

**Bezirksamt Treptow - Köpenick von Berlin**



**Begründung**

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

**Bebauungsplan**

**XV-65**

für das Gelände zwischen Otto-Franke-Straße, den südwestlichen Grenzen der Flurstücke 4065, 4068 und 106/7, Gemarkung Kanne, Flur 4, verbreiterem Glienicker Weg, Glienicker Weg und Adlergestell im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Adlershof

2006

## Inhalt

### I. Planungsgegenstand

1	Anlass und Erforderlichkeit .....	4
2	Planungsgebiet .....	4
2.1	Geltungsbereich und Umgebung .....	4
2.2.	Bestand.....	5
2.2.1	Realnutzung.....	5
2.2.2	Städtebauliche Struktur, Bebauung .....	5
2.2.3	Vegetation, Orts- und Landschaftsbild .....	6
2.2.4	Topografie, Geologie, Baugrund.....	6
2.2.5	Grund- und Oberflächenwasser.....	6
2.2.6	Altlasten .....	7
2.2.7	Klima, Luftimmissionen .....	7
2.2.8	Erschließung .....	7
2.2.9	Technische Infrastruktur .....	8
2.2.10	Eigentumsverhältnisse.....	8
2.2.11	Bodendenkmale .....	8
2.3	Planungsvorgaben .....	8
2.3.1	Darstellung im Flächennutzungsplan .....	8
2.3.2	Verbindliches Planungsrecht .....	9
2.3.3	Planfeststellungsverfahren .....	9
2.3.4	Stadtentwicklungsplan Zentren und Einzelhandel.....	9
2.3.5	Zentren und Einzelhandelskonzept Bezirk Treptow-Köpenick.....	9
2.3.6	Stadtentwicklungsplan Gewerbe .....	10
2.3.7	Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich.....	10
2.3.8	Regelwerk Südostachse .....	10
2.3.9	Planung Ausbau Flughafen Schönefeld .....	10
2.3.10	Landschaftsprogramm .....	10
2.3.11	Naturschutzrecht.....	10

### II. Planinhalt

1	Entwicklung der Planungsüberlegungen .....	11
2	Intention des Plans .....	11
2.1	Städtebauliches Konzept.....	12
2.2	Landschaftsplanerisches Konzept .....	12
3	Inhalte des Bebauungsplans.....	12
3.1	Wesentlicher Planinhalt.....	12
3.1.1	Baugebiete .....	12
3.1.2	Verkehrsflächen, ruhender Verkehr .....	12
3.1.3	Private Grünfläche .....	13
3.2	Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen .....	13
3.2.1	Abwägung .....	13
3.2.1.1	Verhältnis zum FNP und LaPro.....	13
3.2.1.2	Umweltbericht .....	14
3.2.1.3	Frühzeitige Bürgerbeteiligung .....	25
3.2.1.4	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange .....	27

3.2.1.5	Öffentliche Auslegung.....	28
3.2.1.6	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und umgebungsverträgliche Einbindung.....	30
3.2.1.7	Erschließung.....	31
3.2.1.8	Altlasten .....	32
3.2.2	Begründung einzelner Festsetzungen.....	32
3.2.2.1	Art der bauliche Nutzung.....	32
3.2.2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	34
3.2.2.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Bauhöhe.....	35
3.2.2.4	Erschließung.....	37
3.2.2.5	Grünfestsetzungen.....	37
3.2.2.6	Immissionsschutz .....	40
3.2.2.7	Regenentwässerung.....	41
<b>III.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	
1	Auswirkungen auf die Umwelt.....	42
2	Finanzielle Auswirkungen .....	42
<b>IV.</b>	<b>Verfahren</b>	42
<b>V.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	43
Anhang		
	Textliche Festsetzungen .....	1
	Pflanzliste .....	3
	Abkürzungsverzeichnis .....	5
	Quellenverzeichnis .....	5

## I. Planungsgegenstand

### 1 Anlass und Erforderlichkeit

Die Notwendigkeit einer Neuordnung im Bebauungsplangebiet ergibt sich aus der Aufgabe der früheren industriellen Nutzung. Nach deren weitgehender Aufgabe wurden Teile der Fläche an kleinteilige gewerbliche Nutzungen und Einzelhandelsnutzungen abgegeben. Die übrigen Flächenanteile liegen brach.

Die Fläche soll zum einen zur Ansiedlung eines Baumarktes und eines Einrichtungshauses, zum anderen für gewerbliche Nutzungen qualifiziert werden. Die vorhandene Bebauung und Freiflächennutzung soll in diesem Zusammenhang umfassend neugeordnet werden. Die vorgesehene Entwicklung ist in dieser Form auf der Grundlage geltenden Rechtes nicht möglich. Damit ergibt sich das Erfordernis der Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans.

Das Planverfahren wird nach § 233 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu Ende geführt.

### 2 Planungsgebiet

#### 2.1 Geltungsbereich und Umgebung

Das Plangebiet umfasst ein ehemals geschlossenes Industriegelände am Adlergestell im Ortsteil Adlershof. Es wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten durch die Grenze zur Wohnbebauung Berta-Waterstradt-Straße
- im Südosten durch den Glienicker Weg
- im Südwesten durch das Adlergestell
- im Nordwesten durch die Otto-Franke-Straße

Die Gesamtfläche beträgt ca. 11 ha.

#### *Lage im Stadtgebiet*

Der Geltungsbereich liegt im Berliner Bezirk Treptow - Köpenick am südöstlichen Rand des kompakt bebauten Stadtgebietes. Mit seiner Lage am Schnittpunkt der wichtigen Ausfallachse Adlergestell mit dem Glienicker Weg, der zukünftig als wichtige Tangentialverbindung ausgebaut werden soll, nimmt er eine potenziell exponierte Stellung als Eingangssituation nach Berlin ein.

Der umgebende Stadtbereich wird durch das südwestlich gelegene Entwicklungsgebiet Adlershof, das zu einem der modernsten Forschungs- und Technologiestandorte Europas ausgebaut wird und von gesamtstädtischer Bedeutung ist, geprägt.

Auf der gegenüberliegenden Seite des Glienicker Weges befinden sich ausgedehnte Industrieanlagen, die zum Teil als Produktionsstätte der "Berlin Chemie" genutzt werden, teilweise jedoch auch leer stehen oder mit temporären Nutzungen belegt sind.

Nördlich und westlich schließen sich städtische Wohn- und Mischgebiete des Ortsteiles Adlershof an. Während die hier eingelagerten früheren Gewerbeflächen häufig ungenutzt sind, befinden sich die Wohngebiete der Gründerzeit und der 20er Jahre in überwiegend relativ gutem Zustand. Etwa 750 m entfernt liegt mit der Dörpfeldstraße ein wichtiges Ortsteilzentrum.

Die unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden Gewerbegrundstücke am Adlergestell zwischen Otto-Franke-Straße und Büchnerweg wurden in den vergangenen Jahren zur Ansiedlung eines Lebensmittel-Supermarktes, eines Fast-Food-Restaurants und einer Tankstelle genutzt. Einen insgesamt unbefriedigenden Eindruck macht gegenwärtig die Bebauung im weiteren Verlauf der Otto-Franke-Straße, in der sich eine relativ große Anzahl leerstehender oder in schlechtem baulichen Zustand befindlicher Gebäude feststellen lässt.

Ein wichtiger übergeordneter städtebaulicher Zusammenhang wird über die 'Südost-Achse' Adlergestell hergestellt. Diese Achse verbindet zahlreiche unterschiedlich geprägte städtebauliche Schwerpunkte, beginnend mit dem Bereich Treptow Nord ('Treptowers', 'Park - Center') über das Gewerbegebiet Schnellerstraße, dem Zentrum Bahnhof Schöneweide, Adlershof / Dörpfeldstraße und schließlich den Gewerbegebieten im Bereich Adlershof. Der zu beplanenden Fläche kommt damit die Rolle einer Stadteinfahrt zu, die einerseits den Übergang vom eher autobahnartigen Charakter des Adlergestells zur städtischen Hauptverkehrsstraße, andererseits die Kreuzung mit einer wichtigen Querverbindung markiert.

### *Historische Entwicklung des Standortes*

Trotz der relativ großen Entfernung vom Berliner Stadtzentrum begann die städtische Entwicklung des Ortsteiles Adlershof bereits um 1900. Seit dem Bau der Görlitzer Bahn 1867 war der Ort gut an die Stadt Berlin angebunden.

1909 wurde der nahegelegene Flugplatz Johannisthal als erster Motorflugplatz Deutschlands in Betrieb genommen. Bis zum ersten Weltkrieg entwickelte sich dieser zum Zentrum der deutschen Luftfahrt mit mehreren Flugzeugfabriken und der "Deutschen Versuchsanstalt für Luftfahrt". Parallel dazu entstanden an der Ausfallstraße Adlergestell und der parallel verlaufenden Görlitzer Bahn zahlreiche Industrieanlagen.

Nach dem zweiten Weltkrieg und der Teilung Berlins erhielt der Bereich Adlershof mit der Ansiedlung der Akademie der Wissenschaften der DDR, wichtigen politischen und militärischen Institutionen und dem Deutschen Fernsehfunk weitere wichtige Entwicklungsimpulse. Auf dem Geltungsbereich des Bebauungsplans siedelte sich der VEB Spezialfahrzeugwerk Berlin (Produktion von Kehrmaschinen, Tankfahrzeuge etc.) an.

## **2.2 Bestand**

### 2.2.1 Realnutzung

Die industrielle Nutzung des Gebietes wurde im Rahmen der Privatisierung nach der Wende erheblich reduziert und schließlich völlig aufgegeben. Die vorhandenen Lager-, Büro- und Fertigungsgebäude wurden danach an verschiedene Nachnutzer vermietet. Bis zum Jahr 2000 wurde der größte Teil dieser Gebäude und Anlagen abgerissen.

Heute werden die übriggebliebenen Gebäude aus der industriellen Vornutzung nur noch in geringem Umfang genutzt. Unmittelbar am Adlergestell befinden sich eine Tankstelle und eine Autowaschstraße auf verpachteten Flächen.

An den Grundstücksrändern wurden mehrere Teilflächen veräußert und neu entwickelt. Hierzu gehören die folgenden Grundstücke:

- Adlergestell 291: Lebensmittel-Supermarkt (Lidl), erbaut 2001
- Otto-Franke-Straße 99-105: Ggw. Nutzung als Ausstellungsfläche für Gebrauchtwagen
- Otto-Franke-Straße 87: Autohaus Adlershof GmbH (Opel), Ausstellungsgebäude und Werkstatt erbaut 1998
- Otto-Franke-Straße 83: VfJ GmbH Behindertenwerkstatt, Neubau mit Büros, Sozialräumen und Werkstätten erbaut 2002
- Glienicker Weg 164, Fachmarkt für Kfz-Ersatzteile und Werkstatt (Fa. Autoteile Unger ATU), Hallenbau errichtet 1996

Ein großer Teil der übrigen Fläche liegt brach.

### 2.2.2 Städtebauliche Struktur, Bebauung

Die Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs setzt sich aus Gewerbe- und Industriegebäuden unterschiedlichster Bauepochen zusammen. Der südliche Teil wird noch von erhaltenen Lager- und Fertigungshallen der früheren industriellen Nutzung geprägt. Zum Adlergestell und zur Otto-Franke-Straße hin gelegen befinden sich neben einem älteren Bürogebäude in Plattenbauweise überwiegend neuere Gebäude. Hierzu gehören ein Lebensmittelsupermarkt, ein Ausstellungsgebäude eines Autohauses sowie ein modernes Büro- und Werkstattgebäude. Am Glienicker Weg befinden sich weitere Gewerbebauten mit hallenartigem Charakter.

Die vorhandene Bebauung kann der stadträumlichen Lage überwiegend nicht gerecht werden. Sie nimmt keinen erkennbaren Bezug auf die Ecksituation Adlergestell / Glienicker Weg. Lediglich an der Otto-Franke-Straße sind Ansätze einer Bezugnahme auf die stadträumliche Situation erkennbar. Der Neubau der Behindertenwerkstatt nimmt die Proportionalität und die Profilierung des Straßenraumes auf.

Im Geltungsbereich gibt es keine Bau- oder Gartendenkmale.

### 2.2.3 Vegetation, Orts- und Landschaftsbild

Der Geltungsbereich besteht aus einer stark anthropogen beeinflussten, noch versiegelten Fläche, die am Rande von einigen Bäumen und Sträuchern eingerahmt ist. Im Gebiet selbst befinden sich nur noch wenige kleinere Grünbereiche.

Im Geltungsbereich wurden insbesondere folgende Biotoptypen festgestellt:

- artenarme ruderale Staudenflur
- artenarmer Parkrasen sowie
- Gebüsche oder Hecken aus überwiegend nicht heimischen Arten

Bei den Einzelbäumen, Baumgruppen und Baumreihen, die im Geltungsbereich vorkommen, handelt es sich vor allem um Säulen-Pappeln, Birken, Berg- und Spitz-Ahorn sowie Eichen. Eine Liste aller auf dem Gebiet stehenden Bäume befindet sich im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag.

#### *Landschaftsbild*

Während der Geltungsbereich von Südosten her ohne nennenswerte Sichtbarrieren einsehbar ist, wird er im Südwesten, Nordwesten und Nordosten durch einen relativ gut entwickelten Gehölzbestand und Industriegebäuden visuell eingefasst. Die räumliche Abgrenzung wird durch z.Z. noch jungwüchsige straßenbegleitende Baumreihen im Straßenbereich herbeigeführt. Weitere Elemente, die das Planungsgebiet strukturieren, sind die meist in Reihe stehenden Säulen-Pappeln, die Birkengruppe in der Mitte des Gebietes und ein Maulbeerbaum.

Der Naturraum des Gebietes ist nicht mehr zu erkennen, auch gibt es keine landschaftstypischen oder gestalterisch wertvollen Elemente. Die ehemals gewerblich-industriell genutzten Flächen sind zum großen Teil planiert worden und liegen als mit Bauschutt überzogene Flächen vor, die z.T. ruderalisiert bzw. artenarm bewachsen sind.

### 2.2.4 Topografie, Geologie, Baugrund

Regionalgeologisch gehört der Geltungsbereich zum Berliner Urstromtal, das als quartäres Haupttal dem Schmelzwasserabfluss entlang der Frankfurter Eisrandlage des Inlandeises während der Weichsel - Kaltzeit diente. Typische Sedimente dieser geologischen Situation sind die z.T. mehr als 5 m mächtigen Talsande, bei denen es sich je nach Entfernung zur Randlage des Eises um Mittel- bis Feinsande handelt, die in randnahen Lagen z. T. schluffige sowie grobsandige bis kiesige Ablagerungen enthalten können. Unter den Talsanden lagern pleistozäne, glazigene Bildungen in Form von Geschiebemergel/-lehm und Sande älterer Vereisungen.

Die Böden in diesem Gebiet sind fast vollständig vom Menschen überformt bzw. anthropogen geprägt.

#### *Versiegelungsgrad*

Im Geltungsbereich bestand bis vor wenigen Jahren ein sehr hoher Versiegelungsgrad. Durch den Abriss von Gebäuden und dem Abtragen von anderen baulichen Anlagen ist er gegenwärtig jedoch deutlich verringert. Der Geltungsbereich ist zu 64 % mit vollversiegelten Flächen, zu 18 % mit begrünten Schotterflächen und zu 18 % mit Vegetationsflächen bestanden.

Innerhalb des Geltungsbereichs kann von einer stofflichen Vorbelastung der Böden infolge der intensiven gewerblichen Nutzung ausgegangen werden.

### 2.2.5 Grund- und Oberflächenwasser

Die Qualität des oberflächennahen Grundwassers wird von dem Mengenanteil der sich im Grundwasser befindenden Stoffe und der Oxidierbarkeit und Leitfähigkeit bestimmt und mit den Grenzwerten der Trinkwasserversorgung verglichen. Für den Geltungsbereich fallen besonders die hohen Ammonium-Konzentrationen auf. Die Verschmutzungsempfindlichkeit wird als hoch eingestuft. Der Flurabstand befindet sich bei 2 – 5 m.

Der Geltungsbereich zählt zu keinem Wasserschutzgebiet. Die Trinkwasserschutzzone ist 1999 auf den Bereich südlich des Glienicker Weges zurückgenommen worden.

### 2.2.6 Altlasten

Für das gesamte Planungsgebiet war wegen seiner industriellen Nutzungen seit ca. 1870 - u.a. durch metallverarbeitende Betriebe, chemische Produktionsstandorte sowie eine Teerfabrik - im Bodenbelastungskataster Berlin ein Altlastenverdacht ausgewiesen. Dabei wurde nahezu das gesamte Areal durch die Altlastenverdachtsfläche Nr. 7588 repräsentiert.

Die unter der Nr. 7731 registrierte westliche Restfläche war aus aktueller Sicht nicht mehr altlastenrelevant (zwischenzeitlich saniert). Die historische Nutzung ist in einem Gutachten der Artec Umweltpraxis GmbH vom 08.04.1991 dargestellt.

#### *Belastungssituation*

Im Geltungsbereich sind seit 1991 mehrere Altlastenerkundungen durchgeführt worden, die zum Stand von 1997 in einem übergreifenden Bericht<sup>1</sup> zusammengefasst wurden. Demnach waren im oberen Bodenhorizont flächenübergreifend (in unregelmäßiger Verteilung) lokale Belastungsbereiche durch Schwermetalle und polycyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) festgestellt worden.

Da der überwiegende Teil dieser Erkundungen wie auch die Bewertungen gemäß den damals geltenden Bestimmungen erfolgten, waren diese nach verbindlichen Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) z.T. nur bedingt aussagefähig.

Darüber hinaus wurden im westlichen Bereich (ehem. Teerfabrik; heute: LIDL-Markt) Hinweise auf erhebliche Kontaminationen des Grundwassers durch Mineralöle (MKW), Monoaromaten (BTEX), PAK und Phenole ermittelt.

Mit Schreiben vom 29.12.2000 wurde durch die Senatsumweltverwaltung die Sanierung der im Bereich der ehemaligen Teerfabrik vorgefundenen Boden- und Grundwasserunreinigungen angeordnet. Die Bodensanierung ist zwischenzeitlich abgeschlossen und in dem Sanierungsbericht der Fa. GLU vom 27.04.2001 dokumentiert.

Die Grundwassersanierung wurde im September 2001 begonnen und im Dezember 2003 eingestellt. Durch die Erneuerung der Versiegelung und einen baubedingten Bodenaushub im Zuge der erfolgten Neubebauung wurde hier eine weitere Verringerung des Belastungsrisikos für das Grundwasser (Wirkungspfad Boden-Grundwasser) erreicht.

Zwischenzeitlich sind die Grundstücksflächen im Planbereich nach dem Bodenbelastungskataster vom Altlastenverdacht bzw. von Altlasten befreit.

### 2.2.7 Klima, Luftimmissionen

Das Plangebiet befindet sich entsprechend Umweltatlas Berlin Karte 04.07 im Bereich 4a (Belastungsbereich), welcher eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen aufweist. Reliefbeeinflusste Luftleitbahnen und flächenhaft auftretende Kaltluftbewegungen sind in der Umgebung nicht vorhanden.

