die Notwendigkeit der Drehung der Ostfuge. Die hierzu erforderliche Änderung der Verordnung zum Schutz der Landschaft des ehemaligen Flugfeldes Johannisthal und über das Naturschutzgebiet ehemaliges Flugfeld Johannisthal wurde am 28.11.2008 erlassen (GVBl. Nr.30, S.446 vom 06.12.2008) und ist der Planzeichnung berücksichtigt.

I. 2.4.7 Geltendes Planungsrecht / angrenzende Bebauungsplanverfahren

Das Plangebiet liegt überwiegend nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Vor der Festlegung als förmliche städtebauliche Entwicklungsmaßnahme wurden Vorhaben ausschließlich nach § 34 BauGB, also als Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, beurteilt. Seitdem gilt darüber hinaus der Entwicklungsgeheimungsvorbehalt gemäß § 169 Abs. 1 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit §§ 144 und 145 BauGB, nach dem Vorhaben nicht die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen der Entwicklungsmaßnahme zuwiderlaufen dürfen.

Die Kranbahnfuge, wie die ursprüngliche Ostfuge auch bezeichnet wird, ist im Bebauungsplan XV-68a vom 18.12.2002 (GVBl. 2003, S.9) als Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage festgesetzt, gleichzeitig seinerzeit als Landschaftsschutzgebiet nach-

richtlich übernommen. Diese öffentliche Parkanlage wird – mit Ausnahme des Bereichs am Groß-Berliner Damm - durch den Bebauungsplan 9-16 überplant.

Bebauungsplan XV-68a

Dieser Bebauungsplan wurde am 18.12.2002 festgesetzt. Mit dem Bebauungsplan wurde der Landschaftspark mit der West- und der Ostfuge bis zum Bahngelände festgesetzt. Damit wurde die Anlage des Landschaftsparks planungsrechtlich gesichert. Die als öffentliche Parkanlage festgesetzte Ostfuge östlich des Groß-Berliner Damms wird nun durch den Bebauungsplan 9-16 überplant.

Der Landschaftspark hat innerhalb der Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/ Adlershof auch die Funktion einer zentralen Sammelausgleichsmaßnahme zum Ersatz für die Eingriffe in Natur und Landschaft einschließlich von Ersatzmaßnahmen für landesrechtlich besonders geschützte Biotope der umliegenden Baufelder bzw. Bebauungspläne des Entwicklungsbereiches. Mit Festsetzung des Bebauungsplanes XV-68a wurden abwägungsrelevante Eingriffe in der Entwicklungsmaßnahme Johannisthal/Adlershof ausgeglichen, sofern ein Ausgleich nicht innerhalb der anderen Bebauungspläne möglich ist.

Bebauungsplan XV-54ab

Der Bebauungsplan XV-54ab wurde am 26.06.2006 festgesetzt. Mit diesem Bebauungsplan wurde die Straßenverkehrsfläche des Groß-Berliner Damms zwischen Segelfliegerdamm und dem Landschaftspark festgesetzt.

Bebauungsplan XV-54c

Der Bebauungsplan XV-54c wurde am 30.06.2006 festgesetzt. Das Plangebiet ist als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Bebauungspläne XV-55a und XV-55a-1

Im südwestlich angrenzenden Bebauungsplan XV-55a ist u.a. ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ein Änderungsverfahren – XV-55a-1 – ist für Teilflächen dieses Bebauungsplans eingeleitet worden. Der Bebauungsplanentwurf XV-55a-1 grenzt jedoch nicht direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-16 an. Der Bebauungsplanentwurf XV-55a-1 sieht die Festsetzung von Mischgebiet vor. Entlang des Groß-Berliner Damms soll das Mischgebiet so gegliedert werden, dass hier Wohnen nicht zulässig ist.

Bebauungsplan XV-55c

Dieser Bebauungsplanentwurf grenzt unmittelbar an die südöstliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans 9-16 an. Es sollen Gewerbegebiete und öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden.

Bebauungsplan XV-67a

Dieser Bebauungsplanentwurf grenzt östlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-16 an. In ihm wird die Wegeverbindung vom Landschaftspark über die Ostfuge zum S-Bahnhof Adlershof gesichert. Außerdem ist die Festsetzung von Gewerbe- und Kerngebieten geplant.

SenStadtUm

II. Planinhalt

II. 1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Der Entwicklungsplan für die Entwicklungsmaßnahme Johannisthal/Adlershof sah bis 2003 im Geltungsbereich des Bebauungsplans neben der Verknüpfung mit dem Landschaftspark über den Grünzug „Ostfuge“ überwiegend, Wohn- und Mischgebiete sowie Gemeinbedarfsstandorte vor. Im nördlichen Bereich sollten Gewerbegebiete gesichert werden. Das städtebauliche Konzept sah ein orthogonales Straßenraster vor.

Aufgrund des Beschlusses zur Umsteuerung wurde dieser Entwicklungsplan überarbeitet. Demnach sind im Geltungsbereich keine Wohn- und Wohnfolgenutzungen mehr vorgesehen. Durch die Konzentration auf die gewerbliche Entwicklung mit der größere zusammenhängende Flächen angeboten werden können, entfällt auch die innere Erschließung des Gebietes. Außerdem wurde im Hinblick auf eine mögliche spätere Anbindung der angrenzenden Bahnflächen die Ostfuge gedreht (s.Pkt.2.4.6). Diese Drehung bewirkt gleichzeitig auch eine Verbesserung der Zuschnitte der Gewerbegrundstücke.

Südlich der Ostfuge soll an die städtebauliche Qualität zum zentralen Bereich der Entwicklungsmaßnahme hin angeknüpft werden und eine Raumkante am Groß-Berliner Damm entstehen. In der Ostfuge sollen die Freiraumqualitäten erkennbar sein und die Bebauung demgegenüber optisch etwas zurücktreten. Die Ostfuge bildet eine Art Zäsur. Nördlich von ihr, sind die städtebaulichen Anforderungen geringer.

II. 1.1 Ausgleichskonzeption für die Entwicklungsmaßnahme

Der Entwicklungsbereich einschließlich seiner Anpassungsgebiete (Flächen der WISTA-MANAGEMENT GMBH) umfasste mit förmlicher Festlegung im Jahr 1994 ca. 420 ha. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen ist das Gebiet derzeit in 35 Bebauungspläne aufgeteilt, von denen 24 festgesetzt sind. Der Zuschnitt der Geltungsbereiche der Bebauungspläne in der Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ orientiert sich an städtebaulichen Zusammenhängen und durchführungsorientierten Kriterien. Aufgrund dieser Abgrenzung ergibt sich nicht immer die Möglichkeit einer Zuordnung von Eingriffs- zu Ausgleichsflächen innerhalb der jeweiligen Bebauungspläne. Neben den förmlichen Verfahren zu den einzelnen Bebauungsplänen wurde deshalb für die Entwicklungsmaßnahme eine Ausgleichskonzeption erarbeitet, die die insgesamt vorbereiteten Eingriffe in Natur und

Landschaft sowie den notwendigen Kompensationsbedarf im Zusammenhang betrachtet.

In der Entwicklungsmaßnahme kommen drei Ausgleichskonzepte zur Anwendung:

- Sammelausgleichsmaßnahmen im Landschaftspark,
- Ausgleich und Ersatz für den Bau von Straßen des Entwicklungsbereichs auf öffentlichen Grünflächen,
- Ausgleich und Ersatz für den Bau von Straßen auf den Flächen der WISTA-MANAGEMENT GMBH (WISTA-MG).

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

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

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

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

Durch die Planungen der Entwicklungsmaßnahme kommt es auch zu einer Zerstörung oder erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung von gemäß § 26 a Berliner Naturschutzgesetz (NatSchG Bln) geschützten Biotopen (hier Trocken- und Halbtrockenrasen). Hierfür ist eine Genehmigung von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Dies ist förmlich als eigenständiges Verfahren durchzuführen, deshalb erfolgen die Ermittlung der Eingriffstatbestände gemäß § 1a BauGB und § 26 a NatSchG Bln sowie die jeweilige Benennung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen getrennt.

Die geschützten Biotop werden durch art- und wertgleichen Ersatz innerhalb des Landschaftsparks vollständig ersetzt und gesichert. Dieses Verfahren wurde mit den zuständigen Senatsverwaltungen und dem Naturschutzamt Treptow-Köpenick abgestimmt und seine Umsetzung beschlossen, bzw. schon durchgeführt.

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

Mit der Festsetzung des Landschaftsparks als öffentliche Grünfläche werden die hierin vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sowohl für die Eingriffe in Natur und Landschaft als auch für die Ersatzmaßnahmen für die Trocken- und Halbtrockenrasen planungsrechtlich gesichert.

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

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

Ebenfalls gesondert ermittelt werden die Ausgleichsmaßnahmen in den Anpassungsgebieten (WISTA-Gebiet). Die WISTA-MG führte die Ausgleichsmaßnahmen prioritär auf ihren eigenen Flächen auf der Grundlage des Konzeptes eines Landschaftsarchitekturbüros durch. Die Ausgleichsmaßnahmen, die auf den WISTA-Freiflächen umgesetzt werden/ wurden resultieren aus den Eingriffen auf den Flächen der im WISTA-Gebiet geplanten und mittlerweile gebauten Straßen. Die Eingriffe durch die Straßen wurden aufgrund der Flächenversiegelung und der Vernichtung von Baumbestand bewertet und monetär beziffert. Im Unterschied zu den Sammelausgleichsmaßnahmen Landschaftspark bzw. den Ausgleichsmaßnahmen in den übrigen öffentlichen Freiflächen wird der Eingriff zum großen Teil auf den „halböffentlichen“ nicht bebaubaren Grundstücksflächen der WISTA-MG ausgeglichen. In den Bauplanungsunterlagen für die WISTA-Freiflächen wurden die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit eingestellt. Die Maßnahmen der Freiflächengestaltung sind weitestgehend abgeschlossen. Weiterhin wurden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen „auf der „Linse“ und dem „Akademieplatz“ (festgesetzte öffentliche Grünflächen) anteilmäßig von der WISTA-MG durchgeführt. Die erhöhten Ausgleichsbeträge für die Grundstücke der WISTA wurden mit den Erschließungsleistungen der WISTA-MG verrechnet.

II. 2. Intention des Plans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die planungsrechtliche Grundlage zur Sicherung von Gewerbegebieten geschaffen werden und damit industrielle Nutzungen in diesem Gebiet ausgeschlossen werden, um Konflikte mit Nutzungen im Kernbereich des Wissenschafts-, Wirtschaft und Medienstandortes zu vermeiden. Zudem dient die Festsetzung der öffentlichen Parkanlage der planungsrechtlichen Sicherung der neuen Ostfuge.

II. 3. Umweltbericht

II. 3.1 Einleitung

Seit der Änderung des BauGB auf Grundlage des Artikel 1 Europarechtsanpassungsgesetz Bau vom 24.06.2004 ist gemäß § 2 Abs. 4 im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Nach § 2a BauGB sind die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes in einem Umweltbericht darzulegen, der einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan bildet. Der inhaltliche Rahmen für die Umweltprüfung und den Umweltbericht ergibt sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Nach § 2 Abs. 4

Satz 2 legt die Gemeinde fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Für das Bebauungsplanverfahren 9-16 fand am 19.04.2005 ein Abstimmungstermin statt, in dem der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festgelegt wurde (vgl. Kap. II. 3.3.1).

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

Der Bebauungsplan mit Stand vom November 2007 sieht im räumlichen Geltungsbereich die Festsetzung von Gewerbegebieten (GE 1 – GE7) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Baumassenzahl (BMZ) von 6,0 vor.

Im zentralen Bereich des Plangebiets wird als Teilfläche des Landschaftsparks eine 60 Meter breite öffentliche Parkanlage (Ostfuge) festgesetzt. Entlang der Ostfuge wird durch Baugrenzen jeweils ein 6 Meter breiter Streifen als nicht überbaubare Fläche, zugleich als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen (Anpflanzung einreihiger Baumreihen aus hochstämmigen Laubbäumen mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm). Weitere nicht überbaubare Fläche ist ein insgesamt 20 Meter breiter Streifen nordwestlich der Ostfuge. Innerhalb dieses bahnnahe Streifens werden auf einer Breite von 15 Meter Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, um die Biotopwertigkeit dieser Fläche dauerhaft zu erhalten.

Darüber hinaus werden zur Erhaltung einzelner besonders markanter und erhaltenswerter Baumgruppen im nördlichen Planbereich Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung ausgewiesen.

Der Bebauungsplan sieht weiterhin folgende umweltrelevante Festsetzungen vor:

- eine Bauhöhenbegrenzung von 12 Meter entlang der Ostfuge und der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in den Gewerbegebieten GE 6
- die Begrünung von ebenerdigen Stellplätzen (ein Baum je vier Stellplätze)
- die Anlage von Flachdächern mit einer maximalen Dachneigung von 15°, die extensiv zu begrünen sind (mit Ausnahme von technischen Einrichtungen und Beleuchtungsflächen)
- Anpflanzung von Laubbäumen: Je 1.000 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm je zu pflanzen. Laubbäume, die erhalten werden bzw. die für die Anlage von Sam-

- melstellplätzen zu pflanzen sind, sind dabei einzurechnen
- eine Versickerung von Niederschlagswasser über Vegetationsflächen, sofern nicht wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen
- Verbot der Errichtung von Stellplätzen, Garagen, Müllabstellplätzen, Werbeanlagen sowie Nebenanlagen gemäß 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen in den Gewerbegebieten.
- Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungsspiegeln in den Gewerbegebieten zur Begrenzung der Lärmemissionen gemäß den Aussagen des schalltechnischen Gutachtens
- Für Anpflanzungen gemäß der textlichen Festsetzungen wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigelegten Pflanzliste empfohlen.

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

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Berliner Naturschutzgesetz (NatSchGBln)

(Eingriffsregelung / besonderer Artenschutz)

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

- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume,
- die Vielfalt, Eigenart, Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind (§ 1a BNatSchG).

Eingriffe in Natur und Landschaft, d. h. Veränderungen der Gestaltung oder Nutzungen von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, sind zu vermeiden, zu minimieren bzw. – soweit dies nicht möglich ist – auszugleichen (§§ 18 bis 20 BNatSchG, § 14 NatSchGBln). Da das Vorhaben einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, findet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung unter der Maßgabe des § 1a BauGB Berücksichtigung.

Die Vorschriften des § 42 BNatSchG erfordern eine Prüfung, inwieweit durch den Bebau-

ungsplan Beeinträchtigungen besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden. Für die Rechtmäßigkeit eines Bebauungsplanes bedarf es einer objektiven Befreiungslage, wenn das in der Bauleitplanung in Aussicht genommene Vorhaben die tatbestandlichen Voraussetzungen eines der Verbote des § 42 Abs. 1 oder 2 des BNatSchG erfüllt. Dagegen bedarf es nicht der Feststellung einer Befreiungslage durch die zuständige Naturschutzbehörde, wenn das Eintreten der in § 42 BNatSchG verbotenen Beeinträchtigungen der besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten durch geeignete Schutz-, Verhinderungs- und Vorbeugemaßnahmen vermieden werden kann. Aufgrund des Vorkommens von besonders und streng geschützten Arten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die eine artenschutzrechtlichen Einschätzung Bestandteil des Umweltberichtes.

Landschaftsprogramm (LaPro)/ Artenschutzprogramm

Folgende Inhalte aus dem LaPro / Artenschutzprogramm fanden Eingang in die Planung:

Das Landschaftsprogramm vom 29. Juli 1994 stellt das Plangebiet als städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen dar. Die Signatur „Industrie und Gewerbe“ kennzeichnet die bestehende Nutzung.

Der Teilplan Naturhaushalt / Umweltschutz sieht als Anforderungen für gewerblich genutzte Flächen folgende Maßnahmen vor:

- Sanierung von Altanlagen
- Schutz angrenzender Gebiete vor Immissionen
- Förderung flächensparender Bauweise
- Förderung emissionsarmer Technologien bei der Neuansiedlung von Betrieben
- Boden- und Grundwasserschutz
- Dach- und Wandbegrünung.

Das Bebauungsplangebiet wird des Weiteren als Vorranggebiet Grundwasserschutz und als in der Trinkwasserschutzzone III B liegend gekennzeichnet. Dies bedeutet u.a., dass keine Neuansiedlung von potenziell grundwassergefährdenden Anlagen und eine vorrangige Altlastensuche und -sanierung erfolgen soll.

Der Teilplan Biotop- und Artenschutz sieht für das Plangebiet als Maßnahmen u.a.

- die Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna,
- die Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung und
- die Entwicklung des gebietstypischen Baumbestandes vor.

Zwischen Landschaftspark und Bahngelände, das als Verbindungsbiotop für Arten der Grünzüge und Bahnböschungen dargestellt ist, wird im Bereich der geplanten Ostfuge die Aufhebung bzw. Verminderung von Barrieren als überörtliches Planungsziel angestrebt.

Im Teilplan Erholung und Freiraumnutzung ist der Geltungsbereich als bebauter Bereich u.a. mit folgenden Maßnahmen dargestellt:

- Entwicklung von Wegeverbindungen,
- Schutzpflanzungen bei angrenzender Wohn- und Erholungsnutzung,
- Entwicklung einer vielfältig nutzbaren Grünfläche zwischen Landschaftspark und Bahngelände sowie eines Grünzuges entlang der Bahntrasse unter Einbeziehung vorhandener Grünflächen,
- Minderung der Barrierewirkung der nördlich angrenzenden Bahnfläche (außerhalb des Geltungsbereichs).

Im Ergänzungsteil des Landschaftsprogramms vom Juni 2004 wird der Landschaftspark in der Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption als Ausgleichsfläche der 3. Priorität benannt. Die gesamtstädtischen Ausgleichsflächen sollen der Qualifizierung des Berliner Freiflächensystems dienen.

In einer weiteren Ergänzung, dem Teilplan Biotopverbund (Stand August 2006 - Vorabzug), werden die Bahntrasse und die Brachflächen am nördlichen Rand des Geltungsbereiches sowie damit in Verbindung der Landschaftspark als bedeutsame Strukturen für den Biotopverbund dargestellt. Als Zielarten für die Biotopentwicklung bzw. den Biotoperhalt werden für Offenland oder Pionierstadien typische Arten wie die Zauneidechse, die blauflügelige Ödlandschrecke sowie der Schwalbenschwanz und die Mauerbiene genannt.

Für den Teilplan Landschaftsbild erfolgt eine Darstellung als städtisch geprägter Raum sowie städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen. Vorgesehen sind hier u.a. die Entwicklung des Grünanteils in den Gewerbegebieten, z.B. durch Dach- und Wandbegrünungen sowie Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen. Im räumlichen Umfeld des geplanten Landschaftsparks wird der Erhalt und die Entwicklung von typischen Landschaftsbildelementen und die Beseitigung von Landschaftsbildschäden als Maßnahme-schwerpunkt benannt.

Durch die in Kapitel II. 3.1.1 angeführten umweltrelevanten Festsetzungen trägt der Bebauungsplan zur örtlichen Umsetzung der Ziele und Maßnahmen des Landschaftsprogramms bei. Maßnahmen mit besonders hoher positiver Wirkung für den Naturhaushalt in den geplanten Baugebieten sind die geplante Festsetzung der extensiven Dachbegrünung, die Ver-

sickerung von Niederschlagswasser über Vegetationsflächen sowie die Bindungen für den Erhalt und Anpflanzung von Laubbäumen. Auch die Erkundung und Sanierung von Altlasten trägt in erheblichem Maße zur Umweltentlastung in dem über Jahrzehnte durch gewerbliche und militärische Nutzungen geprägten Areal bei.

Der im Landschaftsprogramm dargestellte Grünzug entlang der Bahntrasse wird im Bebauungsplan 9-16 nur teilweise umgesetzt. In südöstlicher Richtung sichert der Bebauungsplan über eine Fläche, die mit Geh- und Radfahrrechten für die Allgemeinheit zu belasten ist, eine Wegeverbindung in Richtung S-Bahnhof Adlershof. Da eine durchgängige Realisierung des Grünzugs insbesondere in nordwestlicher Richtung (Bereich Landflieger- / Hagedornstraße) nur unter Einbeziehung der Bahnflächen erfolgen kann, soll der auf der Südseite der Bahnstrecke vorgesehene Grünzug langfristig auf dem Gelände der Bahn im Kontext mit den hier geplanten städtebaulichen Entwicklungen realisiert werden. Die Bahn hat in Vorgesprächen mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung bereits signalisiert, einen Teilabschnitt des vorgesehenen überörtlichen Grünzugs auf dem Bahngelände als überörtlichen Belang bei ihren weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Baumschutzverordnung

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

Bodenschutzgesetz, Baugesetzbuch

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

Schutzgebiete / Landschaftsschutzgebiet

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-16 ist eine 1,76 ha große Teilfläche der öffentlichen Grünfläche in einer Breite von 36 Meter Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Ehemaliges Flugfeld Johannisthal“ (Schutzgebietsverordnung vom 4. September 2002, ge-

ändert am 28. November 2008). Die Gestaltung als öffentliche Parkanlage erfolgte bislang nicht, da die Flächen für die geplante weiterführende Anbindung der Ostfuge bisher nicht zur Verfügung standen. Die Fläche liegt zur Zeit brach.

Die Flächengröße der geplanten öffentlichen Grünfläche im Bereich der Ostfuge beträgt insgesamt 2,03 ha. Hiervon soll ein 20 m breiter Streifen als Freihaltetrasse für eine mögliche Fortführung öffentlicher Verkehrsflächen in Verlängerung der Hermann-Dorner-Allee bis zum Bahngelände vorgehalten werden. Baumpflanzungen oder Flächenentwicklungen, die im Sinne der Eingriffsregelung zur Kompensation anrechenbar sind, werden hier nicht entstehen. Dafür steht der verbleibende 40 m breite Streifen der Ostfuge zur Verfügung. Er soll der Entwicklung von Trockenrasen (Sammelausgleich nach § 26a NatSchGBln, Biotopverbund zwischen Landschaftspark und Bahngelände) sowie der Anlage einer Wegeverbindung dienen. Diese Zielsetzung entspricht grundsätzlich dem Schutzzweck für das festgesetzte Landschaftsschutzgebiet und zusätzlich artenschutzrechtlichen Belangen.

Zum Wasserschutzgebiet (Trinkwasserschutzzone III B) sowie zum Vorranggebiet Grundwasserschutz siehe die o.a. Ausführungen zum Landschaftsschutzprogramm sowie unter II.3.1.2.4.

II. 3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

II. 3.2.1 Bestandsaufnahme / derzeitiger Umweltzustand

II. 3.2.1.1 Schutzgut Mensch

Wohnen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und seiner direkten Umgebung sind keine Wohnnutzungen vorhanden. Der Standort und sein direktes Umfeld sind durch Gewerbenutzungen, größere Brachflächen (aufgegebene Gewerbestandorte) sowie Verkehrstrassen (Bahn, Groß-Berliner Damm) gekennzeichnet. Die nächstliegenden Wohnnutzungen befinden sich östlich der Bahntrasse am Adlergestell. Hier befinden sich auch Kleingartenanlagen.

Die Planungen zum Entwicklungsbereich Johannisthal/Adlershof sehen bisher südöstlich des Groß-Berliner Damms (außerhalb dieses Bebauungsplanbereichs) die Entwicklung von Wohngebieten vor. Nach aktuellem Planungsstand soll auf diese Wohnnutzungen nördlich der Hermann-Dorner-Allee jedoch verzichtet werden. Damit sind mögliche Immissionsbelas-

tungen ausgehend vom Gewerbegebiet vorrangig für die Bestandsnutzungen östlich der Bahntrasse einzuschätzen.

Erholung

Der westlich des Geltungsbereiches liegende Landschaftspark Johannisthal ist mit seinen Parkfugen und Aktivbändern eine wohnungs- und siedlungsnahe Grünfläche. Die Anlage der Grundstruktur des Wegenetzes zur überörtlichen und örtlichen Einbindung stellt entsprechend der Ausgleichskonzeption für den städtebaulichen Entwicklungsbereich Johannisthal/Adlershof eine Sammelausgleichsmaßnahme für Eingriffe in das Landschaftsbild dar. Der überwiegende Teil der Haupt- und Anbindungswege – so auch die Wegeanbindung an den Groß-Berliner Damm – ist bereits fertig gestellt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-16 liegt die Ostfuge, die einen Abschnitt der Grünverbindung zwischen dem Landschaftspark und dem S-Bhf Adlershof darstellt. Diese Grünfläche wurde bisher noch nicht angelegt. Gleiches gilt für die Weiterführung der Grünverbindung zum S-Bahnhof. Hierfür ist eine Wegeführung durch das Gewerbegebiet vorgesehen, die auf die Wagner-Régeny-Straße (südöstlich des Geltungsbereichs) führt. Sowohl die Wegeführung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als auch der Straßenraum der Wagner-Régeny-Straße sollen so ausgestaltet werden, dass sie einen für Fußgänger und Radfahrer attraktiven und sicheren Verbindungsweg bilden.

Im Rahmen der Umweltprüfung einzuschätzen sind mögliche Beeinträchtigungen der Erholungsnutzung durch die Gewerbeentwicklung (Eignung der Flächen, Verlärmung) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

II. 3.2.1.2 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Bau- oder Bodendenkmale sind innerhalb oder im Nahbereich des Geltungsbereichs nicht vorhanden bzw. bekannt.

Negative Umweltauswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die geplante planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen gewerblichen Nutzungen nicht zu erwarten.

II. 3.2.1.3 Schutzgut Boden /Altlasten

Böden

Gemäß der Karte Bodengesellschaften des Umweltatlas Berlin sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausschließlich stark anthropogen geprägte Aufschüttungsböden der Siedlungs- und Industrieflächen vorhanden. Entsprechend hoch wird der Versiegelungsanteil mit über 60 % angegeben.

Die im Rahmen der Eingriffsbewertung durchgeführte Versiegelungsbilanz ergab ein differenziertes Bild. Für die aktuell genutzten Gewerbeflächen (9,6 ha, von 26,3 ha Gesamtfläche) ergibt sich ein Versiegelungsgrad von 88% (8,5 ha), der vorrangig durch großflächige Erschließungsflächen bestimmt wird.

Große Flächen im südlichen Teil des Geltungsbereichs sind bereits Ende der 90er Jahre im Vorgriff auf veränderte Nutzungen beräumt worden. Somit stellt sich die aktuelle Gesamtversiegelung mit nur 37% als vergleichsweise niedrig dar. Sie beschreibt jedoch nur ein Übergangsstadium. Da das Gebiet planungsrechtlich dem Innenbereich zuzuordnen ist, wäre eine Bebauung mit der GRZ von 0,6 im nördlichen Teil und 0,4 im südlichen Teil möglich. Eine solche Bebauung bedingt dann unter Berücksichtigung der nicht versiegelten Freiflächen im Bereich der Ostfuge (Grünfläche) einen Versiegelungsgrad von 57 % bezogen auf den gesamten Geltungsbereich.