### 2.2.8 Erschließung

Der Geltungsbereich ist verkehrstechnisch sehr gut an das übergeordnete Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. Über die Straße Adlergestell / Bundesstraße B 96 a besteht eine direkte Anbindung an die Autobahn A 113 einerseits und an die Berliner Innenstadt (ca. 14 km Fahrtstrecke bis Alexanderplatz) andererseits. Der Flughafen Schönefeld ist über das Adlergestell in ca. 15 min. Fahrzeit zu erreichen. Im unmittelbaren Zusammenhang mit dem geplanten Ausbau des Flughafens Schönefeld wird die A 113 (neu) als neue Verbindung vom Stadtring A 100 entlang des Teltowkanals zum Flughafen angelegt werden, die lt. Prognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung voraussichtlich eine Verkehrsentlastung für das Adlergestell bewirken wird.

Über den Glienicker Weg ist der Geltungsbereich mit dem Hauptzentrum Köpenick verbunden (ca. 2,5 km). Die Bedeutung des Glienicker Weges wird zukünftig erheblich zunehmen. Es ist geplant, ihn als Teil der Tangentialen Verbindung Ost (TVO) auszubauen, die dann die südöstlichen Vorstädte einschließlich des Entwicklungsbereichs Adlershof mit Köpenick, Biesdorf und Marzahn verbinden wird.

<sup>1</sup> Dr.Lausch Umweltsanierung und Wirtschaft: Bewertung der vorliegenden Altlastenuntersuchungen für die Fläche des SFW Spezialfahrzeugbau Umwelttechnik GmbH in Berlin Adlershof, Berlin März 1997

### *Öffentlicher Personen Nahverkehr*

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln wird durch die S-Bahn (Bahnhof Adlershof in ca. 800 m Entfernung) sowie durch eine Buslinie in der Nipkowstraße / Glienicker Weg (Rudow – Altstadt Köpenick) gewährleistet. Vom S-Bahnhof Adlershof verkehren auch die Straßenbahnlinien 60 und 63 (ebenfalls nach Köpenick). Diese Straßenbahnstrecke soll perspektivisch nach Süden in die Wissenschaftsstadt Adlershof und zum dortigen Universitätsstandort verlängert werden.

Zufahrtmöglichkeiten zum Geltungsbereich bestehen gegenwärtig sowohl vom Adlergestell (zur Tankstelle) als auch von der Otto-Franke-Straße und vom Glienicker Weg.

### 2.2.9 Technische Infrastruktur

Die Erschließung des Geltungsbereichs mit technischer Infrastruktur ist im vollen Umfang gesichert. Ein Eingriff in bestehende Versorgungskapazitäten ist nicht erforderlich.

Die technische Anbindung an das vorhandene Netz ist wie folgt gewährleistet:

- Elektroenergie: Direkter Anschluss an UW Moissistraße, überörtliche Anbindungsmöglichkeit an 30 kV-Leitung im Adlergestell
- Gas: Im Adlergestell ist eine Hochdruckgasleitung HD DN 500 St vorhanden. Im Glienicker Weg liegt eine HD DN 600 St und eine Niederdruckgasleitung ND DN 200 / 500 St. In der Otto-Franke-Straße liegt im südlichen Gehweg eine Niederdruckgasleitung ND DN 300 St, HD-Gasleitungen sind hier nicht vorhanden
- Wasser: Haupttrinkwasserleitungen im Adlergestell (DN 300), Glienicker Weg (DN 100 und 150) sowie in Verlängerung der Anna-Seghers-Straße über das Grundstück
- Fernwärme: Anschluss / Anschlussmöglichkeit an das Heizwerk Glienicker Weg
- Entwässerung (Trennsystem)
- Schmutzwasser wird dem Abwasserpumpwerk Adlershof am Glienicker Weg zugeleitet. Anschlussmöglichkeiten Otto-Franke-Straße (NW 500), Adlergestell (NW 230) und Glienicker Weg (NW 200)
- Regenwasserkanäle befinden sich in der Otto-Franke-Straße (NW 200), dem Adlergestell (NW 300) und dem Glienicker Weg (Zuleitung zum Vorfluter Teltowkanal - 1680/1400)

Im Eckbereich zwischen Glienicker Weg und Adlergestell befindet sich eine unterirdische Gasstation, deren genaue Lage und Ausdehnung unbekannt ist.

Der Geltungsbereich wird in der Achse der früheren Werkszufahrt von der Otto-Franke-Straße durch eine Hauptwasserleitung gequert. Diese wird im Zusammenhang mit der Neubebauung umverlegt werden.

### 2.2.10 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücksflächen befinden sich, abgesehen vom Straßenland der Otto-Franke-Straße und des Adlergestells überwiegend in privatem Eigentum.

### 2.2.11 Bodendenkmale

Im Geltungsbereich sind seitens der zuständigen Denkmalschutzbehörde keine Bodendenkmale bekannt gegeben worden. Sollten bei Erdarbeiten Hinweise auf Bodendenkmale entdeckt werden, ist der Fund unverzüglich dem Landesdenkmalamt anzuzeigen.

## **2.3 Planungsvorgaben**

Die vorgesehene Entwicklung der Gewerbe- und Sondergebiete sowie die Anlage einer neuen Straße sind auf der Grundlage geltenden Rechtes nicht möglich. Damit ergibt sich das Erfordernis der Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans.

### 2.3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004 (ABl. S 95), zuletzt geändert am 14. April 2005 (ABl. S. 1595) ist der Geltungsbereich als "Gewerbliche Baufläche" dargestellt. Adlergestell und Glienicker Weg sind als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt. Innerhalb des Geltungsbereichs ist eine gedeckte Sportstätte

ausgewiesen. Mit Einleitungsbeschluss zur FNP-Änderung 07/03 (benannt: Segelfliegerdamm / Groß-Berliner-Damm) vom 08. Dezember 2003 ist diese jedoch nicht mehr vorgesehen. Gemäß Teilungsbeschluss vom 25. November 2004 (ABl. S. 4715) wird das Änderungsverfahren nunmehr unter der Bezeichnung „Segelfliegerdamm/ Agastraße“ (Ifd. Nr. 07/03) unter Beibehaltung der planerischen Intentionen – u.a. Herausnahme Symbol „gedeckte Sportanlage“ aufgrund des fehlenden Bedarfs, weitergeführt.

Das Abgeordnetenhaus hat den vom Senat am 22.02.2005 mit Senatsbeschluss Nr. 2405/05 beschlossenen Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin in Teilbereichen am 14. April 2005 (Drucksache 15/3720) zugestimmt. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte im Amtsblatt für Berlin am 6. Mai 2005 (ABl. S. 1595).

### 2.3.2 Verbindliches Planungsrecht

Im Geltungsbereich sind bisher keine Bebauungspläne aufgestellt bzw. keine weiteren Beschlüsse zur Aufstellung von Bebauungsplänen gefasst worden. Baurecht leitet sich derzeit aus dem § 34 BauGB ab.

Der Bebauungsplan berührt gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) dringende Gesamtinteressen Berlins, da Teilflächen des Glienicker Weges und des Adlergestells im Geltungsbereich liegen und diese Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes sind.

Die dringenden Gesamtinteressen Berlins haben im Planverfahren Beachtung gefunden, da für das Adlergestell die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt wird sowie die Grenze des Planfeststellungsverfahrens für den Ausbau des Glienicker Weges beachtet wird, so dass eine mögliche Beeinträchtigung des übergeordneten Straßennetzes ausgeschlossen werden kann.

### 2.3.3 Planfeststellungsverfahren

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt unmittelbar an den räumlichen Geltungsbereich des Planfeststellungsverfahrens zum Ausbau des Glienicker Weges. Das Planfeststellungsverfahren beruht auf der Grundlage des Berliner Straßengesetzes (§ 20 des Gesetzes). Gegenwärtig hat die öffentliche Auslegung der Unterlagen zum Ausbau stattgefunden (Anhörungsverfahren). Der Planfeststellungsbeschluss liegt noch nicht vor.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde an den räumlichen Geltungsbereich der angedachten Planfeststellung angepasst, um eine Doppelfestsetzung zu vermeiden.

Nach der vorliegenden Planung wird der Glienicker Weg auf eine Gesamtbreite von ca. 32 m ausgebaut. Die Straße wird jeweils zwei Richtungsfahrbahnen, einen begrünten Mittelstreifen sowie beidseitig Geh-, Radwege und je nach Flächenverfügbarkeit Parkstreifen aufweisen. Für den Ausbau ist eine Inanspruchnahme von bisher gewerblich genutzten Flächen erforderlich.

### 2.3.4 Stadtentwicklungsplan Zentren und Einzelhandel (StEP 1)

Der Stadtentwicklungsplan Zentren und Einzelhandel stellt im Umfeld des Geltungsbereichs mehrere Zentren dar:

- Hauptzentrum Köpenick Bahnhofstraße (50.000 m<sup>2</sup>)
- Ortsteilzentrum Altstadt Köpenick
- Ortsteilzentrum Dörpfeldstraße
- Ortsteilzentrum Altglienicke

Der Südostraum Berlins wird durch einen hohen Anteil von Fachmarktflächen an der gesamten Einzelhandelsfläche geprägt. Die Ausstattung mit Verkaufsfläche ist insgesamt unterdurchschnittlich, die Kaufkraftbindung entsprechend niedrig. Hinzu kommt, dass ein Teil der Kaufkraft in die Einkaufszentren im Umland abfließt (z.B. Waltersdorf, Wildau).

### 2.3.5 Zentren- und Einzelhandelskonzept Bezirk Treptow- Köpenick

Durch den Bezirk Treptow-Köpenick wurde ein Zentren- und Einzelhandelskonzept als Handlungsrahmen für die bezirkliche Entwicklung in Ergänzung und Konkretisierung des StEP 1 -Zentren und Einzelhandel - bzw. des StEP 2 -Zentren und Freizeit beschlossen (BA Beschluss 319/04 vom 30.09.04). Im Wesentlichen wurde die Analyse der StEP's in bezug auf Kaufkraftbindung und Nachfrageabflüsse bestätigt. Ziel ist daher die vorrangige Stärkung und Erweiterung vorhandener Zentren sowie eine maßvolle Arrondierung im Umfeld zum Abbau struktureller Vorwächen auf vorhanden Brachen. Nach Prüfung von Eignungsflächen sind u.a. für nicht-zentrenrelevante Sortimente, dem fachmarktorientierten Lastkauf, entsprechende Flächenreserven geprüft und benannt worden, um die städtebaulich verträgliche Entwicklung zu

sichern. Dabei wurde u.a. die gewerbliche Brache am Glienicker Weg/ Adlergestell und damit das Plangebiet als Standort für großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel benannt.

### 2.3.6 Stadtentwicklungsplan Gewerbe

Der Stadtentwicklungsplan Gewerbe betrachtet die Gewerbe- und Industriestandorte beiderseits des Glienicker Weges als einen zusammenhängenden Bereich. Für diesen wird als Standortprofil der Schwerpunkt Pharmazie / Kosmetik mit einem breiten Spektrum von Betriebsarten formuliert. Hervorgehoben wird weiterhin das Erfordernis von Maßnahmen zum Schutz gegen Emissionen gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung.

### 2.3.7 Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB)

Der größte Teil des Geltungsbereichs war im Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich der Senatsverwaltung für Wirtschaft und Technologie von Juli 2000 erfasst. Mit Überarbeitung des EpB (Stand: Dezember 2004) wurde der gesamte Geltungsbereich aus dessen Flächenkulisse herausgenommen.

### 2.3.8 Regelwerk Südostachse

Das Regelwerk Südostachse, das 1997 durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie herausgegeben wurde, soll ein Leitbild für eine angemessene städtebauliche Entwicklung dieser bedeutsamen Verkehrsachse vorgeben. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine Betonung als Stadteinfahrt empfohlen. Die Kreuzung sollte danach als 'Vorposten' Berlins und als Markierung einer wichtigen Querbeziehung (Glienicker Weg) durch eine höhere Bebauung akzentuiert werden. Die Straßenrandbebauung im Abschnitt zwischen Büchnerweg und Glienicker Weg sollte offen ausgeführt werden. Baukörper sollten nicht mehr als 40 m lang ausgeführt werden und maximal drei bis vier Geschosse aufweisen. Zwischen den einzelnen Baukörpern sowie zum Straßenrand sollten ausreichende, begrünte Abstände gewahrt bleiben. Westlich des Büchnerweges erfolgt dann der Übergang zu einer geschlosseneren städtischen Bebauung.

### 2.3.9 Planung Ausbau Flughafen Schönefeld

Der Geltungsbereich wird durch den geplanten Ausbau des Flughafens Schönefeld nicht betroffen. Er liegt nach den aktuellen Planungen (Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung LEP FS vom 28.10.2003) außerhalb der Planungszonen Bauhöhenbeschränkung und Siedlungsbeschränkung.

### 2.3.10 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm ergänzt den FNP und stellt zudem die aus landschaftsplanerischer Sicht notwendigen Entwicklungen dar.

Der Geltungsbereich gehört danach zum städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen. Für das Gebiet ist vor allem die Entwicklung des Grünanteiles im Gewerbegebiet und auf den Infrastrukturf Flächen durch Dach- und Wandbegrünung sowie Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen von Bedeutung.

In diesem städtischen Übergangsbereich sollten zusätzlich Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen werden sowie eine Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung und Begrünungsmaßnahmen erfolgen.

### 2.3.11 Naturschutzrecht

Der Geltungsbereich unterliegt keinem naturschutzfachlichen Schutzstatus.

## **II. Planinhalt**

### **1 Entwicklung der Planungsüberlegungen**

Nach der Wende 1990 wurde der vormalige VEB Spezialfahrzeugwerk privatisiert. Der Betrieb und die Liegenschaften wurden von der Autania AG für Industriebeteiligungen erworben. Die Produktion wurde umstrukturiert und unter der Firmenbezeichnung Kroll zunächst im begrenztem Umfang weitergeführt bis Ende der 1990er Jahre die Produktion vollständig aufgegeben wurde.

1994 wurde durch die Autania AG ein Strukturkonzept für das Areal beauftragt, in dem eine wirtschaftlich tragfähige Grundlage für die Totalsanierung der Fläche und der Gebäude im Zusammenhang mit einer neuen Nutzung erarbeitet werden sollte. Hierzu wurden im Rahmen eines Workshop-Verfahrens konkurrierende Entwurfskonzepte entwickelt. Die Vorgaben für die Konzepte gingen von einem flächendeckenden Abriss der vorhandenen Bausubstanz, der Notwendigkeit einer zusätzlichen inneren Erschließungsstraße und einer insgesamt kleinteiligen, nach Nutzungen differenzierten inneren Struktur aus.

Auf der Grundlage des Konzeptes wurden 1995 eine Bebauungsstudie für den Gesamtbereich (Verfasser: Regioplan GmbH) sowie 1997 Bebauungsstudie für geplante Mischgebiete im nördlichen Teilbereich (Verfasser: Atelier Z-Plan) entwickelt. Parallel dazu wurden seitens des Grundstückseigentümers Ansiedlungsinteressenten gesucht. Neben verschiedenen Interessenten für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel und Hotels fanden sich auch Interessenten für Gewerbe- und gewerbeähnliche Nutzungen. Für diese wurden mehrere Teilflächen aus dem Gesamtgelände herausparzelliert und zwischenzeitlich auch entwickelt.

Angesichts der erschwerten wirtschaftlichen Lage und den damit verbundenen geänderten Ausgangsbedingungen für die städtebauliche Planung haben sich die bisherigen Konzepte für die Fläche als nicht umsetzbar erwiesen. Stattdessen konkretisierten sich Überlegungen, den gut erschlossenen Bereich u.a. für die Entwicklung eines Standortes für Fachmärkte zu nutzen, dies auch vor dem Hintergrund, dass in Adlershof ein Standort für die Verlagerung eines Einrichtungshauses aus dem Entwicklungsbereich Adlershof gesucht wurde.

2003 wurde unter diesen Prämissen ein erneutes städtebauliches Gutachten (Verfasser: Baasner, Möller & Langwald GmbH) erarbeitet, das Grundlage für die Festsetzungen dieses Bebauungsplans ist. Weiterhin wurde durch das Ingenieurbüro Hoffmann Leichter eine verkehrliche und lärmtechnische Untersuchung (2004) erarbeitet sowie durch das Landschaftsplanungsbüro Neubert Thiede Wirth (NTW) ein Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan sowie eine Umweltverträglichkeitsstudie (beide 2004).

### **2 Intention des Plans**

Ziel des Bebauungsplans ist die städtebauliche Neuordnung des Gebietes. Dem gut erschlossenen Areal sollen auf einer Teilfläche die Nutzungsmöglichkeiten des § 11 Abs. 3 BauNVO – Sondergebiet großflächiger Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter und ergänzenden Nutzungen und Einrichtungshaus - eröffnet werden. Die übrigen Teilflächen sollen einer differenzierten gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Hier ist insbesondere an kleine und mittlere Betriebe des verarbeitenden Gewerbes gedacht. Konkrete Vorhaben bestehen für diese Baugebiete noch nicht.

Da das gesamte Areal gemeinsam entwickelt werden soll, ist für die Gewerbeflächen neben der Planstraße keine weitere öffentliche innere Erschließung vorgesehen. Abhängig von der zukünftigen Parzellierung ist jedoch angedacht, von der Planstraße abzweigend eine private innere Erschließung in Form einer Stichstraße anzulegen, die allerdings bei entsprechend großen Parzellen auch entfallen kann. Im Bebauungsplan wird keine Festsetzung zur Lage und Ausführung einer solchen Privatstraße getroffen.

Auch aus landschaftsplanerischer Sicht begründet der städtebaulich ungeordnete Charakter des Bebauungsplangebietes eine Neuordnung. Als übergeordnete Planungsziele sind dabei die Erhaltung und Entwicklung der Qualitäten des Gebietes für den Naturhaushalt und den Biotop- und Artenschutz zu berücksichtigen.

Dazu sind die zu den einzelnen Baugrundstücken gehörigen Freiflächen durch die Festsetzung einer lockeren bis dichten Bepflanzung harmonisch in die bestehende Situation einzubinden. Der Übergangsbereich zum nördlich angrenzenden Wohngebiet sollte durch den Erhalt und die Entwicklung eines Grünstreifens (private Grünfläche, Fläche zum Anpflanzen auf angrenzender Baufläche) harmonisch gestaltet werden.

## 2.1 Städtebauliches Konzept

Der Geltungsbereich vermittelt städtebaulich zwischen den relativ geschlossenen Wohnquartieren in Adlershof und den großen Industriearealen jenseits des Glienicker Weges. Die zukünftige Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs rundet den urbanen Stadtkörper nach Süden ab und schafft somit in gewisser Weise eine Eingangssituation nach Berlin. Insbesondere die Eckbebauung am Glienicker Weg / Adlergestell soll dieser exponierten Lage angemessen ausgeführt werden.

Die neuen Gebäude können durch eine architektonisch differenzierte und dem Straßenraum zugewandte Fassadengestaltung den Straßenraum aufwerten. Im Zusammenhang mit der Neubebauung ist auch vorgesehen, Baumpflanzungen an den Grundstücksrändern und vor den Gebäuden vorzunehmen und somit auch zu einer wirksameren Begrünung des Straßenraumes beizutragen.

Die Planung der Bauten in den Gewerbegebieten GE 3 und GE 4 sollen sich in ihrer Maßstäblichkeit an der Lage der im Norden sich anschließenden Wohnbebauung orientieren. Die Bauhöhe soll entsprechend begrenzt werden und die bauliche Dichte geringer ausfallen, als in anderen Bereichen.

## 2.2 Landschaftsplanerisches Konzept

In Hinblick auf die Landschaftsgestaltung zielt der Bebauungsplan auf eine generelle Verbesserung der Freiraumsituation und eine Durchgrünung des Gebietes, das bisher den Eindruck einer weitgehend geschlossenen, bebauten und versiegelten Industriefläche vermittelt. Durch textliche Festsetzungen wird ein Mindeststandard an Begrünung und des Besatzes mit Bäumen geschaffen. Entlang der Otto-Franke-Straße wird die Bebauung - wie bereits in Ansätzen im Bestand erkennbar - von der Straße zurückversetzt werden und somit Raum für eine Vorgartenzone schaffen. Am nordöstlichen Rand schafft eine Grünfläche mit dichter und hoher Vegetation eine Trennung von Wohn- und Gewerbegebieten.

In den Sondergebieten sollen mindestens 35 % der Dachflächen begrünt werden.

## 3 Inhalte des Bebauungsplans

### 3.1 Wesentlicher Planinhalt

#### 3.1.1 Baugebiete

Der gesamte Geltungsbereich soll auch weiterhin seinen gewerblichen Nutzungscharakter beibehalten. In Hinblick auf die aktuellen Planungsziele soll dabei eine Differenzierung nach Gewerbegebieten einerseits und Sondergebieten zur Ansiedlung großflächigen Einzelhandels unterschieden werden. Die neue Planstraße stellt im wesentlichen die Grenze zwischen diesen Nutzungsarten dar.

*Flächenbilanz (Angaben in ca. Fläche)*

Gebietsart/Gebietscharakter	Bestand	Planung
Sondergebiete (SO)	-	41.557 m <sup>2</sup>
Gewerblich genutzte Flächen (einschl. Privatstraßen)	99.100 m <sup>2</sup>	49.091 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	-	2.400 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	11.988 m <sup>2</sup>	18.040 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>111.088 m<sup>2</sup></b>	<b>111.088 m<sup>2</sup></b>

Die Zuordnung der Flächen im Bestand wurde entsprechend der gegenwärtigen bzw. bisherigen Nutzung vorgenommen.

#### 3.1.2 Verkehrsflächen, ruhender Verkehr

Die als Straßenverkehrsflächen genutzten bzw. für deren bedarfsgerechten Aus- oder Neubau benötigten Flächen einschließlich zugeordneter Grünflächen (Verkehrsgrün) werden im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Hierzu gehören:

- die Verkehrsflächen der Otto-Franke-Straße, Glienicker Weg und des Adlergestells sowie
- die Fläche der Planstraße.

Stellplatzflächen sind in den jeweiligen Baugebieten realisierbar, werden aber nicht gesondert festgesetzt.

### 3.1.3 Private Grünfläche

Am nördlichen Rand des Geltungsbereichs setzt der Bebauungsplan einen ca. 10 m breiten Grünzug als private Grünfläche fest. Die Einzelheiten der Bepflanzung werden über eine Fläche zum Anpflanzen geregelt.

## 3.2 **Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen**

### 3.2.1 Abwägung

#### 3.2.1.1 Verhältnis zum FNP und Lapro

##### *Ziele der Raumordnung*

Nach dem gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsbereich Brandenburg – Berlin (LEP eV) vom 02.03.1998 ist die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen in Berlin außerhalb der städtischen Zentren nur zulässig, wenn Art und Umfang des geplanten Angebotes zentrenverträglich sind und der räumliche Zusammenhang zum vorhandenen Siedlungsbereich gewahrt bleibt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb der definierten städtischen Zentren (Innenstadt / Innenstadtentlastungsbereich sowie Stadtteilzentren), jedoch im räumlichen Zusammenhang des Siedlungsbereichs. Damit gelten hier die o.g. Anforderungen bezüglich der Ansiedlung großflächigen Einzelhandels. Diesen wird mit der Zweckbestimmung "Bau- und Heimwerkermarkt" bzw. "Einrichtungshaus" Rechnung getragen. Beide führen in der Regel nicht zentrenrelevante Hauptsortimente und sind somit grundsätzlich als zentrenverträglich einzuschätzen.

Die Vereinbarkeit der Planinhalte mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wurde seitens der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung der Länder Brandenburg und Berlin mit Schreiben vom 11.09.2002 bzw. 04.06.2003 bestätigt. Eine Zulässigkeit könne danach angenommen werden, wenn zentrenrelevante Randsortimente im Bau- und Heimwerkermarkt auf 10 % der Bruttogrundfläche, höchstens 1.200 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche, bzw. entsprechend im Einrichtungshaus auf 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche begrenzt wird.

##### *Entwicklung aus dem FNP*

Im Flächennutzungsplan von Berlin ist der Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan setzt dagegen über die Gewerbegebiete hinaus einen Teil des Geltungsbereichs als Sondergebiet fest. Die Gesamtfläche des Sondergebietes beträgt dabei ca. 4,2 ha, d.h. sie liegt oberhalb der Darstellungsschwelle des FNP von 3 ha.

Gemäß der Grundsätze für die Entwicklung von Bebauungsplänen können Standorte für großflächigen Einzelhandel regelmäßig nur in Bereichen entwickelt werden, die als Einzelhandelskonzentrationen gekennzeichnet sind bzw. als Gemischte Baufläche M 1 dargestellt sind. Ob das Entwicklungsgebot gewahrt bleibt, wenn im Bebauungsplan Sondergebiete auf anderen Flächen, etwa gewerblichen Bauflächen, festgesetzt werden, bedarf der Prüfung im Einzelfall.

Gegenstand der Prüfung ist dabei primär die Frage der Verträglichkeit mit der Zentrenstruktur der Stadt Berlin. Hierzu ist festzustellen, dass die vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen vor allem in einer Konkurrenzsituation zu ähnlichen Angeboten im südöstlichen Umland Berlins (Waltersdorf, A 10-Center Wildau, Müggelpark Gosen) stehen. Eine Konkurrenzsituation zu dem nahegelegenen Ortsteilzentrum Dörfeldstraße, das sich in etwa 750 m Entfernung befindet, zum Hauptzentrum Köpenick Bahnhofstraße (ca. 2,5 km entfernt) oder zum Stadtteilzentrum Schöneweide soll durch die Einschränkung der zulässigen Angebote verhindert werden. Durch die direkte sektorale Wettbewerbssituation zu den großen Einzelhandelsschwerpunkten im Umland kann im günstigen Fall Kaufkraft in der Stadt gebunden werden und somit zu einer Stärkung der lokalen Einzelhandelsstruktur beigetragen werden, von der auch die bestehenden Zentren profitieren können.

Eine weitere Ausweitung der Einzelhandelsnutzung in die unmittelbare Umgebung ist nach dem gegenwärtigen Stand der Planung nicht zu erwarten.

Unter Abwägung der Auswirkungen auf die Zentrenstruktur können die Entwicklungsgrundsätze des FNP somit als gewahrt angesehen werden. Die Grundkonzeption des FNP wird durch die beschriebenen Abweichungen nicht berührt.

#### *Entwicklung aus dem Landschaftsprogramm*

Die Forderungen des Landschaftsprogramms Berlin (Lapro 94) werden insbesondere durch die textlichen Festsetzungen Nr. 11 bis 15 umgesetzt. Die Entwicklung eines gebietstypischen Gehölzbestandes entsprechend der Pflanzliste dient der Sicherung eines ortstypischen Landschaftsbildes. Die Festsetzung einer privaten Grünfläche dient der Sicherung eines hohen Grünanteils im Plangebiet.

#### 3.2.1.2 Umweltbericht

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XV-65 ist aufgrund des § 3 c Abs. 1, Satz 1 und der Anlage 1 Nr. 18.8 des Gesetzes zur Umweltverträglichkeit (UVPG) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich, diese wurde unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des Gesetzes aufgeführten Kriterien durchgeführt. Im Ergebnis dieser Vorprüfung wurde festgestellt, dass in Verbindung mit der geplanten Nutzungsstruktur (Sondergebiet mit ca. 500 Stellplätzen) die Erforderlichkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und somit das Vorhaben UVP-pflichtig ist.

Nach § 2a BauGB ist für UVP-pflichtige Bebauungspläne ein Umweltbericht in die Begründung mit aufzunehmen. Der Umweltbericht wird auf Grundlage der Ergebnisse des Landschaftsplanerischen Fachbeitrages (Eingriffsbewertung, Stand: Februar 2004) und der Umweltverträglichkeitsstudie (Stand: Februar 2004), die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erstellt wurden, zusammengestellt sowie fortgeschrieben.

Im Ergebnis der Trägerbeteiligung wurde die UVS durch ein Einlegeblatt (Stand: Juni 2004) ergänzt. Durch die zur öffentlichen Auslegung berücksichtigten Planänderungen (geänderte Bezeichnung der GE- und SO-Flächen; Erweiterung des Geltungsbereichs im Bereich der vorhandenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche Glienicker Weg sowie einer Fläche im SO 2) ergab sich keine Erforderlichkeit zur erneuten Überarbeitung der Fachgutachten, da sich diese Planänderungen unerheblich auf die Bewertung der umweltschützenden Belange auswirken.

Durch die Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans um den ausgebauten Abschnitt des Glienicker Weges wird öffentliche Verkehrsfläche gesichert, wobei sich über die untersuchten, umweltrelevanten, vorhabenbedingten Auswirkungen hinausgehende negative Umweltfolgen daraus jedoch nicht ergeben.

Ebenso ist die Planänderung bezüglich einer ca. 600 m<sup>2</sup> großen SO-Fläche mit einem geplanten Versiegelungsgrad von maximal 90 % in eine öffentliche Verkehrsfläche, welche in der Regel einen ähnlichen Versiegelungsgrad aufweist, unerheblich.

Die erarbeiteten Fachgutachten (Eingriffsbewertung, Stand: Februar 2004; Umweltverträglichkeitsstudie Stand: Februar 2004 mit Einlegeblatt, Stand: Juni 2004) sind somit geeignet, die für den Abwägungsprozess erforderlichen Sachinformationen bereit zu stellen und sind somit Bestandteil des Abwägungsmaterials.

#### *Beschreibung des Vorhabens*

##### *Angaben zum Standort*

Das Gebiet liegt in Adlershof im Bezirk Treptow - Köpenick von Berlin. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes wird eingegrenzt durch die Straßen Adlergestell, Glienicker Weg und Otto-Franke-Straße. Es handelt sich um eine ca. 10 ha große Fläche eines ehemals zusammenhängenden industriellen Großstandortes. Mittlerweile sind weite Teile des Gebietes beräumt, noch vorhandene bauliche Anlagen sind straßenseitig entlang des Glienicker Weges und Adlergestells angeordnet. In der Mitte des Vorhabengrundstückes befinden sich freie unbebaute Schotterflächen mit Vegetationsbestand. Einige Teilflächen sind bereits veräußert und neu bebaut. Nördlich und westlich schließen sich städtische Wohngebiete des Ortsteiles Adlershof an. Während die hier eingelagerten früheren Gewerbeflächen häufig ungenutzt sind, befinden sich die Wohngebiete der Gründerzeit und der 20er Jahre in überwiegend gutem Zustand. Etwa 750 m entfernt liegt an der Dörpfeldstraße ein wichtiges Ortsteilzentrum.

Die vollversiegelten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes nehmen einen Anteil von 64% ein, die übrigen Flächen sind überwiegend stark verdichtete, jedoch begrünte

Schotterflächen (18%). Ein Flächenanteil von 18% ist mit Vegetation bestanden. Infolge der industriellen Vornutzung ist der Boden belastet, für den Bereich einer ehemaligen Teerfabrik wurde eine Sanierung durchgeführt. Die Vegetation besteht aus Ruderalfluren mit geringen Deckungsgraden und einem überwiegend ruderalen Gehölzbestand, der sich vorwiegend in den Randbereichen befindet. Das Grundwasser befindet sich 2 bis 5 m unter Flur und ist hoch verschmutzungsempfindlich. Durch den hohen Versiegelungsgrad wirkt die Fläche auf das Stadtklima eher (wärme-)belastend. Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden. Im 200 m-Radius sind zwei Baudenkmale vorhanden. Erholungsflächen sind im näheren Umkreis nicht vorhanden, die nordöstlich angrenzende Wohnnutzung ist als empfindliche Nutzung einzustufen.

#### *Art und Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden*

Aus einem ehemals zusammenhängend industriell genutzten Gebiet in Berlin-Adlershof soll ein gewerblich genutzter Standort entwickelt werden. In dem im Süden ausgewiesenen Sondergebiet soll auf einer Fläche von ca. 41.500 m<sup>2</sup> großflächiger Einzelhandel (Einrichtungshaus und Baumarkt) entstehen; auf den angrenzenden Flächen soll auf ca. 49.000 m<sup>2</sup> eine Gewerbenutzung stattfinden. Teilflächen davon werden bereits gewerblich genutzt, die Nutzung der übrigen Flächen ist noch nicht bekannt. Für die Einzelhandelseinrichtungen in der im Sondergebiet zulässigen Größenordnung sind etwa 500 Stellplätze anzunehmen. Die Planstraße soll die Grundstücke erschließen.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan führen zu einer Versiegelungsfläche von 92.407m<sup>2</sup>. Die zusätzliche Versiegelung beträgt 2.747m<sup>2</sup>.

#### *Festsetzungen*

Der Bebauungsplan setzt im südlichen Teil des Plangebietes am Adlergestell Sondergebiete mit einer GRZ von 0,8 einschließlich einer möglichen Überschreitung für Nebenanlagen bis zu einer GRZ von maximal 0,9 fest. Es ist eine Planstraße zur Erschließung des Gebietes vorgesehen. Nach Norden hin sind Gewerbegebiete festgesetzt, deren GRZ 0,8 bzw. 0,6 beträgt. Im Übergangsbereich zur angrenzenden Wohnbebauung wird eine ca. 10 m breite private Grünfläche an der Nordostgrenze des Gebietes ausgewiesen, die als mehrschichtiger Gehölzbestand entwickelt werden soll und als Pufferstreifen zur Wohnbebauung dient. Die Grünfestsetzungen beinhalten des Weiteren die Anpflanzung von Bäumen auf den Grundstücken, die Anlage eines 5 m breiten Gehölzstreifens auf den Flächen GE 3 und GE 4 sowie ca. 6.200 m<sup>2</sup> extensive Dachbegrünung in den Sondergebieten.

#### *Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens und des Untersuchungsrahmens*

Das Bauvorhaben findet auf einem Grundstück statt, das bereits erhebliche Vorbelastungen aufweist. Dazu zählen der hohe Versiegelungsgrad, das Vorkommen von Altlasten auf der Fläche sowie die hohe Verkehrsbelastung auf dem Adlergestell und dem Glienicker Weg.

Über diese Vorbelastung hinausgehenden Wirkfaktoren sind vorhabenbedingt überwiegend gering bis mittel einzuschätzen, die keine erheblichen Beeinträchtigungen nach sich ziehen. Erhöhte Auswirkungen können durch den Verlust der vorhandenen Vegetationsbestände entstehen, die Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, für das Klima, den Bodenschutz und für das Ortsbild haben. Auch der hohe Versiegelungsgrad ist mit erhöhten Auswirkungen verbunden, da die Grundwasserneubildung voraussichtlich erheblich herabgesetzt wird.

#### *Räumliche inhaltliche Abgrenzung*

Als Untersuchungsraum (UR) im Rahmen der UVP wurde je nach Schutzgut der Geltungsbereich des Bebauungsplans (Boden) bzw. ein erweiterter Wirkungsbereich festgelegt (Biotop- Geltungsbereich Bebauungsplan mit einer Erweiterung um 100 m in nördliche Richtung; übrige Schutzgüter 200 m Radius um den Geltungsbereich des Bebauungsplans).

#### *Angewandte Untersuchungsmethoden*

Die methodische Grundlage der Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) ist die ökologische Risikoanalyse. In der UVS werden die möglichen Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die verschiedenen Schutzgüter und Funktionen umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Untersuchungen beziehen sich auf die menschlichen Nutzungen, die Umweltbereiche Biotop- und Artenschutz (Pflanzen und Tiere), Boden, Grundwasser, Klima und Lufthygiene, Landschafts- und Ortsbild sowie auf Kultur- und Sachgüter. Beurteilt werden die Leistungsfähigkeit, Schutzbedürftigkeit und Empfindlichkeit der vorhandenen Ökosysteme sowie die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen des Bauvorhabens. Dabei werden die bestehenden Vorbelastungen innerhalb des untersuchten Areals berücksichtigt. Weiter werden Möglichkeiten der Minderung von Auswirkungen aufgezeigt. Schließlich werden Entlastungseffekte dargestellt.

Für die entstehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Eingriffsgutachten erstellt. Darin ist der erforderliche Umfang von Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen im Bebauungsplangebiet ermittelt worden, die in die Gesamtwertung der Auswirkungen des Vorhabens auf die entsprechenden Schutzgüter einfließen.

*Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile und möglicher erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen des Vorhabens im Einwirkungsbereich*

*Baubedingte Auswirkungen*

Baubedingte Auswirkungen auf den **Menschen**, insbesondere auf die Bewohner der nördlich an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Wohngebiete, sind hauptsächlich durch die bauzeitbedingten Lärm- und Schadstoffemissionen zu erwarten. Des Weiteren kann es durch den Baubetrieb zu Nutzungseinschränkungen angrenzender Straßen kommen. Da diese Belastungen jedoch temporär begrenzt sind und dadurch nicht als nachhaltig betrachtet werden können, wurden die zu erwartenden Beeinträchtigungen insgesamt als gering bis mittel eingestuft.

Das Bebauungsplangebiet ist aufgrund seiner Vornutzung als Gewerbe- und Industriegebiet stark anthropogen beeinflusst. Seltene und schützenswerte **Biototypen** sind im Bebauungsplangebiet nicht vorhanden und somit störepfindliche Tierarten nicht zu erwarten. Andererseits sind schützenswerte Einzelbäume vorhanden. Insgesamt wurde die Bestandsqualität als mittel eingestuft. Die Belastungsintensität der baubedingten Lärm- und Luftschadstoffemissionen auf die vorhandene Flora und Fauna wurden als gering bewertet. Baubedingte Verluste der minder wertvoll bewerteten Vegetationsstruktur im unmittelbaren Bereich des Bebauungsplangebietes werden als mittlere Belastung gewertet. An das Bebauungsplangebiet angrenzende und im weiteren Untersuchungsgebiet vorhandene Vegetationsflächen sind durch das Planungsvorhaben nicht betroffen. Zusammenfassend werden die Risiken für den Biotop- und Artenschutz während der Bauzeit als überwiegend gering bis mittel eingestuft.