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

Altlasten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-16 ist mit mehreren Einträgen im Bodenbelastungskataster erfasst. Für eine Fläche (Katasternr. 7541) wurden bereits Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, so dass sie vom Verdacht der Altlasten befreit wurde. Für weitere Flächen (Katasterflächen 6101, 7542), insbesondere für die öffentliche Grünfläche, wurde eine vertiefende Altlastenuntersuchung (Altlastenerkundung ehem. Stinnes Fläche vom 31.10.2007) durchgeführt. Hier nachgewiesene Belastungen werden vor dem Verkauf der Grundstücke beseitigt sein, so dass keine Nutzungseinschränkungen für die Flächen entste-

hen, Die Vergabe der Altlastenberäumung wird durch den Entwicklungsträger durchgeführt und befindet sich in der Vorbereitung. Die Altlastenberäumung soll Ende des Jahres 2008 abgeschlossen sein.

II. 3.2.1.4 Schutzgut Wasser

Grundwasser / Wasserschutzgebiet

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der weiteren Schutzzone III B des Wasserwerks Johannisthal. Die derzeitige Förderung im Wasserwerk Johannisthal dient nicht mehr der Trinkwasserförderung, sondern dem Berliner Grundwassermanagement.

Anhand des Flächenplans der Berliner Wasserbetriebe wurde für die Gewerbeflächen im Geltungsbereich ein durchschnittlicher Anschlussgrad an die zentrale Regenwasserkanalisation von 47 % als Status quo ermittelt. Die Ableitung des Wassers erfolgt in die Spree. Wegen der Kapazitätsgrenzen des bestehenden Leitungsnetzes (Querschnitt Düker) ist nach Angabe der BWB ein zusätzlicher Anschluss von Flächen im Gebiet mittelfristig nicht möglich.

Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Eine Zunahme der Belastung von Oberflächengewässern außerhalb des Geltungsbereiches (Spree) kann ausgeschlossen werden, da sich die Menge des potenziell belasteten und abgeleiteten Regenwassers aus dem Gebiet nicht erhöhen wird (s.o.).

II. 3.2.1.5 Schutzgüter Klima und Luft

Gemäß der Karte 04.11.1 des Umweltatlas Berlin (Klimaökologische Funktionen) wird der Geltungsbereich als Siedlungsraum mit geringer -nur in Einzelfällen- mäßiger Bioklimatischer Belastung eingeordnet. Der Randbereich zur Bahnfläche weist aufgrund guter Durchlüftung eine sehr geringe (bis keine) bioklimatische Belastung auf.

Besondere Luftaustauschbahnen oder Kaltluftentstehungsgebiete sind nicht vorhanden.

In der Karte 04.11.2 (Planungshinweise Stadtklima) werden die Flächen als empfindlich gegenüber Nutzungsintensivierungen eingestuft. Als Planungshinweise werden die Vermeidung weiterer Verdichtung, eine Verbesserung der Durchlüftung und ein hoher Vegetationsanteil genannt.

II. 3.2.1.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen – Fauna

Biotopstruktur

Die Biotopstruktur im Gebiet ist durch offene Gras- und Staudenfluren auf den Brachflächen im südlichen Gebietsteil und angrenzend an die Bahnflächen gekennzeichnet. Hier sind von Pionierstadien mit offenem Boden bis zu halboffenen Landschaften mit vereinzeltem Gehölzaufwuchs verschiedene Ausprägungen vorhanden.

Daneben prägen einzelne Baumgruppen das Bild. Hervorzuheben ist ein Alteichenbestand im nordöstlichen Bereich, eine Lindenreihe am Groß-Berliner Damm sowie einzelne Pappelgruppen (s. u.).

Die gewerblich genutzten Flächen weisen aufgrund ihres hohen Versiegelungsgrades (88%) nur einen geringen Anteil an Vegetationsstrukturen auf. Diese sind den Zierrasen oder Ziergehölzen zuzuordnen.

Ostfuge

Aufgrund der Lageänderung der Ostfuge, sowie möglicher Entwicklungspotenziale für geschützte Biotope, wurde der gesamte südliche Teilbereich des Bebauungsplanes ergänzend zu der älteren vorliegenden Biotopkartierung aktuell nochmals erfasst (Köstler 2005).

Die Kartierung ergab keine Nachweise von geschützten Biotoptypen. Auf der Grundlage der Berliner Biotoptypenliste konnten die folgenden Biotoptypen im südlichen Teil des Geltungsbereiches festgestellt werden:

- mehrjährige ruderale Staudenfluren (Möhren-Steinklee-Fluren, 03242)
- Ruderale Halbtrockenrasen (ruderale Rispengrasfluren, 03222)
- Ruderale Wiesen (artenreiche ruderale Wiese mit Gehölzaufwuchs, 051131).

Der gesamte untersuchte Bereich ist durch ruderale Vegetationsbestände unterschiedlicher Sukzessionsstadien gekennzeichnet. Hierbei sind der bisherige und auch der neue Verlauf der Ostfuge in ihrem Bestand und Entwicklungspotenzial gleichwertig einzuschätzen. Nach § 26 a NatSchGBln geschützte Sandtrockenrasen konnten weder im ursprünglichen noch im neuen Verlauf der Ostfuge nachgewiesen werden. Auf beiden Flächen ist ein Entwicklungspotenzial für Sandtrockenrasen nur dann gegeben, wenn durch Auf- oder Abtrag von Substrat weniger nährstoffreiche und vor allem weniger basenreiche rein sandige Standortbedingungen geschaffen werden können.

Baumbestand

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-16 wurden insgesamt 65 Bäume kartiert, die unter den Schutzstatus der Baumschutzverordnung Berlin fallen. Der geschützte Baumbestand befindet sich v. a. im nördlichen und südlichen Randbereich des Bebauungsplans. Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches ist gehölzfrei.

Der Baumbestand wird von Pappeln dominiert (Pyramidenpappel, Kanadische und Balsampappel). Daneben kommen Stieleichen und Winterlinden (Anpflanzungen) und vereinzelt Spitz-Ahorn und Eschenahorn vor.

Als markante und erhaltenswerte Bestände sind die folgenden Baumgruppen einzustufen:

- Linden-Reihe (12 Exemplare) im Eingangsbereich des Geländes Groß-Berliner Damm 80/81A (Gewerbegebiet GE 1)
- Stieleichen und Pyramiden Pappeln (5 Exemplare) am Nordostrand des Geltungsbereichs (Gewerbegebiet GE 2)
- Pappel-Gruppe (4 Exemplare, Gewerbegebiet GE 2)
- 2 Pappel-Gruppen (9 bzw. 14 Exemplare) südlich der Ostfuge (Gewerbegebiet GE 7)

II. 3.2.1.7 Schutzgut Tiere und Pflanzen – Fauna / besondere Artenschutzerfordernisse gemäß § 42 BNatSchG

Nachfolgend werden die für die Einschätzung der Umweltauswirkungen relevanten Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen (vgl. Kap. II.3.3.1) zu den geschützten Artenvorkommen und den bedeutsamen Habitatstrukturen und Lebensräume im Untersuchungsgebiet zusammenfassend dargestellt.

In den Untersuchungen wurde festgestellt, dass v. a. die Offenlandbereiche, d.h. die beräumten Gewerbeflächen des Plangebietes von großer Wertigkeit für geschützte Tierarten sind.

Für die wärmeliebende Insektenfauna (Wildbienen, Heuschrecken) und die Zauneidechse sind folgende Teilflächen von sehr hoher Bedeutung:

- die trockene, sonnenexponierte Fläche entlang der Bahnböschung nördlich der geplanten Ostfuge (naturnahes Trockengehölz mit vorgelagertem Krautsaum),
- eine Abgrabungsstelle etwa im Zentrum der beräumten Teilfläche nördlich der geplanten Ostfuge. Auf dieser Teilfläche kommt auch die Zauneidechse vor.
- Eine dem Bahndamm vorgelagerte Aufschüttung südöstlich der geplanten Ostfuge, auf der ebenfalls die Zauneidechse nachgewiesen wurde.

Von hoher Bedeutung für Stechimmen ist der Streifen, der sich nördlich an die Ostfuge (festgesetzter Verlauf) anschließt und das beräumte IZG-Areal am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs. Wertgebende Habitatstrukturen sind hier die artenreiche Spontanvegetation und das strukturreiche Relief.

Das Vorkommen seltener und z.T. bisher im angrenzenden Landschaftspark nicht nachgewiesener Stechimmenarten und der Zauneidechse (2 Habitate) wird auf die Nähe zum Bahngelände zurückgeführt. Das unmittelbar an den Geltungsbereich anschließende Gelände des Betriebsbahnhofs Schöneweide und die von Nordwest nach Südost verlaufende Bahnstrecke verbindet den Entwicklungsbereich Johannisthal/ Adlershof mit dem südlichen Berliner Umland. Dieses Verbundsystem scheint auch für den Landschaftspark von großer Bedeutung zu sein. Es ist davon auszugehen, dass viele Arten im Entwicklungsbereich Metapopulationen ausbilden, die mit anderen Populationen im Bereich der Bahntrassen und im südlichen Berliner Umland im genetischen Austausch stehen. Insofern ist das Gebiet des Bebauungsplanes 9-16 eine wichtige und unerlässliche Verbindungsstruktur zwischen dem Landschaftspark (teils Naturschutzgebiet) und dem Güterbahnhof Schöneweide mit den an-

schließenden Bahntrassen.

In den Offenlandbereichen im Geltungsbereich wurde für 16 Vogelarten ein Nachweis von Brutrevieren, Teilrevieren bzw. ein Brutverdacht benannt. Hiervon zählen zu den streng geschützten Arten der Brachpieper (1 Teilrevier), der Flussregenpfeifer (1 Revier), die Haubenerle (Brutverdacht) und die Heidelerche (3 Reviere). Weitere typische Vertreter des Offenlandes sind die Feldlerche (3,5 Reviere) und der Steinschmätzer (7 Reviere). Die insgesamt ca. 19 ha großen beräumten Flächen beherbergen einen bemerkenswerten und schutzwürdigen Artenbestand. Die Siedlungsdichte der Offenlandarten zeugt von der Wertigkeit des Gebietes für Charakterarten des Offenlandes. Es handelt sich um ein sich selbst tragendes Brutgebiet.

Aufgrund der Bausubstanz sind die Gebäude und baulichen Anlagen im Geltungsbereich insgesamt relativ wenig attraktiv für gebäudenutzende Vogelarten. Hier wurden für drei relativ verbreitete Vogelarten der Siedlungsgebiete (Haussperling, Hausrotschwanz, Feldsperling) insgesamt 13 Brutreviere bzw. -plätze nachgewiesen. Darüber hinaus wurde der Turmfalke mehrfach in den Bereichen der Bebauungspläne 9-15 und 9-16 auf der Jagd und auch mit flüggen Jungvögeln im Bebauungsplangebiet 9-15 beobachtet (streng geschützte Art). Es besteht der Verdacht, dass der Turmfalke in Gebäuden bzw. Gebäudeteilen im gesamten Großraum nördlich oder südlich des Groß-Berliner Damms brütet, eine genaue Verortung des Brutplatzes gelang bisher nicht.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-16 wurden zwei Fledermausarten, ohne Quartiernachweis, festgestellt (Zwergfledermaus und Großer Abendsegler). Die Zwergfledermaus nutzt das Gebiet als Jagdrevier. Für den Abendsegler wurden nur Überflüge festgestellt. Das Vorhandensein von Fledermauswochenstuben oder größerer (> 10 Tiere) Männchenkolonien wird für das Jahr 2005 ausgeschlossen, dagegen sind Quartiere von Einzeltieren möglich. Zukünftig können neben solchen Einzelquartieren auch Wochenstuben, z.B. der Zwergfledermaus auftreten, da Wochenstuben durchaus jährlich wechseln können. In Frage kommen insbesondere Spaltenquartiere, Mauerlöcher oder Öffnungen unterhalb des Daches (z.B. Beton-Plattenbauten mit nicht verschlossenen Fugen). Quartiere des Großen Abendseglers sind im Untersuchungsgebiet gegenwärtig nicht zu erwarten.

3.2.1.8 Schutzgut Landschaft

Landschaftsbild

Der Geltungsbereich ist wenig strukturiert. Große Teile der gewerblichen Nutzung entlang des Groß-Berliner Damms weisen mit 58 – 98 % einen hohen Überbauungsgrad auf. Entsprechend nehmen gärtnerisch gestaltete Freiflächen nur einen geringen Flächenanteil ein. Vor allem auf den rückwärtigen Grundstücksflächen sind in Vorbereitung auf die angestrebte Gebietsentwicklung zahlreiche Gebäude und befestigte Flächen bereits beräumt worden. Auf den z. T. schon länger brachliegenden Gewerbeflächen sind die Freiflächen der Sukzession überlassen.

Mit Ausnahme von einigen Einzelbäumen, einer Lindenreihe am Groß-Berliner Damm und einer Eichengruppe im rückwärtigen Bereich ist der Gehölzaufwuchs innerhalb des Geltungsbereichs von geringer Bedeutung für das Landschaftsbild. Die Lindenreihe erzeugt eine grüne Raumkante am Groß-Berliner Damm und die Baumgruppe auf dem rückwärtigen Grundstück ist ein Relikt des ehemaligen Waldbestandes im Raum Johannisthal/Adlershof.

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

II. 3.2.2.1 Schutzgut Menschen (Immissionen, Erholung)

Bezüglich des Schutzguts Mensch stehen Fragen des Wohlbefindens und der Gesundheit im Vordergrund der Umweltprüfung. Gegenstand der Prognose sind damit mögliche Beeinträchtigungen von Wohnnutzungen, des Wohnumfeldes sowie der Erholungsnutzung durch schädliche Immissionen (vor allem Lärm). Als Emissionsquellen sind die geplante gewerbliche Nutzung und der damit verbundene vorhabensbezogene Verkehr zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf das Schutzgut Menschen ist weiterhin zu betrachten, inwieweit die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 9-16 zu einer Beeinträchtigung der Eignung des Landschaftsparks für die wohnungs- und siedlungsnaher Erholung führen können. Neben der stadträumliche Einbindung und Erreichbarkeit des Parks für die Erholungssuchenden spielen auch die Lärmbelastung eine Rolle.

Lärmschutz / Immissionen durch Gewerbenutzung

Im Ergebnis der durchgeführten Schallschutzuntersuchung (vgl. Kap. II. 3.3.1) wurde festgestellt, dass zum Schutz der vorhandenen Wohn- und Kleingartennutzungen östlich der Bahntrasse Lärmschutzmaßnahmen notwendig werden. Der Lärmschutz erfolgt durch Kontingenzierung der Emissionen aus den Gewerbegebieten mittels der Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln (IFSP). Durch eine teilflächenbezogen differenzierte Festsetzung wird eine bestmögliche Ausnutzung der Gewerbegebiete gewährleistet und der Ungleichbehandlung bei Ansiedlungen (uneingeschränkte Emission bei frühzeitiger Ansiedlung und überdurchschnittliche Restriktionen für nachfolgende Ansiedlungen) entgegengewirkt.

Die festzusetzenden Geräuschkontingente im Bebauungsplan 9-16 wurden nach folgenden schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung angelegt:

Südlich des Groß-Berliner Damms, gegenüber dem Gewerbegebiet GE 6, ist im Bebauungsplan XV-55a ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Eine entsprechende Gebietsentwicklung erfolgte jedoch noch nicht. Zum gegenwärtigen Verfahrensstand des Bebauungsplans 9-16 ist davon auszugehen, dass hier eine lärmempfindliche Nutzung planungsrechtlich zulässig ist. Mit dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans XV-55a-1 im Oktober 2005 beabsichtigt der Planungsträger an dieser Stelle, die bisher zulässige Wohnnutzung am Groß-Berliner Damm in Mischnutzung umzuwandeln.

Nach einer Realisierung der beabsichtigten Änderung des Baurechts sind damit im Wirkraum anlagebedingter Lärmemissionen, die von den geplanten Gewerbegebieten im Bebauungsplan 9-16 ausgehen können, die bestehende Kleingarten- und Wohnnutzungen östlich der Bahntrasse am Adlergestell zu berücksichtigen. In den Kleingartenanlagen besteht für einige Parzellen Dauerwohnrecht. Wegen des Dauerwohnrechts wird die Schutzbedürftigkeit entsprechend der Lage an der Straße Adlergestell (mit erheblichen Geräuschemissionen des Straßenverkehrs tags und nachts) und der Nachbarschaft zur S-Bahn-Hauptwerkstatt sowie zu kleineren Betrieben an der Straße Adlergestell als Gemengelage im Sinne der TA Lärm angenommen. Für die nordwestlich anschließenden Wohnhäuser an der Straße Adlergestell (Nr. 135 bis 139) an der Zufahrt zum Gelände der S-Bahn-Werkstatt wird eine Einstufung entsprechend einer Gemengelage mit tags/nachts 60/45 dB(A) übernommen. Hierdurch wird die Grundbelastung an diesen Standorten durch Straße und Bahn berücksichtigt.

Eine weitere immissionsempfindliche Nutzung im Wirkraum der geplanten Gewerbegebiete ist der Landschaftspark (hier insbesondere die Ostfuge) als geplante bzw. festgesetzte öffentliche Grünfläche. Auf der Grundlage einer Abstimmung zur Lärmkontingentierung wurde festgelegt, dass für den Landschaftspark einschließlich Ostfuge kein eigener Schutzanspruch bei der Geräuschkontingentierung berücksichtigt werden sollte. Als Begründung dienten Untersuchungsergebnisse über den Tiergarten in Berlin. Da der Wert von 55 dB(A) tags erst in 190 m Entfernung vom Lärmort unterschritten wird, wären beidseitig der Ostfuge in einer Breite von 65 m nur solche Gewerbenutzungen möglich, die üblicherweise als nicht störend bezeichnet werden. Dies würde der Planungsabsicht der Gemeinde im B-Plangebiet 9-16 ein Gewerbegebiet zu entwickeln, zuwiderlaufen.

Das schalltechnische Gutachten empfiehlt zum Schutz benachbarter Wohnnutzungen die Festsetzung höchstzulässiger Schallleistungspegel für die Gewerbegebiete im Bebauungsplan. Aus diesem Grund wurde die textliche Festsetzung Nr. 9 in den Bebauungsplan aufgenommen. Es sind für zwei Teilbereiche unterschiedliche Werte zulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 9. „Im Gewerbegebiet sind auf den Teilflächen nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen so weit begrenzt sind, dass die in der Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00-22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 06:00 Uhr) überschritten werden:

Teilflächen	$L_{EK, \text{ tags}}$	$L_{EK, \text{ nachts}}$
GE 1-4	66 dB (A)	51 dB (A)
GE 5-7	62 dB (A)	47 dB (A)

Das Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach der TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) das nach DIN 45691, Abschnitt 5 für das Betriebsgrundstück berechnete Immissionskontingent oder einen Wert von 15 dB (A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (Nr. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.“

Mögliche Auswirkungen durch den Schwerlastverkehr

Laut Abstimmungstermin zur Festlegung des Untersuchungsumfangs sollte im Rahmen der Umweltprüfung die Erheblichkeit möglicher Auswirkungen durch den vorhabenbedingten Lkw-Verkehr im Bereich des Groß-Berliner Damms und der Hermann-Dorner-Allee auf den Landschaftspark geprüft werden.

Der Landschaftspark stellt eine immissionsempfindliche Nutzung dar. Dies ergibt sich nicht zuletzt aus dem Schutzzweck des als LSG und NSG (Kernbereich) geschützten Gebietes, der u. a. darauf abzielt, innerhalb des Landschaftsschutzgebietes die besondere Eignung des Gebietes für die Erholung dauerhaft zu gewährleisten (§ 3 Abs. 2 Nr. 4 NatSchGBIn). Im Naturschutzgebiet sind vorrangig die Lebensstätten seltener und gefährdeter Pflanzen- und Tierarten des Offenlandes zu erhalten.

Im Rahmen der verkehrsplanerischen Untersuchung zur Entwicklungsmaßnahme Johannisthal/Adlershof wurden auf Grundlage der veränderten Rahmenbedingungen im städtebaulichen Entwicklungsbereich für verschiedene Netzfälle Verkehrsprognosen getroffen. Einen Schwerpunkt stellen dabei die möglichen Entwicklungen entlang der zukünftigen Haupterschließungsachse Groß-Berliner Damm dar, wobei für die Entwicklung der Gewerbeflächen am Groß-Berliner Damm Annahmen getroffen wurden, die u.a. Planungsvorstellungen für ein Logistikzentrum im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-16 einbeziehen. Bei einer Realisierung eines Logistikzentrums am Standort Groß-Berliner Damm / Wilhelm-Hoff-Straße werden folgende Erhöhungen des Schwerverkehrsanteil prognostiziert:

- Groß-Berliner Damm zwischen Segelfliegerdamm und Hermann-Dorner-Allee + 3%
- Hermann-Dorner-Allee + 4%.

Für diese Straßen wurden 2004 insgesamt folgende Querschnittsbelastungen ermittelt (DTV Mo-Fr in Kfz/24h):

- 11.300 Kfz Groß-Berliner Damm im Teilabschnitt des Landschaftsparks / Ostfuge
- 6.000 - 5.300 Kfz Hermann-Dorner-Allee.

Um eine Belastung von Nebenstraßen im Entwicklungsbereich durch den Schwerlastverkehr zu minimieren, wird in der verkehrsplanerischen Untersuchung die Ableitung der Schwerverkehrsströme über die Hermann-Dorner-Allee und die Pfarrer-Goosmann-Straße vorgeschlagen.

Für die Beurteilung der Auswirkungen der Verkehrsbelastung auf das Schutzgebiet ist die vorhabensbedingte Änderung maßgeblich, die prognostizierten Erhöhung des Schwerlastanteils um 4 % auf der Hermann-Dorner-Allee eintreten würde. Die Grundbelastung von 6000 Kfz/24h verändert sich nicht. Die prognostizierte Zuwachs des Schwerlastanteils würde zu einer Lärmzunahme um 1,4 dB von 59,9 dB(A) auf 61,3 dB(A) führen. Eine solche geringe Zunahme ist im Landschaftspark nicht wahrnehmbar, d.h. marginal in der Wirkung. Die

grundlegende Beeinträchtigung für den Park besteht in der Straße mit 6000 Kfz/24h selbst. Dies ist jedoch nicht Gegenstand der Bewertung im Bebauungsplanverfahren 9-16. Insofern würden sich durch die angenommene Erhöhung des Schwerlastanteils für das LSG/NSG keine weiteren Verschlechterungen infolge der Verkehrsbelastung ergeben.

Faktisch wird durch die geplante Geräuschkontingentierung, insbesondere auch durch die stark limitierte Geräuschemission in den Nachtstunden, die Ansiedlung großflächiger lärmin-tensiver Nutzungen (wie z.B. ein Logistikzentrum), im Geltungsbereich des Bebauungspla-nes 9-16 ausgeschlossen.

Erholung

Zur überörtlichen Einbindung des Landschaftsparks setzt der Bebauungsplan 9-16 eine 60 Meter breite öffentliche Parkanlage fest. Um erhebliche optische Störungen der Erholungs-nutzung durch die in unmittelbarer Nachbarschaft festgesetzten Gewerbegebiete vorsorglich zu vermeiden, wird im Bebauungsplan die Anpflanzung von Baumreihen entlang der Grund-stücksgrenzen in den benachbarten Gewerbegebieten festgesetzt.

Der Anschluss der Ostfuge in südöstliche Richtung soll über die Festsetzung einer Fläche, die mit Geh- und Radfahrrechten für die Allgemeinheit zu belasten ist, gesichert werden. Die Gesamtbreite der Fläche für das Wegerecht soll 6,0 Meter betragen. Da die4 genaue Lage noch nicht fest steht, wird im Bebauungsplan eine größere Fläche DEFGD ausgewiesen, in der eine 6,0m breite Fläche entsprechend zu belasten ist.

Insgesamt schafft der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen, den Stadt-raum an das Hauptwegenetz des Landschaftsparks östlich des Groß-Berliner Damms anzu-binden. Gegenüber der 36 Meter breiten, im Bebauungsplan XV-68a festgesetzten Ostfuge ergibt sich jedoch durch die Drehung der Fuge eine Verlängerung der Wegeverbindung zwi-schen dem S-Bahnhof Adlershof und dem Landschaftspark um 175 Meter und eine räumli-che Einengung der Grünverbindung entlang der Bahn.

Unter den geänderten städtebaulichen Rahmenbedingungen wird dieser Qualitätsverlust innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 9-16 insgesamt als nicht erheblich bewertet. Dies liegt darin begründet, dass im gesamten nordöstlichen Teil des städtebauli-chen Entwicklungsbereichs keine Wohnnutzung mehr geplant ist. Im Vergleich zu den ur-sprünglichen Planungen reduziert sich hierdurch die Erholungsfunktion der Ostfuge auf die Funktion eines Teilabschnitts einer überörtlichen Grünverbindung zwischen dem zentralen Landschaftspark und dem S-Bahnhof bzw. der Bahnunterführung Rudower Chaussee. Auf-

grund der großen Entfernung vom Landschaftspark Johannisthal zum S-Bahnhof und den nächstgelegenen Wohngebieten nordöstlich vom Adlergestell ist davon auszugehen, dass diese geplante überörtliche Wegeverbindung vor allem von Radfahrern und Inline-Skatern genutzt werden wird. Der aufgrund der Drehung der Ostfuge im Bebauungsplangebiet entstehende Umweg wird daher bezüglich der Umweltauswirkungen als vertretbar eingestuft.

Für die Gesamteinschätzung der Umweltrelevanz der geplanten Änderung der Anbindung des Landschaftsparks in nordöstlicher Verlängerung der Ostfuge ist jedoch auch die Weiterführung des öffentlichen Wegerechts im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-67a bzw. die Umsetzbarkeit einer attraktiven öffentlich nutzbaren Wegeverbindung auf dem Bahngelände von großer Bedeutung. Da eine diesbezügliche Planung der Bahn noch nicht hinreichend konkret ist, sollte zunächst im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XV-67a sichergestellt werden, dass eine attraktive, möglichst direkte Weiterführung der im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-16 geplanten öffentlich nutzbaren Wegeverbindung gesichert werden kann.

In der zweiten Aktualisierung der Gesamtbewertung des ökologischen Eingriffs in Natur und Landschaft (Dezember 2005) empfehlen die Gutachter, die in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne 9-15 und 9-16 auf den privaten Bauflächen geplanten Wegeverbindungen zur Anbindung des Landschaftsparks an den angrenzenden öffentlichen Stadtraum als notwendige Sammelausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Ausgleichskonzeption für die Entwicklungsmaßnahme Johannisthal / Adlershof anzuerkennen. Diese Sammelausgleichsmaßnahmen ergeben sich nach Gutachtermeinung anteilig aus Eingriffen in das Landschaftsbild, die an anderer Stelle des Entwicklungsbereichs geplant sind (u.a. im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58bb). Daher sollen die öffentlich nutzbaren Wege zeitnah im Zusammenhang mit der Umsetzung der Entwicklungsmaßnahme auf privaten oder ggf. auch auf öffentlichen Flächen realisiert werden. Darüber hinaus wird vorgeschlagen, die Grünverbindungen in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne 9-15 und 9-16 anteilig über das Ausgleichsdefizit aus dem Bebauungsplanverfahren XV-58bb (Anlage wegebegleitender Grünflächen) herzustellen.

II. 3.2.2.2 Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter

Negative Umweltauswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die geplante planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen gewerblichen Nutzungen nicht zu erwarten, da Bau- oder Bodendenkmale innerhalb oder im Nahbereich des Geltungsbereichs nicht

vorhanden sind.

II. 3.2.2.3 Schutzgut Boden

Mit dem Planvorhaben verbunden ist, ausgehend von der planungsrechtlichen Situation (zulässig überbaubare Fläche von 60 % im nördlichen Teil bzw. 40 % im südlichen Teil), eine Erhöhung der künftig zulässigen überbaubaren Fläche um 4,6 ha. Dies stellt einen Eingriff in die Bodenfunktionen dar.

Betroffen sind jedoch ausschließlich stark anthropogen überprägte Böden mit einer geringen Leistungsfähigkeit in Bezug auf die Bodenfunktionen.

Weiterhin wird durch die Festsetzung zur Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken eine Verschlechterung im Boden-Wasserhaushalt vermieden, die Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt wird nicht beeinträchtigt.

Zudem wird dem Prinzip der Innenverdichtung, d.h. dem schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß dem Bodenschutzgesetz Rechnung getragen. Der Bebauungsplan zielt auf die Bestandsentwicklung und z.T. bauliche Verdichtung der gewerblich genutzten Flächen ab.

Weiterhin ermöglicht der Bebauungsplan eine Aufwertung von Bodenfunktionen im Bereich der zukünftigen Grünfläche und der Fläche für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft in einer Größenordnung von 2,5 ha. Somit verbleiben die Auswirkungen für das Schutzgut Boden unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.

II. 3.2.2.4 Schutzgut Wasser

Wasserschutzgebiet

Aufgrund der Lage des Bebauungsplanes innerhalb der weiteren Schutzzone III B des Wasserwerks Johannisthal ist die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Schutzzielen zu prüfen.

Die obere Wasserbehörde hat keine grundsätzlichen Bedenken zu der geplanten Festsetzung der Gewerbegebiete im Bebauungsplan. Die Anforderungen des § 36a Berliner Wassergesetzes (BWG) werden laut oberer Wasserbehörde mit der textlichen Festsetzung zur Niederschlagsversickerung über Vegetationsflächen berücksichtigt. Die für die Nieder-

schlagsversickerung, -rückhaltung bzw. -behandlung jeweils erforderlichen Flächen sind demnach bereitzuhalten und zu sichern.

Es wird darauf hingewiesen, dass Niederschlagswasser, das zur Ableitung gebracht werden soll, den Anforderungen des § 29 BWG unterliegt. Gewerbeflächen, auf denen ein Umschlag von wassergefährdenden Stoffen stattfindet, sind an den Sammelkanal anzuschließen. Darüber hinaus soll das Niederschlagswasser von befahrenen Flächen, das in das Regenwasserkanalssystem (mittelbare Einleitung) und das in die Oberflächengewässer eingeleitet wird, vorgereinigt werden (als Richtwert ist eine Reduzierung der Schmutzfrachtbelastungen um 80 % anzustreben).

Grundwassersituation, Grundwasserneubildung, Entwässerung des anfallenden Niederschlags

Nach Aussage der oberen Wasserbehörde ist in der Umweltprüfung zu klären, inwieweit durch die geplante Nutzung die Grundwasserneubildung im Gebiet verringert wird.

Diese Anforderung entspricht auch den wasserwirtschaftlichen Zielen, wobei in Gewerbegebieten innerhalb der Wasserschutzzone III B nur folgende Arten der Versickerungsanlagen mit einer Passage einer Mutterbodenschicht von ≥ 30 cm zulässig sind:

- Breitflächige Versickerung mit Oberbodenpassage
- Mulden- und Mulden-Rigolen-Versickerung
- Versickerungsbecken (intermitt. beschickt) mit $A_{\text{red}}: A_s < 15:1$.

Ausgenommen hiervon sind Flächen mit Umgang mit wassergefährdenden Stoffen. Für metallische Dachflächen ist eine Einzelfallprüfung erforderlich. (Anlage 1 zum Hinweisblatt II zur Niederschlagsversickerung, obere Wasserbehörde, 04/2004).

Für die Umweltprüfung wird davon ausgegangen, dass aufgrund der in Pkt. 3.2.1.4 beschriebenen Rahmenbedingungen (Kapazitätsbegrenzung des Hauptableiters) der Status quo des durchschnittlichen Anschlussgrades der Gewerbeflächen an die Regenwasserkanalisation von 47 % auch weiterhin die Obergrenze für die Regenwasserableitung im Gebiet darstellt.

Das darüber hinaus auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll gemäß textlicher Festsetzung vor Ort über Vegetationsflächen zur Versickerung gebracht werden, um die Grundwasserneubildung nicht zu vermindern und eine ausreichende Vorreinigung des Niederschlagswassers zu gewährleisten. Aufgrund der anstehenden überwiegenden durchlässigen Substrate, sind die Standortvoraussetzungen für die Grundwasserneubildung gut.

Als wasserwirtschaftliche Anforderung an das schadloze Versickern gilt weiterhin, dass bei der Mulden- sowie Mulden-Rigolen-Versickerung der Abstand zwischen der Geländeoberkante und dem Bemessungsgrundwasserstand mindestens eineinhalb Meter beträgt und der Versickerungsraum frei von Altlasten ist. Unter Berücksichtigung der aktuellen Geländehöhen zwischen 34,2 und 35,0 m ü.NHN und bei einem angenommenen HGW von 32,7 m ü.NHN kann es daher in Teilbereichen erforderlich werden, bei der Neuanlage von Gewerbeflächen das Gelände anzuschütten, um den erforderlichen Abstand zum Grundwasserspiegel einzuhalten.

In den Baugebieten verbleiben mindestens 20 % nicht überbaubare Flächen, so dass prinzipiell ausreichend Freiflächen für die Anlage von Versickerungseinrichtungen zur Verfügung stehen.

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

II. 3.2.2.5 Schutzgüter Klima und Luft

Durch die Entwicklung der kompakten Gewerbegebiete findet eine Nutzungsintensivierung statt, die gemäß den Planungshinweisen zum Stadtklima (Umweltatlas Berlin) für solche Siedlungsgebiete vermieden werden sollte.

Andererseits wird mit der Festsetzung der Ostfuge als öffentliche Grünfläche eine Freifläche dauerhaft gesichert, die aufgrund ihrer Ost-West- Ausrichtung besondere Durchlüftungsfunktionen aufweist. Sie stellt zudem die Verbindung zu den Bahnflächen her, die als Kernbereich der Belüftungsbahn erhalten bleiben. Die Festsetzung eines unmittelbar angrenzenden und damit im Zusammenhang mit den Bahnflächen wirkenden 15 m breiten Streifens als nicht überbaubare, begrünte Fläche stützt diese Belüftungsfunktion zusätzlich. Eine Vernetzung der Grünflächen im Geltungsbereich mit den Bahnflächen als klimatisch wirksame Kernflächen für den Luftaustausch ist somit gewährleistet.

Den Anforderungen der Vermeidung von Austauschbarrieren und der Vernetzung mit angrenzenden Grünräumen kann damit als weiteren Anforderungen aus den Planungshinweisen zum Stadtklima Rechnung getragen werden. Es bleiben somit wichtige Klimafunktionen erhalten. Eine weitere Minderung klimatischer Negativentwicklungen wird durch die Festsetzung zur Dachbegrünung und zu Baumpflanzungen in den Baugebieten erreicht. Insgesamt verbleiben die Beeinträchtigungen der Klimafunktionen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.

II. 3.2.2.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen - Biotopstruktur / Eingriffsbewertung

Bezogen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden zum einen ausgehend von der aktuellen Bestandssituation die Auswirkungen auf die Biotopstruktur beurteilt.

Des weiteren erfolgt die Beurteilung des Planvorhabens im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung. Hier bildet dann das geltende Planungsrecht den Bewertungsmaßstab und die Grundlage für den rechtlich notwendigen Kompensationsbedarf. Gesondert betrachtet wird weiterhin der Eingriff in den gemäß der BaumSchutzVO Berlin geschützten Baumbestand.

Biotopstruktur

Von der zukünftigen Gewerbegebietsentwicklung betroffen, sind im wesentlichen die auf den bereits länger brachliegenden oder vor ein paar Jahren brachliegenden Flächen. Die vorhandene unterschiedlich ausgeprägte Ruderalvegetation wird bis auf Teilflächen im Verlauf der Ostfuge und der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft am Ostrand des Gebietes überformt.

Betroffen sind dabei von kleinflächigen Rohbodenstandorten mit Pioniervegetation über mehrjährige ruderalen Staudenfluren (Möhren-Steinklee-Fluren), ruderalen Halbtrockenrasen (ruderalen Rispengrasfluren) bis hin zu ruderalen Wiesen mit Gehölzaufwuchs ein breites Spektrum der offenen bzw. halboffenen Landschaft in einer Größenordnung von ca. 11 ha. Der Wert der Flächen liegt in vor allem in der komplexen Biotopstruktur und der damit einhergehenden Habitatqualität für Tierarten des Offenlandes.

Faunistisch von Bedeutung ist auch die Biotopverbundfunktion der Flächen, die sie als Verbindungsglied zwischen dem Landschaftspark und den Bahnflächen haben.

Neben der Festsetzung zur Grünflächenentwicklung im Bereich der Ostfuge (2,0 ha) (unter örtlicher Verlagerung der Festsetzung des gültigen Bebauungsplans XV-68a) wird im Be-

bauungsplan 9-16 ergänzend ein Randstreifen an der Bahnfläche als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (0,4 ha) festgesetzt. Damit können Biotopstrukturen auf einer zusammenhängenden Fläche von 2,4 ha neu entwickelt bzw. vorhandene Strukturen erhalten werden. Im Bereich des Randstreifens an der Bahn werden durch die Festsetzung nunmehr die Voraussetzungen geschaffen, um dauerhaft Pflegemaßnahmen durchführen zu können, die die Qualität der Flächen nachhaltig sichern. Ohne Pflege würde sich die Qualität sukzessionsbedingt verschlechtern. Im Bereich der Ostfuge ist eine Entwicklung als Offenlandfläche mit entsprechender Biotopstruktur durch bereits vorliegende Bauplanungsunterlagen gesichert. Auf etwa der Hälfte der Fläche werden Sammel- ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe an anderer Stelle des Entwicklungsbereichs umgesetzt. Im Ergebnis der vorgenannten Grünflächenentwicklungen kann der Biotopverbund zwischen Landschaftspark und Bahnfläche aufrecht erhalten werden.

Ergänzt durch weitere 2,5 ha Flächen mit offenem Landschaftscharakter (Rasen- und Wiesenflächen) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Gewerbegebieten, stehen dann zukünftig Biotopflächen in einer Größenordnung von 5 ha wieder zur Verfügung. Auch die Entwicklung von 4,3 ha extensiv begrünten Dachflächen hat positive Wirkungen auf die Biotopstruktur im Gebiet, da hierdurch Sekundärlebensräume entstehen, die für die Fauna des Offenlandes ebenfalls von Bedeutung sind.

Im Gesamtergebnis werden die Flächenverluste der Ruderalbiotope begrenzt. Da zudem der Biotopverbund als eine Kernfunktion aufrechterhalten werden kann und durch eine zukünftig mögliche Pflege der Wert der Flächen nachhaltig gesichert werden kann, sind die verbleibenden Eingriffe in die Biotopstruktur bezogen auf den realen Zustand deutlich minimiert worden. Im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und der angewandten Bewertungsmethodik nach AUHAGEN wird durch die o.g. Maßnahmen eine vollständige Kompensation des Eingriffs erreicht (siehe unten).

Bewertung des Eingriffs in den Baumbestand (BaumSchVO Bln)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-16 wurden insgesamt 65 Bäume kartiert, die unter den Schutzstatus der Baumschutzverordnung Berlin fallen. Der geschützte Baumbestand befindet sich v.a. im nördlichen und südlichen Randbereich des Bebauungsplanes. Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches ist gehölzfrei.

Der Baumbestand wird von Pappeln dominiert (Pyramidenpappel, Kanadische und Balsampappel). Daneben kommen Stieleichen und Winterlinden (Anpflanzungen) und vereinzelt Spitz-Ahorn und Eschenahorn vor.

Als markante und erhaltenswerte Bestände sind die folgenden Baumgruppen einzustufen:

- Linden-Reihe (12 Exemplare) im Eingangsbereich des Geländes Groß-Berliner Damm 80/81A (Gewerbegebiet GE 1 Nordteil)
- Stieleichen und Pyramiden Pappeln (5 Exemplare) am Nordostrand des Geltungsbereiches (Gewerbegebiet GE 1 Südteil)
- Pappel-Gruppe (4 Exemplare, Gewerbegebiet GE 2 Nordrand)
- 2 Pappel-Gruppen (9 bzw. 14 Exemplare) südlich der Ostfuge (Gewerbegebiet GE 3 Südrand)

Auswirkungen auf den geschützten Baumbestand

Der Bebauungsplan sieht vor, an zwei Stellen städtebaulich prägende und markante Baumgruppen als eigenständige Ensembles über die Festsetzung einer Fläche mit Bindungen für die Bepflanzung und Erhaltung zu sichern: Die Lindenreihe am Groß-Berliner Damm im geplanten GE 1 sowie eine Baumgruppe aus Alteichen im rückwärtigen Bereich des geplanten GE 2. Die Alteichen stehen in einem räumlichen Verbund mit weiteren Eichen außerhalb des Geltungsbereichs. Die gesamte Baumgruppe ist ein naturnahes Gehölz trockener Talsandböden und stellt einen markanten und ökologisch besonders wertvollen Baumbestand dar. Dadurch werden insgesamt 15 Bäume gesichert, die dem Baumschutz unterliegen und als besonders wertvoll eingestuft werden.

Mit den Festsetzungen wird grundsätzlich eine Beseitigung der vorhandenen Bäume innerhalb der überbaubaren Flächen möglich. Nach den Vorgaben der Baumschutzverordnung Berlin (Pflanzung von einem Ersatzbaum pro angefangene 15 cm Stammumfang) ergeben sich bei einer Fällung von 40 geschützten Bäumen rechnerisch Ersatzpflanzungen von 460 Bäumen mit einem Stammumfang von 12/14 cm. Innerhalb der überbaubaren Flächen finden sich überwiegend Pappeln und vereinzelt ein spontaner Aufwuchs von Spitz- und Eschen-Ahorn.

Mit der Festsetzung von einem Laubbaum je 1.000 m² Grundstücksfläche ergibt sich für die Gewerbegebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-16 ein Pflanzgebot von zusammen rund 240 Laubbäumen. Hierdurch wird eine dem Gebietscharakter entsprechende Pflanzdichte gesichert. Die Festsetzung einer höheren Pflanzqualität (Stammumfang von 16/18 cm) zielt darauf ab, dass neu angepflanzte Bäume möglichst rasch eine städtebauliche Raumwirkung und eine hohe ökologische Wirkung erreichen.

Somit stehen den nach Baumschutzverordnung maximal zu pflanzenden 460 Ersatzbäumen

240 Laubbäume gegenüber, die aufgrund der Pflanzbindung anzupflanzen sind. In der Ökologischen Eingriffs- / Ausgleichsbewertung zum Bebauungsplan 9-16 wurde anhand der Berechnung des Gehölzwertes für die nach BaumSchVO Bln und die nach Bebauungsplan anzupflanzenden Bäume festgestellt, dass mit der im Bebauungsplan vorgesehenen Pflanzdichte und der höheren Pflanzqualität der Bäume eine vollständige Kompensation des möglichen Eingriffs in den Baumbestand im Geltungsbereich und im Vergleich zum aktuellen Baumbestand auf den überbaubaren Flächen darüber hinaus eine ökologische Wertverbesserung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erreicht werden kann.

Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung

Nachfolgend werden die Ergebnisse des gesondert erstellten Gutachtens „Ökologische Eingriffs- / Ausgleichsbewertung zum Bebauungsplan 9-16“ (vgl. Pkt. II. 3.3.1) zusammenfassend für den Umweltbericht dargestellt.

Bewertungsgrundlagen für Eingriffe in Natur und Landschaft

Sind auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist nach § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Die abschließende Bewältigung des Eingriffstatbestandes nach § 21 BNatSchG erfolgt im Rahmen der Abwägung nach § 1 i.V.m. § 1a BauGB.

Gesondert zu behandeln wären Biotop, die unter den besonderen Schutzstatus nach § 26a NatSchGBln fallen. Diese Biotop sind eigenständig und unabhängig von der Zulässigkeit eines Vorhabens nach geltendem Baurecht geschützt. Der Eingriffstatbestand nach § 26a NatSchGBln unterliegt nicht der Abwägung im Bebauungsplanverfahren. Nach § 26a NatSchG Bln geschützte Biotop kommen wie in Kapitel II. 3.2.1.6 dargestellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nachweislich nicht vor.

Ebenfalls losgelöst von der Eingriffsbewertung nach § 1a BauGB ist zu prüfen, inwieweit Eingriffe in den geschützten Baumbestand erfolgen und die artenschutzrechtlichen Verbote nach den Vorschriften des § 42 Bundesnaturschutzgesetz durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans berührt werden.

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

Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe be-

reits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Innerhalb des Geltungsbereichs ergeben sich für die Eingriffsbewertung zwei unterschiedliche Ausgangssituationen:

- Baurecht nach § 30 BauGB

Für eine Teilfläche im Südosten des Geltungsbereichs, die Ostfuge, gilt der festgesetzte Bebauungsplan XV-68a, der auf dieser Fläche eine öffentliche Grünfläche festsetzt. Für die Eingriffsbewertung wird hier das zulässige Maß der Bebauung nach § 30 BauGB als geltendes Planungsrecht zu Grunde gelegt.

- Baurecht nach § 34 BauGB

Die weiteren Flächen des Geltungsbereichs liegen im planungsrechtlichen Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Ausschlaggebend für das zulässige Maß der Bebauung ist hier die Einschätzung der planungsrechtlichen Gebietsqualität von SenStadt (ehemals SenBWV) vom 26.08.1996, die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans eine GRZ von 0,6 (nördl. Bereich) bzw. 0,4 (zentraler und südlicher Bereich) vorsieht. Eine kleine Teilfläche am Südrand wird mit einer GRZ 0,2 eingestuft. Der Umgang mit der Regel-Überschreitung zur GRZ leitet sich gemäß der Festlegungen von SenStadt aus dem jeweiligen dem Bestand ab. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 9-16 ist die Regel-Überschreitung zu berücksichtigen.

- Damit liegt planungsrechtlich für den kleineren nördlichen Bereich (GRZ 0,6 zzgl. Überschreitung für Nebenanlagen) kein Eingriff vor. Für die übrigen Bereiche ist der Eingriffstatbestand gegeben.

Eingriffe in den Naturhaushalt

Im Bebauungsplan wird für die Gewerbegebiete eine einheitliche GRZ von 0,6 vorgesehen. Unter Berücksichtigung der nach § 19 BauNVO maximal zulässigen GRZ-Überschreitung können die Grundflächen im Geltungsbereich bis zu 80 % überbaut werden.

Auf der nach § 30 BauGB zu bewertenden Teilfläche des Bebauungsplans XV-68a ergibt sich mit der geplanten Festsetzung eines Gewerbegebietes im Bebauungsplan 9-16 rechnerisch eine deutliche Zunahme der überbaubaren Flächen und damit eine Verschlechterung der Naturhaushaltswertigkeit nach geltendem Planungsrecht.

Auf den nach § 34 BauGB zu bewertenden Flächen ergibt sich eine weniger deutliche Zunahme der überbaubaren Fläche.

In der Gesamtbetrachtung ermöglicht der Bebauungsplan im Geltungsbereich eine Erhöhung der überbaubaren Flächen in einer Größenordnung von maximal rund 4,6 ha.

Eingriffsbewertung nach AUHAGEN-Methode ohne Kompensationsmaßnahmen

Die Eingriffe, die der Bebauungsplan ohne Festsetzungen zur Verminderung und Kompensation vorbereitet, resultieren v.a. aus dem Verlust an naturhaushaltswirksamen Flächen. Betroffen sind in erster Linie die Schutzgüter Boden und Klima. Da der Geltungsbereich größtenteils im Innenbereich liegt, ist für die Eingriffsbewertung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ein Zustand anzunehmen, wie er sich auf Grundlage des bestehenden Baurechts darstellen könnte. Nach der geltenden Bauordnung sind nicht bebaute Flächen überwiegend gärtnerisch anzulegen. Ohne weitere Regelungen zur Freiflächengestaltung muss für eine Bebauung nach § 34 BauGB von einer vorwiegend geringen Biotopwertigkeit der nicht überbaubaren Flächen ausgegangen werden (artenarmer Parkrasen, Bodendecker, Anpflanzung von nicht autochthonen Gehölzen).

In den Baugebieten beträgt der auf der Grundlage der AUHAGEN-Methode ermittelte Eingriff in den Naturhaushalt ohne die textlichen Festsetzungen zur Eingriffsminderung und Kompensation (vgl. Kap. II.3.2.4) 18 %.

Eingriffsbewertung nach AUHAGEN-Methode mit Kompensationsmaßnahmen

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen zur Minimierung und Kompensation des Eingriffs (vgl. Kapitel II.3.2.4) ergibt sich für den Naturhaushalt eine Wertverbesserung von insgesamt 13%. Zur Kompensation und Wertverbesserung trägt neben der Begrünpflicht für nicht überbaubare Grundstücksflächen v.a. die der geplanten Festsetzung der extensiven Dachbegrünung bei. Durch die extensive Dachbegrünung werden auf den Bauflächen Biotopstrukturen entstehen, deren ökologische Wertigkeit für die Flora und Fauna nach AUHAGEN besonders hoch eingestuft werden.

Bewertung des Eingriffs in das Landschaftsbild

Planungsrechtlicher Gebietszustand

Da der Geltungsbereich nahezu vollständig im Innenbereich liegt, sind für die Bewertung des Eingriffs in das Landschaftsbild die oben erläuterten Bewertungsgrundlagen maßgeblich (Baurecht nach § 34 BauGB bzw. Gebietszustand zum Zeitpunkt der Planaufstellung). Als Gebietszustand wird ein anzunehmendes Landschafts- bzw. Ortsbild zu Grunde gelegt, wie es sich nach der Genehmigung eines Bauvorhabens nach bestehendem Baurecht darstellen

würde: Der Geltungsbereich ist wenig strukturiert. Große Teile der gewerblichen Nutzung entlang des Groß-Berliner Damms weisen mit 58 – 98 % einen hohen Überbauungsgrad auf. Entsprechend nehmen gärtnerisch gestaltete Freiflächen nur einen geringen Flächenanteil ein. V.a. auf den rückwärtigen Grundstücksflächen sind in Vorbereitung auf die angestrebte Gebietsentwicklung zahlreiche Gebäude und befestigte Flächen bereits beräumt worden. Auf den z. T. schon länger brachliegenden Gewerbeflächen sind die Freiflächen der Sukzession überlassen.

Mit Ausnahme von einigen Einzelbäumen, einer Lindenreihe am Groß-Berliner Damm und einer Eichengruppe im rückwärtigen Bereich ist der Gehölzaufwuchs innerhalb des Geltungsbereichs von geringer Bedeutung für das Landschaftsbild. Die Lindenreihe erzeugt eine grüne Raumkante am Groß-Berliner Damm und die Baumgruppe auf dem rückwärtigen Grundstück ist ein Relikt des ehemaligen Waldbestandes im Raum Johannisthal/Adlershof.

Für die Ostfuge des Landschaftsparks innerhalb des Geltungsbereichs gilt als Bewertungsgrundlage das Planungsrecht des festgesetzten Bebauungsplans XV-68a (öffentliche Parkanlage).

Auswirkungen des Bebauungsplans auf das Landschaftsbild

Unter der Zielsetzung im Plangebiet die gewerbliche Nutzung zu sichern und zu erweitern, wird sich die Charakteristik des Gebietes wenig verändern. Um die städtebaulichen Entwicklungs- und Gestaltungsspielräume für die Gewerbegebiete möglichst weit zu fassen, wird auf die Ausweisung von gliedernden Erschließungsstraßen und Baulinien entlang des Groß-Berliner Damms verzichtet. Auf den derzeit unbebauten Flächen südlich der Ostfuge wird sichergestellt, dass die Gebäude zumindest teilweise an den Groß-Berliner-Damm angebaut werden (Ausbildung einer Stadtkante).

Im Einzelnen werden im Bebauungsplan folgende Maßnahmen mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild festgesetzt:

- Sicherung der Ausgleichsfunktion der Ostfuge als übergeordnete Grünverbindung
- Sicherung von Vegetationsanteilen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Festsetzung von Baumpflanzungen
- Sicherung von 6 m breiten Vorgartenzonen entlang der Ostfuge sowie Freihaltung der Vorgartenzonen von Stellplätzen, Garagen, Werbeanlagen und baulichen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

Gemessen am Zustand des Landschaftsbilds zum Zeitpunkt der Planaufstellung ist mit der Umsetzung der aktuellen Planung die Beibehaltung des Status Quo der Wertigkeit des Ort-bildes zu erwarten.

Durch die Drehung der Ostfuge des Landschaftsparks ergeben sich bezogen auf das Land-schaftsbild keine negativen Veränderungen. Die Größe und die Erschließungsfunktionen der Ostfuge bleiben weitgehend gleich. Als Ersatz für die ursprünglich vorgesehenen räumlichen Begrenzungen der Ostfuge durch beidseitige Wohnerschließungsstraßen mit den über den Entwicklungsträger gesicherten Baumreihen, werden im Bebauungsplan Vorgärten mit Pflanzbindungen für einreihige Baumreihen entlang der Ostfuge festgesetzt. Durch die Höhenbeschränkung der an den Park angrenzenden Gebäude wird sichergestellt, dass sich diese vom Park aus gesehen den Baumreihen unterordnen.