Aufgrund der Vornutzung des Planungsgebietes zeichnet sich das Schutzgut **Boden** durch eine geringe Bestandsqualität aus (hoher Versiegelungsgrad, Vorhandensein von Altlastenverdachtsflächen). Als potentielle baubedingte Beeinträchtigungen des Bodens sind die Veränderung des Bodengefüges durch Neuversiegelung und damit der potentielle Verlust von Pflanzen und Tieren sowie durch Bautätigkeit bedingte Bodenverdichtungen zu nennen. Diese potentiellen Auswirkungen unbefestigter Flächen bleiben jedoch räumlich auf das Bebauungsplangebiet begrenzt und werden für diesen Bereich als mittlere Belastungen eingestuft. In Bereichen versiegelter Flächen kommt es nur zu geringen bzw. keinen zusätzlichen Beeinträchtigungen. Unter Berücksichtigung der geringen Bestandsqualität des Bodens werden die Risiken für den Boden während der Bauzeit als mittel eingestuft.

Baubedingte potentielle Belastungswirkungen für das Schutzgut **Grundwasser** können durch Bodenverdichtung infolge schwerer Baufahrzeuge und Schadstoffeintrag durch Baustellenbetrieb auf unversiegelten Flächen gegeben sein. Aufgrund des geringen Geschützhitsgrades des Grundwassers werden diese Belastungswirkungen durch Schadstoffeintrag als mittel eingestuft. Die Bodenverdichtung wird als geringe potentielle Belastung gewertet, da aufgrund der vorhandenen Altlastenproblematik im Bebauungsplangebiet der Grundwasserneubildung durch Niederschlagsversickerung nur eine untergeordnete Rolle beigemessen wird. Da der Geschützhitsgrad des Grundwassers relativ gering ist (hohe Empfindlichkeit), wurden die baubedingten Beeinträchtigungen insgesamt als mittel bewertet.

Baubedingte wesentliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut **Klima** sind nicht zu erwarten, da der Flächenbestand bereits einen hohen Versiegelungsgrad aufweist. Potentielle Belastungen durch weitere Flächenversiegelung bleiben kleinräumig beschränkt und auf die Bauphase begrenzt, so dass das baubedingte Belastungsrisiko insgesamt als gering eingeschätzt wurde.

Potentielle baubedingte Belastungswirkungen auf das Schutzgut **Luft** können durch die Schadstoffemissionen der Baufahrzeuge, des Baustellenverkehrs sowie durch Staubaufwirbelungen und Staubemissionen aus Abriss- und Bautätigkeiten bedingt sein. Da diese Beeinträchtigungen jedoch temporär begrenzt sind und dadurch nicht als nachhaltig betrachtet werden können, ist das Belastungsrisiko insgesamt als mittel eingestuft worden.

Der Bestandswert des Schutzgutes **Landschaft/Ortsbild** ist im Bebauungsplangebiet aufgrund seines durch die Vornutzung bedingten desolaten und ungeordneten Charakters sowie der abschirmenden Wirkung der nach Süden hin und in Dammlage verlaufenden Bahntrasse gering. Den weiteren Untersuchungsraum betreffend ist auch die Bebauungsstruktur am

Glienicker Weg sowie der Otto-Franke-Straße relativ ungeordnet. Die sich weiter nördlich an das Bebauungsplangebiet anschließenden Wohngebiete weisen demgegenüber eine höhere Bestandsqualität auf. Die baubedingten Ortsbildveränderungen (umfangreiche Erdarbeiten, Vorhandensein von Baumaschinen und -fahrzeugen) weisen in Verbindung mit bauzeitbedingten Lärm- und Luftschadstoffemissionen eine mittlere Belastungsintensität insbesondere für die Anwohner an der Otto-Franke-Straße auf. Aufgrund der dargestellten zeitlich begrenzten Auswirkungen wird das baubedingte Belastungsrisiko für das Schutzgut Landschaft/ Ortsbild insgesamt als gering eingestuft.

Im Plangebiet sind keine **Sach- und Kulturgüter** wie Garten- und Bodendenkmale vorhanden. Zwei Baudenkmale (ehemalige Brauerei am Adlergestell/ Ecke Glienicker Weg sowie Wohnhäuser in der Anna-Seghers-Straße 141, 143, 144 und 149) befinden sich im Untersuchungsraum. Aufgrund ihrer Lage außerhalb des Bebauungsplangebietes sind keine direkten baubedingten Auswirkungen auf die Baudenkmale zu erwarten.

#### *Anlagenbedingte Auswirkungen*

Bei den anlagenbedingten potentiellen Beeinträchtigungen handelt es sich hauptsächlich um Auswirkungen durch Flächenverluste bzw. Neuversiegelungen und Ortsbildveränderungen, die sich auf die räumliche Ausdehnung der Bauflächen und Nebenanlagen des Bebauungsplangebietes beschränken.

Für den **Menschen** können Verluste von prägenden Vegetationsbeständen ebenso wie die Neustrukturierung des Geländes durch Neubauten zu visuellen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes bzw. Ortsbildes führen. Aufgrund der geringen Bestandsqualität des Bebauungsplangebietes (nutzungsbedingter desolater und ungeordneter Charakter des Gebietes, Abschirmung durch eine in Dammlage verlaufende Bahntrasse etc.), geplanter Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie einer geplanten strukturierten Erschließung des Gebietes wird das anlagenbedingte Belastungsrisiko für das Schutzgut Mensch in Verbindung mit dem Schutzgut **Landschaftsbild/Ortsbild** als gering bewertet.

Für das Schutzgut **Biotop- und Artenschutz** ist die anlagenbedingte Neuversiegelung von Flächen durch den Neubau von Gebäuden und Nebenanlagen bzw. der damit verbundene Flächenverlust von Bedeutung. Der Eingriff in den geschützten Baumbestand ist mit einem Verlust von 94 geschützten Einzelbäumen verbunden. Da die Nettoneuversiegelung im Bebauungsplangebiet nur ca. 2,5 % beträgt, die im Rahmen der Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren ist, wird das Risiko insgesamt als gering bis mittel eingestuft.

Durch die Überbauung von bisher unversiegelten Flächen werden dem **Boden** Funktionen des Naturkreislaufes entzogen. Da durch das Planungsvorhaben eine Nettoneuversiegelung von nur ca. 2,5 % zu erwarten ist, werden diese Belastungen als mittel eingestuft. Andererseits besitzt der Boden aufgrund des Vorhandenseins von Altlastverdachtsflächen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen. Aufgrund des dargestellten Sachverhaltes werden die zu erwartenden Beeinträchtigungen sowie das Risiko insgesamt als gering bis mittel bewertet.

Für das Schutzgut **Grundwasser** fällt die Nettoneuversiegelung mit ca. 2,5 % gering aus, die Empfindlichkeit des Grundwassers wird aufgrund des geringen Flurabstandes von 2 bis 5 m in Verbindung mit einem geringen Geschütztheitsgrad als mittel bis hoch eingeschätzt. Insgesamt wurden für das Schutzgut Grundwasser mittlere bis hohe Beeinträchtigungen ermittelt. Aufgrund der geringen Bestandqualität wird insgesamt von einem mittleren anlagenbedingten Risiko für das Schutzgut Grundwasser ausgegangen.

Der anlagenbedingte Verlust von Gehölzen und Vegetationsbeständen und die Errichtung neuer Gebäude kann zu Veränderungen von Oberflächenstrukturen (Strahlungsverluste) und des horizontalen Luftaustausches und damit zu Veränderungen der Schutzgüter **Klima und Luft** führen. Die diesbezüglich zu erwartenden vorhabensbedingten Beeinträchtigungen wurden zusammenfassend als mittel eingestuft, da der Verlust von Vegetationsflächen anlagebedingt relativ kleinräumig begrenzt bleibt und durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen weitestgehend kompensiert werden kann (Biotopaufwertung, Kompensation der Nettoneuversiegelung, Dachbegrünung). Durch den geplanten Abriss einer parallel zum Adlergestell verlaufenden 120 m langen Halle sowie die vorgesehene Ausrichtung zukünftiger Gebäude senkrecht zum Adlergestell wird hinsichtlich des Luftaustausches vermutlich eher eine Verbesserung in West-Ost-Richtung erzielt.

Die anlagenbedingten Belastungsrisiken für die Schutzgüter Klima und Luft werden aufgrund dessen insgesamt als gering bis mittel bewertet.

Es sind keine **Kultur- und Sachgüter**, Garten- und Bodendenkmale im Bebauungsplangebiet vorhanden. Bezüglich der zwei im Untersuchungsrahmen vorhandenen Baudenkmale sind keine anlagenbedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Im Vordergrund der Betrachtung der potentiellen betriebsbedingten Beeinträchtigungen stehen die von den Vorhaben ausgehenden Emissionen und Immissionen. Da sich das Bebauungsplangebiet direkt angrenzend an den stark verkehrsbelasteten Hauptverkehrsstrassen Adlergestell und Glienicker Weg befindet, ist in der näheren Umgebung mit einer erhöhten Lärm- und Luftschadstoffvorbelastung zu rechnen. Hinzu kommt, dass durch die Fertigstellung eines Einkaufszentrums in der Schnellerstraße (1.000 Stellplätze im Parkhaus) nordwestlich des Bebauungsplangebietes XV-65 Adlershof, durch die Einordnung von gewerblichen Nutzungen sowie durch den künftigen Ausbau der „Tangentiale Verbindung Ost (TVO)“ im Bereich des Glienicker Weges bis zum Jahr 2015 mit der Zunahme verkehrsbedingter Immissionen zu rechnen ist. Aufgrund dessen wurden diese Vorhaben in die Betrachtung der **Luftschadstoffimmissionen** miteinbezogen.

Als wichtigste Leitgrößen der verkehrsstämmigen Luftverunreinigungen gelten Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>), Benzol, Ruß und Feinstaub PM-10. Mit Ausnahme von Benzol (hoher Bestandwert bzw. schwache Belastung) wurden für die betrachteten Luftschadstoffparameter mittlere Bestandwerte (bzw. mäßige Belastung) in Bezug auf die jeweils geltenden Grenzwerte (Jahresmittelwerte der 22. BImSchV) ermittelt.

Neben den Jahresmittelwerten ist die Kurzzeitbelastung ein wichtiges Kriterium für die Beurteilung der Luftqualität. Zusammenfassend wurde die Bestandsqualität des UR im Hinblick auf die Lufthygiene als mittel beurteilt. Die Empfindlichkeit des Gebietes gegenüber Eingriffen wurde dagegen als hoch beurteilt.

Die betriebsbedingten zusätzlichen Belastungen liegen insgesamt auf einem sehr niedrigen Niveau (0,6 % bis 1,3 % der jeweils geltenden Grenzwerte), so dass die Zusatzbelastungen unter Berücksichtigung der geringen Ausschöpfungsgrade der Grenzwerte als sehr gering eingestuft werden konnten.

Die geplanten Vorhaben werden aufgrund der hohen Vorbelastung bei den vier Leitkomponenten für verkehrsbedingte Schadstoffe das Plangebiet nicht erheblich beeinflussen. Unter der Berücksichtigung der dargestellten Vorbelastung und der vorliegenden Prognosen wurde das betriebsbedingte Risiko insgesamt als mittel bewertet.

Die von den künftigen Nutzungen in den Gewerbegebieten GE 2, GE 3 und GE 4 ausgehenden Emissionen stellen keine erhebliche Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnnutzung dar, wenn die Grenzwerte der TA-Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft vom 24. Juli 2002) nicht überschritten werden. Dies ist im Rahmen der Erstellung der Bauunterlagen nachzuweisen. Die TA Luft gilt sowohl für genehmigungsbedürftige Anlagen im Sinne des § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) als auch für nicht genehmigungsbedürftige Anlagen im Sinne des § 22 BImSchG.

Der Untersuchungsraum weist durch das hohe Verkehrsaufkommen insbesondere auf den Hauptverkehrsstrassen Adlergestell und Glienicker Weg sowie durch die Bahntrasse, auf der S- und Regionalbahnen verkehren, eine hohe Lärmvorbelastung mit Überschreitungen des jeweiligen Orientierungswertes der DIN 18005 auf. Die durch das Vorhaben zu erwartenden zusätzlichen **Lärmbelastungen** haben daran einen kaum merklichen Anteil. Dies gilt auch für den Neubau der Planstraße und die Anlage der Stellplätze.

Für das Wohn- und Arbeitsumfeld sowie die Freiraumnutzung des **Menschen** sind leicht erhöhte Lärmwirkungen durch Transport, Verkehr und den Betrieb der Gewerbeobjekte für die angrenzende Wohnnutzung zu erwarten. Durch die textliche Festsetzung Nr. 16 zur Lärmemission soll sichergestellt werden, dass die erhöhten Lärmwirkungen durch den Betrieb der Gewerbeanlagen auf ein verträgliches Maß beschränkt wird.

Die Auswirkungen auf das **Stadtklima** sind aufgrund der hohen Vorbelastung gering.

Für das Schutzgut **Biotop- und Artenschutz** kann es durch den vorhabensbedingten Kundenverkehr potentiell zu Störungen von Tieren kommen, insbesondere von störepfindlichen Arten. Da aufgrund der Vornutzung des Bebauungsplangebietes dort keine störepfindlichen Arten zu erwarten sind, sind die diesbezüglichen betriebsbedingten Lärmbelastungen als gering einzustufen.

Für das Schutzgut **Boden** werden insgesamt keine betriebsbedingten Belastungen erwartet.

Mögliche betriebsbedingte Belastungen des Schutzgutes **Grundwasser** können durch den Abrieb von Fahrzeugteilen, die Auswaschung von Schmiermitteln von Fahrzeugen oder anderweitige Tropfverluste hervorgerufen werden. Da sich die Fahrzeuge auf befestigten

Flächen bewegen oder geparkt werden, die über die Regenwasserkanalisation (und Regenwasserreinigungsbecken) in Vorfluter entwässert werden, wird die zusätzliche Belastung als mittel eingeschätzt.

Für die Schutzgüter **Landschaftsbild/Ortsbild** sowie **Kultur- und Sachgüter**, Garten und Baudenkmale sind keine betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten.

#### *Wechselwirkungen*

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ergeben sich als Kausalkette der Nutzung von Grund und Boden innerhalb des erweiterten Untersuchungsraumes der UVS. Der Untersuchungsraum ist durch jahrzehntelange Gewerbe- und Infrastrukturnutzung städtisch geprägt. Wirtschaftliche Umbrüche haben dazu geführt, dass heute innerhalb des Untersuchungsraumes von den Industrie- und Gewerbebetrieben hauptsächlich Brachen verblieben sind, während die verkehrliche Nutzung von Straße und Schiene andauert bzw. ausgeweitet wurde.

Der intensive Bodenverbrauch (Versiegelung, Aufschüttung) und die Emissionen des Verkehrs (nicht mehr die Emissionen aus Gewerbe- und Industrieproduktion) beeinträchtigen die Naturgüter sowie den Stadtraum mit seiner Qualität als Wohn- und Arbeitsstandort erheblich und nachhaltig. Der hohe Versiegelungsgrad ist verantwortlich für Folgewirkungen in den Schutzgutkomplexen Boden/Wasser und Klima/Luft. Auch die Qualität als Lebensraum für Pflanzen und Tiere wird durch die Bodenversiegelung maßgeblich eingeschränkt.

Die Brachlage, die auch mit der Abwesenheit einer erkennbaren städtebaulichen Grundstruktur verbunden ist, wie auch die Ausstattung mit brachentypischem, spärlichem Bewuchs beeinträchtigen das Orts- und Landschaftsbild.

Die Verkehrsemissionen (Schall und Luftschadstoffe) sind wiederum geeignet, als Störfaktoren für die Ansiedlung einer artenreichen Fauna und Flora zu wirken. Sie beeinträchtigen zudem die abiotischen Umweltmedien. Vor allem aber unterbinden diese Störfaktoren zusammen mit dem desolaten Landschaftsbild notwendige Entwicklungsanreize in Richtung einer durch Nutzungsmischung geprägten Rückaneignung des Stadtraumes. Eine Verbesserung im Bereich der untersuchten Schutzgüter erscheint nur im Zuge einer derartigen Entwicklung, die auch die Attraktivität als Wohn- und Arbeitsstandort erhöht, möglich.

#### *Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen*

##### *Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung*

Bereits im Vorfeld der Planung wurde dem Vermeidungs- und Verminderungsgebot gemäß dem Berliner Naturschutzgesetz im Hinblick auf zu erwartende Beeinträchtigungen weitestgehend Rechnung getragen. Es wurden Möglichkeiten zur Minderung von Beeinträchtigungen aufgezeigt (vgl. nachfolgende Gegenüberstellung der Belastungen und der Minderungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen).

Im Ergebnis zeigt sich, dass aufgrund der hohen Vorbelastung und durch die Berücksichtigung von Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft keine erheblichen und nachteiligen Auswirkungen verbleiben.

Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft wurden im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag (Eingriffsgutachten) untersucht sowie die zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft erforderlichen Maßnahmen dargestellt.

## Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Tabelle Teil 1)

Schutzgut	Beeinträchtigung	Minderungs- und Ausgleichsmaßnahme	verbleibende Beeinträchtigung/Entlastung
<b>Schutzgut Mensch (Wohn- und Arbeitsumfeld/ Freiraumnutzung/ Erholung)</b>	- geringe Zusatzbelastung durch Lärm, Abgas- und Staubimmission	- Verwendung emissionsarmer Baumaschinen und -fahrzeuge - Einschränkung der Bautätigkeit bei unvermeidbaren, starken Lärm belästigungen - Begrünung von Dachflächen - Neuordnung des Gebietes durch Bebauung der desolaten Brachfläche - räumliche Gliederung u. Strukturierung durch Pflanzbindungen auf den Grundstücken (landschaftsgerechte Einbindung der Bebauung) - Ausgleich von Vegetationsverlusten am Eingriffsort oder im näheren Umfeld des Vorhabens - passiver Lärmschutz	- geringfügige Beeinträchtigungen
<b>Biotop- und Artenschutz</b>	- geringe Zusatzbelastung durch Lärm-, Abgas- und Staubimmissionen - Verlust von Vegetationsflächen im Zuge der Bebauung - Verlust von Lebensräumen/ Vegetationsflächen (ruderalen Staudenfluren) im Rahmen der Baumaßnahmen	- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme auf das erforderl. Mindestmaß - Schutz der an die Baubereiche grenzenden Vegetationsbestände durch Anwendung der DIN 18920 bzw. RAS-LP 4 - Pflanzbindung – Erhalt und Entwicklung von Gehölzstreifen zur Wohnbebauung - Fläche zum Anpflanzen für Baum- u. Gehölzpflanzungen - extensive Dachbegrünung - Aufnahme einer Pflanzliste mit vorrangig heimisch standortgerechten Arten - gärtnerische Gestaltung von Freiflächen	- geringer Verlust von innerstädtischen Lebensräumen für Flora und Fauna  <u>Entlastung:</u> (s. Klima/Lufthygiene und Landschaftsbild)
<b>Boden</b>	- Veränderung des Bodengefüges durch Aufschüttung und Abtrag - Verlust und Umschichtung der oberen Humusschicht - Mobilisierung von Altlasten Veränderung des Bodengefüges - Bodenverdichtung durch Baufahrzeuge und Maschinen - Versiegelung des Bodens durch Neubau von Gebäuden und Verkehrsflächen	- Abtrag, Deponierung und Wiederverwendung belebten Oberbodens, bzw. fachgerechte Entsorgung belasteten Bodens und Einbau unbelasteter Substrate - Rückbau der Baustellenzufahrten und der BE-Flächen, Bodenlockerung nach Abschluss der Baumaßnahme - Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Beläge von Wegeflächen	- geringfügiger Entzug des Bodens aus dem Naturkreislauf durch Versiegelung und Überschüttung  <u>Entlastung:</u> - Bodenaustausch und Neuversiegelung führen zur Sanierung bzw. Fixierung von Altlasten

## Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Tabelle Teil 2)

Schutzgut	Beeinträchtigung	Minderungs- und Ausgleichsmaßnahme	verbleibende Beeinträchtigung/Entlastung
<b>Grundwasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- baubedingte Schadstoffeinträge (z.B. Tropfverluste, Schmiermittel etc.); Gefahr des Eintrages ins Grundwasser</li> <li>- Mobilisierung von Altlasten durch Veränderung des Bodengefüge.</li> <li>- Verdichtung des Bodens durch Baubetrieb; erhöhter oberflächennaher Abfluss von Niederschlagswasser</li> <li>- Versiegelung des Bodens durch den Neubau von Gebäuden und Gewerbefläche; Verringerung der Grundwasserneubildungsrate</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anlage von extensiv begrünten Dächern</li> <li>- evtl. Neuversiegelung von kontaminierten Bereichen zum Schutz des Grundwassers</li> <li>- eindeutige Abgrenzung von Bau- und Lagerflächen sowie Baustellenzufahrten</li> <li>- Abstellen der Baufahrzeuge auf einem versiegelten Stellplatz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch Bauarbeiten verbleibt ein Restrisiko der Bodenverunreinigungen.</li> </ul> <p><u>Entlastung:</u> (s. Boden, Klima/Lufthygiene und Landschaftsbild)</p>
<b>Klima/Luft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlust von klimatisch wirksamen Bäumen und Sträuchern (Staubbindung, Filterfunktion)</li> <li>- Verwendung schadstoffhaltiger Materialien (z. B: Lösungsmittelhaltige Lacke)</li> <li>- Lärm-, Abgas- und Staubimmissionen durch Baufahrzeuge und -maschinen sowie durch erhöhtes Verkehrsaufkommen</li> <li>- Neuversiegelung in geringem Umfang, geringfügige Veränderung der Wärmeabstrahlung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einsatz emissionsarmer Baumaschinen und -fahrzeuge</li> <li>- Verwendung umweltverträglicher Baumaterialien</li> <li>- Minderung der Staubentwicklung beim Transport von staubentwickelnden Materialien durch Befeuchten oder Abdecken</li> <li>- Pflanzung und Erhalt von Gehölzen</li> <li>- extensive Dachbegrünung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schadstoffausstoß von emissionsarmen Baumaschinen bzw. Fahrzeugen</li> <li>- nicht näher quantifizierbare Veränderungen der mikro- klimatischen Situation</li> </ul> <p><u>Entlastung:</u> - Anlage eines Gründaches mit positiver Wirkung auf das Mikroklima</p>
<b>Landschaftsbild/Ortsbild</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ortsbildveränderungen durch Bautätigkeit (Erdarbeiten, Baumaschinen u. -fahrzeuge, Lärm-, Abgas- und Staubimmissionen)</li> <li>- Verlust raumbildender Baumbestände</li> <li>- dauerhafte Veränderung des Ortsbildes durch Errichtung neuer Bauwerke</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Flächensparende Bauweise (Schonung der vorhandenen raumbildenden Gehölze)</li> <li>- Reduzierung der Zahl der BE-Flächen auf ein Mindestmaß</li> <li>- Rückbau und Wiederherstellung baubedingt beeinträchtigter Flächen</li> <li>- nach Möglichkeit Wiederherstellung von Vegetationsflächen bzw. Ersatz von Bäumen am Eingriffsort</li> <li>- Gestaltung einer privaten Grünfläche</li> <li>- extensive Dachbegrünung</li> <li>- Erhalt und Pflanzungen von Gehölzen und Bäumen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlust von Teilen der prägenden Vegetation (insbesondere Gehölzbestände)</li> </ul> <p><u>Entlastungen:</u> - Systematische Begrünung des Gebietes - Neuordnung des Gebietes durch Bebauung der desolaten Brachfläche - räumliche Gliederung u. Strukturierung durch Pflanzbindungen auf den Grundstücken (landschaftsgerechte Einbindung der Bebauung)</p>

*Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich*

Sind aufgrund der Aufstellung und Umsetzung von Bebauungsplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung des § 21 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB in der Abwägung nach § 1 a BauGB zu entscheiden. Bei der Festlegung des erforderlichen Ausgleichsumfanges ist entsprechend § 1 a Abs.3 BauGB bestehendes Baurecht zu beachten.

Planungsrechtlich befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-65 im Innenbereich. Eine Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich der Bauflächen erfolgt nach § 34 Abs. 1 BauGB. Entsprechend der planungsrechtlichen Gebietseinschätzung ist auf der Grundlage von § 34 BauGB eine straßenbegleitende Bebauung mit einer Grundstückstiefe von ca. 100 m entlang des Adlergestells mit einer maximalen Überbaumöglichkeit für Haupt- und Nebenanlagen von 80 % und entlang der Otto-Francke-Straße und des Glienicker Weges mit einer maximalen Überbaumöglichkeit für Haupt- und Nebenanlagen von 60% möglich.

Für die sich im Geltungsbereich befindenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie die neu zu errichtende öffentliche Straße besteht kein Baurecht nach § 34 BauGB.

Aus dieser planungsrechtlichen Einschätzung ist folgender Eingriffstatbestand ableitbar:

Aus der planungsrechtlichen Sicherung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen resultiert ein Eingriff in Natur und Landschaft.

Ebenso werden Eingriffe in Natur und Landschaft durch die im Bebauungsplan XV-65 im Bereich der Sondergebiete SO 1, SO 2, GE 2, GE 3 und GE 4 mögliche Bebauung verursacht, da das nach § 34 BauGB mögliche Nutzungsmaß geringer ist als das mögliche Nutzungsmaß entsprechend des Bebauungsplans XV-65.

Im Bereich des GE 1 wird durch das im Bebauungsplan ausgewiesene Nutzungsmaß kein Eingriff in Natur und Landschaft verursacht, da das ausgewiesene Nutzungsmaß im Bebauungsplan und das mögliche Nutzungsmaß nach § 34 BauGB identisch sind. Um dennoch eine gestalterische Gesamtstruktur im Rahmen des Plangebietes zu verfolgen, werden auch für das GE 1 Grünfestsetzungen aufgenommen, die jedoch eine städtebauliche Anforderlichkeit aufweisen.

Die getroffenen Festsetzungen führen in allen Schutzgütern zu Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Ohne Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich ergibt sich mit Realisierung der Baumaßnahmen eine Verschlechterung des Anteiles an naturhaushaltswirksamen Flächen im Vergleich zur Bestandssituation. Maßnahmen zur Verminderung des Eingriffs und zum Ausgleich sowie zur Sicherung eines ökologischen Mindeststandards sind somit zwingend erforderlich, um eine landschaftsökologische Mindestqualifizierung zu gewährleisten.

**Eingriffsbilanz**

Eingriff /Auswirkung	Art und Beschreibung der Maßnahme (Minderung, Ausgleich)	Bilanz / Erläuterung
<b>Boden- u. Wasserhaushalt</b>		
Neuversiegelung von Flächen: - dauerhafter Verlust der Bodenfunktionen, Erhöhung des Oberflächenabflusses, Verminderung der Grundwasserneubildungsrate - Grundwasserverunreinigung durch verkehrsbedingte Schadstoffeinträge - Neuversiegelung in den Baugebieten und der Planstraße: 2.747 m <sup>2</sup>	- Dachbegrünung auf ca. 6.200 m <sup>2</sup> im SO 1 und SO 2 - Erhalt und Entwicklung von hochwertigen Gehölzbeständen auf ca. 3.400 m <sup>2</sup> - Wasser- und luftdurchlässiger Aufbau von Wegeflächen	Die aufgeführten Maßnahmen leisten einen erheblichen Beitrag zur Verminderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes. Durch die Begrünung wird die Entwicklung des Bodens gefördert. Die extensive Dachbegrünung kann für das Rückhaltevermögen von Niederschlag angerechnet werden.

Eingriff /Auswirkung	Art und Beschreibung der Maßnahme (Minderung, Ausgleich)	Bilanz / Erläuterung
<b>Biotop- und Artenschutz</b>		
Zerstörung von überwiegend sehr gering- bis mittelwertigen Biotopen im Bereich des Bebauungsplangebietes: - Gehölzbereiche: 1.200 m <sup>2</sup> - artenarme Staudenflur: 27.500 m <sup>2</sup> (Wertung zu 30 %: 8.250 m <sup>2</sup> ) - artenarme Rasenflächen 3.200 m <sup>2</sup> - Verlust von 94 Einzelbäumen	- Begrenzung der überbaubaren Flächen durch Festsetzung eines Mindestgrünflächenanteiles (gärtnerisch gestaltete Grundstücksfreiflächen) auf 16.698 m <sup>2</sup> davon : - Bestandserhalt auf 800 m <sup>2</sup> - dichte Gehölzneupflanzung auf 2.600 m <sup>2</sup> - Baumpflanzungen pro 700 m <sup>2</sup> ein Baum → 133 Bäume - Baumpflanzungen im Bereich der Planstraße: 59 Laubbäume, - Baumpflanzungen im Bereich der privaten Grünfläche: 20 Laubbäume, - Anlage von extensiv begrünten Dachflächen auf 6.200 m <sup>2</sup> zum Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut Biotop sowie in den geschützten Baumbestand - davon Anrechnung von 1.600 m <sup>2</sup> - extensive Dachbegrünung für 77 Bäume	Die aufgeführten Maßnahmen führen in dem für den Biotop- und Artenschutz gering- bis mittelwertigen Gebiet zu einem Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe.
<b>Landschaftsbild, Erholung</b>		
- Nachhaltige Veränderung des Landschaftsbildes durch Neubebauung und den Bau von Erschließungsanlagen	- Neuordnung des Gebietes durch Bebauung der desolaten Brachfläche - räumliche Gliederung u. Strukturierung durch Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen	Die aufgeführten Maßnahmen tragen zur Minderung von Eingriffsfolgen in das Landschaftsbild bei. Das Landschafts-/Ortsbild wird landschaftsgerecht wiederhergestellt bzw. neu gestaltet.
<b>Klima, Luft</b>		
- geringfügige Veränderung der Strahlungsbilanz durch Mehrversiegelung von 2.747 m <sup>2</sup> - Erhöhung der Schadstoffbelastung durch Verkehrsaufkommen	Aufnahme von Festsetzungen für Baumpflanzungen und Dachbegrünung	Die aufgeführten Maßnahmen tragen zur Minderung der Eingriffsfolgen bei.

Zur Sicherung des Ausgleichs in Natur und Landschaft im Bebauungsplan XV-65 werden den einzelnen Eingriffsverursachern folgende Maßnahmen zugeordnet:

- Zum Ausgleich der durch die Gewerbeflächen GE 2, GE 3 und GE 4 verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft sowie zur Abschirmung der Gewerbeflächen und der Sondergebiete von der Wohnnutzung werden Flächen zum Anpflanzen mit der Bezeichnung A innerhalb der Gewerbeflächen GE 3 und GE 4 sowie auf der privaten Grünfläche festgesetzt. Die Umsetzung der Maßnahmen ist Gegenstand des abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages vom 9.8.2004 und somit gesichert.
- Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft ist auf den Dachflächen der Sondergebiete SO 1 und SO 2 eine anteilige Extensivbegrünung der Dächer erforderlich, deren Umsetzung ebenfalls im genannten städtebaulichen Vertrag vereinbart wurde .
- Zur Sicherung des Ausgleichs des Eingriffs in den geschützten Baumbestand sowie aus stadtgestalterischen Gründen wird eine textliche Festsetzung zur Sicherung einer Mindestanzahl von Baumpflanzungen für alle Baugebiete aufgenommen.
- Die zum Ausgleich erforderlichen Baumpflanzungen im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen wurden ebenfalls im städtebaulichen Vertrag vereinbart.

Unter Einbeziehung der Kriterien des Naturhaushaltes, der Biotope und des Landschaftsbildes wird gemäß § 19 Abs. 2 BNatSchG bzw. § 14 Abs. 4 NatSchGBIn eine Kompensation derart erreicht, dass keine erheblichen oder nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens verbleiben und

das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet wird. Ein weiterer Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

#### *Übersicht der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge*

##### *Standortalternativen und Begründungen zur Auswahl*

Im Zusammenhang mit der Prüfung der Umweltverträglichkeit ist unter Umständen auch die Frage von Standortalternativen zu klären. Im vorliegenden Fall steht die sinnvolle Verwertung eines Grundstücks im Vordergrund, das durch eine Entwicklungsgesellschaft erworben wurde und das darüber hinaus Bestandteil eines Bebauungsplanentwurfes ist. Der Bebauungsplan hat im Bereich des Sondergebietes einen engen Vorhabensbezug. Die Entwicklung eines Baumarktes und Einrichtungshauses an eben diesem Standort entspricht den Interessen des Bezirkes.

Weitere als Alternativstandorte zu prüfende Grundstücke in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich nicht im Eigentum des Investors. Die Prüfung möglicher Standortalternativen ist hier folglich nicht möglich.

##### *Darstellungen der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben*

Das UVPG sieht vor, dass der Träger eines Vorhabens die "entscheidungserheblichen Unterlagen über die Umweltauswirkungen des Vorhabens der zuständigen Behörde" vorlegt. Das Gesetz unterscheidet zwischen Unterlagen, die "zumindest" vorgelegt werden müssen und solchen, die für die Umweltverträglichkeitsprüfung "nach der Art des Vorhabens erforderlich sind".

Zu den Unterlagen, die nach Art des Vorhabens erforderlich werden können, gehört der Punkt: "Schwierigkeiten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse". Damit sind i.d.R. Vorhaben angesprochen, bei denen mehr oder weniger komplexe Verfahrensabläufe und Produktionsketten beurteilt werden müssen, die u.U. gar in den Bereich der Betriebsgeheimnisse fallen können.

Ein Vorhaben dieser Tragweite und Komplexität liegt nicht vor. Die UVS hat keinerlei Produktionsabläufe zum Gegenstand. Folglich sind Angaben über Schwierigkeiten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse nicht erforderlich.

##### *Zusammenfassung der Ergebnisse*

In der UVS wurde eine schutzgutbezogene Wirkungsanalyse durchgeführt, die die Faktoren: Qualität des Bestandes, "örtliche Empfindlichkeit" des betroffenen Schutzgutbereichs, die "Intensität des Eingriffs" und die Frage der "Nachhaltigkeit" negativer (disfunktionaler) Auswirkungen berücksichtigt. Zusätzlich wurde bewertet, ob das Vorhaben funktionale (positive) Auswirkungen auf die Umwelt mit sich bringt.

Das Ergebnis der Bewertung ist eine jeweilige Einstufung in die Kategorien: 'gering' (g) / 'gering-mittel' (g - m) / 'mittel' (m) / 'mittel-hoch' (m - h) / 'hoch' (h). Die UVS kommt zu folgenden Teilbewertungen:

#### Schutzgutbezogene Ergebnisse der Konfliktanalyse der UVS

Schutzgutbereich	Qualität des Bestandes	Belastungsrisiko		
		baubedingt	anlagen-bedingt	betriebs-bedingt
Boden / Relief	g	m	g - m	g
Wasser	m	m	m	m
Klima	g	g	g - m	g
Luft	m	m	g - m	m
Tiere und Pflanzen	m	g - m	g - m	g
Mensch (hier: Lärm)	g	g - m	g	g
Landschaftsbild / Erholung / Kultur- u. Sachgüter	g	g	g	g

Der Standort wird durch das Vorhaben hinsichtlich der Naturhaushaltsfunktionen, der Tierökologie und auch in Bezug auf den Menschen nicht verbessert, sondern tendenziell verschlechtert.

Die auf den Menschen einwirkenden durch das Vorhaben entstehenden Lärm- und Schadstoffimmissionen werden im Vergleich zu den Belastungen durch den vorhandenen und prognostizierten Verkehr auf den angrenzenden Hauptverkehrsstraßen als gering eingeschätzt. Damit hat das Vorhaben keinen nachhaltigen Einfluss auf die Belastungssituation durch Lärm und Luftschadstoffe.

Bezogen auf die Schutzgüter Boden, Klima, Wasser, Flora, Fauna, Mensch, Landschaftsbild, Erholung, Kultur- und Sachgüter in der Gesamtheit kommen die Umweltverträglichkeitsstudie und die Eingriffsbewertung unter Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen und nachhaltigen negativen Auswirkungen verbleiben und das Landschaftsbild neu gestaltet wird.

Insgesamt ist die Umweltverträglichkeit des Vorhabens gegeben.

#### *Belange von Umwelt, Natur und Landschaft*

Die im Umweltbericht empfohlenen Festsetzungen sind im Wesentlichen in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen worden. Die vorgeschlagenen Maßnahmen sichern ökologische Mindeststandards und kommen den städtebaulichen Zielsetzungen und den Erfordernissen zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen entgegen.

Nicht übernommen wurde lediglich eine Aussage zur Befestigung von Gehwegen in wasser- und luftdurchlässiger Ausführung. Bei den vorgesehenen Nutzungen werden erfahrungsgemäß nur in sehr geringem Umfang nicht befahrbare Gehwege angelegt, auf die die empfohlene Festsetzung zur praktischen Anwendung gelangen würde. Der ökologische Nutzen wäre unwesentlich. Dem entgegen steht der Belang der barrierefreien Zugänglichkeit für Behinderte. Wasser- und luftdurchlässige Wegebefestigungen erschweren die Nutzbarkeit für mobilitätsbehinderte Personen.

#### 3.2.1.3 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand September 1999 in Form einer Ausstellung statt, die von 12 Bürgern besucht wurde. Fünf Bürger äußerten sich schriftlich zu den Planvarianten.

Bürger 1: Die Privatstraße B erscheint überflüssig. Die Erschließung des MI ist ausreichend. Das MI sollte mit dem „Rücken“ zum Wohnen stehen.

Bezirksamt: Das Mischgebiet MI an der Berta- Waterstradt- Straße und dessen innere Erschließung galt als Vorentwurf. Das Mischgebiet und die Privatstraßen B und C sind im Zuge der weiteren Planung entfallen.

Bürger 2: Das Allgemeine Wohngebiet als Variante sollte aufgegeben werden und statt dessen aufgrund der erheblichen Störungen auf dem Glienicker Weg das Mischgebiet bevorzugt werden.

Bezirksamt: Das Allgemeine Wohngebiet ist nicht mehr Gegenstand der Planung.

Bürger 2: Der geplante Weg E sollte bis zum Kerngebiet verlängert werden. Eine weitere Anbindung des Gewerbegebietes zum Adlergestell wäre sinnvoll.