Bewertung der Überplanung planungsrechtlich gesicherter Sammelausgleichsmaßnahmen

Der Bebauungsplan XV-68a setzt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-16 eine öffent-liche Grünfläche fest, in der u. a. auf einer Fläche von rund 1,5 ha Sammelausgleichsmaß-nahmen für Eingriffe in geschützte Biotopie gemäß § 26a NatSchGBIn realisiert werden soll-ten. Diese Maßnahmen, die anteilig zur Kompensation von Eingriffen in geschützte Biotopie außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV-68a vorgesehen sind, wurden noch nicht umgesetzt.

Die im Bebauungsplan geplante öffentliche Grünfläche umfasst eine Fläche von 2,03 ha, deren Entwicklungspotenzial dem abiotischen und biotischen Entwicklungspotenzial der festgesetzten Ostfuge entspricht. Abzüglich künftiger Wegeflächen und der Freihaltefläche, die nicht durch einen Sammelausgleich belastet werden soll, verbleibt innerhalb der gedreh-ten Ostfuge eine Fläche von 1,05 ha, auf der durch geeignete Maßnahmen Trockenrasen zu entwickeln sind. Hierdurch können die im Geltungsbereich festgesetzten Sammelaus-gleichsmaßnahmen gemäß § 26a NatSchGBIn anteilig innerhalb der geplanten Ostfuge ge-sichert werden. Es verbleibt ein Defizit der ursprünglich geplanten Sammelausgleichsmaß-nahmen nach § 26a NatSchGBIn von 0,45 ha, das nicht im Geltungsbereich nachgewiesen werden kann.

Im Rahmen der Ausgleichskonzeption für den städtebaulichen Entwicklungsbereich ist vor-gesehen, die nicht im Geltungsbereich umsetzbaren Sammelausgleichsmaßnahmen an an-derer Stelle des Landschaftsparks zu realisieren (vgl. Zweite Aktualisierung der Gesamtbe-wertung des ökologischen Eingriffs in Natur und Landschaft für das Gebiet der Entwick-lungsmaßnahme Berlin – Johannisthal / Adlershof Dezember 2005). Im Ergebnis der Ge-

sambewertung kann der Verlust an Sammelausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-16 vollständig durch die Anlage von naturnah gestalteten Kammern innerhalb des Landschaftsparks (Bebauungsplans XV-68a) kompensiert werden.

II. 3.2.2.7 Schutzgut Tiere und Pflanzen – Fauna / besondere Artenschutzerfordernisse gemäß § 42 BNatSchG

Die Vorschriften des § 42 BNatSchG erfordern eine Prüfung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden. Bezogen auf den Regelungsumfang des Bebauungsplans (Festsetzungen mit bodenrechtlichem Bezug) ist zu bewerten, ob durch die ermöglichten Bauvorhaben Lebensstätten (Standorte, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten) besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten beschädigt oder zerstört werden können.

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

Bei den streng geschützten Arten und den europäischen Vogelarten ist darüber hinaus zu prüfen, inwieweit die Festsetzungen des Bebauungsplans Störungen von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten verursachen können.

Für die Rechtmäßigkeit eines Bebauungsplanes bedarf es einer objektiven Befreiungslage, wenn das in der Bauleitplanung konkret in Aussicht genommene Vorhaben die tatbestandlichen Voraussetzungen eines der Verbote des § 42 Abs. 1 oder 2 des BNatSchG erfüllt.

Für Arten des Anhanges IV der FFH-RL müssen konkrete Vorkehrungen getroffen werden, um die Verbotslage zu überwinden, d.h. Umsiedlungsflächen müssen in nutzbarer Struktur zum Eingriffszeitpunkt gesichert zu Verfügung stehen.

Auswirkungen des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung einer rund 2 ha großen öffentlichen Grünfläche vor (Ostfuge), die entsprechend dem Gestaltungskonzept für den Landschaftspark und der Grundlage der Ausgleichskonzeption für die Entwicklungsmaßnahme als Bestandteil des Landschaftsparks als offener Landschaftsraum gestaltet werden wird. Auf rund einem Hektar Fläche sollen als Sammelausgleichsmaßnahme gemäß § 26a NatSchGBln zusammenhängende Trockenrasen entwickelt werden.

Weiterhin sichert der Bebauungsplan eine 15 Meter breite naturnahe südexponierte Biotopfläche entlang der Bahn nördlich der geplanten Ostfuge als Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft. Um diesen, dem Bahndamm vorgelagerten Streifen mit Rasen und Trockengehölzen als wertvolles Biotop für Stechimmen, Zauneidechsen und Vögel im Plangebiet dauerhaft zu erhalten, sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- Gewährleistung einer ausreichenden Belichtung bei einer möglichen Bebauung im Gewerbegebiet
- Durchführung von Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen, damit der Habitatwert der Fläche nicht durch flächig aufkommende Gehölze eingeschränkt wird.

Anhand einer Simulation des Schattenwurfs für die mögliche maximal 12 Meter hohe Bebauung entlang der an die Maßnahmenfläche angrenzenden Baugrenze wurde nachgewiesen, dass für die relevanten Arten eine ausreichende Belichtung der wertvollen Habitatstrukturen auf bzw. am Fuß der Bahnböschung sichergestellt ist.

Um das Entwicklungsziel für diese Fläche sicherzustellen, wird die Fläche im Bebauungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, auf der der Charakter der überwiegend offenen Rasenfluren mit einzelnen Solitärgehölzen bzw. Gehölzgruppen zu erhalten bzw. zu entwickeln ist.

Der Charakter der Fläche kann durch ein Freischneiden v.a. der Saumbereiche alle zwei bis drei Jahre erreicht werden. Erhaltenswerte Gehölze sind insbesondere Eichen, florenfremde Gehölze wie Robinien und Spierstrauch sowie Pioniergehölze wie Birke und Pappel sollen beseitigt werden.

Mit der Festsetzung der Ostfuge und der Fläche für Maßnahmen werden auf einer Fläche von insgesamt 2,4 ha wertvolle Lebensräume für Offenlandarten im räumlichen Zusammenhang mit dem Bahngelände und dem zentralen Landschaftspark erhalten bzw. entwickelt.

Hierdurch werden die Voraussetzungen dafür geschaffen, den für den gesamten Naturraum bedeutsamen überörtlichen Biotopverbund zwischen dem Bahngelände und dem zentralen Landschaftspark dauerhaft zu sichern.

Für große Teile der beräumten und seit einiger Zeit brachliegenden Flächen im Geltungsbe-
reich ermöglicht der Bebauungsplan eine gewerbliche Nutzung mit einer baulichen Dichte bis
zu einer GRZ 0,6. Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind nicht überbaubar und ge-
mäß Bauordnung gärtnerisch anzulegen. Für die Eingriffsbewertung wurde die für solche
Baugebiete realistische Annahmen getroffen, dass rund 10 % (2,5 ha) der Freiflächen als
Rasenflächen angelegt werden (für die verbleibenden 10 % der Freiflächen werden Baum-
pflanzungen und eine intensivere Gestaltung angenommen).

Im Hinblick auf die nachgewiesenen schützenswerten Tierarten des Offenlandes auf den
aktuell beräumten Flächen in den geplanten Gewerbegebieten, die sich in räumlicher Nähe
zu den Bahnflächen befinden, wäre es zur anteiligen Schaffung von Ersatzhabitaten sinnvoll
dort mindestens 5 % der nicht überbaubaren Fläche als Rasen- oder Wiesenflächen mit dem
naturnahem Charakter anzulegen bzw. zu entwickeln. Diese Flächen sollten dann nicht als
Versickerungsflächen genutzt werden.

Hierdurch wäre gewährleistet, dass ein Mindestanteil der ebenerdigen Grünflächen innerhalb
der bahnnahe Gewerbegebiete eine Lebensraumfunktion für gebietstypische Tierarten des
Offenlandes einnehmen können.

Optimal wäre es, die Rasen- bzw. Wiesenflächen möglichst zusammenhängend, auf den
rückwärtigen, bahnnahe Flächen der Gewerbegebiete sowie in der Nähe zur Ostfuge anzu-
legen. Die Funktion als Ergänzungs- und Trittsteinbiotop v.a. für Wildbienen und Vögel ist
jedoch auch ohne unmittelbaren räumlichen Anschluss der Flächen zu den Bahnflächen und
zur Ostfuge gegeben.

Eine Regelung dieses Sachverhaltes innerhalb des Bebauungsplans ist jedoch aus pla-
nungsrechtlichen Gesichtspunkten problematisch. Auf die Umsetzung sollte im Rahmen der
nachfolgenden konkreten Vorhabensplanungen geachtet werden.

Im Zusammenhang mit der textlichen Festsetzung zur Anlage extensiv begrünter Dachflä-
chen entstehen insgesamt innerhalb der Gewerbegebiete bedeutsame Biotopstrukturen für
Offenlandarten in räumlicher Nähe zu den Bahnflächen und zur Ostfuge.

Durch die Festsetzung der extensiven Dachflächenbegrünung in den Baugebieten entstehen unter der Annahme, dass mindestens 30 % aller Dachflächen begrünt werden, insgesamt 4,3 ha begrünzte Dachflächen. Extensiv begrünzte Dachflächen werden von zahlreichen Insekten, wie auch den im Gebiet nachgewiesenen Wildbienen und einigen Vogelarten der Pionierstandorte besiedelt (Haubenlerche, Kiedächer werden evtl. auch vom Flussregenpfeifer angenommen) und stellen daher einen bedeutenden Beitrag zur Schaffung geeigneter (Teil-) Habitate für geschützte Tierarten dar.

Beobachtungen der Vogelfauna auf gewerblich bzw. industriell genutzten Flächen zeigen, dass Vögel eine relativ hohe Toleranz gegenüber gleich bleibenden, regelmäßigen Lärmemissionen und Bewegungen von Fahrzeugen und Personen entwickeln (Gewöhnungseffekt). Daher ist eine Besiedlung bzw. Nutzung der gewerblichen Frei- sowie begrünter Dachflächen als (Teil-) Habitat durch die im Gebiet und den angrenzenden Freiflächen festgestellten und zumeist auf Sekundärstandorte angewiesenen Vogelarten der Offenlandschaft (Kulturfolger) möglich.

Auf den aktuell bebauten Flächen am Groß-Berliner Damm ermöglicht der Bebauungsplan keine weitere bauliche Verdichtung. Eine Gefährdung von Nahrungshabitaten der Gebäudebrüter oder der Fledermausarten besteht daher gegenwärtig nicht. Es muss jedoch davon ausgegangen werden, dass bauliche Anlagen mit Relevanz für geschützte Arten abgerissen oder saniert, und dass im Zuge von Baumaßnahmen vorhandene Bäume gefällt werden.

Bei Berücksichtigung der unten stehenden Hinweise zum Bebauungsplan kann eine Beeinträchtigung gebäudenutzender Vogelarten und Fledermäuse vermieden bzw. kompensiert werden.

Durch die geplanten Pflanzbindungen werden wertvolle Altbaumbestände im Bestand gesichert und für den möglichen Verlust an Bäumen eine angemessene Zahl an Bäumen neu gepflanzt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird darüber hinaus sichergestellt, dass Baumfällungen außerhalb der Brutzeit der Vögel erfolgen, so dass eine Zerstörung genutzter Gelege oder Zufluchtsorte ausgeschlossen werden kann.

Für die Zauneidechse, die auch sehr kleinflächige Biotopstrukturen im Umfeld geeigneter Lebensräume besiedelt, schafft der Bebauungsplan durch Festsetzung der Ostfuge als Grünfläche die Voraussetzung, dass Ersatz- (Umsiedlungs-) flächen zur Verfügung stehen, wenn eine Beseitigung der im Gebiet besiedelten Aufschüttungs- bzw. Abgrabungsflächen

erfolgt (siehe Hinweis zum Bebauungsplan unten).

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mögliche Beeinträchtigungen der Lebensräume der besonders bzw. streng geschützten Arten durch geeignete Schutz-, Verhinderungs- und Vorbeugemaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplan- bzw. nachgeordnet im Baugenehmigungsverfahren in einem deutlichen Umfang gemindert werden können. Die Funktion des Geltungsbereichs als Biotopverbundraum zwischen Bahnfläche und Landschaftspark wird mit der Umsetzung der Ostfuge und der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gesichert. Es ist davon auszugehen, dass insgesamt rund 5 ha ebenerdige Offenlandflächen und 4,3 ha Dachflächen als Sekundärbiotope entstehen werden.

Dennoch werden im Plangebiet zunächst Flächen in Anspruch genommen, die aufgrund ihrer speziellen Ausstattung als Lebensstätten für besonders und streng geschützte Arten fungieren. So sind für Vogelarten und Insektenarten des Offenlandes sowie für die Zauneidechse Beeinträchtigungen vorhanden, die unter die Zugriffsverbote des § 42 fallen und eine Befreiung nach § 62 BNatSchG erforderlich machen.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans ist nicht zu vermeiden, dass die im Geltungsbereich vorhandenen Lebensräume der auf relativ große Revierareale angewiesenen Vogelarten der Offenlandschaften (insbesondere der Feldlerche) verloren gehen bzw. erheblich eingeschränkt werden. Nach Einschätzung der faunistischen Untersuchung wird die Feldlerche auf geeignet erscheinende Freiflächen des angrenzenden Bahngeländes ausweichen. Im Rahmen der Kartierungsarbeiten für das faunistische Gutachten zur Avifauna wurde das Bahngelände in Augenschein genommen. Aufgrund der Größe und der vorhandenen Biotopstrukturen wurde das Gelände des Betriebsbahnhofes Schöneweide als potenzieller Lebensraum für die Feldlerche eingestuft (Revieruntersuchungen der Fläche liegen nicht vor). Mit den im Landschaftspark etablierten, stabilen Vorkommen wird es somit zu keinem vollständigen Verlust der Art im Landschaftsraum Johannisthal kommen.

Neben den für den besonderen Artenschutz relevanten Festsetzungen sind für die Bewertung des Befreiungstatbestandes bezogen auf die zu erwartende Beeinträchtigung der Lebensstätten der Offenlandarten der streng geschützten Arten auch folgende Aspekte von Bedeutung:

- - Ohne gezielte Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen, d.h. bei unbeeinflusster Sukzession auf den Brachflächen, würden die erforderlichen Habitatstrukturen für die streng geschützten Vogelarten (v. a. Brachpieper, Flussregenpfeifer, Haubenler-

che) auf den beräumten Flächen infolge des flächigen Bewuchses und durch Verbuschung mittelfristig verloren gehen. Auf den Rohbodenflächen müsste zyklisch wiederkehrend eine Abschälung der Vegetationsdecke erfolgen, um die Biotopqualität auf Dauer zu erhalten. Die Durchführung solcher Maßnahmen auf privaten Bauflächen im Innenbereich ist nicht bzw. nur schwer umsetzbar.

- - Der Landschaftspark Johannisthal stellt die zentrale Sammelausgleichsmaßnahme im Entwicklungsbereich dar, in dem der überwiegend offene Landschaftsraum mit Sandtrockenrasen erhalten bzw. hergestellt werden soll. In dem festgesetzten Landschaftsschutzgebiet und insbesondere im 26,5 ha großen Naturschutzgebiet werden die Mindestareale charakteristischer Offenlandarten wie des Brachpiepers, der Heide-, Feld- und Haubenlerche gesichert. Aufgrund der hohen Entwicklungsdynamik auf Rohbodenflächen sollen auch in der für das Jahr 2006 geplanten Fortschreibung des Pflege- und Entwicklungskonzepts für das NSG und LSG geeignete Entwicklungsmaßnahmen aufgenommen werden, um fortdauernd Rohbodenstadien im Landschaftspark herzustellen (vgl. Zweite Aktualisierung der Gesamtbewertung des ökologischen Eingriffs vom Dezember 2005). Hierdurch können die Beeinträchtigungen für Arten, die auf Pionierstandorte angewiesen sind, mittel- bis langfristig gemindert werden.

Hinweise für die Baugenehmigungsverfahren und andere Planungen / Genehmigungsverfahren: Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Maßnahmen am vorhandenen Gebäudebestand (Abriss / Sanierung) führen möglicherweise zur Beseitigung von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten von besonders oder streng geschützten Arten (§ 10 Abs. 2 Nr. 10 und Nr. 11 BNatSchG), z.B. Haussperling, Hausrotschwanz, Turmfalke oder Fledermäuse. Die Beseitigung derartiger Lebensstätten ist nach § 42 Abs. 1 BNatSchG verboten.

Aufgrund des begründeten Verdachts bzw. des Nachweises von Lebensstätten ist rechtzeitig vor dem Abriss bzw. der Sanierung von Gebäuden oder baulichen Anlagen eine detailliert objektbezogene Kontrolle auf Lebensstätten geschützter Arten (Vögel, Fledermäuse) durch eine fachkundige Person vorzunehmen. Von dem Beseitigungsverbot darf nur im Wege der Befreiung § 62 BNatSchG abgewichen werden (zu beantragen bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, als zuständiger oberster Naturschutzbehörde).

Für entfallene Lebensstätten sind an den neu zu errichtenden Gebäuden oder an umliegenden Gebäuden im Zuge der Sanierungsmaßnahmen der ökologische Ausgleich in Form künstlicher Nisthilfen für Vögel bzw. Quartiershilfen für Fledermäuse vorzusehen (Auflagen

für die Befreiung, die zusätzlich zu den im Bebauungsplan festgesetzten Kompensationsverpflichtungen durchzuführen sind).

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

Ein Verlust von Habitaten der Zauneidechse kann durch eine vorlaufende Entwicklung von geeigneten Umsetzhabitaten in räumlicher Nähe zum Eingriff im Bereich der Ostfuge kompensiert werden.

Gemäß der vorliegenden und geprüften Bauplanungsunterlage zur Entwicklung der als Grünflächen festgesetzten Ostfuge ist auf einer Fläche von ca. 1,5 ha Größe die Entwicklung von Offenlandstrukturen vorrangig nach faunistischen Gesichtspunkten vorgesehen. Großflächige dichte Gehölzpflanzungen werden zur Gewährleistung einer ausreichenden Entwicklung der Offenlandstrukturen nicht vorgenommen. Beschattungswirkungen von angrenzenden Flächen oder Strukturen (südliches Gewerbegebiet, Baumreihe) sind ebenfalls nicht zu erwarten, da hier die Teilfläche als Pufferfläche wirkt. Neben Trocken- und Halbtrockenrasen sowie ruderalen Staudenfluren werden nur kleinflächige Strauchgehölzpflanzungen entstehen. Für die in den angrenzenden Bereichen von Habitatverläufen betroffene Zauneidechse werden in engem räumlichen Verbund mit den Offenlandbereichen und den Gebüschstrukturen südexponierte Besonnungs- und Versteckplätze entwickelt. Vorgesehen ist die Schaffung von Stein- und Reisighaufen, Trockenmauern und Böschungsstrukturen.

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

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

Zusammen mit nachfolgenden aufgeführten Hinweisen zur Umsiedlung der Art liegt ein Bündel konkreter Maßnahmen vor, um den besonderen Anforderungen der FFH-RL in Verbindung mit der Befreiung von den Verboten des § 42 BNatSchG Rechnung zu tragen.

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

Erforderliche Maßnahme zur Erfolgskontrolle der Umsetzung der Zauneidechsen sind in Kapitel II.3.3.2 beschrieben.

In den faunistischen Untersuchungen werden z. T. weitere Maßnahmen zur Schaffung von Habitatstrukturen benannt, die nicht im Rahmen durch Festsetzungen gesichert werden können (fehlender bodenrechtlicher Bezug, Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs). Die Umsetzung dieser Maßnahmen sind ggf. im Rahmen der entsprechenden Genehmigungsplanungen oder sonstigen Planungen (z.B. Pflege- und Entwicklungskonzept für das LSG/NSG) zu prüfen.

Auswirkungen auf die Maßgaben zum Biotopschutz gemäß § 19 BNatSchG

Nach § 19 Abs. 3 Satz BNatSchG ist zu beachten, dass ein Eingriff bei dem Biotope zerstört werden, die für dort wildlebende Tiere und wild wachsende Pflanzen der streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind, nur zulässig ist, wenn er aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt ist. Diese gesetzliche Bestimmung bezieht sich v. a. auf Biotope, die aufgrund ihres extrem langen Entwicklungszeitraums bzw. selten anzufindender Standortverhältnisse praktisch an anderer Stelle als nicht wieder herstellbar sind, wie beispielsweise Moore oder naturnahe Waldrelikte. Die Biotopstrukturen, die im Geltungsbereich von streng geschützten Arten besiedelt werden, zeichnen sich dagegen gerade durch eine kurze Entwicklungszeit aus. Es ist davon auszugehen, dass es nach einer Berräumung und dem Liegenlassen von Bauflächen in der Nähe von Ausbreitungsgebieten wie dem Bahngelände und dem zentralen Landschaftspark Johannisthal vergleichsweise rasch zu einer Besiedelung solcher Standorte durch Pionierarten kommt.

II. 3.2.2.8 Schutzgut Landschaft

Zur Beschreibung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild siehe Pkt. 3.2.2.6 (Eingriffsbe-

wertung).

II. 3.2.2.9 Wechselwirkungen

Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der verschiedenen Schutzgüter ergeben sich für den Bebauungsplan aus dem Verlust der Freiflächen im Übergangsbereich zum Landschaftspark und zum Bahngelände. Diese ehemals versiegelten und z.T. kontaminierten Flächen wurden im Hinblick auf die Gesamtplanung für die Entwicklungsmaßnahme Johannisthal/Adlershof beräumt, um sie für eine Bebauung freizulegen. Die dabei temporär entstandenen, z.T. großflächigen Rohbodenflächen wurden von Tier- und Pflanzenarten besiedelt bzw. als Lebensraum angenommen, die z.T. zu den besonders oder streng geschützten Arten zählen. Darüber hinaus haben diese Flächen temporär wieder Funktionen im abiotischen Naturhaushalt und für das Landschaftsbild übernommen.

Die Schaffung von potenziell für bestimmte Tier- und Pflanzenarten bedeutsamen „Zwischenzuständen“ in Folge der Beräumung und Sanierung von Flächen im Vorgriff auf eine geplante bauliche Entwicklung, betrifft nicht nur den Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-16, sondern den gesamten städtebaulichen Entwicklungsbereich.

Die Verschlechterung des Umweltzustands auf den „temporär“ dem Naturhaushalt zur Verfügung gestellten Flächen, ist mit der Umsetzung der Entwicklungsmaßnahme nicht zu vermeiden. Für eine nachhaltige Entwicklung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Johannisthal/Adlershof ist daher die Umsetzung der Ausgleichskonzeption und der zentralen Sammelausgleichsmaßnahme Landschaftspark von entscheidender Bedeutung. Mit dem Landschaftspark besteht die Möglichkeit dauerhaft Flächen zu sichern und zu entwickeln, die den o.g. Arten geeignete Lebensraumbedingungen bieten können. Aufgrund der hohen Entwicklungsdynamik auf Rohbodenflächen wird mit dem im Bearbeitung befindlichen Pflege- und Entwicklungsplan (PEP) im NSG und LSG sichergestellt, dass für Arten trockenwarmer Pionierstandorte geeignete Habitatstrukturen z.B. durch das Abplaggen oder Umbrechen von Flächen hergestellt bzw. gesichert werden.

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

Ohne Aufstellung des verbindlichen Bauleitplans unterläge die gewerbliche Nutzung im Gel-

tungsbereich dem Bestandsschutz. Bauvorhaben würden nach Maßgaben des § 34 BauGB genehmigt werden und müssten sich in Art und Maß der Nutzung an der ortsüblichen Bebauung orientieren. Aufgrund des hohen Überbauungsgrads im Bestand, ist für die Grundstücksteile entlang des Groß-Berliner Damms davon auszugehen, dass eine Bebauung im Bereich der Obergrenze des zulässigen Nutzungsmaßes nach § 17 BauNVO genehmigungsfähig wäre.

Ohne Bebauungsplan bestünde für den erhaltenswerten markanten Baumbestand über die BaumSchVO hinaus kein Schutzanspruch. Auch für die für den Naturhaushalt besonders wirksamen Maßnahmen wie die extensive Dachbegrünung, die sich aus dem Landschaftsprogramm Berlin ableitet, würde keine Rechtsgrundlage bestehen.

Nach § 34 BauGB besteht auch für die beräumten Flächen zum Bahngelände und entlang der festgesetzten Ostfuge Baurecht. Eine Erhaltungspflicht für die v.a. faunistisch bedeutsamen Rohbodenflächen besteht nicht. Ohne gezielte Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen würde durch Sukzession eine Verbuschung einsetzen, die den ökologischen Wert der Flächen deutlich mindert. Rohboden- und Kiesflächen, die vor allem für Arten wie den streng geschützten Brachpieper, den Flussregenpfeifer und die Haubenlerche notwendig sind, sind dauerhaft nur durch gezielte Maßnahmen wie z.B. eine wiederkehrende Beseitigung der Vegetationsdecke zu erhalten.

Die Ostfuge unterläge bei Nichtdurchführung der Planung weiterhin den planungsrechtlichen Bindungen des festgesetzten Bebauungsplans XV-68a (öffentliche Grünfläche).

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

Wie im Kapitel II 3.2.2. dargelegt, lässt der Bebauungsplan Vorhaben zu, die mit nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sind. Diese Auswirkungen können jedoch durch geeignete Maßnahmen entweder vermieden oder ausgeglichen bzw. soweit gemindert werden, dass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt verbleiben.

Bei folgenden Maßnahmindarstellung wird zwischen den Maßnahmen, die der Vermeidung bzw. dem Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffs dienen (Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes), den Eingriff in den geschützten Baumbestand kompensieren und Maßnahmen die Auswirkungen auf weitere Schutzgüter (Schutzgut Men-

schen, Erholungsfunktion) mindern bzw. sich aus anderen naturschutzfachlichen oder Umweltschutzanforderungen (Artenschutz, Biotopverbund, Immissionsschutz) ergeben, differenziert.

Maßnahmen zur Vermeidung / Kompensation des naturschutzrechtlichen Eingriffs

Der Eingriffsvermeidung dienen:

- die Festsetzung zur Versickerung von Niederschlagswasser über Vegetationsflächen sofern nicht wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
- die Ausweisung der Offenlandfläche am Bahndamm als Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und die textliche Festsetzung zu den Entwicklungszielen (Erhalt des Offenlandcharakters, Biotopverbundwirkung).
- Ausschluss der Anlage von Stellplätzen, Garagen, Müllabstellplätzen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zur einheitlicheren Gebietgestaltung

Eine vollständige Kompensation des Eingriffs wird durch die Festsetzungen von Grünflächen, sowie bestimmter für die Baugebiete im Entwicklungsbereich geltender ökologischer Standards erreicht. Im Einzelnen werden festgesetzt:

- eine Grünfläche (Ostfuge) zur Sicherung der Erholungsfunktionen (übergeordnete Grünverbindung), und zur Sicherung des Biotopverbundes sowie zur Entwicklung von neuen Freiflächen mit Biotopqualität. Im Rahmen der Eingriffsbewertung findet nur etwa die Hälfte der Fläche (ca. 1 ha) Anrechnung, da ca. 1,05 ha der Umsetzung von Sammelausgleichsmaßnahmen für das Entwicklungsbereich dienen,
- extensive Begrünung der mit einer maximalen Dachneigung von 15° festgesetzten Flachdächer (mit Ausnahme von technischen Einrichtungen und Beleuchtungsflächen),
- Vorgartenzonen mit Pflanzbindungen (Baumpflanzungen) in den Gewerbegebieten angrenzend an die Ostfuge zur Gestaltung der Parkrandbereiche.

Durch diese Maßnahmen kann der Eingriff in Natur und Landschaft (Naturhaushalt, Landschaftsbild) vollständig ausgeglichen werden, Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches sind nicht notwendig.

Ergänzend wirkt sich die Begrünungspflicht für ebenerdige Stellplätze (ein Baum je vier Stellplätze) positiv auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild aus. Weiterhin liegt zur Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen eine Pflanzliste vor, die eine Zu-

sammenstellung von standortgemäßen Arten beinhaltet. Sie hat empfehlenden Charakter und soll die Anpflanzung von ökologisch wertvollen Strukturen unterstützen.

Maßnahmen zur Vermeidung / Kompensation des Eingriffs in den geschützten Baumbestand

Durch die Festsetzung von zwei Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und zum Erhalt werden prägende Baumreihen, -gruppen im nördlichen Teil des Geltungsbereiches erhalten.

Die o. g. Pflanzbindungen für Laubbäume ermöglichen in den Baugebieten die Pflanzung von 204 standortgemäßen Laubbäumen. Durch Festsetzung der deutlich erhöhten Pflanzqualität (16-18 cm) wird dann auf der Basis des Gehölzwertes eine vollständige Kompensation in Bezug auf die Anforderungen der BaumSchutzVO Berlin erreicht.

Maßnahmen zur Sicherung besonderer Erholungsfunktionen

Zur Umsetzung der Grünverbindung zwischen dem Landschaftspark und dem S-Bahnhof sichert der Bebauungsplan ein Wegerecht im Bereich des Gewerbegebietes GE 7. Hierdurch wird die Verbindung zwischen der Ostfuge und der Wagner-Régeny-Straße hergestellt.

Maßnahmen zur Ausgestaltung des Straßenraumes der Wagner-Régeny-Straße als Verbindungsachse zum Landschaftspark werden im Rahmen der Umsetzung des benachbarten Bebauungsplans XV-67a durchgeführt.

Kompensationsmaßnahmen aus anderen Bebauungsplänen

Die in den Flächen zum Anpflanzen in den Vorgartenzonen der Gewerbegebiete an der Ostfuge festgesetzten Baumpflanzungen werden einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Bodenverbesserung durch die Adlershof Projekt GmbH durchgeführt. Hierbei handelt es sich um eine Kompensationsmaßnahme für Eingriffe in den geschützten Baumbestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV 51I.

Auf etwa 1,05 ha der festgesetzten Grünfläche (Ostfuge werden Sammelausgleichsmaßnahmen aus anderen Bebauungsplänen (Eingriffe in geschützte Biotope) umgesetzt.

Maßnahmen zur Erfüllung der artenschutzrechtlichen Anforderungen gemäß § 42 BNatSchG

Neben den bereits o. g. Grünfestsetzungen, die positive Auswirkungen für den Artenschutz haben (Erhalt und Entwicklung von Offenland-Habitatstrukturen im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, und der Ostfuge), sind folgende konkrete Maßnahmen notwendig, um den artenschutzrechtlichen

Belangen Rechnung zu tragen:

Da für die Zauneidechse und für europäische Vogelarten mit den im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen die Verbotstatbestände gemäß § 42 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG vorbereitet werden, sind besondere Maßnahmen zur Erfüllung der artenschutzrechtlichen Anforderungen notwendig:

- Kompensation des Verlustes des Zauneidechsen-Habitates durch eine vorlaufende Entwicklung eines geeigneten Umsetzhabitates in räumlicher Nähe zum Eingriff im Bereich der Ostfuge des Landschaftsparks
- Vorgaben zur artgerechten Umsiedlung der Zauneidechse und Erfolgskontrolle der Gesamtmaßnahme (Monitoring)

Weitere Maßnahmen sind:

- Vermeidung von Störungen betroffener Vogelarten während der Brut- und Aufzuchtzeit bei Durchführung sämtlicher bodenwirksamer Maßnahmen (Baufeldfreimachung,) außerhalb der Hauptfortpflanzungsperiode, d.h. nicht im Zeitraum von 15. April bis 31. Juli
- Schaffung von Ersatzlebensstätten an neu zu errichtenden Gebäuden in Form künstlicher Nisthilfen (Ausgleich für entfallende Lebensstätten bei Gebäudeabriss). Eine solche Maßnahme wird nur notwendig, wenn eine rechtzeitig vor Abriss der Gebäude durch eine fachkundige Person durchzuführende Kontrolle, ein Vorkommen der Arten nochmals bestätigt.

Maßnahmen zum Immissionsschutz

Vorrangig zum Schutz in der Nähe des Geltungsbereichs vorhandener sensibler Nutzungen (Wohnnutzungen) werden für die Gewerbegebiete Schallkontingentierungen festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass maßgebliche Grenzwerte der Lärmbelastung nicht überschritten werden.

II. 3.2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Unter den gegebenen Bedingungen (Bestandsschutz und Baurecht nach § 34 BauGB für die Gewerbeflächen, Flächen überwiegend in Privatbesitz) und unter Berücksichtigung der mit der Umsteuerung der Entwicklungsmaßnahme formulierten städtebaulichen Ziele, bestehen für die Gewerbeflächen keine Möglichkeiten für Umplanungen im Geltungsbereich.

Bezogen auf die Ostfuge könnte der Status Quo beibehalten und auf die Drehung der Fuge verzichtet werden. Die Beibehaltung der Lage der Ostfuge hätte aus der Sicht von Natur und Landschaft den Vorteil, dass bei einer Fortführung der öffentlichen Wegeführung bzw. Anbindung an den öffentlichen Straßenraum in den benachbarten Bebauungsplänen eine direkte Anbindung des Landschaftspark zum Bahnhof Adlerhof erreicht werden könnte. Die bisher festgesetzte Ostfuge weist jedoch im Vergleich zur gedrehten Ostfuge eine geringere Breite der Grünfläche und für den Biotopverbund eine größere Entfernung zwischen Landschaftspark und Bahnfläche auf. Die Drehung dient dazu, bessere Zuschnitte der Gewerbegrundstücke zu erhalten und die Möglichkeit einer Erschließung der nordöstlich an den Bebauungsplan freizuhalten und damit eine Option der Entwicklung dieser Flächen als Bauland offen zu halten. Zudem gestattet die gedrehte Ostfuge perspektivisch die Verlängerung der Grünverbindung in Richtung Köllnische Heide gemäß Flächennutzungsplan und Landesentwicklungsplan engerer Verflechtungsraum.

3.3 Zusätzliche Angaben

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

Für das Bebauungsplanverfahren 9-16 fand am 19.04.2005 ein Abstimmungstermin statt, in dem der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festgelegt wurde.

Daraufhin wurden folgende vertiefende Untersuchungen zum Bebauungsplan durchgeführt:

- Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung gemäß §§ 1, 1a BauGB in Verbindung mit § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bewertung möglicher Auswirkungen auf den Biotopschutz gemäß § 26a Berliner Naturschutzgesetz (NatSchGBln) und artenschutzrechtliche Belange gemäß § 42 BNatSchG auf der Grundlage gezielter Erhebungen für ausgewählte Teilbereiche:
- Biotopkartierung mit Belegaufnahmen der Vegetation
- Untersuchung der Tierartengruppen Stechimmen, Heuschrecken, Reptilien sowie gebäudebewohnende Tierarten (Vögel, Fledermäuse).
- Schalltechnische Untersuchung zur Beurteilung möglicher Lärmwirkungen durch die geplante gewerbliche Nutzung

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden weiterhin folgende Anforderungen geprüft:

- Auswirkungen der Umplanung der Ostfuge auf den Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes und den Zielen der Ausgleichskonzeption (öffentliche Erschließung und stadträumliche Einbindung des Landschaftsparks, Sammelausgleichsmaßnahmen gemäß § 26a NatSchGBln),
- Gestaltung des stadträumlichen Übergangs von den Freiflächen des Landschaftsparks zur gewerblichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-16,
- Verträglichkeit der gewerblichen Nutzung im Wasserschutzgebiet (Grundwasserneubildung).

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

Wegen der besonderen Offenlandstrukturen im südlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und ihres Potenziales für die Fauna und den Biotopschutz wurde die Durchführung gesonderter vegetationskundlicher und faunistischer Untersuchungen festgelegt. Die faunistischen Untersuchungen beziehen sich vorrangig auf Artengruppen, die für das Offenland von Bedeutung sind (Vögel, Stechimmen, Heuschrecken, Reptilien). Da im nördlichen Teil des Geltungsbereiches Gebäude vorhanden sind, sollte ergänzend überprüft werden, ob gebäudebewohnende Arten vorkommen. Es wurden hier ergänzend Avifauna und Fledermäuse erfasst. Im einzelnen wurden folgende Untersuchungen durchgeführt:

- Vegetationskundliche Untersuchung im südlichen Teilbereich des Bebauungsplans 9-16
- Untersuchung der Tierartengruppen Stechimmen, Heuschrecken und Reptilien
- Untersuchung gebäudenutzender Vogel- und Fledermausarten sowie offenlandtypischer Vogelarten

Um mögliche Lärmbelastungen aus den Gewerbegebieten in Bezug auf angrenzende sensible Nutzungen einschätzen zu können, wurde ein Schallgutachten erstellt

Für die übrigen im Rahmen der Umweltprüfung betrachteten Schutzgüter erfolgte die Beur-

teilung der Auswirkungen auf der Basis der ökologischen Risikoanalyse ergänzt durch jeweils geltende fachgesetzliche Vorgaben und fachlich anerkannte Standards oder Richt- bzw. Grenzwerte zur Einschätzung von Umweltwirkungen.

Hinweise zu Schwierigkeiten, weiterer Untersuchungsbedarf

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

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

Die Überwachung der Maßnahmen, die dazu beitragen sollen, erhebliche Umweltauswirkungen zu vermeiden, obliegt dem Bezirksamt Treptow-Köpenick und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Von Bedeutung sind in diesem Zusammenhang die Berücksichtigung der Immissionsschutz-, der Altlasten und der Schutzgebietsbelange (Wasserschutzzone) sowie Kompensationsanforderungen aus dem naturschutzrechtlichen Eingriff und dem Artenschutz .

Die Immissionsschutzanforderungen (Lärmkontingentierungen) sind im Rahmen der nachgeordneten Vorhabensgenehmigungen zu beachten. Darüber hinaus sind Kontrollmessungen während des Betriebes möglich.

Die Beseitigung von möglichen Bodenkontaminationen im Geltungsbereich erfolgt im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme im Zuge der Übernahme privater Flächen in das Eigentum des Landes Berlin, bzw. bei öffentlichen Flächen im Rahmen der Herstellung der Grünfläche.

Zur Sicherung des Umweltzustandes erfolgte nach umfassenden Planungsänderungen eine zweite Fortschreibung der Gesamtbewertung des ökologischen Eingriffs für das Gebiet der Entwicklungsmaßnahme Johannisthal / Adlershof durch den Entwicklungsträger.

Die Maßnahmen zur Biotopsicherung und –entwicklung im Landschaftspark wurden 1999 in einem ersten Pflege- und Entwicklungskonzept konkretisiert. Im August 2007 wurde ein aktuelles Pflege- und Bewirtschaftungskonzept fertiggestellt. Für die speziellen naturschutzfachlichen und Biotoppflegemaßnahmen im NSG und LSG ist derzeit der Pflege- und Entwicklungsplan (PEP) in Bearbeitung. Hierin wird dargelegt, dass das bisher (1999-2006) jährliche durchgeführte Monitoring für den Landschaftspark Johannisthal zur Beobachtung der

Vegetationsentwicklung und der Fauna (Avifauna, Stechimmen und Heuschrecken) auch weiterhin, dann jedoch in mehrjährlichem Turnus durchgeführt wird. Veränderungen werden in einem Monitoringbericht dokumentiert und tragen dann u. a. zur Steuerung der Pflegemaßnahmen im Landschaftspark bei.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtungen werden Hinweise für bauliche Maßnahmen gegeben, um die Beseitigung von Lebensstätten zu meiden bzw. die Auswirkungen baulicher Maßnahmen zu minimieren. Die Hinweise beziehen sich auf bodenwirksame Maßnahmen (Baufeldfreimachungen, Vegetationsberäumungen) und den Abriss und die Sanierung baulicher Anlagen und von Gebäuden. Diese Hinweise sollen in den Baugenehmigungsverfahren und anderen Planungen / Genehmigungsverfahren berücksichtigt werden.

Monitoring zur Umsetzung der Zauneidechse

Die Erfolgskontrolle der Umsetzungsmaßnahmen für die Zauneidechse ist ein wesentlicher Bestandteil des gemäß § 4c BauGB notwendigen Monitorings für erhebliche planbedingte Umweltauswirkungen. Die Zielstellung ist zu überprüfen, ob die Umsiedlungsfläche auch dauerhaft besiedelt wird.

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

II. 3.3.3 Zusammenfassung

Mit der durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes vorbereiteten Gewerbegebietsentwicklung sind Immissionswirkungen und Auswirkungen auf besondere Naturhaushalts- und Erholungsfunktionen im Geltungsbereich und seiner Umgebung verbunden.

Zu beurteilen waren von der Gebietsentwicklung ausgehende Immissionsbelastungen für sensible Umgebungsnutzungen, mögliche Auswirkungen auf Erholungs- und Grünbindungsfunktionen im Bereich der Ostfuge des Landschaftsparks sowie Beeinträchtigungen von Biotopqualitäten auf derzeit nicht genutzten Teilflächen.

Weiterhin waren Auswirkungen auf nachgewiesene Vorkommen von Tierarten, die den besonderen Artenschutzbestimmungen gemäß § 42 BNatSchG unterliegen, einzuschätzen und es war zu prüfen inwieweit sich Kompensationsanforderungen aus der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsbewertung einschließlich dem Eingriff in den geschützten Baumbestand ergeben und umgesetzt werden können.

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

Im folgenden werden die Ergebnisse der Prüfung für die Schutzgüter zusammengefasst dargestellt, für die ohne Vermeidungs-, Minderungs- oder Kompensationsmaßnahmen zunächst erhebliche Auswirkungen festzustellen waren.

Schutzgut Menschen / Immissionen

Der Schutz empfindlicher Nutzungen in der Umgebung des Bebauungsplangebiets vor übermäßigen Lärmimmissionen erfolgt durch Kontingentierung der Emissionen aus den Gewerbegebieten mittels der Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln (IFSP). Durch eine teilflächenbezogen differenzierte Festsetzung wird eine bestmögliche Ausnutzung der Gewerbegebiete gewährleistet und der Ungleichbehandlung bei Ansiedlungen (uneingeschränkte Emission bei frühzeitiger Ansiedlung und überdurchschnittliche Restriktionen für nachfolgende Ansiedlungen) entgegengewirkt.

Bezogen auf das schalltechnische Gutachten wurden in den Bebauungsplan für die Gewerbegebiet textliche Festsetzungen aufgenommen (TF Nr. 9). Darin sind immissionswirksame Schallleistungspegel festgesetzt, die durch Betriebe und Anlagen nicht überschritten werden dürfen,

Maßgeblich für die Beurteilung der Lärmwirkungen im Landschaftspark Johannisthal/Adlershof ist eine prognostizierte vorhabensbedingte Erhöhung des Schwerlastanteils um 4 % auf der Hermann-Dorner-Allee. Die Grundbelastung von 6000 Kfz/24h verändert sich nicht. Die vorhabensbedingte Erhöhung des Schwerlastanteils macht nur eine Lärmzunahme von 59,9 db(A) auf 61,3 db(A) aus. Eine solche Zunahme von 1,4 dB liegt unter der Wahrnehmungsschwelle von 3 dB und ist somit für den Landschaftspark marginal in der Wirkung.

Schutzgut Menschen / Erholung

Der Landschaftspark Johannisthal, der unmittelbar südlich an den Geltungsbereich des Be-

bauungsplans angrenzt und mit der Ostfuge in den Geltungsbereich hineinreicht, ist eine festgesetzte öffentliche Grünfläche mit örtlicher und überörtlicher Erholungsfunktion für die Ortsteile Johannisthal und Adlershof. Aus der Umplanung (Lageveränderung) der Ostfuge resultiert eine Verlängerung der Wegeverbindung und teilweise eine räumliche Einengung der weiteren Anbindung entlang der Bahn gegenüber der alten Lage und der ursprünglich geplanten Einbindung in den umliegenden Stadtraum. Dieser Qualitätsverlust wird insgesamt als vertretbar eingestuft, da die Planungen für die ursprünglich vorgesehene Wohnnutzung im nordöstlichen Teil des Entwicklungsbereichs aufgegeben wurden und somit eine enge Verzahnung mit dem unmittelbar angrenzenden Stadtraum auf kurzen Wegen nicht mehr die ursprüngliche Bedeutung besitzt. Für eine angemessene Gestaltung der Übergangszonen zwischen Ostfuge und Gewerbeflächen sorgen Festsetzungen zur Höhenbegrenzung und Eingrünung (Baumpflanzungen) der angrenzenden Gewerbeflächen

Für die geplante Anbindung des Landschaftsparks an den öffentlichen Stadtraum im nordöstlichen Teil des Entwicklungsbereichs ist ein Zusammenwirken der Bebauungspläne 9-16 und XV-67a erforderlich. Im Rahmen der zweiten Aktualisierung der Gesamtbewertung des ökologischen Eingriffs für die Entwicklungsmaßnahme Johannisthal / Adlershof wird die zeitnahe Umsetzung der Parkanbindung in diesem Bereich über Sammelausgleichsmaßnahmen empfohlen. Eine geeignete Fortführung der öffentlich nutzbaren Wegeverbindung in Richtung S-Bahnhof Adlershof soll im laufenden Bebauungsplanverfahren XV-67a berücksichtigt werden. Perspektivisch zu berücksichtigen ist die Grünverbindung Richtung Köllnische Heide.

Schutzgut Wasser

Die Schutzbestimmungen der Verordnung für das Wasserschutzgebiet „Wasserwerk Johannisthal“ (Schutzzone III B) werden durch die geplanten Festsetzungen nicht erheblich beeinträchtigt. Die Obere Wasserbehörde hat keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplante Beibehaltung der gewerblichen Nutzung im Geltungsbereich.

Die Grundwasserneubildung und die ausreichende Vorreinigung des Niederschlagswassers ist im Wasserschutzgebiet von besonderer Bedeutung. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde hierzu festgestellt, dass trotz der zum Teil zulässigen Erhöhung der überbauten Flächen durch die Festsetzung der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über Vegetationsflächen mindestens der Status Quo der Grundwasserneubildung gesichert werden kann. Die erforderliche Vorreinigung kann durch die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone erreicht werden. Hierbei ist ein Mindestabstand zum Grundwasserspiegel einzuhalten. Ggf. kann daher eine Aufschüttung des Geländes in

Teilbereichen erforderlich werden.

Zum Schutz des Grundwassers sind Flächen von der örtlichen Versickerung ausgenommen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird. Für solche Flächen bestehen Anschlusskapazitäten an die zentrale Regenwasserkanalisation, die aktuell für den gesamten Geltungsbereich durchschnittlich bei 47 % liegen. Aufgrund begrenzter Anschlusskapazitäten ist laut der Berliner Wasserbetriebe ein zusätzlicher Anschluss von Flächen mittelfristig nicht möglich, eine Belastungszunahme für die Vorflut damit ausgeschlossen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen / Eingriffsbewertung

Biotopstruktur/Ostfuge

Auf der Grundlage aktueller Vegetationskartierungen wurde festgestellt, dass im Geltungsbereich keine Biotope vorhanden sind, die dem Schutzstatus gemäß § 26 NatSchG Bln unterliegen.

Unabhängig hiervon sind in der festgesetzten Ostfuge Sammelausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in geschützte Biotope an anderer Stelle im Entwicklungsbereich vorgesehen. Im Ergebnis der Umweltprüfung wurde festgestellt, dass sich die Drehung der Ostfuge nicht negativ auf die für die Entwicklungsmaßnahme erforderlichen Ersatzmaßnahmen für geschützte Biotope auswirken wird. Die bisher im Bereich der festgesetzten Ostfuge geplanten und noch nicht realisierten Sammelausgleichsmaßnahmen können anteilig auch in der im Bebauungsplan verlegten Ostfuge umgesetzt werden. Ein erhöhter Aufwand ist dabei nicht zu erwarten, da die festgesetzte und die geplante Ostfuge vergleichbare Entwicklungspotenziale für die Herstellung von Trockenrasen aufweisen. Das verbleibende Defizit an Ersatzmaßnahmen kann nach aktueller Überprüfung der Ausgleichskonzeption für die Entwicklungsmaßnahme durch die Anlage von naturnah gestalteten Kammern im Landschaftspark im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-68a kompensiert werden (vgl. Zweite Aktualisierung der Gesamtbewertung des ökologischen Eingriffs in Natur und Landschaft vom Dezember 2005).

Naturschutzrechtlicher Eingriff gemäß § 1a BauGB

Ausgehend von der planungsrechtlichen Gebietsqualität (Innenbereich, z.T. Geltungsbereich eines festgesetzten Bebauungsplanes), ist im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans der Eingriffstatbestand erfüllt. Lediglich im nördlichen Teilraum, der bereits eine Bestands-GRZ von 0,6 aufweist, stellt die Gebietsentwicklung keinen Eingriff im Sinne des § 1a BauGB dar.

Im Ergebnis der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsbewertung für die Schutzgüter bzw. Schutzgutkomplexe Naturhaushalt (Biotope, Boden, Wasser, Klima / Luft) und Landschaftsbild werden ausgehend von den im Gebiet. nach § 34 BauGB zulässigen Eingriffen zunächst folgende erhebliche Umweltauswirkungen festgestellt:

- Insgesamt ermöglicht der Bebauungsplan eine zulässige überbaubare Grundfläche in den Gewerbegebieten von 60 %. Nach § 19 in Verbindung mit § 17 der Baunutzungsverordnung ist in Gewerbegebieten zusätzlich eine Überschreitung der überbaubaren Grundfläche um bis zu 20 % für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen zulässig. Hieraus ergibt sich eine Erhöhung der zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen von Böden in einer Größenordnung von 4,6 ha.
- Ohne Berücksichtigung der vorgesehenen Festsetzungen zur Verminderung und Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt ergibt sich für die Baugebiete eine Verschlechterung der Bestandssituation um 18 % vor allem für die Schutzgüter Boden und Klima.

Vorrangig aufgrund der vorgesehenen extensiven Dachbegrünung können die Eingriffe in den Naturhaushalt vollständig kompensiert und darüber hinaus eine Wertverbesserung von insgesamt 13 % erreicht werden. Die extensive Dachbegrünung stellt für den Naturhaushalt, und hier v. a. für den Biotopschutz, eine bedeutsame Kompensationsmaßnahme dar. Mit der Umsetzung dieser Festsetzung verbleiben somit für den Naturhaushalt keine negativen Umweltauswirkungen.

Für die Bewertung des Eingriffs in das Landschaftsbild ist der Zustand des Gebiets zum Zeitpunkt der Planaufstellung des Bebauungsplans maßgeblich. Da der Geltungsbereich nahezu vollständig im städtebaulichen Innenbereich liegt, in dem eine gewerbliche Nutzung nach § 34 BauGB grundsätzlich auch ohne festgesetzten Bebauungsplan zulässig ist, ist für die Eingriffsbewertung in das Landschaftsbild als aktueller Zustand ein Landschaftsbild zugrunde zu legen, wie es sich bei Realisierung von Bauvorhaben nach dem geltenden Baurecht darstellen würde. Unter der Zielsetzung im Bebauungsplangebiet die vorhandene bzw. zulässige gewerbliche Nutzung im Bestand unter Ausnutzung einer baulichen Verdichtung zu sichern, wird sich die Charakteristik des Gebietes wenig verändern. Für die mögliche Erhöhung der baulichen Dichte v.a. auf den rückwärtigen Grundstücksflächen haben die Festsetzungen zu den Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken und die Festsetzung einer unverbauten Vorgartenzone zur geplanten Ostfuge kompensatorische Wirkungen. Die vorhandene Lindenreihe und Eichengruppe werden als besonders wertvolle und städtebaulich markante Baumgruppen in den Baugebieten gesichert. Durch die Drehung der Ostfuge des Landschaftsparks ergeben sich bezogen auf das Landschaftsbild keine negativen Veränderun-

gen. Eine einheitliche landschaftliche Fassung der Ostfuge wird durch die Festsetzung einer Baumreihe entlang der Grundstücksgrenze innerhalb der an die Parkanlage angrenzenden Gewerbegebiete gesichert. Die Beschränkung der Bauhöhe für Gebäude im Nahbereich der Ostfuge sichert eine abgestufte Höhenentwicklung zum Landschaftspark hin.

Gemessen am Zustand des Landschaftsbilds nach § 34 bzw. § 30 BauGB ist mit der Umsetzung der aktuellen Planung des Bebauungsplan 9-16 in weiten Teilen eine Beibehaltung des Status Quo der Wertigkeit des Ortbildes zu erwarten.

Eingriffe in den geschützten Baumbestand

Im Geltungsbereich unterliegen insgesamt 65 Bäume den Schutzbestimmungen der Baumschutzverordnung Berlin. Hiervon sichert der Bebauungsplan 15 Bäume, die zu den besonders markanten und ökologisch bedeutsamen Baumgruppen zählen. Für die alte Lindenreihe am Groß-Berliner Damm und die Eichengruppe im rückwärtigen Grundstücksbereich des geplanten GE 2 sieht der Bebauungsplan eine Bindung für die Erhaltung des Baumbestandes vor.