Bezirksamt: Der "Weg E" ist im Verlaufe der Planung entfallen. Das Gebiet soll hauptsächlich über den Glienicker Weg ergänzend über die Otto- Franke- Straße erschlossen werden.

Bürger 2: Auf der von Bebauung freizuhaltenden Fläche mit hochwachsenden Bäumen sollten nur Nutzungen zu gelassen werden, die den künftigen Baumbestand nicht gefährden und dieser müsste auch dauerhaft erhalten bleiben.

Bezirksamt: Die Anregung wird berücksichtigt. Der größte Teil der baumbestandenen Fläche liegt innerhalb von Flächen, die mit Flächen zum Anpflanzen belegt sind.

Bürger 3: Das Gebiet ist so zu erschließen, dass von den anzusiedelnden Gewerbeeinrichtungen keine zusätzlichen Emissionen auf die angrenzenden Wohngebiete einwirken.

Bezirksamt: Die Anregung fließt in die Überarbeitung der städtebaulichen Struktur des Gebietes ein. Im weiteren Verfahren werden zusätzlich durch entsprechende textliche Festsetzungen die von gewerblichen Bereichen ausgehende Emissionen auf das Wohngebiet eingeschränkt bzw. ausgeschlossen.

Bürger 3: Die Planstraße A mit kreuzendem großem Grünzug wird ausdrücklich begrüßt.

Bezirksamt: Wird zur Kenntnis genommen. Die Planstraße ist weiterhin Inhalt des Bebauungsplans. Der kreuzende Grünzug ist nicht mehr Gegenstand der Planung.

Bürger 3: Zur verkehrlichen Entlastung des Gebietes sollte die okkupierte Moissistraße wieder der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Bezirksamt: Die Öffnung der Moissistraße zwischen Büchnerweg und Otto- Franke- Straße ist langfristig durch das Bezirksamt beabsichtigt. Dieser Bereich ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Bürger 3: Im Gebiet MK würde ein markanter, unverwechselbarer Komplex (ähnlich Treptowers, nur kleiner) begrüßt werden.

Bezirksamt: Wird zur Kenntnis genommen. Das ehemals vorgesehene MK ist nicht mehr Gegenstand der Planung. Auf der vormaligen MK-Fläche soll ein markanter Baukörper entstehen, der durch Baulinien und eine Festsetzung zur Mindesthöhe definiert wird.

Bürger 4: Die befahrbare Privatstraße B könnte eingespart werden, denn sie versorgt nur 21 Reihenhäuser. Die Reihenhäuser könnten über die Privatstraße C versorgt werden, wenn man den Block der Reihenhäuser um 180° drehte.

Bezirksamt: Die Privatstraßen B und C sind im Verlaufe der Planung entfallen, da die öffentliche Erschließung über die Otto – Franke - Straße gegeben ist. Die beschriebene Wohnbebauung ist nicht mehr Gegenstand der Planung.

Bürger 5: Die Bebauung/ Belebung des Geländes wird begrüßt. Die fußläufige Durchwegung in das Wohngebiet Berta- Waterstradt- Straße wird als nicht zwingend erachtet, da sie den bisher geschlossenen Hofbereich öffnet. Es werden zwei Varianten als Vorschläge angeboten, das bestehende Wohngebiet bis auf Höhe der Moissistraße weiter zu führen.

Dabei auf keinen Fall eine Erschließungsstraße an die Grenze legen. Die Privatstraßen A (im Vorentwurf Privatstraße B, Anm.Verf.) und B (im Vorentwurf Privatstraße C, Anm.Verf.) um 90° drehen und an die Straße C (im Vorentwurf Planstraße A, Anm.Verf.) anbinden.

Bezirksamt: Eine Durchwegung vom Geltungsbereich zum angrenzenden Wohngebiet Berta-Waterstradt-Straße ist nicht mehr vorgesehen. Die übrigen Anregungen beziehen sich auf Inhalte des ursprünglichen städtebaulichen Konzeptes, die sich im aktuellen Bebauungsplan nicht mehr wiederfinden. Eine Weiterführung des Wohnbereichs bis auf Höhe der Moissistraße widerspräche dem Schutzbedürfnis des Wohnens gegenüber gewerblichen Nutzungen.

Bürger 5: Mit Öffnung der Anna- Seghers- Straße sollte auch die Moissistraße wieder in früherer Breite der Öffentlichkeit verfügbar gemacht werden.

Bezirksamt: Die Öffnung der Anna- Seghers- Straße und Moissistraße zwischen Büchnerweg und Otto- Franke- Straße sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Öffnung ist aber langfristig beabsichtigt.

Bürger 5: Das ausgewiesene Kerngebiet am Adlergestell/ Ecke Glienicker Weg sollte über das Gelände auch für Fußgänger erreichbar sein.

Bezirksamt: Das benannte Kerngebiet ist nicht mehr Gegenstand der Planung. Die Durchwegung des Plangebietes für Fußgänger ist durch die Festsetzung der Planstraße zwischen Otto- Franke- Straße und dem Glienicker Weg gegeben.

Mit dem Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde die Korrektur der Planungsziele und die Änderung des Geltungsbereichs vorgenommen.

Die fehlende Nachfrage nach Industrieflächen und die Herausnahme des überwiegenden Planbereiches aus dem ehemaligen Konzept zur Industrieflächensicherung veranlaßten die Korrektur der Planungsziele. Entsprechend der Nachfrage nach gewerblich zu nutzenden Standorten wurde der Planbereich überwiegend als gewerbliche Baufläche festgesetzt. Darin wurde ein wesentlicher Ausgangspunkt für die künftige Nutzung der überwiegend unstrukturierten Industriebrachfläche gesehen.

Des Weiteren wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-65 um das an das vorhandene Wohnquartier an der Berta- Waterstradt- Straße östlich angrenzende Grundstück am Glienicker Weg reduziert. Die Entwicklung dieses Grundstücks steht in keinem mittelbaren Zusammenhang mit der Hauptfläche des Bebauungsplanverfahrens. Die Nutzung des Grundstücks als Garagenstandort ist in Anbetracht des angrenzenden Wohngebietes sowohl im allgemeinen Wohngebiet als auch im Mischgebiet zulässig, so dass eine weitere Regelung über das Bebauungsplanverfahren nicht als notwendig erachtet wurde.

### 3.2.1.4 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.04.2004 um Stellungnahme zum Bebauungsplanvorentwurf XV-65 gebeten. Von 24 beteiligten Stellen haben 19 eine Stellungnahme abgegeben. 5 Träger haben auf das Stellungnahmeersuchen nicht reagiert. Von 2 Trägern (SenStadt Abt. I; Bewag) liegen jeweils 2 Stellungnahmen vor. 21 Stellungnahmen wurden ausgewertet.

Die Auswertung ergab folgendes Bild:

- von sieben Stellen wurden keine Anregungen oder Hinweise vorgebracht,
- von sechs Stellen wurden keine zu berücksichtigende Anregungen geäußert, aber Hinweise gegeben, die jedoch für den Inhalt des Bebauungsplans nicht relevant sind;
- insgesamt fünf Stellungnahmen enthielten geringfügige Korrektur-, Änderungs- und Verbesserungsvorschläge bzw. redaktionelle Anmerkungen zu Planzeichnung oder Begründungstext, deren Berücksichtigung keine inhaltliche Änderung der Festsetzungen bedeuten;
- Drei Stellungnahmen bezogen sich direkt auf planrelevante Inhalte.

*Zusammenfassung der Ergebnisse:*

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Ref. I A/B merkt an, dass die vorgesehene Obergrenze für zentrenrelevante Randsortimente für den Baumarkt mit 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK) nicht der geltenden Obergrenze von 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche entspricht. Sie schlägt vor, 1.200 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche als Obergrenze festzusetzen.

Bezirksamt: Nach Abstimmung mit SenStadt Ref. I B wurden die betreffenden Festsetzungen dahingehend geändert, dass die zulässige Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente auf 900 m<sup>2</sup> VK reduziert wurde. Dies entspricht etwa 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche. An der Bezugsgröße VK wurde danach festgehalten, da über diese eine Differenzierung der tatsächlich für bestimmte Sortimentsgruppen genutzten Fläche wesentlich besser nachprüfbar ist, als über die Geschossfläche. Letztere beinhaltet in der Regel Flächen, deren Zuordnung nach Sortimentsgruppen nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich ist (z.B. Lagerflächen, Sozialräume, Büroräume).

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Ref. VIII D bemängelt fehlerhafte Aussagen zur geplante Regenwasserentsorgung (insbesondere in der der Begründung angefügten UVS). Die Einleitung des Regenwassers in die Kanalisation sei nicht ohne Vorreinigung zulässig. Weiterhin wurden in der Stellungnahme verschiedene Korrekturhinweise bezüglich der Aussagen zur Altlastensituation gegeben.

Bezirksamt: Der Punkt 3.4 -Wasser- wurde entsprechend korrigiert und der UVS als Änderungsblatt (Juni 2004) beigelegt. Die Abwasserentsorgung wurde, soweit sie Gegenstand der Bauleitplanung ist, geprüft und die entsprechenden Aussagen in die Begründung aufgenommen. Technische Einzelheiten, wie z.B. die Art einer ggf. erforderlichen Vorklärung sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Sie werden vielmehr im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren geregelt. Sie hängen letztlich wiederum von Einzelheiten der Bauplanung ab, die ihrerseits nicht Gegenstand des Bebauungsplans sind. Die diesbezüglichen Aussagen in der Begründung einschließlich des Umweltberichtes wurden präzisiert. Weiterhin wurden die Aussagen zur Altlastenthematik überarbeitet.

Die IHK erhebt gegen den Bebauungsplan grundsätzlich keine Einwendungen, zumal die Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen in Berlin beachtet wurden. Allerdings betont sie auch, dass an diesem Standort darüber hinaus keine weiteren Einzelhandelseinrichtungen entstehen dürften, da dieser sonst als Einzelhandelskonzentration betrachtet werden müsse, dessen Auswirkungen vertiefend untersucht werden müssten.

Bezirksamt: Durch textliche Festsetzung werden weitere Einzelhandelseinrichtungen neben dem Baumarkt und dem Einrichtungshaus in den Sondergebieten explizit ausgeschlossen. Grundsätzlich bleiben Einzelhandelseinrichtungen, die sich i.S. von § 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nur unwesentlich auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirken können, in den Gewerbegebieten zulässig. Ein genereller Ausschluss von Einzelhandel in den Gewerbegebieten, der auch gewerbliche Betriebe mit Verkauf an Endverbraucher (z.B. Handwerk, Servicebereich) betreffen würde, wäre auch im Sinne der Gleichbehandlung mit benachbarten Gewerbegebieten städtebaulich nicht zu begründen.

Die Handwerkskammer betrachtet den Einzelhandelsstandort kritisch. Er würde das Übergewicht von Fachmarktf lächen gegenüber den integrierten Einzelhandelsangeboten im Südostraum Berlins weiter verstärken. Weiterhin befürchtet die Handwerkskammer, dass sich hieraus negative Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur im Ortsteilzentrum Dörfpfeldstraße ergeben. Der zulässige Umfang zentrenrelevanter Sortimente, insbesondere des Einrichtungshauses, wird als zu hoch angesehen.

Bezirksamt: Die Festsetzung der Obergrenzen für Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten wurde in Abstimmung mit den zuständigen Senatsverwaltungen, der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg und im Einklang mit den geltenden Berliner Regelungen vorgenommen. Negative Auswirkungen auf das Ortsteilzentrum Dörfpfeldstraße sind danach nicht zu erwarten, da der Baumarkt und das Einrichtungshaus sowohl hinsichtlich der dort angebotenen Angebotspalette als auch hinsichtlich der Art der Versorgungsfunktion nicht in direkter Konkurrenz zum Nahversorgungsstandort Dörfpfeldstraße stehen.

In der Überarbeitung der Planung wird die zulässige Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente im Sondergebiet von insgesamt 1.900 m<sup>2</sup> auf maximal 1.600 m<sup>2</sup> reduziert (Bau- und Heimwerkermarkt: 900 m<sup>2</sup> VK, Einrichtungshaus 10 % der Verkaufsfläche, d.h. 700 m<sup>2</sup> VK unter der Annahme, dass die zulässige Verkaufsfläche hier voll ausgeschöpft wird). Eine weitere Reduzierung beim Einrichtungshaus ist in Hinblick auf eine Gleichbehandlung nicht zu begründen. Zudem ist festzuhalten, dass die Zuordnung von Sortimenten als zentrenrelevant bzw. nicht-zentrenrelevant unabhängig von der Art des Hauptsortiments vorgenommen wird. Insofern sind die zentrenrelevanten Randsortimente innerhalb eines Einrichtungshauses nicht anders zu betrachten, als die in anderen großflächigen Einzelhandelseinrichtungen.

Die Planung verfolgt im übrigen auch das Ziel der Entwicklung dieser städtebaulich relevanten Fläche am Kreuzungspunkt zweier gesamtstädtisch bedeutenden Verkehrsachsen. Aufgrund der Lage und der Immissionsbelastung lässt sich das städtebauliche Ziel einer stadträumlich angemessenen Fassung dieses Ortes praktisch mit keiner anderen als der vorgesehenen Nutzung realisieren.

Die GASAG weist auf bestehende Restriktionen aus einer bestehenden Gasregelstation im Geltungsbereich hin, die in der weiteren Planung zu berücksichtigen sind. Konflikte mit den Planungsinhalte ergeben sich jedoch nicht, solange die geltenden Auflagen der GASAG erfüllt werden.

Bezirksamt: Die Gasregelstation wurde in der Planung entsprechend berücksichtigt. Einzelheiten der Planung werden mit der GASAG abgestimmt. Die Angaben zum Leitungsbestand wurden aktualisiert.

Das Auswertungsergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat zu keinen, die Grundzüge der Planung berührenden Änderungen geführt.

### 3.2.1.5 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom 06. September bis einschließlich 07. Oktober 2004 öffentlich ausgelegen.

Nachfolgend sind die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen sowie deren Abwägung im Einzelnen aufgeführt.

#### Deutsche Telekom

Gegen den Bebauungsplan bestehen kein Einwände. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien.

Bezirksamt: Wird zur Kenntnis genommen.

#### Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, VIII D –Wasserbehörde-

Gegen den Bebauungsplan bestehen kein Einwände. Die in der Stellungnahme vom 3.5.04 geäußerten Punkte wurden ausgeräumt.

Bezirksamt: Wird zur Kenntnis genommen.

#### Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V.

1. Durch den Bebauungsplan XV-65 wird ein Eingriff in Natur und Landschaft verursacht, der durch die im landschaftsplanerischen Fachbeitrag aufgeführten Maßnahmen ausgeglichen wird.

2. Die geforderte extensive Dachbegrünung von 6200 m<sup>2</sup> (35 % der Dachfläche) ist nicht überprüfbar dargelegt.
3. Die im Rahmen des Abwägungsprozesses nicht weiter verfolgte Festsetzung zur Gestaltung von Gehwegflächen im wasser- und luftdurchlässigem Aufbau soll durch die Anlage einer 1 m<sup>2</sup> großen Vegetationsfläche je 4 Stellplätze ausgeglichen werden. Die Argumentation, dass derartige Beläge nicht behindertengerecht gestaltet werden können, wird aus fachlichen Gründen nicht mitgetragen.
4. Hinsichtlich der faunistischen Untersuchungen weist der landschaftsplanerische Fachbeitrag einen Mangel auf, die Bewertung der Fauna ist durch faunistische Spezialgutachten zu untersetzen.
5. Bei der Aufzählung der Fauna wurden Biotoptypen aufgezählt, die in der Bewertung der Biotoptypen nicht vorkommen (11.7.2 und 13.6).
6. Es gibt weder Eingriffs-, noch Maßnahmen und Konfliktpläne. Welche der Baum- und Vegetationsbestände sind von der Planung nicht betroffen?
7. Es gibt keine Aussagen, welche Vegetationsbestände zu schützen sind. Möglich wäre hier eine Festsetzung oder zeichnerische Darstellung im Bebauungsplan.
8. Der Vollkropfgraben im Norden des Untersuchungsgebietes wird in den Unterlagen nicht erwähnt. Welche Auswirkungen haben die Bauvorhaben, welche Schutzmaßnahmen sind zu treffen?
9. Eine Erweiterung der Kompensationsbewertungen und -berechnungen wird gefordert (die komplette Dachfläche soll begrünt werden; Wand- und Fassadenbegrünungen sollen festgesetzt werden, Festsetzung einer Vegetationsfläche von 1m<sup>2</sup> pro 4 Stellplätze; weiterführende faunistische Untersuchungen).

#### Bezirksamt:

- Zu 1. Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.
- Zu 2. Im Rahmen der Eingriffsbewertung wurde ermittelt, dass zum Ausgleich des durch das Vorhaben verursachten Eingriffs in Natur und Landschaft die Errichtung einer extensiv begrünter Dachfläche mit einer Größe von 6200 m<sup>2</sup> erforderlich ist. Anhand der Projektunterlagen wurde der prozentuale Dachflächenanteil errechnet, welcher dieser real zu begrünenden Dachfläche entspricht.  
Die Maßnahme der extensiven Dachbegrünung ist Bestandteil des städtebaulichen Vertrages, deren Umsetzung ist somit gesichert.
- Zu 3. Aufgrund der festgesetzten Nutzungsart ist davon auszugehen, dass nicht befahrbare Gehwege nur in sehr geringem Umfang angelegt werden und der ökologische Nutzen dieser Maßnahme nur sehr unwesentlich ist. Die Aufnahme einer derartigen Festsetzung würde somit keinen wesentlichen Betrag zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft sichern und ist somit zu vernachlässigen.  
Eine textliche Festsetzung zur Anlage einer ca. 1 m<sup>2</sup> großen Vegetationsfläche je 4 Stellplätze wird nicht mit berücksichtigt, da durch die textliche Festsetzung Nr. 11 ( zur Pflanzung eines Baumes pro 700 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche) davon auszugehen ist, dass die Stellplatzanlage durch Baumpflanzungen gegliedert und strukturiert wird. Da bei Baumpflanzungen Baumscheibengrößen von mindestens 4 m<sup>2</sup> erforderlich sind, ist davon auszugehen, dass die Forderung nach einer Vegetationsfläche von 1 m<sup>2</sup> je 4 Stellplätze durch die aufgenommene textliche Festsetzung Nr. 11 erfüllt wird.
- Zu 4. Für die Durchführung umfangreicher faunistischer Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gibt es keine gesetzliche Grundlage, vielmehr muss die im Rahmen eines Bebauungsplans verwandte Untersuchungstiefe dem Planverfahren angemessen sein. Aufgrund der vorhandenen durch die gewerbliche Vornutzung geprägten Bestandssituation wurde eine Ableitung des faunistischen Artenspektrums anhand der Berliner Biotoptypenliste als für das Planverfahren angemessen und ausreichend erachtet. Eine derartige Vorgehensweise entspricht der gängigen Praxis. Weiterführende faunistische Untersuchungen werden im Rahmen des Planverfahren nicht durchgeführt.
- Zu 5. Im Rahmen der Überarbeitung des landschaftsplanerischen Fachbeitrages wurden Biotoptypen zusammengefasst, diese Überarbeitung wurde auch bezüglich der Fauna im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgenommen.
- Zu 6. Die Eingriffsbewertung erfolgt innerhalb des Bebauungsplanverfahrens auf der Abstraktionsebene, die Erstellung der geforderten Pläne gestaltet sich somit äußerst kompliziert und ist zudem im Rahmen dieses Planverfahrens nicht gesetzlich vorgeschrieben. Die erstellten landschaftsplanerischen Fachgutachten entsprechenden

den gesetzlichen Vorgaben, die Erarbeitung weiterer Planunterlagen ist somit nicht erforderlich.