Für die Umweltprüfung wurde davon ausgegangen, dass der Bebauungsplan in allen übrigen Gewerbegebietsflächen die Fällung der geschützten Bäume innerhalb der überbaubaren Flächen ermöglicht. Bei Annahme des maximal möglichen Eingriffs ergibt sich ein möglicher Verlust von insgesamt 40 geschützten Bäumen. Als Kompensationsmaßnahme setzt der Bebauungsplan die Anpflanzung von einem Baum je 1.000 m² Grundstücksfläche mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm fest, wobei die Verwendung heimischer, standortgerechter Baumarten gemäß der Artenlisten empfohlen wird. Auf der Grundlage der Pflanzregelung ergibt sich ein Pflanzgebot von 240 Laubbäumen mit hoher ökologischer Wertigkeit, wodurch der maximal mögliche Eingriff in den geschützten Baumbestand vollständig im Geltungsbereich kompensiert und darüber hinaus eine ökologische Wertverbesserung erreicht werden kann.

Schutzgut Tiere und Pflanzen / Artenschutz

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde geprüft, ob durch die ermöglichten Bauvorhaben Lebensstätten (Standorte, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten) besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten beschädigt oder zerstört bzw. Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten für streng geschützte Arten gestört werden können. Hierzu wurden für den Geltungsbereich gesonderte Untersuchungen zu Vorkommen der Tierartengruppen Stechimmen, Heuschrecken und Reptilien (Saure, Oktober 2005) sowie zu gebäudebrütenden Vogel- und Fledermausarten und offenlandtypischer Vogelarten durchgeführt.

Zusammenfassend wurden auf Teilen der beräumten Freiflächen Lebensstätten von besonders geschützten Wildbienen- und Heuschreckenarten festgestellt. Auf zwei kleinen Flächen mit künstlichen Aufschüttungen wurde darüber hinaus die Zauneidechse als streng geschützte Art nachgewiesen, für die als Art des Anhanges IV der FFH-RL zudem das strenge Schutzregime dieser Richtlinie zu beachten ist. In der faunistischen Untersuchung wird das Vorkommen seltener Stechimmenarten und der Zauneidechse auf die Nähe zum Bahngelände zurückgeführt, das den Entwicklungsbereich Johannisthal/Adlershof über die sich anschließenden Bahnstrecken mit dem südlichen Berliner Umland verbindet. Das Planungsgebiet wird daher als wichtige und unerlässliche Verbindungsstruktur zwischen dem Landschaftspark (teils Naturschutzgebiet) im Kern des Entwicklungsbereichs und dem Güterbahnhof Schöneweide mit den anschließenden Bahntrassen eingestuft.

Innerhalb des Offenlandbereichs wurden darüber hinaus Teil- und Brutreviere von 16 Brutvogelarten nachgewiesen, die zu den besonders bzw. streng geschützten Arten gehören. Gemessen an der Siedlungsdichte der Offenlandarten und der Größe des Gebietes wird festgestellt, dass es sich um ein sich selbst tragendes Brutgebiet von hoher Wertigkeit handelt.

Die Gebäudebereiche des Planungsgebietes sind dagegen insgesamt wenig attraktiv für gebäudenutzende Vogelarten. Gleichwohl wurden in Gebäuden, Gebäudeteilen und Lampen insgesamt 13 Brutreviere bzw. -plätze von in den Siedlungsgebieten relativ verbreiteten Vogelarten nachgewiesen, die zu den besonders geschützten Arten zählen. Darüber hinaus ist aufgrund von Beobachtungen nicht auszuschließen, dass der Turmfalke (streng geschützte Art) in Gebäuden bzw. Gebäudeteilen nördlich oder südlich des Groß-Berliner Damms brütet, eine genaue Verortung des Brutplatzes gelang bisher nicht.

Im Geltungsbereich wurden zwei Fledermausarten festgestellt, wobei eine Art das Gebiet als Jagdrevier nutzt. Aufgrund der Kartierungen wird das Vorhandensein von Fledermauswochenstuben und größerer Männchenkolonien aktuell ausgeschlossen. Da geeignete Strukturen für Einzelquartiere und auch Wochenstuben in den Gebäudebereichen vorhanden sind, kann eine Besiedelung einzelner Gebäude zukünftig nicht ausgeschlossen werden.

Der Bebauungsplan sieht im Geltungsbereich zahlreiche Festsetzungen vor, um die Beeinträchtigung von Lebensstätten besonders und streng geschützter Arten zu vermeiden und zu mindern. Die Funktion des Geltungsbereichs als Biotopverbundraum zwischen Bahnfläche und Landschaftspark kann mit der Verlegung der Ostfuge und der Fläche für Maßnahmen

zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gesichert werden. Mit den vorgesehenen extensiv zu begrünenden Dachflächen werden wertvolle Ersatzlebensräume für den Verlust der Habitatstrukturen der nachgewiesenen Wildbienen und teilweise auch für Vögel der Offenlandarten geschaffen. Auf der Grundlage der geplanten Festsetzungen wird davon ausgegangen, dass innerhalb des Geltungsbereichs insgesamt rund 5 ha ebenerdige Offenlandflächen und 4,3 ha Dachflächen als Sekundärbiotope entstehen werden. Darüber hinaus werden im faunistischen Gutachten für die nachgeordneten Bauantragsverfahren Hinweise gegeben, um geeignete Schutz-, Verhinderungs- und Vorbeugemaßnahmen für besonders geschützte Arten umzusetzen, die bauliche Anlagen, Bäume und künstlich geschaffene Habitatstrukturen als Lebensstätte nutzen.

Insgesamt kann mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans jedoch nicht vermieden werden, dass vor allem Habitatsstrukturen für Vogelarten des Offenlandes und für die FFH-Art Zauneidechse verloren gehen und somit zur Umsetzung des Planvorhabens eine Befreiung von den Verboten des § 42 BNatSchG erforderlich wird. Für die Felderche als vorrangig betroffene Vogelart des Offenlandes bestehen jedoch nach Einschätzung der faunistischen Untersuchung Möglichkeiten auf geeignet erscheinende Freiflächen des angrenzenden Bahngeländes auszuweichen. Mit den im Landschaftspark etablierten, stabilen Vorkommen wird es somit zu keinem vollständigen Verlust der Art im Landschaftsraum Johannisthal kommen.

Für die Bewertung des Befreiungstatbestandes bezogen auf die zu erwartenden Beeinträchtigung der Lebensstätten der Vogelarten des Offenlandes sind neben den vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Umweltauswirkungen auch folgende Aspekte von Bedeutung:

- Ohne gezielte, aufwändige Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen würden die erforderlichen Habitatstrukturen für die streng geschützten Vogelarten des Offenlandes mittelfristig verloren gehen.
- Der Landschaftspark Johannisthal stellt die zentrale Sammelausgleichsmaßnahme im Entwicklungsbereich dar, in dem der überwiegend offene Landschaftsraum dauerhaft erhalten bzw. hergestellt werden soll.

Für eine nachhaltige Entwicklung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Johannisthal/Adlershof ist die Umsetzung der Ausgleichskonzeption und der zentralen Sammelausgleichsmaßnahme Landschaftspark von entscheidender Bedeutung. Mit dem Landschaftspark werden dauerhaft Flächen gesichert und entwickelt, die sowohl dem Naturhaushalt als

auch den Pflanzen- und Tierarten der Offenlandschaft geeignete Lebensraumbedingungen bieten können. Für die Minderung der Auswirkungen auf die biotische Vielfalt ist u. a. von Bedeutung, dass die artenschutzrechtlichen Erfordernisse, die sich u. a. aus dem Bebauungsplan ergeben, sowohl in dem im August 2007 fertig gestellten Fertigstellungs- und Bewirtschaftungskonzept für den Landschaftspark als auch in dem in Bearbeitung befindlichen PEP (Pflege- und Entwicklungsplan für das Naturschutz- und das Landschaftsschutzgebiet) Berücksichtigung finden.

Für die Zauneidechse sind aufgrund der Schutzanforderungen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinien (FFH-RL) konkrete Vorkehrungen zu treffen, um die Verbotslage zu überwinden, d.h. es müssen Umsiedlungsflächen in nutzbarer Struktur zum Eingriffszeitpunkt gesichert zur Verfügung stehen. Hierfür schafft der Bebauungsplan durch die Festsetzung der Ostfuge als Grünfläche die Voraussetzung. Gemäß der vorliegenden und geprüften Bauplanungsunterlage zur Entwicklung der als Grünfläche festgesetzten Ostfuge ist auf einer Fläche von ca. 1,5 ha Größe die Entwicklung von Offenlandstrukturen vorgesehen. Neben Trocken- und Halbtrockenrasen sowie ruderalen Staudenfluren werden nur kleinflächige Strauchgehölzpflanzungen entstehen. Für die in den angrenzenden Bereichen von Habitatverlusten betroffene Zauneidechse werden in engem räumlichen Verbund mit den Offenlandbereichen und den Gebüschstrukturen südexponierte Besonnungs- und Versteckplätze entwickelt. Vorgeesehen ist die Schaffung von Stein- und Reisighaufen, Trockenmauern und Böschungsstrukturen.

Monitoring

Eine Überwachung der ermittelten wesentlichen Umweltwirkungen betrifft die benannten Maßnahmen zum Immissionsschutz-, der Altlasten und der Schutzgebietsbelange (Wasserschutzzone, Regenwasserversickerung) sowie die Kompensationsanforderungen aus dem naturschutzrechtlichen Eingriff und dem Artenschutz.

II. 4. Wesentlicher Planinhalt

Im Bebauungsplan werden Gewerbegebiete mit Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, eine öffentliche Grünfläche sowie eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Regelungen zur Versickerung von Niederschlagswasser, Begrünungsmaßnahmen, Straßenbegrenzungslinien und flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt. Durch textliche Festsetzungen werden weitere Inhalte geregelt.

Grundlage der Planung ist der Senatsbeschluss vom 1. Juli 2003 zur Umsteuerung. Dieses Konzept stellt das Plangebiet als Gewerbegebiet sowie die gedrehte Ostfuge dar. Eine Verfeinerung des Konzeptes hinsichtlich der Lage und Größe des Grünzugs, sowie der Fuß- und Radwegeanbindung wurde im März 2005 erarbeitet. Mit den Festsetzungen werden die Gewerbegebiete im Bestand gesichert.

Flächenbilanz

Fläche	in ha	in %
Gewerbegebiet	24,3	92,4
Öffentliche Grünfläche	2,0	7,6
gesamt	26,3	100,0

4.1 Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiete

Gewerbegebiete haben innerhalb des Wissenschafts-, Wirtschaft- und Medien-Standortes Berlin-Johannisthal/Adlershof eine wichtige Funktion. Das Plangebiet besteht aus einem his-

torisch gewachsenen Gewerbegebiet, das einem anhaltenden Strukturwandel unterliegt. Diese Entwicklung soll planerisch gesteuert und raumverträglich umgesetzt werden.

Das Plangebiet wird größtenteils als Gewerbegebiet festgesetzt. Die im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen sind in § 8 BauNVO bestimmt. Einzelhandelsbetriebe sollen nur zulässig sein, wenn sie in räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb und flächenmäßig untergeordneter Bestandteil dieser gewerblichen Nutzung sind. Um die geplante Konzentration des Einzelhandels an der Rudower Chaussee zu unterstützen soll der Einzelhandel in anderen Bereichen des Entwicklungsbereichs eingeschränkt werden. Der Charakter des Gewerbegebiets wird gewahrt. Es wird auch verhindert, dass sich selbstständige Einzelhandelsbetriebe, z.B. Discounter, deren Größe häufig knapp unter dem Schwellenwert des § 11 Abs. 3 BauNVO liegt, ansiedeln können (textliche Festsetzung Nr. 1).

Um zusätzlichen Verkehr, besonders in den Bereichen der Ostfuge zu vermeiden und die Erholungsfunktion, die die Grünflächen bzw. der Grünflächenverbund gewährleisten soll, zu sichern, werden Tankstellen in den Gewerbegebieten GE 2 bis GE 7 ausgeschlossen. Wenn Tankstellen erforderlich sind, sind diese im nördlichen Bereich des Groß-Berliner Damms, im GE 1, zu konzentrieren. In den Gewerbegebieten GE 2 bis GE 7 sind Tankstellen somit nur für betriebseigene Zwecke zulässig (textliche Festsetzung Nr. 2).

Da die Wohn- und Mischgebietsnutzungen der angrenzenden Gebiete zu schützen ist, soll das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im GE 6 nicht zulässig sein (textliche Festsetzung Nr. 3).

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Ansiedlung von Vergnügungstätten wird im gesamten Gewerbegebiet ausgeschlossen. Die angestrebte Ansiedlung hochwertiger Nutzungen auf nur begrenzt zur Verfügung stehenden Flächenpotenzialen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Wissenschafts-, Wirtschafts- und Medienstandort Adlershof führen dazu, dass das Raumangebot für Nutzungen von Vergnügungstätten zurückgestellt werden muss (textliche Festsetzung Nr. 4).

Die Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen, Müllabstellplätzen und Nebenanlagen soll in den Baugebieten auf die überbaubaren Flächen eingeschränkt werden. Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind demnach nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Aufgrund der geplanten großflächigen Baugrundstücksflächen werden ausreichend Möglichkeiten geschaffen, diese Nutzungen unterzubringen. Die nicht überbaubaren

Grundstücksflächen grenzen entweder an die Ostfuge oder an die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege oder zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft an. In den verbleibenden Randbereichen sollen entweder zur gestalterischen Aufweitung der Fläche oder zur Sicherung eines ausreichenden Abstands aus Artenschutzgründen auch nicht mit Nebenanlagen u.ä. herangebaut werden (textliche Festsetzung Nr. 6).

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Damit soll verhindert werden, dass in den Baugebieten Werbeanlagen unterschiedlichster Art installiert werden. Eine solche Ansammlung von Werbeanlagen soll aus städtebaulichen Gründen verhindert werden. Im Bebauungsplan wird deshalb eine Festsetzung getroffen, die die Anbringung von Werbeanlagen auf die am Ort der Leistung erbrachten Produkte einschränkt (textliche Festsetzung Nr. 7).

Maßnahmen zum Immissionsschutz sind im Gewerbegebiet erforderlich, weil es in der näheren und weiteren Umgebung des Plangebiets schützenswerte Nutzungen gibt. Zur Beurteilung wurde ein schalltechnisches Fachgutachten erarbeitet. Bei der Kontingentierung wurden alle vorhandenen oder planungsrechtlich gesicherten Nutzungen berücksichtigt. Die für die Umgebung geänderte Planung in Mischgebiet wurde einbezogen sowie die vorhandenen Wohngebiete am Segelfliegerdamm und am Adlergestell sowie die Büronutzungen im Bezirksverwaltungszentrum. Das schalltechnische Gutachten hat zum Ergebnis, dass eine Schallkontingentierung für das gesamte Plangebiet notwendig ist. Es sind daher für zwei Teilbereiche unterschiedliche flächenbezogene Schallleistungspegel im Bebauungsplan festgesetzt. Die Grenzwerte für die Gewerbegebiete GE 5 bis GE 7 liegen aufgrund der Nähe zu sensiblen Nutzungen unter der Schallkontingentierung für die Gewerbegebiete GE 1 bis GE 4 (textliche Festsetzung Nr. 9). Mit diesen Immissionsschutzfestsetzungen werden negative Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit verhindert. Die Schallkontingentierung ist Beurteilungsgrundlage für ausgewogene Entscheidungen im Genehmigungsverfahren. Durch die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln wird die Ansiedlung großflächiger lärmintensiver Nutzungen insbesondere von Anlagen mit Nachtbetrieb faktisch nicht möglich sein. Aufgrund der vorhandenen sensiblen Nutzungen in Adlershof sind Industrieansiedlungen mit entsprechenden Emissionswerten unzulässig. Die Geräuschemissionen der vorhandenen Betriebe im Geltungsbereich sind mit den Geräuschkontingentierungen des Bebauungsplans kompatibel. Der potentiell lauteste Betrieb ist die Fa. Raab Karcher. Von allen übrigen Betrieben gehen eher geringe Geräuschemissionen aus (textliche Festsetzung Nr. 9).

Im Gewerbegebiet GE 6 sind alle das Wohnen wesentlich störende Betriebe ausgeschlossen. Diese textliche Festsetzung Nr. 3 bezieht sich auf alle das Wohnen störende Immissio-

nen, wie z. B. Staub und Geruch, und ergänzt die textliche Festsetzung Nr. 9, bezogen auf dieses Gewerbegebiet.

Um Optionen für großflächige Ansiedlungen offen zu halten, ist die Erschließung lediglich über den Groß-Berliner Damm vorgesehen. Ansiedlungen, die kleinere Zuschnitte und eine „feinere“ Erschließung benötigen, sind dann zulässig, wenn eine private Erschließung gesichert ist. Sie sind darüber hinaus in ausreichendem Umfang an anderer Stelle innerhalb der Entwicklungsmaßnahme zulässig.

Mit diesen Festsetzungen soll die beabsichtigte Qualifizierung der Flächen für eine „Stadt der Wissenschaft, Wirtschaft und Medien“ und die Empfehlung zur Profilierung des Gebiets mit Betrieben des verarbeitenden Gewerbes und produktionsorientierte Dienstleistungsbetriebe planungsrechtlich gesichert werden. Weitere Erläuterungen der textlichen Festsetzungen siehe unter II.4.4.

II. 4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstückflächen

Als Maß der Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Baumassenzahl (BMZ) von 6,0 festgesetzt. Mit diesen Nutzungsmaßen wird eine wirtschaftliche Verwertung der Grundstücke in innerstädtischer Lage ermöglicht. Die Flächen können für Ansiedlungen, die die Synergieeffekte zum Wissenschaftspark nutzen können aber eine gewisse Großflächigkeit und Dichte benötigen, beworben werden. Mit einer maßvollen GRZ wird der Schutz des Bodens berücksichtigt.

Darüber hinaus werden verschiedene Höhen für die Gebäude festgesetzt: Im südöstlichen Teil (GE 6), der sich zu den Wissenschaftsstandorten hin orientiert, wird in einer Tiefe von 20,0 m eine Mindesthöhe der Bebauung von 12,0 m und eine maximale Höhe von 18,0 m möglich sein. Wird an ein Gebäude, das die Mindesthöhe hat, nach hinten herangebaut, so kann dieses ausnahmsweise niedriger sein. Für das seitliche Heranbauen gilt diese Ausnahme nicht. Mit der Festsetzung einer Mindesthöhe und der Regelung der Stellplätze in der textlichen Festsetzung Nr. 8 soll eine Ausbildung einer städtebaulichen Raumkante am Groß-Berliner Damm begünstigt werden. Dies entspricht den städtebaulichen Zielen für die Gebäude am Groß-Berliner Damm zwischen der Rudower Chaussee und dem Landschaftspark, die zwischen der Pfarrer-Goosmann-Straße und der Rudower Chaussee schon weitestgehend umgesetzt sind. Für den Bereich nördlich der Ostfuge soll auf die Festsetzung

einer Mindesthöhe verzichtet werden, so dass hier Gewerbeansiedlungen mit geringeren städtebaulichen Anforderungen vorgenommen werden können.

Im nordwestlichen Teil entlang des Groß-Berliner Damms wird für die Gewerbegebiete GE 1 und 2 eine maximale Höhe von 18,0 m über Gehweg festgesetzt. Diese Höhe nimmt ungefähr die Gebäudehöhe im nördlichen Teil und auf den angrenzenden Flächen auf und entspricht den Festsetzungen im Bebauungsplan für die Gewerbegebiete südlich des Groß-Berliner Damms.

Zur Ostfuge wird in einer Tiefe von 20,0 m die Gebäudehöhe auf 12,0 m über Gehweg beschränkt. Mit dieser Festsetzung soll sicher gestellt werden, dass die Gebäudehöhen die Höhe der davor zu pflanzenden Baumreihe unterschreiten und die Baumreihe als Raumkante zur Grünfläche wahrgenommen werden kann.

Der Ausschluss von Tankstellen beidseitig der Ostfuge ist neben der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe und der Verpflichtung zum Anpflanzen von Bäumen ein weiterer Baustein zur Herstellung einer städtebaulichen Kante (textliche Festsetzung Nr. 2).

Um eine Verschattung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und nördlich angrenzende Flächen zu vermeiden werden in den Gewerbegebieten GE 3 und GE 4 eine maximale Höhe von 12,0 m und eine hintere Baugrenze festgesetzt. Damit kann der Charakter der Flächen erhalten und Lebensräume für besonders und streng geschützte Tierarten gesichert werden (siehe Umweltbericht II. 3.2.2.7).

Es wird keine Bauweise festgesetzt, um die notwendige Flexibilität für Gewerbegebiete zu sichern. Es sind sowohl eine offene Bauweise als auch Baukörper mit über 50 m Länge zulässig. Wünschenswert ist im Gewerbegebiet GE 6 eine Orientierung der Gebäude möglichst nahe zur Baugrenze.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO erfolgt durch eine flächenhafte Ausweisung mittels Baugrenzen, innerhalb derer bauliche Anlagen zulässig sind. Der 6 m breite Streifen, der gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 12 mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist, wird davon ausgenommen. Eine Überbauung dieser Fläche ist jedoch möglich.

Im Verlauf des Groß-Berliner Damms fallen die Baugrenzen mit der Straßenbegrenzungslinie

zusammen, so dass hier eine einheitliche Raumkante ohne vorgelagerte Freifläche entstehen kann. Dadurch soll die Möglichkeit eröffnet werden, den Groß-Berliner Damm, als eine der zentralen Hauptachsen des Entwicklungsbereiches, durch die Bildung von Raumkanten, städtebaulich zu fassen.

Im Bereich der Ostfuge sollen die Baugrenzen in einem Abstand von 6,0 m zur öffentlichen Grünfläche festgesetzt werden, um diesen optisch aufzuweiten. Dies betrifft auch Nebenanlagen, Garagen, Müllplätze und Werbeanlagen, die auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig sind.

II. 4.1.3 Öffentliche Grünfläche

Entsprechend dem Umsteuerungsbeschluss für die Entwicklungsmaßnahme und auch den Darstellungen des Flächennutzungsplans wird im Bebauungsplan 9-16 die Fläche der verlagerten Ostfuge als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Grünfläche“ festgesetzt. Die Ostfuge ist in nördliche Richtung so gedreht, dass sie senkrecht zum Bahngelände ausgerichtet wird. Die öffentliche Grünfläche hat eine Größe von 2,03 ha. Die ursprüngliche Ostfuge östlich des Groß-Berliner Damms (weiter südlich) ist als Teilfläche des Landschaftsparks im Bebauungsplan XV-68a festgesetzt und wird nunmehr durch den Bebauungsplan 9-16 überwiegend als Gewerbegebiet überplant. Die ursprüngliche Ostfuge war noch nicht als öffentliche Parkanlage gestaltet, da sie sich noch in Privatbesitz befand.

Mit der vorgenommenen Drehung können zum einen besser nutz- und vermarktbar Grundstücke gebildet werden und zum anderen wird langfristig die Voraussetzung für die übergeordnete Grünvernetzung in Richtung Kleingärten und Köllnischer Heide geschaffen. Da die Bahn prüft, die angrenzenden Bahnflächen einer Grundstücksverwertung zuzuführen und damit den Gleiskörper insgesamt zu reduzieren, kann mittel- bis langfristig eine Fußgängerbrücke über die Gleisanlagen hergestellt werden, die zum Adlergestell führt und im Weiteren über die Sonnenallee den Landschaftspark mit der Köllnischen Heide verbindet. Dabei ist im Planungsverfahren für diese Verbindung zu prüfen, ob der vorhandene Zugang zu den Kleingärten genutzt werden soll.

Gleichzeitig ermöglicht die Drehung eine direktere stadträumliche Anbindung der auf dem Bahngelände langfristig geplanten Baugebiete an das bestehende bzw. geplante Straßennetz. Langfristige Planungen sehen vor, dass über einen 20 Meter breiten Streifen in Verlängerung der Hermann-Dorner-Allee die Erschließung der nördlich angrenzenden Bahnflächen ermöglicht werden kann. Insofern sollten im Sinne einer optionalen Freihaltung auf dieser Fläche keine Maßnahmen vorgesehen werden, die später eine etwaige Straßenanbindung

bis zum Bahngelände erschweren. Da die Nutzung der Bahnflächen bzw. der Zeitpunkt der Aufhebung der Planfeststellung und damit auch die zwingende Notwendigkeit einer Fortführung der Hermann-Dorner-Allee derzeit nicht absehbar ist, wird die Fläche zunächst als Teil der öffentlichen Grünfläche ausgewiesen. Die Konkretisierung der Trasse wird in einem späteren Verfahren geprüft und, sofern erforderlich, durch Änderung des Bebauungsplans umgesetzt. Die Umweltauswirkungen, die sich aus der Entwidmung und Umnutzung einer Teilfläche der öffentlichen Parkanlage zu einer öffentlichen Verkehrsfläche ergeben, sind gesondert in einem dann dazu erforderlichen planungsrechtlichen Verfahren zu ermitteln. Auf dem 20 m breiten Streifen in direkter Verlängerung der Hermann-Dorner-Allee sollen keine Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden. Da die mögliche Straßentrasse zukünftig gänzlich auf öffentlichen Flächen verläuft, besteht kein weiterer planungsrechtlicher Regelungsbedarf.

Über die Ostfuge wird der Landschaftspark an den umliegenden Stadtraum und den S-Bahnhof Adlershof gemäß FNP-Darstellung angebunden. Mit der Festsetzung der Fläche DEFGD (in den Gewerbegebieten GE 5 und GE 7), innerhalb derer ein 6 m breiter Streifen mit Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit belastet werden soll, und der Wagner-Régeny-Straße (benachbarter Bebauungsplan XV-67a) wird die weitere Verbindung vom Landschaftspark zum S-Bahnhof Adlershof gesichert. Damit wird dem im FNP von Nordwesten nach Südosten auf den jetzigen Bahnflächen dargestellte Grünzug entsprochen. Diese „Verschiebung“ ist möglich, da der FNP nicht parzellenscharf darstellt.

Darüber hinaus sieht die Ausgleichskonzeption für das Gebiet der Entwicklungsmaßnahme vor, hier Sammelausgleichsmaßnahmen zu realisieren, um Eingriffe in geschützte Biotop und in das Landschaftsbild zu kompensieren, die an anderer Stelle des Entwicklungsbereichs geplant sind.

Direkt an die (verlagerte) Ostfuge schließt eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft an, über die ein Biotopverbund entlang der Bahnflächen nach Schöneweide hergestellt werden kann. Eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer innerhalb des Geltungsbereichs in Richtung Schöneweide entlang der Bahnflächen ist nicht möglich, da ihr artenschutzrechtliche Belange entgegen stehen. Im Zusammenhang der Planungsbestrebungen der Bahn ist eine Fortführung der Wegeverbindung von der Ostfuge in nordwestliche Richtung auf den Flächen der Bahn erneut zu prüfen.

II. 4.1.4 Weitere grünordnerische Festsetzungen

Neben den weiter oben bereits erläuterten Festsetzungen sind weitere grünordnerische

Festsetzungen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft vorgesehen. Diese betreffen die Regenwasserversickerung, Dachbegrünungen, den Erhalt von vorhandenen Baumgruppen sowie eine Anpflanzbindung für Bäume.

II. 4.1.5 Begründung der textlichen Festsetzungen

1. Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsnutzungen nur zulässig, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb stehen und flächenmäßig untergeordneter Bestandteil dieser Nutzung sind. (*Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO*).

Um die geplante Konzentration von Einzelhandelseinrichtungen entlang der Rudower Chaussee zu unterstützen, sollen Einzelhandelsbetriebe in anderen Teilen des Entwicklungsbereiches nur eingeschränkt zulässig sein. Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe nur dann, wenn die Produkte, die an den Endverbraucher verkauft werden sollen, mit der betrieblichen Nutzung am Standort zusammenhängen, z.B. dadurch, dass sie am Standort produziert werden oder ein Teil von Produkten, die im Zwischenhandel vertrieben werden, auch an Endverbraucher veräußert werden. Allerdings muss die Einzelhandelsnutzung untergeordnet sein

2. In den Gewerbegebieten GE 2 - GE 7 sind Tankstellen nicht zulässig. (*Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO*).

Es soll kein zusätzlicher Verkehr in die Gewerbegebiete hinein gezogen werden. Beidseitig der Ostfuge soll zum Schutz der Erholungsnutzung zusätzlicher Verkehr, der durch Tankstellen verursacht wird, vermieden werden. Außerdem sollen entlang der Ostfuge des südlichen Teils des Groß-Berliner Damms Raumkanten ermöglicht werden. Tankstellen würden diesem Ziel entgegen stehen. Tankstellen für betriebseigene Zwecke sind zulässig. Entlang des nördlichen Teils des Groß-Berliner Damms (GE 1) sind Tankstellen allgemein zulässig.

3. Im GE 6 sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. (*Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs.5, 6 und 9 BauNVO*)

Das GE 6 liegt in unmittelbarer Nähe zu den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten des Bebauungsplans XV-55a. Konflikte mit dem Wohnen sind zu vermeiden. Die TF bezieht Störfaktoren ein, die von Gewerbebetrieben ausgehen können (wie Geruch und Staub) und

somit das Wohnen beeinträchtigen würden. Die Grenzen der Schallimmissionen sind in der textlichen Festsetzung Nr. 9 festgesetzt.

4. Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 8 Abs. 3 BauN-VO)

Vergnügungsstätten sollen auch ausnahmsweise nicht zulässig sein, um die übergeordneten Entwicklungsziele für den benachbarten Wissenschafts-, Wirtschafts- und Technologie-Standort zu sichern und diese Flächen dementsprechend für höherwertige Nutzungen vorzubehalten.

5. Im Gewerbegebiet GE 6 ist eine Unterschreitung der Mindesthöhe von 12 m ausnahmsweise zulässig, wenn an ein Gebäude, das die Mindesthöhe am Groß-Berliner Damm einhält, nach hinten herangebaut wird oder ein Gebäude nach hinten abgestuft wird. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. mit § 31 Abs.1 BauGB).

Mit dieser Festsetzung soll der Groß-Berliner Damm baulich gefasst werden und so städtebauliches Pendant für die benachbarten baulich geschlossenen Bereiche sein.

Es kann nach hinten hin, Richtung GE 7, auch innerhalb der 20,0 m Zone des GE 6 abweichend von der festgesetzten Mindesthöhe niedriger gebaut werden, wenn ein Gebäude innerhalb des GE 6 die Mindesthöhe einhält. An dieses Gebäude können Gebäude, die kleiner als 12 m sind nach hinten herangebaut werden. Es ist auch möglich ein abgestuftes Gebäude nach hinten zu errichten, was zum Groß-Berliner Damm die Mindesthöhe von 12 m einhält. Ein seitliches Anbauen von Gebäuden unterhalb der Mindesthöhe an Gebäude mit einer Mindesthöhe von 12 m, ist nicht möglich.

6. Stellplätze, Garagen, Müllabstellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB).

Aufgrund der geplanten großflächigen überbaubaren Flächen werden ausreichend Möglichkeiten geschaffen, Stellplätze, Garagen, Müllabstellplätze und Nebenanlagen zu realisieren. Verhindert werden sollen Konflikte zur Fläche zum Schutz, zur Pflege und Erhalt von Boden, Natur und Landschaft.

7. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und auf den überbaubaren Grund-

stücksflächen zulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, § 12 AG-BauGB in Verbindung mit § 15 BauNVO).

Im Plangebiet insgesamt aber insbesondere entlang des Groß-Berliner Damms soll aus gestalterischen Gesichtspunkten die Anbringung von Werbeanlagen auf Werbung mit lokalem Bezug beschränkt werden. Nicht zulässig ist demnach Fremdwerbung. Ebenfalls nicht zulässig ist Werbung außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

8. Im Gewerbegebiet GE 6 sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nur ausnahmsweise zulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V. mit § 31 Abs.1 BauGB)

Mit dieser Festsetzung soll sicher gestellt werden, dass am Groß-Berliner Damm eine Raumkante entsteht. Stellplätze u. a. sollen nicht unmittelbar entlang der Straße entstehen, sondern in den hinteren Grundstücksbereichen angeordnet werden. Ausnahmsweise können jedoch Stellplätze u. a. zugelassen werden, wenn sie zwischen Gebäuden angeordnet werden, mit denen eine Raumkante ausgebildet wird.

9. Im Gewerbegebiet sind auf den Teilflächen nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen so weit begrenzt sind, dass die in der Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00-22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 06:00 Uhr) überschritten werden:

Teilflächen	$L_{EK, \text{tags}}$	$L_{EK, \text{nachts}}$
GE 1-4	66 dB (A)	51 dB (A)
GE 5-7	62 dB (A)	47 dB (A)

Das Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach der TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) das nach DIN 45691, Abschnitt 5 für das Betriebsgrundstück berechnete Immissionskontingent oder einen Wert von 15 dB (A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (Nr. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.

Zum Schutz für sensible Nutzungen empfiehlt das schalltechnische Gutachten eine Schallkontingentierung für das gesamte Plangebiet für Tag und Nacht, unterschieden für zwei Teilbereiche, festzusetzen. Die textliche Festsetzung Nr. 9 regelt die schalltechnische Kontingentierung für die Teilflächen GE 1-4 und für die Teilflächen GE 5-7. Die Grenzwerte sind niedriger, da dies die Nähe zu sensiblen Nutzungen erforderlich macht.

10. Für das anfallende Niederschlagswasser sind Versickerungssysteme anzulegen. Das Niederschlagswasser ist zu versickern und die Versickerungsanlagen sind zu begrünen, sofern wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 36a des Berliner Wassergesetzes)

Aufgrund technischer Kapazitätsgrenzen weist die Regenwasserkanalisation zur Entsorgung des Geltungsbereichs nur ein begrenztes Fassungsvermögen auf, bzw. sind die Kapazitätsgrenzen des Dükers, der das Niederschlagswasser in die Spree leitet, beschränkt. Da die Einleitung des Niederschlagswasser in die Kanalisation nur teilweise möglich ist, müssen Versickerungsflächen im Geltungsbereich angelegt werden. Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass allen Betrieben innerhalb des Geltungsbereichs die teilweise Einleitung des anfallenden Niederschlagswasser in die Kanalisation ermöglicht werden kann.

Die textliche Festsetzung Nr. 10 wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 36a Satz 1 Berliner Wassergesetz im Bebauungsplan festgesetzt. Die Festsetzung ist eine Maßnahme der Niederschlagswasserbewirtschaftung, die auch dem Naturhaushalt zu Gute kommt und somit eine landschaftspflegerische Maßnahme ist. Sie wird jedoch aus rechtlichen Gründen nicht als Ausgleich in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 in Anwendung des § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berücksichtigt.

11. Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist der Charakter der überwiegend offenen Rasenfluren mit Solitärgehölzen und Gehölzgruppen zu erhalten bzw. zu entwickeln. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Mit dieser Festsetzung werden die notwendigen Maßnahmen zum Erhalt und zur Sicherung dieser durch Sukzession entstandenen Fläche konkretisiert. Diese Maßnahmen dienen vorwiegend der Sicherung des Lebensraums für besonders und streng geschützte Arten (siehe dazu Kapitel II. 3.2.2.7).

12. Innerhalb der Fläche DEFGD ist zwischen den Punkten EF und DG ein durchgehender 6 m breiter Streifen zur Verbindung der Öffentlichen Grünfläche mit der künftigen Wagner-Régeny-Straße mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

Die Festsetzung dient der Sicherung einer Fuß- und Radwegeverbindung von der Ostfuge zum S-Bahnhof Adlershof mit städtebaulichem Bezug. Im GE 7 wird eine Fläche DEFGD zwischen der nördlichen Geltungsbereichsgrenze und der südlichen Verlängerung der Wagner-Régeny-Straße (Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-55c) als Korridor festgesetzt, innerhalb derer eine mindestens 6 m breite Wegeverbindung für die Allgemeinheit anzulegen ist. Hierzu wird eine möglichst direkte Wegeführung zwischen der Ostfuge und der Wagner-Régeny-Straße angestrebt. Da der genaue Anschluss noch nicht feststeht, wird lediglich ein Korridor festgesetzt, innerhalb dem das Gehrecht verwirklicht werden muss. Die festgesetzte Baufläche ist nicht vollständig überbaubar. Da es sich um landeseigene Flächen handelt, wird beim Verkauf der Grundstücke die genaue Festlegung der Wegeführung und somit der erforderliche Raum für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen in Abstimmung mit den überbaubaren Bereichen geregelt und so die Umsetzung der Wegverbindung sichergestellt.

13. Dachflächen sind mit einer Neigung von weniger als 15° auszubilden und extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Die extensive Dachbegrünung stellt für den Naturhaushalt, und hier v.a. für den Biotopschutz, eine bedeutsame Kompensationsmaßnahme dar. Mit der Umsetzung dieser Festsetzung werden die negativen Umweltauswirkungen für den Umwelthaushalt ausgeglichen. Die vorgesehene extensive Dachbegrünung wird darüber hinaus zu einer Verzögerung des Regenwasserabflusses und damit zur Entlastung der Regenwasserentsorgungssysteme beitragen.

14. Auf den Flächen zum Anpflanzen sind in einem Abstand von 2,0 m parallel zur Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Grünfläche großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm als einreihige Baumreihe mit einem Achsabstand bis zu 12,0 m zu pflanzen und zu erhalten. Die Bindung für Anpflanzungen gilt nicht für Wege. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Mit dieser Festsetzung wird die Kante des öffentlichen Grünzugs durch eine Baumreihe gefasst. Dies entspricht den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplans. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Bereich zwischen den Punkten EF ein 6,0 m breiter Geh- und Radfahrweg die Baumreihe quert (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 12).

Diese Baumreihe ist eine Ausgleichsmaßnahme für verbleibende Eingriffe nach Baumschutzverordnung im Bebauungsplan XV-51I. Als Ausgleichsmaßnahmen sind in einzelnen

zu nennen:

- Fachgerechtes Herstellen der Pflanzflächen
- Pflanzung von Baumreihen auf einer Gesamtlänge von 660 m
- Entwicklungspflege

Die Umsetzung der Maßnahmen wird durch den Wirtschaftsplan des Entwicklungsträgers Adlershof Projekt GmbH sichergestellt. Somit ist gewährleistet, dass die Baumreihen beidseitig der öffentlichen Grünfläche (Ostfuge) gleichzeitig und mit gleich großen Bäumen gepflanzt werden.

15. Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr.25b BauGB).

Mit dieser Festsetzung werden wertvolle und für das Landschafts- und Ortsbild wichtige Baumgruppen langfristig erhalten.

16. Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB).

Mit dieser Festsetzung sollen die Stellplatzflächen begrünt und gegliedert werden und dazu beitragen, dass das unter 1. ausgeführte Entwicklungsziel der Qualifizierung von Gewerbeflächen erreicht wird.

17. Pro 1.000 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume sowie die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 14, 15 und 16 zu pflanzenden Laubbäume einzurechnen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs.4 BauGB).

Mit dieser gestalterischen Festsetzung sollen die Gewerbegebietsflächen begrünt und gegliedert werden und damit dazu beitragen, dass das unter 1. ausgeführte Entwicklungsziel der Qualifizierung von Gewerbeflächen erreicht wird. In den Gewerbegebieten ist mit der zulässigen Überschreitung der GRZ maximal eine GRZ von 0,8 möglich. Das heißt es sind genügend Flächen verfügbar, die begrünt werden können ohne die gewerbliche Nutzung einzuschränken.

18. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten AB ist zugleich Straßenbegrenzungslinie. (§ 9 BauGB Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der 1. Bauabschnitt des Groß-Berliner Damms ist im Bebauungsplan XV-55a als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Zwischen den Punkten AB war ursprünglich die Einmündung der Planstraße Nord 12 vorgesehen. Auch diese Straße ist im Rahmen der Umsteuerung entfallen, so dass auch für diesen Bereich die Straßenbegrenzungslinie ergänzt wird.

19. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs.1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Arten enthalten, außer Kraft.

Ein Teilbereich des Bebauungsplans XV-68a (bisherige Ostfuge) liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 9-16. Die Festsetzung als öffentliche Grünfläche wird mit der Festsetzung des Bebauungsplans 9-16 im Bereich des Gewerbegebiets GE 7 aufgehoben.

Hinweise

1. Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 10, 11, 13, 14, 15, 16 und 17 wird die Verwendung von Arten der in der Begründung beigefügten Pflanzliste empfohlen.

Mit der als Anlage enthaltenen Pflanzliste werden aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege standortgerechte und heimische Pflanzen empfohlen.

2. Der Geltungsbereich liegt innerhalb der weiteren Schutzzone III B des Wasserwerks Johannisthal.

Vor Baubeginn ist die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Schutzzielen, die sich durch die Lage in der Schutzzone III B ergeben, zu prüfen.

II. 4.1.6 Abwägung der wirtschaftlichen Belange der Gewerbetreibenden und der Grundstückseigentümer

Vordergründig werden die Nutzungsmöglichkeit der Gewerbetreibenden und der Grund-

stückseigentümer durch Festsetzungen eingeschränkt. Dies betrifft die Festsetzungen zur Zulässigkeit oder Unzulässigkeit bestimmter Nutzungen, zu Mindesthöhen, zur Stellung von Gebäuden, zum Immissionsschutz, zu Baum- und anderen Pflanzungen, zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur- und Landschaft sowie Festsetzungen zum Immissionsschutz und zur Regenwasserversickerung,

Zu unterscheiden sind Festsetzungen, die die städtebauliche Qualitäten sichern, Festsetzungen, mit denen negative Umweltauswirkungen vermieden werden darunter vor allem solche, die zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft erforderlich sind, und Festsetzungen, die dem Artenschutz dienen.

Der Standort für Wissenschaft, Wirtschaft und Medien hat in den vergangenen Jahren eine sehr erfolgreiche Entwicklung genommen. Durch die Investitionen in das Gebiet sowie die Vermarktung ist es gelungen, namhafte Institutionen und Unternehmen anzusiedeln. Er ist einer der herausragendsten Standorte im Umfeld des zukünftigen Großflughafens Berlin Brandenburg International. Davon profitieren die Grundstückseigentümer. Zum positiven Gebietsimage trägt auch die städtebauliche Qualität im öffentlichen Raum und der Landschaftspark als hochwertiger Natur- und Erholungspark bei. Deshalb ist es erforderlich, bestimmte Standards im Plangebiet durch Festsetzungen zu sichern. Hier wird an Standards in zentralen Bereichen der Entwicklungsmaßnahme angeknüpft. Die Investitionen im Entwicklungsbereich und hier insbesondere der Ausbau des Groß-Berliner Damms rechtfertigen die Festsetzungen. Dies betrifft vor allem die Bildung von Raumkanten am Groß-Berliner Damm und beiderseits der Ostfuge.

Mit Rücksicht auf die Belange der Grundstückseigentümer wurde darauf verzichtet auch nördlich der Ostfuge Festsetzungen zur Ausbildung einer Raumkante am Groß-Berliner Damm zu treffen. Außerdem wurde für das gesamte Plangebiet auf Detailregelungen, die sonst im Entwicklungsbereich üblich sind, verzichtet.

Die Festsetzung zur Regenwasserversickerung ist erforderlich, weil die Einleitungskapazitäten beschränkt sind und gewährleistet werden muss, dass die vorhandenen Einleitungskapazitäten ausgewogen genutzt werden können. Sie trägt zudem zur Eingriffsminimierung bei.

II. 4.1.7 Ausgleichsmaßnahmen gemäß Eingriffsregelung

Im Umweltbericht werden Eingriffe in den Naturhaushalt, in den Baumbestand, in das Landschaftsbild sowie Eingriffe nach § 26a Berliner Naturschutzgesetz bewertet. Mit dem Bebau-

ungsplan wird eine quantitativ und qualitativ bessere Ausnutzung der Grundstücke für Gewerbeansiedlungen ermöglicht. Das Verschwenken der Ostfuge - als Teilfläche eines Landschaftsschutzgebiets - ist notwendig und das formalrechtliche Verfahren dazu abgeschlossen. Im gesamten Plangebiet befinden sich eine Vielzahl geschützter Arten, weshalb Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

Bei der Bewertung der Eingriffe in den Naturhaushalt konstatiert der Umweltbericht nach der AUHAGEN-Methode einen über das Mindestmaß hinausgehenden Effekt. Dieser Mitnahmeeffekt ist der Gesamtkonzeption der großflächigen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie den Regelungen geschuldet, die für den Artenschutz notwendig sind. Mit den Maßnahmen für den Artenschutz werden auch die Voraussetzungen für artenschutzrechtliche Befreiungen geschaffen. In der Ausgleichskonzeption werden Kompensationseffekte über den Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-16 hinaus avisiert. In Anbetracht dessen, dass die städtebauliche Einbindung des Plangebiets erreicht werden soll, leisten die getroffenen grünordnerischen Maßnahmen einen wichtigen Beitrag. Zum Teil zielen die Baumpflanzungen darauf ab, Raumkanten auszubilden.

Die Flächenversiegelungen im Plangebiet werden zunehmen. Aus diesem Grund stellen die extensiven Dachbegrünungen wichtige Kompensationsmaßnahmen dar und leisten positive Synergieeffekte für den Artenschutz. Die Festsetzung zur Dachbegrünung ist einerseits eine Ausgleichsmaßnahme und andererseits dient sie der Reduzierung der erforderlichen Versickerungsflächen für Regenwasser. Da es sich um extensive Dachbegrünungen handelt, sind keine aufwändigen statischen Maßnahmen erforderlich. Die Dachbegrünung ist wirtschaftlich zumutbar, da sie auf der anderen Seite auch Kosten reduziert, z.B. isoliert sie auch das Gebäude, die Energiekosten können gesenkt werden.

II. 4.1.8 Maßnahmen für den Artenschutz

Für den Artenschutz aber auch zur Schaffung der Voraussetzung für Befreiungen sind verschiedene Maßnahmen erforderlich. Dies ist zumutbar, weil ohne den Bebauungsplan die Nutzbarkeit der Grundstücke geringer wäre und in Teilbereichen aufgrund des Artenschutzes keine bauliche Entwicklung möglich wäre.

Die begrünten Dachflächen dienen als Nahrungsgrundlage für die verschiedenen Arten, deren Lebensgrundlage zunehmend eingeschränkt wird.

II. 4.1.9 Lärmimmissionen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Wohnen nicht zulässig. Maßnahmen zum Immissionsschutz sind jedoch erforderlich, weil es in der näheren und weiteren Umgebung des Plangebiets schützenswerte Nutzungen gibt. Zur Beurteilung wurde ein schalltechnisches Fachgutachten erarbeitet. Da die Genehmigung für die Errichtung und den Betrieb von gewerblichen Anlagen von der Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm abhängt, ist im Bebauungsplan darauf zu achten, dass die Emissionsrichtwerte nicht durch die ersten Ansiedlungen in Teilbereichen ausgeschöpft wird. Hierdurch wäre die Nutzung in den übrigen Teilbereichen eingeschränkt. Die geplanten Gewerbeflächen sind in zwei Teilflächen untergliedert. Mit der Festsetzung von Schallleistungspegeln in zwei Teilbereiche werden sensible Nutzungen geschützt und wird eine Ausgewogenheit im Gebiet hergestellt. Der Schutzanspruch im südöstlichen Geltungsbereich nimmt zu, weshalb der festgesetzte Schallleistungspegel kleiner ist als nordwestlich der öffentlichen Grünfläche.

Die Ansiedlung von Industriebetrieben ist aufgrund der höchstzulässigen Schallleistungspegel nicht möglich. Die Geräuschemissionen der vorhandenen Betriebe im Geltungsbereich sind mit den Geräuschkontingentierungen des Bebauungsplans kompatibel.

Es ergeben sich keine weiteren Maßnahmen aus den geplanten Nutzungen des Bebauungsplans.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-16 ist Teil der Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof, die gemäß § 167 BauGB der Adlershof Projekt GmbH übertragen worden ist. Der Träger hat die Maßnahme vorzubereiten und durchzuführen. Das betrifft unter anderem Grunderwerb, Freimachung, Ordnungsmaßnahmen, Anlage der technischen Infrastruktur, der öffentlichen Grünflächen usw..

Die Finanzierung erfolgt über die Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/ Adlershof. Alle Kosten sind in der Kosten- und Finanzierungsübersicht der Entwicklungsmaßnahme enthalten, die laufend fortgeschrieben wird.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sind nachteilige Auswirkungen, die soziale Maßnahmen nach § 180 BauGB erfordern, nicht zu erwarten.

Die sukzessive Entwicklung von Natur und Landschaft im Plangebiet geht auf die mittlerweile eingetretene Brachsituation/ Unternutzung der Flächen zurück. Die Flächen im gesamten Plangebiet unterliegen einem Entwicklungsdruck, weshalb die Aufstellung eines Bebauungsplans die planungsrechtlichen und naturschutzrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbegebiets schafft. Ziel des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Sicherung von Gewerbeflächen. Dieser Ausschluss kommt auch der qualitativen Entwicklung von Natur und Landschaft zu Gute. Die Auswirkungen auf die Umwelt sind im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Sie werden nachfolgend im Rahmen der Abwägung nach dem BauGB dargestellt.

Hinsichtlich der umweltrelevanten Auswirkungen wird auf den Umweltbericht (Kapitel II. 3) verwiesen.

IV. Verfahren

IV. 1. Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt Treptow- Köpenick von Berlin fasste am 05.10.2003 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans 9-16 gemäß § 2 Abs. 1 und 4 BauGB. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt für Berlin Nr.49 vom 24.10.2003, S. 4378, bekannt gemacht.

IV. 2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) fand in der Zeit vom 20.03. bis 13.04.2005 statt. Es haben sich 5 Personen in die Liste der Besucher eingetragen. Innerhalb der Auslegungsfrist gingen drei Schreiben ein. Diese stammten von der Deutschen Telekom, dem Förderverein Landschaftspark „Johannisthal/Adlershof e.V. sowie der Berliner Arbeitsgemeinschaft der Naturschutzverbände. Nach Abschluss dieser Öffentlichkeitsbeteiligung gingen außerdem noch Schreiben eines Eigentümers und des Entwicklungsträgers ein.

Die Naturschutzverbände und der Förderverein regten an, die Ostfuge in ihrer bisherigen Lage und Größe beizubehalten. Die angeführten städtebaulichen und wirtschaftlichen Belange seien kein ausreichender Grund das „vorhandene“ Landschaftsschutzgebiet zu überplanen. Vor allem wird angeführt, dass sich die Drehung der Ostfuge nachteilig auf den Grünzug, der den Landschaftspark mit dem S-Bahnhof Adlerhof verbinde, auswirke. Außerdem werden weitere negative Umweltauswirkungen, z.B. hinsichtlich Ausgleichsmaßnahmen oder des Immissionsschutzes befürchtet. Darüber hinaus werden Anforderungen an die Umweltprüfung genannt.

Zur Ostfuge ist festzustellen, dass das Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan durchgeführt und abgeschlossen worden ist. Für das Landschaftsschutzgebiet wurde das Verfahren zur Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung gemäß Berliner Naturschutzgesetz inzwischen abgeschlossen. Da das Landschaftsschutzgebiet zwar festgesetzt ist, aber die Maßnahmen im Bereich der Ostfuge noch nicht realisiert wurden, sind die Umweltauswirkungen der Verschwenkung nicht erheblich. Die Wegeverbindung zum S-Bahnhof Adlershof wird im Geltungsbereich gesichert. Aus der Umplanung der Ostfuge resultiert eine Verlängerung der Wegeverbindung und teilweise eine räumliche Einengung der Grünverbindung entlang der Bahn gegenüber der alten Lage und der ursprünglich geplanten Einbindung in den umliegenden Stadtraum. Dieser Qualitätsverlust wird insgesamt als vertretbar und

nicht erheblich eingestuft, da die Planungen für die ursprünglich vorgesehene Wohnnutzung im nordöstlichen Teil des Entwicklungsbereichs aufgegeben wurden und somit eine enge Verzahnung mit dem unmittelbar angrenzenden Stadtraum auf kurzen Wegen nicht mehr erforderlich ist.

Die städtebaulichen Belange werden höher gewichtet: Zum einen wird eine mittel- bis langfristige Option der Anbindung der an die Entwicklungsmaßnahme angrenzenden Bahnflächen sicher gestellt. Würde dies nicht jetzt berücksichtigt werden, würden zu einem späteren Zeitpunkt vermutlich Teile der Ostfuge überplant werden müssen, um diese Flächen erschließen zu können. Der Eingriff in Natur und Landschaft und die Auswirkungen auf die Umwelt wären nach Realisierung von Maßnahmen auf der Fläche der Ostfuge wesentlich größer. Zum anderen verbessern sich die Grundstückszuschnitte mit dem Verschwenk wesentlich. Gerade bei Gewerbeflächen ist ein zweckmäßiger Grundstückszuschnitt als Standortfaktor von großer Bedeutung.

Fast parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde die frühzeitige Behördenbeteiligung durchgeführt. Diese Beteiligung wurde auch dazu genutzt, den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu bestimmen. Die verschiedenen Umwelt- und Naturschutzbelange und die Auswirkungen der Verschwenkung der Ostfuge auf die Umwelt wurden in die Umweltprüfung aufgenommen und sind im Umweltbericht (Kapitel II. 3) ausführlich behandelt. Aufgrund dieser Prüfung wurde die ursprünglich vorgesehene Fläche der Ostfuge gegenüber dem Planungsstand von März 2005 vergrößert, so dass sie die gleiche Größe wie die im Bebauungsplan XV-68a festgesetzte Ostfuge östlich des Groß-Berliner Damms erhält. Außerdem werden weitere Festsetzungen zur besseren Einbindung der Ostfuge getroffen.