Anhand der innerhalb des landschaftsplanerischen Fachbeitrages erarbeiteten Baumbewertungslisten ist der zu erhaltende Baumbestand erkennbar. Ebenso ist von einem Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes innerhalb der im Bebauungsplan XV-65 ausgewiesenen privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung mehrschichtiger Gehölzbestand sowie der Pflanzflächen A auszugehen.

- Zu 7. Durch die textlichen Festsetzungen Nr. 13 und 14 sowie die zeichnerische Festsetzungen der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung mehrschichtiger Gehölzbestand sowie der Flächen zum Anpflanzen A werden Vegetationsflächen gesichert, deren Bestand zu erhalten sowie weiter zu verdichten ist.
- Zu 8. Der Vollkropfgraben ist derzeit auf der Plangebietsfläche optisch nicht wahrnehmbar und funktionslos. Da mit der Planung eine ähnliche, wie derzeit vorhandene Baustruktur geschaffen wird, ist bezüglich des Vollkropfgrabens von keinen erheblichen Auswirkungen auszugehen.
- Zu 9. Die vom Eingriffsverursacher geforderten Ausgleichsmaßnahmen müssen angemessen sein. Die Eingriffsbewertung ergab, dass mit einer extensiven Dachbegrünung von 6200 m<sup>2</sup> der Eingriff soweit ausgeglichen ist, dass keine erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen in Natur und Landschaft verbleiben. Weitere Maßnahmen widersprechen dem Angemessenheitsgebot und können somit im Rahmen des Abwägungsprozesses nicht mitgetragen werden. In diesem Zusammenhang wurden auch Wand- und Fassadenbegrünungen nicht weiter verfolgt.  
Zur Forderung von 1m<sup>2</sup> Vegetationsfläche je 4 Stellplätze siehe Stellungnahme des Bezirksamtes unter Punkt 3.  
Bezüglich weiterführender faunistischer Untersuchungen siehe Stellungnahme des Bezirksamtes unter Punkt 4.

Die Äußerungen und Stellungnahmen zum Planinhalt wurden in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander einbezogen. Das Planverfahren wurde in seiner bestehenden Konzeption weitergeführt.

#### 3.2.1.6 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und umgebungsverträgliche Einbindung

Der Geltungsbereich ist insgesamt aufgrund seiner Lage an stark frequentierten Verkehrsachsen (Hauptverkehrsstraßen, S- und Fernbahn) und des Nutzungscharakters der Umgebung erheblich belastet. Es sind erhöhte Lärm- und Luftschadstoffvorbelastungen vorhanden. Durch den geplanten Ausbau der TVO ist mit einer weiteren Zunahme verkehrsbedingter Immissionen zu rechnen.

Für die betrachteten Luftschadstoffparameter wurden überwiegend mittlere Bestandswerte (bzw. mäßige Belastung) in Bezug auf die jeweils geltenden Grenzwerte (Jahresmittelwerte der 22. BImSchV) ermittelt. Die zu erwartende Zusatzbelastung aus dem Vorhaben kann als sehr gering eingestuft werden. Weiterhin besteht eine hohe Lärmvorbelastung mit Überschreitungen des jeweiligen Orientierungswertes der DIN 18005. Die durch das Vorhaben selber zu erwartenden zusätzlichen Lärmbelastungen haben daran einen kaum merklichen Anteil. Dies gilt auch für den Neubau der Planstraße und die Anlage der Stellplätze.

Durch die geplante kompakte und hohe Bebauung zum Adlergestell hin ist mit einer Reduzierung des Straßenlärms auf dem Gelände zu rechnen, der jedoch durch zusätzliche Fahrzeugbewegungen auf dem Gelände aufgewogen wird. Von den Stellplätzen der geplanten Gewerbeflächen und der Planstraße durch das Gebiet sind zusätzliche Lärmemissionen zu erwarten, die dem Schallgutachten entnommen werden können. Hier wird für einige Stellen ein passiver Schallschutz empfohlen. Entsprechende Maßnahmen, wie der Einbau ggf. besonders schallgeschützter Fenster sind im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

Insgesamt weisen die vorgesehenen Nutzungen in den hoch belasteten Sondergebieten nur einen sehr geringen Außenbezug auf. Künftige Tätigkeiten im Außenraum werden sich auf Ladetätigkeiten beschränken und sind somit als wenig empfindlich gegen Außenlärm anzusehen.

Für die Bereiche GE 3 und GE 4 werden durch die textliche Festsetzung Nr. 16 Beschränkungen für Lärmemissionen festgesetzt (s. Punkt 3.2.2.6). Diese sollen primär dem Schutz der angrenzenden Wohngebiete dienen.

Im Gebiet konnten keine geruchlichen Vorbelastungen festgestellt werden.

### 3.2.1.7 Erschließung

#### *Verkehr*

Der Geltungsbereich grenzt an zwei übergeordnete Hauptverkehrsstraßen (Adlergestell und Glienicker Weg). Das Adlergestell weist ein sehr hohes Verkehrsaufkommen auf. Der Knotenpunkt Adlergestell / Glienicker Weg ist bereits für die heutige wie auch für die prognostizierte Belastung ausgebaut. Die Belastung wird jedoch nach Einbindung in die fertige TVO erheblich zunehmen. Für die Planung im Geltungsbereich bedeutet die Lage an einem zukünftig sehr hoch belasteten Knotenpunkt, dass Zu- und Abfahrten sowie innere Verkehrsorganisation sorgfältig mit der bestehenden Verkehrssituation abgestimmt werden müssen. Durch die zusammenhängende Entwicklung der Sondergebiete besteht die Möglichkeit, Ziel- und Quellverkehre auf die beiden grundsätzlich möglichen Erschließungsseiten (Adlergestell und Planstraße - Glienicker Weg) entsprechend der Leistungsfähigkeit der betreffenden Straßenzüge zu verteilen.

Die Leistungsfähigkeit der Verkehrswege und Knotenpunkte wurde im Rahmen der 'Verkehrlichen Untersuchung für das Entwicklungsgebiet Am Adlergestell' (Januar 2004) untersucht. Die Knotenpunkte sind danach ausreichend leistungsfähig. Die Zufahrt der Köpenicker Straße hat dabei bei der aktuellen Signalisierung mit 96 % den höchsten Auslastungsgrad. Nach dem vorgesehenen Ausbau des Glienicker Weges und dessen Einbindung in die dann fertiggestellte TVO ergeben sich perspektivisch deutlich veränderte Belastungen, die aber nach der ohnehin notwendigen Änderung der Signalsteuerung ebenfalls problemlos abgewickelt werden können. Für die Anbindung des Geltungsbereichs und die Ausführung der Planstraße ergeben sich aus der Untersuchung Vorgaben, die in der Planung entsprechend berücksichtigt wurden.

Der Anschluss der Planstraße an den Glienicker Weg soll über einen signalisierten Knotenpunkt (Gegenstand des Erschließungsvertrages) erfolgen, während an der Otto-Franke-Straße keine Lichtsignalanlage geplant ist. Vor diesem Hintergrund sind die verkehrlichen Auswirkungen durch das zusätzlich entstehende Verkehrsaufkommen im Zusammenhang mit der Gebietsentwicklung im Rahmen des Verkehrsgutachtens<sup>3</sup> geprüft worden. Dabei waren die Auswirkungen für die aktuellen Verkehrsbelastungen und für das Prognosejahr 2015 im umliegenden Straßennetz zu untersuchen.

Für beide Verkehrsbelastungen galt es die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte für die Erschließung des Entwicklungsgebietes zu überprüfen, da die signalisierten Knotenpunkte die 'Engpässe' für den Verkehrsablauf darstellen. Die Überprüfung der Leistungsfähigkeit zeigt folgende Ergebnisse:

- Der Knotenpunkt Adlergestell / Glienicker Weg ist auch vor dem Hintergrund sich verändernder Belastungen zwischen heute und dem Prognosejahr 2015 ausreichend leistungsfähig.
- Am Knotenpunkt Adlergestell / Glienicker Weg ist für das Prognosejahr 2015 ein völlig neues Signalprogramm zu erarbeiten, um die sich auch durch die TVO verändernden Verkehrsbelastungen leistungsfähig abwickeln zu können.
- Für den Verkehr aus Richtung Innenstadt in den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine eigene Zufahrt am Adlergestell zum Parkplatz erforderlich. Diese Zufahrt muss eine eigene Lichtsignalanlage erhalten. Sie ist ohne Probleme leistungsfähig zu signalisieren und auf den Nachbarknotenpunkt Adlergestell / Glienicker Weg zu koordinieren.
- Für das Prognosejahr 2015 ist dieser Knotenpunkt an der Leistungsfähigkeitsgrenze angekommen, da durch die neue TVO der Verkehr auf dem Glienicker Weg deutlich ansteigt.
- Wird bei der Leistungsfähigkeitsbetrachtung allerdings berücksichtigt, dass durch vorherige Knotenpunkte, die mit dem Ausbau des Glienicker Weges auch eine Lichtsignalanlage erhalten, ein geringeres Verkehrsaufkommen am untersuchten Knotenpunkt ankommt, als der rechnerische Ansatz aus den DTV-Werten, so ist auch

<sup>3</sup> Hoffmann Leichter: Verkehrliche und lärmtechnische Untersuchung für das Entwicklungsgebiet "Am Adlergestell" in Berlin-Adlershof, Januar 2004

am Knotenpunkt Glienicker Weg / Planstraße eine ausreichende Leistungsfähigkeit zu erwarten.

- Auf der Otto-Franke-Straße ist mit einem geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen, mit dem keine Probleme im Verkehrsablauf in dieser Straße zu erwarten sind.

#### *Ver- und Entsorgung*

Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen sind entsprechend der industriellen Vornutzung des Gebietes und angrenzender Flächen auf entsprechend hohe Anschlusswerte ausgelegt (vgl. Teil I, 2.2.9). Sowohl die Leitungen als auch die Versorgungskapazitäten sind für die vorgesehene Nutzung ausreichend.

Im Zuge der Neuplanung der Planstraße werden hier entsprechende Leitungen verlegt. Die bisher das Grundstück querende Trinkwasserleitung DN 500 und der Schmutzwasserkanal DN 175 werden außer Betrieb genommen.

Zur Thematik Regenentwässerung siehe Punkt 3.2.2.7.

#### 3.2.1.8 Altlasten

Zwischenzeitlich sind die Grundstücksflächen im Planbereich nach dem Bodenbelastungskataster vom Altlastenverdacht bzw. von Altlasten befreit.

#### 3.2.2 Begründung einzelner Festsetzungen

##### 3.2.2.1 Art der baulichen Nutzung

*Sondergebiete (textliche Festsetzungen Nr. 1 und Nr. 2)*

*Das Sondergebiet SO 2 dient der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung. Zulässig ist eine Verkaufsfläche von nicht mehr als 15.000 m<sup>2</sup>. Der Anteil des zentrenrelevanten Randsortiments darf 10 % der Verkaufsfläche, maximal jedoch 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, nicht überschreiten. Über den Einzelhandel hinaus sind als nachgeordnete Nutzungen bis zu einem Umfang von 8.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche die in § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen zulässig. Ausgenommen hiervon sind weitere Einzelhandelsnutzungen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 und 16 BauNVO)*

*Das Sondergebiet SO 1 dient der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung. Zulässig ist eine Verkaufsfläche von nicht mehr als 7.000 m<sup>2</sup>. Der Anteil des zentrenrelevanten Randsortiments darf 10 % der Verkaufsfläche nicht überschreiten. Über den Einzelhandel hinaus sind als nachgeordnete Nutzungen bis zu einem Umfang von 4.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche die in § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen zulässig. Ausgenommen hiervon sind weitere Einzelhandelsnutzungen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 und 16 BauNVO)*

Die Sondergebiete tragen die Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel. Sie bestehen hinsichtlich der zulässigen Art der Nutzung aus zwei Teilen. Der südliche Teil (SO 2) ist für die Ansiedlung eines Bau- und Heimwerkermarktes mit Gartencenter vorgesehen. Dessen Verkaufsfläche darf maximal 15.000 m<sup>2</sup> betragen. Der nördliche Teil (SO 1) dient der Ansiedlung eines Einrichtungshauses mit einer Verkaufsfläche von maximal 7.000 m<sup>2</sup>. Bei dem Einrichtungshaus handelt es sich um einen Verlagerungsfall aus dem Entwicklungsgebiet Adlershof.

Eine Gefährdung der Zentrenstruktur Berlins wird durch die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente entsprechend der Maßgaben des § 16 Abs. 6 Satz 2 LEPro verhindert. Die Definition der zentren- bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimente ist entsprechend der Ausführungsvorschrift (AV) Großflächiger Einzelhandel vom 6. August 2001 (ABl. Nr. 49, 20.09.2001, S. 4140) vorzunehmen. Die darin aufgeführten Sortimente wurden in Bezug auf die

örtliche Situation geprüft. Das Ergebnis der Prüfung veranlaßt den Plangeber, die in der AV empfohlenen Liste der zentren- bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimente ohne Einschränkungen anzuwenden.

Das Erfordernis für eine Festsetzung als Sondergebiet ist gegeben, da sich die vorgesehene Nutzung in keinem anderen der in § 2 ff BauNVO definierten Gebietstypen erreichen lässt und sich die Zweckbestimmung wesentlich von den allgemeinen Zweckbestimmungen anderer Gebietsarten unterscheidet.

Die räumliche Anordnung ergibt sich aus den spezifischen städtebaulichen Anforderungen und Auswirkungen der jeweiligen Einrichtungen.

In den Sondergebieten SO sind über die oben beschriebene Hauptnutzung weitere gewerbliche Nutzungen i.S. des § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig, jedoch nur bis einer Obergrenze von 4.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche (SO 1) und 8.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche (SO 2). Diese weiteren zulässigen Nutzungen sollen der Hauptnutzung eindeutig untergeordnet sein. Weitere Einzelhandelsnutzungen bleiben in Hinblick auf die Zentrenverträglichkeit generell ausgeschlossen.

Bei den Hauptnutzungen der Sondergebiete SO handelt es sich um Nutzungen, die typischerweise in großflächigen, eher flachen Gebäudekörpern untergebracht sind. Aus städtebaulicher Sicht wird jedoch eine gewissen raumbildende Relevanz der Gebäudekörper angestrebt, d.h. auch eine zumindest umgebungstypische Höhenentwicklung. Die Zulässigkeit weiterer gewerblicher Nutzungen eröffnet insbesondere die Option, auf die Gebäude des geplanten Baumarktes bzw. Einrichtungshauses andere Nutzungen, z.B. Büroetagen, Sport- und Freizeiteinrichtungen aufzusatteln. Dadurch können städtebauliche Akzente gesetzt werden und die raumbildende Wirkung der Gebäude erhöht werden.

Die großflächigen Einzelhandelseinrichtungen fügen sich mit ihrer Lage am Adlergestell sowohl städtebaulich also auch bezüglich der Nutzung in die Umgebung ein. Der Straßenzug wird geprägt durch Großstrukturen wie Industrieanlagen, Verkehrsanlagen, großflächige Einzelhandelseinrichtungen und Großhandelsbetriebe. Er ergänzt damit die eher kleinteilige Struktur angrenzender Stadtbereiche (Adlershof, Niederschöneweide, Johannisthal). Die Entwicklungsmöglichkeiten angrenzender Gewerbestandorte werden durch die vorgesehene Nutzung nicht beeinträchtigt.

#### *Gewerbegebiete (textliche Festsetzungen Nr. 3 und Nr. 4)*

Der nördliche und der nordwestliche Teil des Geltungsbereichs werden als Gewerbegebiete festgesetzt. Die Gesamtfläche beträgt 49.091 m<sup>2</sup>. Die Gewerbegebiete umfassen damit sowohl gegenwärtig gewerblich genutzte Grundstücke, wie auch ehemals industriell genutzte Flächen, die jetzt brach liegen und reaktiviert werden sollen.

*In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2, GE 3 und GE 4 können die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen werden.*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)

*In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2, GE 3 und GE 4 sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

In Anlehnung an die vergangene städtebauliche Gestaltung des Areals sollen die Gewerbegebiete auch zukünftig gewerblichen und industriellen Nutzungen vorbehalten bleiben. Aus diesem Grunde wird das Spektrum der nach BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen eingegrenzt. Nur ausnahmsweise zulässig sind damit Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke. Ein weiträumiger Ausschluss von Tankstellen im Umfeld des Geltungsbereiches findet nicht statt. Die Versorgung mit Kraftstoff wird durch die im Planbereich und unmittelbar angrenzenden vorhandenen sowie darüber hinaus weiterhin planungsrechtlich zulässigen Tankstellen am Adlergestell (B 96a) gewährleistet.

Nicht zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungstätten.

### 3.2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung in den Gewerbegebieten wird differenziert festgesetzt. Auf den GE-Flächen 3 und 4 wird die GRZ in Hinblick auf die Nutzungsverträglichkeit mit der umgebenden Bebauungsstruktur (Wohnbebauung Otto-Franke-Straße und Berta-Waterstradt-Straße) auf 0,6 begrenzt, auf allen übrigen Flächen auf 0,8. Die GFZ wird für alle GE-Flächen mit 1,2 festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung in den Sondergebieten wird ebenfalls mit GRZ 0,8 / GFZ 1,6 festgesetzt.

#### *Überschreitung der GRZ in den Sondergebieten (textliche Festsetzung Nr. 5)*

Nach § 19 (4) BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und anderen Nebenanlagen zulässig, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können danach zugelassen werden. Voraussetzung hierfür ist nach § 19 Abs. 4 BauNVO, dass sich hierdurch nur geringfügige Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens ergeben oder die Einhaltung der GRZ von 0,8 zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

*In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung genannten Anlagen um bis zu 10 vom Hundert überschritten werden.*

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)*

Im vorliegenden Fall wird angestrebt, die mit der vorgesehenen Nutzung der Sondergebiete verbundenen baulichen Anlagen sowie die Flächenanforderungen in Hinblick auf die erforderlichen Stellplätze und sonstigen Verkehrsflächen möglichst nahe am Adlergestell und am Glienicker Weg zu konzentrieren. Dadurch wird auch eine enge Anbindung an die zur Erschließung notwendigen Verkehrsstrassen erreicht. Zudem ist die Ausdehnung der Sondergebiete durch die Trasse der Planstraße begrenzt, deren Lage durch Fixpunkte im Bestand sowie das Ziel der Sicherung ausreichend bemessener gewerblicher Bauflächen definiert wird. Aus diesen Gründen wird durch textliche Festsetzung geregelt, dass innerhalb der Sondergebiete eine Überschreitung der zulässigen GRZ durch Nebenanlagen um bis zu 10 vom Hundert zulässig ist.