Der damalige Haupt-Eigentümer sah seine Planungsabsichten durch die Festsetzung von Wohnen in benachbarten Bereichen gefährdet, der Entwicklungsträger regte an, ein höheres Maß der baulichen Nutzung festzusetzen, um die Grundstücke wirtschaftlich verwerten zu können.

Der Bebauungsplan XV-55a, in dessen Geltungsbereich sich die allgemeinen Wohngebiete befinden, ist seit dem 19. März 2002 festgesetzt. Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahren hat sich der Eigentümer nicht gegen die Festsetzungen ausgesprochen. Zwischenzeitlich ist ein Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan XV-55a-1 eingeleitet worden; dieser Bebauungsplan soll den Bebauungsplan XV-55a teilweise ändern und Mischgebiet festsetzen, so dass dann die Einschränkungen in der Nutzbarkeit der angrenzenden Flächen reduziert werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird erhöht, um der innerstädtischen Lage Rechnung zu tragen. Die Obergrenzen des § 17 BauNVO werden jedoch unterschritten.

IV. 3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand mit Schreiben vom 05.04.2005, einem Scoping-Termin am 19.04.2005 und einer Frist für die Stellungnahme bis zum 22.04.2005 statt. Insgesamt gingen zehn Stellungnahmen ein. Zwei dieser Stellungnahmen beschäftigten sich mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung und der Entwicklungsfähigkeit des Bebauungsplans aus dem FNP (siehe 1.4.1 und 1.4.2).

Auch in der frühzeitigen Behördenbeteiligung hatten die Überplanung und die Verschwenkung der Ostfuge und die Anforderungen an die Umweltprüfung einen großen Stellenwert. Außerdem wurden umfangreiche Hinweise für die weitere Planung gegeben.

Im Ergebnis wurden die meisten Anregungen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung berücksichtigt, dies betrifft auch die artenschutzrechtlichen Belange. In der Umweltprüfung werden die Auswirkungen der Verschwenkung der Ostfuge als nicht erheblich eingestuft. Die Konflikte insbesondere auch die „Verlegung“ der Sammelausgleichsmaßnahmen können planerisch bewältigt werden. Diese Ergebnisse der Umweltprüfung haben dazu geführt, dass die städtebaulichen Belange höher gewichtet werden und die Planung der Verschwenkung weiter verfolgt wird.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung decken sich im Wesentlichen mit denjenigen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Hinzuzufügen ist, dass das Landschaftsschutzgebiet nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen wird. Im weiteren Verfahren wurde zur abschließenden Bewältigung der planerischen Konflikte eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Da mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans nicht alle Grundstücke erschlossen sein werden, sind außerdem bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

IV. 4. Beteiligung der Behörden

Verfahren

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.05.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 30. Juni 2006 gem. § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert.

In den abgegebenen Stellungnahmen werden die Ziele der Planung nicht in Frage gestellt. Die Planungsziele entsprechen den Zielen der Landesplanung. Die vorrangige Erneuerung und Verdichtung von Teilflächen vor Ausweisung neuer Siedlungsflächen und die Sicherung eines öffentlichen Grünzugs wurden von der Landesplanung bestätigt. Die östliche Teilfläche, zu der auch die „Ostfuge“ gehört, ist gemäß FNP dem Siedlungsraum zuzuordnen. Die Änderung des Flächennutzungsplans zur Darstellung von gewerblichen Bauflächen und der gedrehten Ostfuge wurde am 14.07.2006 rechtskräftig. Die Änderung der Landschaftsschutzverordnung befand sich seinerzeit im Verfahren und ist inzwischen (zur Festsetzung des Bebauungsplans) abgeschlossen.

Gewerbeflächenentwicklung

Es wurde der Hinweis gegeben, dass die Studie „Regionale Entwicklungsstrategie“ den Standort Adlershof für besonders hochwertige Nutzungen eingestuft hat und dies durch die Festsetzungen im Bebauungsplan Berücksichtigung finden sollte. Die Regionale Entwicklungsstrategie stellte fest, dass es unterschiedlich qualifizierte Bereiche in Adlershof gibt. Demnach sind im Geltungsbereich höherwertige Nutzungen genauso zulässig, wie andere Nutzungen auch, solange das benachbarte Wohnen nicht gestört wird und keine Konflikte mit dem Wissenschafts-, Wirtschafts- und Medienstandort entstehen.

Verkehr

Die Senatsverwaltung hat mit dem Umsteuerungsbeschluss auch den Verzicht auf ein engmaschiges Verkehrsnetz und damit eine Reduzierung öffentlicher Investitionen beschlossen. Aus diesem Grund wurde auf die Festsetzung einer feingliedrigen Erschließung im Bebauungsplan 9-16 verzichtet. Dies eröffnet eine Option auf großflächige Ansiedlungen.

Von verschiedenen Trägern wurde der Hinweis geäußert, die 20 m breite Fläche in der öffentlichen Grünfläche in Verlängerung der Hermann-Dorner-Allee (vormals Fläche D) nicht nur als Trasse frei zu halten sondern als Straßenverkehrsfläche festzusetzen. Dazu besteht für die Erschließungssituation des Plangebiets derzeit keine Notwendigkeit und damit auch keine Begründung für die Folgekosten einer solchen Festsetzung für das Land Berlin. Mit der Trassenfreihaltung wird eine Option gesichert, für den Fall, dass die DB ihre angrenzenden Bahnflächen entwickeln will und dann auch für Erschließungskosten aufkommen muss.

Grün- und Freiflächen

Stellungnahmen, in denen eine durchgängige übergeordnete Grünverbindung, wie es das Planwerk Südostraum und der Bereichsentwicklungsplan Treptow vorsehen, gefordert wird, konnten entkräftet werden. Eine Fortsetzung der Durchwegung im nordwestlichen Teil ist aufgrund artenschutzrechtlicher Belange im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-16 nicht möglich. In die Begründung wurde nachträglich der Hinweis auf Prüfung einer Durchwegung auf den angrenzenden Bahnflächen bei Durchführung der Entwicklungsabsichten aufgenommen.

Die planungsrechtliche Sicherung der Wegeverbindung vom Landschaftspark zum S-Bahnhof Adlershof für Fußgänger und Radfahrer ist jedoch Ziel des Bebauungsplans. Diese wird über die Ostfuge und dann über eine 6,0 m breite Wegerechtsfläche geführt. Aufgrund der fehlenden südöstlichen Anknüpfung des Geh- und Fahrrechts entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze wurde zur Herstellung der übergeordneten Wegeverbindung der Weg für Fußgänger und Radfahrer gegenüber dem Entwurfsstand der Behördenbeteiligung in das Gewerbegebiet GE 7 verschoben. Auf diese Weise wird eine direktere Wegführung zwischen öffentlicher Grünfläche und S-Bahnhof über die Wagner-Régeny-Straße ermöglicht. Aus diesen Gründen wurde der Bebauungsplan geändert.

Die Sicherung der Radfahrnutzung innerhalb des öffentlichen Grünzugs erfolgt nicht auf Bebauungsplanebene sondern im Rahmen der Gestaltung der Parkanlage.

Zur Herstellung eines Freiraumverbundes wird in der Begründung der Hinweis auf eine wünschenswerte Brückenverbindung zwischen Köllnische Heide und Landschaftspark gegeben. Dieser Brückenschlag kann zwar keinen qualifizierten Biotopverbund leisten, würde aber eine für Erholungssuchende wichtige Verbindung schaffen. Die Bedenken hinsichtlich einer solchen Verbindung können somit ausgeräumt werden.

Kosten

Über die in der Kosten- und Finanzierungsübersicht des Entwicklungsträgers eingestellten Kosten hinaus entstehen für den Grunderwerb und die Herstellung der öffentlichen Grünfläche keine weiteren Kosten. Die Unterhaltskosten der öffentlichen Grünfläche werden über die Bewirtschaftungsgelder des Bezirks gemäß der bezirklichen Einstufung bereit gestellt.

Sonstige Anregungen und Hinweise einzelner Träger öffentlicher Belange

Da im Geltungsbereich das besondere Städtebaurecht einer Entwicklungsmaßnahme ange-

wandt werden kann, sind keine Umlegungsverfahren erforderlich.

Die Ersatzmaßnahme EM 1 wurde als Bestandteil der Ausgangssituation des Bebauungsplans 9-16 in die Begründung aufgenommen.

Der Hinweis, dass das Niederschlagswasser von befahrbaren Flächen vorzureinigen ist, wurde aufgenommen (Kapitel II. 3.2.1.4 *Schutzgut Wasser*).

IV. 5. Beteiligung der Öffentlichkeit

Verfahren

Der Entwurf des Bebauungsplans 9-16 hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin Nr. 49 vom 09.11.2007 auf Seite 2908 mit Begründung und den umweltbezogenen Stellungnahmen (naturschutzfachliches Gutachten und schalltechnische Untersuchung) gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 20.November 2007 bis einschließlich 20.Dezember2007 öffentlich ausgelegt. Darüber hinaus wurde durch amtliche Anzeige am 16. November 2007 in den Berliner Tageszeitungen „Berliner Morgenpost“, „Der Tagesspiegel“ und „Berliner Zeitung“ auf die öffentliche Auslegung hingewiesen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19. November 2007 über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB informiert.

Schriftliche Stellungnahmen von Bürgern wurden nicht abgegeben. Stellungnahmen wurden vom Bezirksamt Treptow-Köpenick Abt. Bauen und Stadtentwicklung, der DB Service GmbH, dem BLN e.V. und dem Versorgungsträger Vattenfall abgegeben. Die vorgebrachten Stellungnahmen stellen die Ziele der Planung nicht in Frage. Der Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des aktuellen Flächennutzungsplans entwickelt.

Gewerbeflächenentwicklung

Die Nichtvermarktbarkeit von dreieckigen Grundstücken, als einziges Argument für die Aufhebung des Landschaftsschutzgebietes, wurde von einem Bedenkenträger als rechtlich nicht haltbares Argument mit der Benennung von funktionstüchtigen Gegenbeispielen im Stadtgebiet von Berlin zurückgewiesen (Potsdamer Platz, Kantdreieck, Möbel Kraft). Bei den Beispielen handelt es sich jedoch um architektonische Lösungen in städtebaulich verdichteten Lagen der Innenstadt von Berlin. Sie sind von der Lage und den Nutzungsansprüchen mit den Gewerbeflächen im Geltungsbereich des B-Plans 9-16 nicht vergleichbar. Es werden flexibel befahr- und nutzbare Grundstücke benötigt, die mit einfacheren Funktionsbauten

bebaut sein werden. Die geänderte Lage der geplanten Fuge ist im FNP dargestellt. Auf die Änderung für das Landschaftsschutzgebiet wird verwiesen.

Erschließung

Das Interesse der Deutschen Bahn (DB), ihre angrenzenden Bahnflächen zu entwickeln hat sich im Verfahrensverlauf des Bebauungsplans 9-16 bestätigt. Für eine ausreichende Erschließung der Bahnflächen wären zwei Überfahrten über den Geltungsbereich des Bebauungsplans erforderlich. Diese sind derzeit planungsrechtlich nicht gesichert. In Verlängerung der Wagner-Régeny-Straße ist die Inanspruchnahme einer Teilfläche als Erschließungsstraße optional vorgesehen. Mit der DB fanden diesbezüglich Abstimmungsgespräche statt. Die Rahmenplanung der DB zum Verfahrenszeitpunkt des Bebauungsplans 9-16 besitzt jedoch nicht den Konkretisierungsgrad, der eine grundlegende Überarbeitung des Bebauungsplans rechtfertigen würde. Um für die Beurteilung von Bauanträgen eine Genehmigungsgrundlage zu haben, steht im Interesse der Entwicklungsmaßnahme die zügige Festsetzung des Bebauungsplans im Vordergrund. Die Teilflächen des Bebauungsplans, für die sich aus dem Rahmenplan Änderungen ergeben, sollen, wenn erforderlich, zu gegebener Zeit in einen neu aufzustellenden Bebauungsplan für den Betriebsbahnhof einbezogen werden. Voraussetzung für die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für die noch planfestgestellten Flächen des Betriebsbahnhofes Schönevide ist eine Erklärung der Bahn, die Flächen freizustellen und der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zwischen Bahn, Bundeseisenbahnvermögen, Bezirk und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, in dem u. a. die Erschließung, die Anlage von Grünflächen und Fragen der Bodenordnung vorgeklärt werden.

Des Weiteren wurde der Hinweis auf Freihaltung von schützenswerter Bepflanzung auf der optionalen Erschließungsfläche in Verlängerung der Hermann-Dorner-Allee im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gegeben. Mit dem Umsteuerungsbeschluss der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und dem Verzicht auf eine feingliedrige Verkehrserschließung, ist die Festsetzung der Fläche (ehemals Fläche D) nach der Beteiligung gem. § 4 Abs.2 BauGB im Bebauungsplan-Entwurf entfallen. Dieser Verzicht ist mit der DB abgestimmt. Die Trassenfreihaltung in Verlängerung der Hermann-Dorner-Allee ist als Option im Bebauungsplan gesichert. Da es sich um eine öffentliche Fläche handelt, würde die „Beschränkung der öffentlichen Grünfläche“ durch einen Verzicht auf Bebauung und Bepflanzung eine unnötige Selbstbindung des Landes Berlin darstellen und ist überdies im Sinne einer eindeutigen Festsetzung rechtlich nicht vertretbar. Die Bezirksverwaltung ist über die Rahmenplanungen der DB informiert und wird die optionale Entwicklung bei der Gestaltung der öffentlichen Grünfläche berücksichtigen.

Der mehrfach genannte Hinweis im Bebauungsplan für die optional zur Verfügung stehende

Erschließungsfläche die Freihaltung von schützenswerter Bepflanzung festzusetzen, ist mit der Einigung in einem städtebaulichen Vertrag die notwendigen Erschließungsfreihaltung zu sichern, geregelt.

Grün- und Freiflächen

Bedenken wurden hinsichtlich der Umsetzbarkeit der Sammelausgleichsmaßnahmen geäußert. Sie beziehen sich zum einen auf die auf der derzeitigen Teilfläche des Landschaftsschutzgebiets vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-16 und die Verringerung der zukünftigen öffentlichen Grünfläche für anrechenbare Maßnahmen. Es wird zu bedenken gegeben, die Differenz in den 25 naturnah angelegten Kammern des Landschaftsschutzgebietes umzusetzen. Diesen Bedenken muss widersprochen werden. Auf der Teilfläche des Landschaftsschutzgebietes, die sich bisher im Privateigentum befand, wurden noch keine Ausgleichsmaßnahmen realisiert. Im Zuge des Umsteuerungsbeschlusses der Senatsverwaltung wurden alle Ausgleichserfordernisse der Entwicklungsmaßnahme Adlershof neu bilanziert. Im Ergebnis der Neuberechnung ist der definierte Sammelausgleich auf den vorgesehenen Flächen (Sammelausgleichsmaßnahme Landschaftspark, öffentliche Freiflächen, Grundstücksflächen der WISTA-MG) ausgleichbar. Richtig ist, dass sich bei Inanspruchnahme der optionalen Erschließungsfläche die öffentliche Grünfläche verringern wird. Den optionalen, aber noch nicht konkret bestehenden Eingriff bereits im Aufstellungsverfahren zu berücksichtigen, konnte seinerzeit nicht als erforderlich angesehen werden. Dem Einwand konnte nicht entsprochen werden. Die konkrete Inanspruchnahme und die damit verbundenen Eingriffe werden in einem gesonderten Verfahren abgewogen und entsprechende Maßnahmen definiert.

Es wurde auf die Wert- und Funktionsminderung mit Drehung der Fuge des Landschaftsschutzgebiets hingewiesen, weshalb als Ausgleich die öffentliche Erschließung des Landschaftsparks verbessert werden sollte. Eine überörtliche Einbindung des Landschaftsparks wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer 60 Meter breiten öffentlichen Grünfläche und die daran direkt anschließende festgesetzte Wegeverbindung in Verlängerung der Wagner-Règeny-Straße gesichert. Daher kann dem Einspruch eines unzumutbaren Umweges nicht gefolgt werden. Es ist gemäß des Umsteuerungsbeschlusses weder Wohnnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-16, noch in den an die Fuge in alter Lage angrenzenden Bebauungspläne vorgesehen. Die öffentlichen Grünflächen werden daher in Zukunft vorrangig von Erholungssuchenden genutzt, die auch vertretbare Umwege in Kauf nehmen werden. Zur Herstellung einer Verbindung zwischen Landschaftspark und Köllnischer Heide, als Freiraumverbund entsprechend der übergeordneten Planungen Planwerk Südostraum und Landschaftsrahmenprogramm, ist die Errichtung einer Fußgängerbrücke über das Bahn-

gelände mit Empfehlungscharakter in die Begründung des Bebauungsplans 9-16 aufgenommen. Auch in Verhandlungsgesprächen mit dem Eigentümer der Bahnflächen wird diese Zielsetzung eingebracht. Von einem Träger wurde angeregt, die Brückenerrichtung als Verbindlichkeit bei der Bahnflächenentwicklung zu formulieren. Die Anlage befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs und es gibt keine planungsrechtliche Handhabe zur Festsetzung.

Angeregt wurde, die Festsetzung von wasser- und luftdurchlässigen Wegedecken als Öko-standard für alle Investoren und Bauherren im Entwicklungsgebiet auch in den Bebauungsplan 9-16 aufzunehmen. Grundsätzlich wird eine Gleichbehandlung bei der Standortentwicklung Adlershof angestrebt. In Zukunft wird in den festgesetzten Gewerbegebieten eine großflächige gewerbliche Nutzung mit fahrintensiven Bewegungen stattfinden. Flächen, die ausschließlich nur von Fußgängern genutzt werden, sind nicht zu erwarten. Es besteht die Gefahr der Befahrung der Wege durch den Gewerbeverkehr. Aus Sicherheitsgründen wird auf die textliche Festsetzung für wasser- und luftdurchlässigen Wegebau im Wasserschutzgebiet III B im Bebauungsplan 9-16 ausnahmsweise verzichtet.

Sonstige Stellungnahmen

Es wurde ein grundsätzlicher Hinweis für die Erstellung faunistischer Gutachten gegeben. Diese sollten zeitlich so beauftragt werden, dass sachlich ausreichende Ergebnisse erzielt werden können. Diesem Anspruch kann leider nicht immer gerecht werden, da die Untersuchungen im Zusammenhang mit dem Planungsverfahren durchgeführt werden müssen. Zusätzlich wurde bedauert, dass Tierarten als nicht beeinträchtigt angesehen würden, weil im LSG für ihre Art Lebensräume geschaffen wurden. Wesentlich ist der Erhalt der jeweiligen Tierart, nicht die Anzahl der Individuen. Aus der jährlichen Fortschreibung des Monitorings vorhandener Tierarten für das gesamte Landschaftsschutzgebiet können zudem Rückschlüsse gezogen werden.

Die Stellungnahmen führten zu keiner Änderung des Bebauungsplans so dass der Bebauungsplan unverändert nach Durchführung der öffentlichen Auslegung zur Festsetzung gebracht werden kann.

IV. 6. Abgeordnetenhauszustimmung

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat dem Entwurf des Bebauungsplans mit Deckblatt vom 11. Juli 2008 am 16. Oktober 2008 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gebilligt.

IV.7 Änderung der Landschaftsschutzverordnung – nachrichtliche Übernahme

Der Änderung der Landschaftsschutzverordnung vom 28. November 2008 (GVBl. S. 446) ist durch redaktionelle Änderung der nachrichtlichen Übernahme im Bebauungsplan entsprochen worden.

SenStadtUm

PFLANZLISTE FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN 9-16

1) Bäume, großkronig

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

2) Bäume, kleinkronig

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

3) Großsträucher

Carpinus betulus	gemeine Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus in Sorten	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss

Crataegus in Sorten	Weißdorn
Euonymus europaea	Spindelstrauch
Ligustrum in Sorten	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum in Sorten	Schneeball

4) Normal-, Kleinsträucher und Bodendecker

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

5) Klettergehölze, Selbstklimmer

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

6) Klettergehölze, Gerüst-Kletterpflanzen

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

7) Saatgut für extensive Dachbegrünung

Blütenstauden

Alyssum saxatile	Felsensteinkraut
Armeria elongata	gemeine Grasnelke
Artemisia campestris	Feldbeifuß
Cerastium filziges	Hornkraut
Dianthus arenaria	Sandnelke
Dianthus carthusiana	Karthäuser Nelke
Dianthus deltoides	Heide-Nelke
Echium vulgare	Natternkopf
Erodium cicutarium	gemeiner Reiherschnabel
Erophila verna	Hungerblümchen
Helichrysum arenarium	Sandstrohlume
Jasione montana	Bergsandglöckchen
Pehorhagia prolifera	Nelkenköpfchen
Potentilla in Sorten	Fingerkraut
Rumex acetosella	Kleiner Sauerampfer
Sedum in Sorten	Mauerpfeffer u.a.
Veronica prostata	liegender Ehrenpreis

Kräuter

Anthemis tinctoria	Färber-Hundskamille
Thymus pulegioides	gemeiner Tymian

Gräser

Comynophorus canescens	Silbergras
Festuca ovina	Schaf-Schwingel
Festuca rubra	Rotschwingel
Festuca trachyphylla	Raublattschwingel
Poa compressa	Platthalm-Rispengras

8) Bepflanzung von Versickerungsflächen

Wenn eine rasche und vollständige Funktionsfähigkeit der Bepflanzung für die Versickerungsflächen gewährleistet werden soll, wird die Verwendung von Fertiggrasen (z.B. Landschaftsrasen F3) empfohlen.

Ansonsten wird die Verwendung folgender Arten, ggf. als Fertigmischung, empfohlen:

Arten für Sickerrasen

Festuca ovina duriuscula

Festuca rubra rubra

Festuca rubra communata

Lolium perenne

Poa compressa

Agrostis capillaris

Poa nemoralis

Poa pratensis

SenStadtUm

RECHTSGRUNDLAGEN:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718).

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

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

Berlin, den 23. Dezember 2008

Ingeborg J.u.n.g.e.-R.e.y.e.r
Senatorin für Stadtentwicklung

V E R O R D N U N G

über die Festsetzung des Bebauungsplans 9-16 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteile Johannisthal und Adlershof

Vom 23. Dezember 2008

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), in Verbindung mit § 9 Abs. 3 und § 8 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan 9-16 vom 19. November 2007 mit Deckblatt vom 11. Juli 2008 für eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ zwischen Groß-Berliner Damm, Louis-Blériot-Straße, dem Betriebsbahnhof Schöneweide und der Georg-Schendel-Straße im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteile Johannisthal und Adlershof, wird festgesetzt. Er ändert teilweise den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans XV-68a im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Johannisthal, vom 18. Dezember 2002 (GVBl. 2003, S. 9) festgesetzten Bebauungsplan.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abteilung Geoinformation, Vermessung, Wertermittlung, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können beim Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Abteilung Bauen und Stadtentwicklung, Stadtplanungsamt und Vermessungsamt, kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Auf die Vorschriften über

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

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

wird hingewiesen.

§ 4

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

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

in den Fällen der Nummern 1 bis 3 innerhalb eines Jahres, in den Fällen der Nummer 4 innerhalb von zwei Jahren seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber der für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung schriftlich geltend machen. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Fristen werden die in Nummer 1 bis 4 genannten Mängel gemäß § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und gemäß § 32 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs unbeachtlich.

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

§ 5

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

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan 9-16

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans 9-16 war das Erfordernis, den bisher unzulänglich erschlossenen und parzellierten Bereich im Entwicklungsbereich Johannisthal/ Adlershof städtebaulich neu zu ordnen. Der Bebauungsplan setzt für den überwiegenden Teil Gewerbegebiet und für einen kleineren Teil eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage fest. Dabei wird der am 18. 12. 2002 festgesetzte Bebauungsplan XV-68a (öffentliche Grünfläche östlich des Groß-Berliner Damms) geändert, diese – noch nicht hergestellte - Grünfläche jedoch in anderer Lage neu festgesetzt.

Bei Beginn der Entwicklungsmaßnahme befanden sich vorwiegend versiegelte und unversiegelte Lagerflächen und großflächige Gewerbebauten auf dem Gelände. Durch den Bebauungsplan wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert und mit der Grünfläche wird die Verbindung vom Landschaftspark zum S-Bahnhof Adlershof gesichert.

Das Ergebnis der Beteiligung der Behörden führte zur Änderung der Begründung und einzelner Festsetzungen. Nicht im Plan berücksichtigt werden konnte die Forderung nach Berücksichtigung von langfristigen, noch unklaren Planungen außerhalb des Geltungsbereichs, da dies eine langfristige, städtebaulich und städtebauwirtschaftlich nicht zu vertretende Verzögerung des Aufstellungsverfahrens bedeutet hätte. Wenn diese Planungen klar und abgestimmt sein werden, ist das Erfordernis planungsrechtlicher Sicherung zu prüfen.

Die in der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen zum Bebauungsplan. im Wesentlichen die Berücksichtigung naturschutzrechtlicher Regelungen betreffend, sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden und in der Begründung berücksichtigt, führten aber zu keiner wesentlichen Änderung des Bebauungsplans.

Auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplans werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die jedoch im Planbereich bzw. als Sammelausgleichsmaßnahme im Entwicklungsbereich ausgeglichen werden.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren ist die Landschaftsschutzverordnung für das ehemalige Flugfeld Johannisthal geändert worden. Das in seiner Lage geänderte Landschaftsschutzgebiet ist im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen bzw. durch Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage berücksichtigt worden.

Nach der Ermittlung der zu berücksichtigenden Umweltbelange kann davon ausgegangen werden, dass hinsichtlich der einzelnen Schutzgüter im Wesentlichen keine Verschlech-

terung der jeweiligen Situation eintreten wird. Im Bezug auf das Ortsbild wird die Beibehaltung des Status Quo zu erwarten sein. Durch einzelne Grünfestsetzungen und Maßnahmen zur Regenwasserversickerung wird eine Verbesserung im Naturhaushalt gegenüber der vorhandenen Situation geschaffen. Die Lärmimmissionen im Gewerbegebiet werden durch die Limitierung der einzuhaltenden Lärmpegel begrenzt, so dass auch in diesem Bereich keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Berlin, den 23. Dezember 2008

Ingeborg J u n g e - R e y e r

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

SenStadtUm