Da die neu zu entwickelnden Baugebiete im Geltungsbereich in einheitlicher Trägerschaft beplant werden, besteht die Möglichkeit, die vorgesehenen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs so zu ordnen, dass eine differenzierte Ausnutzung der Fläche erreicht werden kann. In diesem Sinne wurde die gewerbliche Nutzung von der nördlich benachbarten Wohnnutzung abgerückt und eine Konzentration der Flächenausnutzung im südlichen Teil (zukünftige Sondergebiete) vorgenommen. Da eine gewerbliche Nutzung an sich keine besonderen Freiflächenanforderungen nach sich zieht, sind durch die Anordnung einer zusammenhängenden Grünfläche am nördlichen Rand des Geltungsbereichs ausgleichende Umstände für die geplante Ausnutzung der Sondergebiete gegeben.

Der zulässigen Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen in den Sondergebieten stehen keine städtebaulichen oder ökologischen Belange entgegen. Die Flächen grenzen an keine schutzbedürftigen oder städtebaulich bzw. stadträumlich sensiblen Bereiche an. Auch langfristig ist im städtebaulichen Umfeld nicht mit der Entstehung von Strukturen zu rechnen, die der Konzentration von baulichen Nutzungen in den Sondergebieten entgegen stehen. Die stadträumliche Erscheinung des Straßenraumes Adlergestell wird primär durch die Baumpflanzungen und Grünstreifen innerhalb der Verkehrsflächen bestimmt. Weitere begrünte Flächen innerhalb der Baugebiete würden hier keine spürbare Verbesserung für den öffentlichen Raum bedeuten. Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung ebenfalls nicht entgegen.

### 3.2.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Bauhöhe

Die einzelnen Plangebiete werden im Wesentlichen durch Baugrenzen als überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.

Auf die Festsetzung einer offenen bzw. geschlossenen Bauweise wird verzichtet, da beide Bauweisen innerhalb der Sonder- und Gewerbegebiete zu erheblichen Einschränkungen hinsichtlich einer flexiblen Bebauung führen würden, die städtebaulich nicht vertretbar sind. Durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen wird für die einzelnen Plangebiete ein städtebaulicher Rahmen geschaffen, der entsprechend den vorhandenen bzw. künftigen Grundstücksverhältnissen eine optimale Bebauung ermöglicht.

Der Bebauungsplan setzt konkret an der Otto-Franke-Straße, entlang der Planstraße und entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze Baugrenzen fest.

Die Baugrenze an der Otto-Franke-Straße soll gewährleisten, dass eine dem Charakter dieser Straße entsprechende 5 m tiefe Vorgartenzone zur gestalterischen Aufwertung des Straßenraumes entwickelt werden kann. Die vorhandenen Gebäude befinden sich innerhalb der überbaubaren Fläche des Geltungsbereichs.

Die Baugrenze entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze soll die Anlage eines abschirmenden Vegetationsstreifens zur angrenzenden Wohnnutzung sichern.

Entlang der Planstraße werden Baugrenzen in den Sonder- und Gewerbegebieten von 2 m festgesetzt. Die Ausführungsplanung der neuen Straße sieht beiderseits Baumpflanzungen vor. Gemäß des Rundschreibens über den Bau und die Unterhaltung von Straßengrün vom 17. August 2001 (ABl. Nr. 51 vom 28.09.2001) § 13 Abs. 5 müssen Mindestabstände bei Baumneupflanzungen beachtet werden. Die Festsetzung der Baugrenze von 2 m zur Straßenbegrenzungslinie der Planstraße entspricht dieser Anforderung.

Für die Sondergebiete SO 1 und SO 2 sind die Investitionsabsichten im Einklang mit den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanentwurfes soweit konkretisiert und auch vertraglich abgesichert, dass die Festsetzung der Baulinien und Baugrenzen sich an den konkreten Vorhaben orientieren. Wesentliches städtebauliches Ziel im Rahmen der baulichen Neuordnung des Bereichs ist die Schaffung einer stadträumlich wirksamen Ausformung der Ecke Glienicker Weg/ Adlergestell. Um diese zu sichern, wird an dieser Stelle für das erste Vollgeschoss eine Baulinie vorgegeben. Eine weiter in die Ecksituation hineinreichende Bebauung ist aufgrund einer unterirdischen Gasstation erst oberhalb des ersten Vollgeschosses möglich. Entsprechend wird für die oberen Geschosse eine abweichende Baugrenze festgesetzt. Die Fortsetzung der Baulinie in eine Baugrenze im Eckbereich ergibt sich aus dem vorliegenden Projektentwurf für das Sondergebiet SO 2.

Auch im weiteren Verlauf des Adlergestells sieht das städtebauliche Konzept für die Neuordnung des Bereichs eine entsprechende bauliche Fassung des Strassenraumes vor. Zur Fassung der räumlichen Situation an dieser Straße ist die Festsetzung von Baulinien geboten.

Die räumliche Einordnung des Verlagerungsobjektes „Domäne“ im SO 1 ergibt sich aus der Bestandsnutzung des Areals durch eine Tankstelle. Diese bauliche Anlage und deren Nutzung genießen Bestandsschutz. Hier kann die Festsetzung der Baulinie erst im Rahmen einer Neustrukturierung der Bebauung umgesetzt werden. Um das städtebauliche Ziel, der räumlichen Fassung des Straßenraumes auch zukünftig zu gewährleisten, wird im SO 1 eine Baulinie in der baulichen Flucht des Bauvorhabens festgesetzt.

Für das anschließende GE 1 kann davon ausgegangen werden, dass, bei Festsetzung von lediglich Baugrenzen, eine heterogene, den jeweiligen Nutzungsinteressen der Eigentümer ausgerichtete Bebauung auf den Grundstücken entsteht. Dieser Fakt wäre mit der städtebaulichen Zielsetzung der baulichen Fassung des Straßenraumes entlang des Adlergestells nicht vereinbar. Orientierend am Bestand des Gebäudes im GE 1 wird zur Umsetzung dieses Ziels ein weiterer Abschnitt mit einer Baulinie festgesetzt.

Neben dem Ziel einer einheitlichen Bauflucht sind die Nutzungsinteressen der Eigentümer der Grundstücke und damit die Umsetzbarkeit der Festsetzungen in die Abwägung einzustellen. Um den Interessen der Eigentümer entgegenzukommen, werden die Baulinien durch Baugrenzen, die ebenfalls in der Bauflucht liegen, unterbrochen.

Durch die Unterbrechung der Baulinien bleibt die Verhältnismäßigkeit der Einschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten für die Sonder- und Gewerbegebiete gewahrt. Ausreichende Zufahrtsmöglichkeiten zu diesen Gebieten vom Adlergestell sowie Bebauungsmöglichkeiten in den rückwärtigen Grundstücksbereichen insbesondere im Gewerbegebiet werden ermöglicht.

*Bauhöhe (textliche Festsetzungen Nr. 6, Nr. 7, Nr. 8 und Nr.9)*

In Hinblick auf den baulichen Charakter der Umgebung werden Festsetzungen zur zulässigen Bauhöhe getroffen:

*In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 53,0 m über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen.*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 4 BauNVO)

*In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 50,0 m über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen.*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 4 BauNVO)

*Im Gewerbegebiet GE 4 dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 46,5 m über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen.*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 4 BauNVO)

Die Begrenzung der zulässigen Höhenentwicklung orientiert sich am städtebaulichen Charakter der Umgebung. Die Festsetzung der baulichen Höhe für die Sondergebiete SO 1 und SO 2 entspricht der Forderung einer städtebaulichen Dominanz am Adlergestell und dient gleichzeitig der Abschirmung der im rückwärtigen Bereich angrenzenden Wohngebiete. Die Höhenstaffelung der Gewerbegebiete GE 1, GE 2 und GE 3 nimmt die Bestandshöhen am Adlergestell und an der Otto-Franke-Straße auf und soll den städtebaulichen Charakter dieser Bereiche stärken. Hier findet sich im Bestand eine relativ homogene Höhenentwicklung, die trotz der unterschiedlichen Nutzung ein relativ geschlossenes Stadtbild bewirkt. Die Bebauung am nordwestlichen Rand des Geltungsbereichs, insbesondere entlang der Otto-Franke-Straße wird als Teil des umgebenden städtebaulichen Struktur angesehen und soll gleichsam zur Bebauung im südlichen Teil des Geltungsbereichs vermitteln. Die Festsetzung einer geringeren baulichen Höhe für das Gewerbegebiet GE 4 greift die Höhe der vorhandenen Wohnbebauung an der Berta-Waterstradt-Straße und am Glienicker Weg auf und soll einen städtebaulich verträglichen Übergang gewährleisten.

Die festgesetzten Höhen entsprechen einer Bauhöhe von ca. 12,0 m bis 18,0 m.

*In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 und im Gewerbegebiet GE 1 dürfen bauliche Anlagen auf der Baulinie in einer Bautiefe von 15 m eine Höhe von 47,0 m über NHN nicht unterschreiten.*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 4 BauNVO)

Der Charakter der Straße Adlergestell entspricht in diesem Abschnitt eher dem einer vorstädtischen Ausfallstraße. Dieser wird alleine schon durch die parallel verlaufenden Bahnanlagen bewirkt. Dennoch stellt die Straße auch die Stadtkante des eher städtisch geprägten Ortsteiles Adlershof dar. Dem entsprechend soll die zukünftige Bebauung im Geltungsbereich ein Mindestmaß an städtischer Straßenraumbildung schaffen und somit die Raumproportionen aufnehmen, die für weitere Abschnitte des Straßenzuges charakteristisch sind.

Deshalb wird entlang des Adlergestells und an der Ecke Adlergestell/ Glienicker Weg auf den Abschnitten der Festsetzung einer Baulinie eine Mindestbauhöhe von 47,0 m über NHN festgesetzt. Dies entspricht einer durchschnittlichen Bauhöhe von ca. 12,0 m über Geländeneiveau. Durch die Festsetzung zur Mindesthöhe der baulichen Anlagen und deren Bautiefe in Verbindung mit der Festsetzung von Baulinien soll die stadträumliche Fassung des Adlergestells in diesem Bereich sichergestellt werden. Es soll entsprechend dem städtebaulichen Ziel, eine Bebauungsstruktur bewirkt werden, die ein Mindestmaß an räumlicher Fassung für diesen Straßenraum schafft.

### 3.2.2.4 Erschließung

Der Bebauungsplan setzt eine neue Straßenverbindung (Planstraße) fest, die den Geltungsbereich parallel zum Adlergestell quert. Die verschwenkte Führung ergibt sich einerseits aus den festliegenden Anbindungspunkten an die Otto-Franke-Straße und den Glienicker Weg (Anbindung wurde bereits für das künftige Planfeststellungsverfahren berücksichtigt), andererseits soll diese Verkehrsführung dazu beitragen, dass die neue Straße nicht als Schleichweg zur Umfahrung des Knotens Glienicker Weg/ Adlergestell genutzt wird.

Textliche Festsetzung Nr. 10:

*Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.*  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Straßenraumbreite der Planstraße wird mit 12,00 m bzw. 15,50 m (Aufweitung) festgesetzt. Der Bebauungsplan trifft jedoch keine weiteren Festsetzungen zur Aufteilung der Verkehrsfläche. Die aufgeweiteten Abschnitte der Straße erlauben die Anlage von drei Fahrstreifen und somit die Vorhaltung von Links-Abbiegespuren in die Sondergebiete bzw. in den Glienicker Weg. Zusätzliche Parkstreifen sind an der Planstraße nicht vorgesehen, da ausreichend Parkplätze auf den angrenzenden Gewerbegrundstücken angeboten werden. Die Pflanzung von Straßenbäumen innerhalb der Planstraße ist beabsichtigt.

Bei Neubau oder wesentlicher Änderung von öffentlichen Straßen ist die "Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes" (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) zu beachten. Bei der Berechnung der Beurteilungspegel nach dieser Verordnung werden jedoch nicht wie bei der Überprüfung nach DIN 18005 auch die umliegenden Straßen berücksichtigt, sondern nur die neu vorgesehenen Planstraßen. Bei den Immissionsgrenzwerten, die zum Schutz der Nachbarschaft festgelegt sind, handelt es sich im Gegensatz zu den in der DIN 18005 festgelegten Orientierungswerten um Grenzwerte. Werden die Grenzwerte durch die Beurteilungspegel überschritten, sind Schutzmaßnahmen zu treffen.

Für die Beurteilung nach der 16. BImSchV für die neu geplante Straße wurden die Lärmpegel für den Beurteilungszeitraum tags und nachts an verschiedenen Schallimmissionspunkten für die jeweilige Anzahl an Stockwerkshöhen berechnet. Bei allen Immissionspunkten werden die Grenzwerte der 16. BImSchV weit unterschritten (Hoffmann Leichter: Verkehrliche und lärmtechnische Untersuchung für das Entwicklungsgebiet "Am Adlergestell" in Berlin-Adlershof, Januar 2004).

#### *Stellplatzsituation*

Die in den Sondergebieten vorgesehenen Nutzungen bedingen ein ausreichendes Stellplatzangebot, das unmittelbar der jeweiligen Einzelhandelseinrichtung zugeordnet werden kann. Ein Ausweichen des Parkplatzsuchverkehrs auf angrenzende Bereiche, z.B. die Otto-Franke-Straße oder die Planstraße ist zu vermeiden. Für Einzelhandelseinrichtungen in der in den Sondergebieten zulässigen Größenordnung sind etwa 500 Stellplätze anzunehmen. Diese Zahl ergibt sich aus der durchschnittlichen Kundenfrequenz und der Verweildauer. Eine relevante Entlastung aufgrund der Benutzung öffentlicher Verkehrsmittel oder aufgrund von Kunden aus fußläufiger Entfernung ist in diesem Falle nicht anzunehmen. Bisher fehlt ein leistungsfähiges ÖPNV-Angebot in akzeptabler Entfernung. Zudem richtet sich das Angebot eher an Kunden aus der weiteren Umgebung als an solcher aus der unmittelbaren Nachbarschaft. Ein wesentlicher Teil des räumlichen Einzugsbereichs liegt wiederum in Stadtbereichen mit weniger günstiger ÖPNV-Anbindung (Stadtrandgebiete, Einfamilienhausgebiete, Umlandgemeinden). Unabhängig davon wird davon ausgegangen, dass das angebotene Warensortiment (Baumarktsortimente, Einrichtungsgegenstände) typischerweise eine Nutzung von PKW voraussetzt.

Für die vorgesehenen gewerblichen Nutzungen gilt ebenfalls, dass erforderliche Stellplätze für Mitarbeiter und Kunden auf den jeweiligen Betriebsgrundstücken angeboten werden.

### 3.2.2.5 Grünfestsetzungen

Mit den folgenden Festsetzungen sollen die durch das geplante Bauvorhaben entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden, vermindert und der Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen in den Bebauungsplan integriert werden. Darüber hinaus begründen sich

die Festsetzungen nicht nur aus landschaftsplanerischen sondern auch aus städtebaulichen Zielsetzungen für das Bebauungsplangebiet.

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

*a) Anpflanzung von Bäumen in den Baugebieten (textliche Festsetzung Nr. 11)*

*In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2, GE 3 und GE 4 und in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 ist pro 700 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.*  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Die generelle Verpflichtung zur gärtnerischen Anlage nicht überbauter Flächen und deren Erhalt ergibt sich aus der Bauordnung. Diesbezüglich bedarf es keiner Festsetzung durch den Bebauungsplan. Die Festsetzung soll für die Qualifizierung der entstehenden Bepflanzungsflächen sorgen.

Es fehlt im Geltungsbereich an Bäumen. Diese können die Landschaft gliedern und Orientierung geben. Die städtebauliche Erscheinung der Gewerbe- und Sondergebiete erfährt durch ein Mindestmaß an Baumpflanzungen eine Aufwertung, dadurch wird der Bruch zwischen den benachbarten Wohngebieten, die allgemein mit baumbestandenen Gärten durchsetzt sind, und dem höher versiegelten Gewerbe- und Sondergebieten abgemildert.

Bäume produzieren Frischluft und beschatten Flächen, die durch Wärmespeicherung zu einem Wärmeinseleffekt beitragen würden. Die Festsetzung dient dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft.

Aus städtebaulichen sowie ausgleichsrelevanten Gründen ist die Festsetzung einer bestimmten Pflanzgröße für zu pflanzende Bäume erforderlich. Von Bäumen größerer Pflanzklassen geht, bedingt durch ihre Pflanzgröße, eine Initialwirkung aus, eine Strukturierung und Gliederung des Plangebietes wird somit besser erreicht.

Die Forderung zur Pflanzung eines Baumes pro 700 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche stellt keine unzumutbare Härte dar. Aufgrund der mit dem Bebauungsplan zu sichernden gewerblichen und Sondergebietenutzung wird die Neupflanzung von Bäumen auf Laubbäume beschränkt.

Die textliche Festsetzung dient dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft.

Die Verwendung von Arten entsprechend der dem Begründungstext beiliegenden Pflanzliste wird empfohlen.

*b) Anlage von Vorgartenzonen (textliche Festsetzung Nr. 12)*

*In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Otto-Franke-Straße und der festgesetzten Baugrenze gärtnerisch als Vorgartenbereich anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung gilt nicht für Wege und Zufahrten.*  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Das Gebiet liegt in einem Übergangsbereich zwischen dichter urbaner Bebauung und eher vorstädtisch geprägten Gebieten. Die nördlich angrenzenden Wohngebiete unterscheiden sich trotz der überwiegend geschlossenen gründerzeitlichen Bebauung von innerstädtischen Quartieren durch die Vorgärten. Dieses Motiv soll auch an der Otto-Franke-Straße fortgeführt werden und somit auch der Bruch zwischen Wohngebieten und gewerblicher Bebauung abgemildert werden. Eine durchgängige Vorgartenzone erhöht die Aufenthaltsqualität des Straßenraumes, der zumindest in Teilen als Wohnstraße angesehen werden muss.

Vorgärten sind landschaftsbildprägend und gewährleisten dauerhaft eine ungestörte Entwicklung der Naturhaushaltsfaktoren .

Die Verwendung von Arten entsprechend der dem Begründungstext beiliegenden Pflanzliste wird empfohlen.

c) *Anlage sonstiger Pflanzflächen (textliche Festsetzung Nr. 13)*

*Die Flächen A zum Anpflanzen sind unter Einbeziehung der vorhandenen Bäume und Sträucher dicht mit hochwachsenden Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.*  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Die Flächen zum Anpflanzen mit der Bezeichnung 'A' dienen in Verbindung mit der privaten Grünfläche der Abgrenzung der Gewerbegebiete GE 3 und GE 4 von der vorhandenen Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes. Durch die Anlage 5 m breiter dicht bepflanzter Gehölzstreifen wird eine optische Abschirmung der Gewerbegebiete zum Wohngebiet verstärkt. Außerdem erfährt das Plangebiet durch die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen eine Gliederung und Strukturierung.

Durch die Lage der Flächen zum Anpflanzen auf den Gewerbeflächen kann die Fläche zum Anpflanzen auf die GRZ als nicht bebaubare Fläche angerechnet werden. Außerdem kann die Fläche in der Randlage und der direkten Nachbarschaft zur privaten Grünfläche zusammen mit dieser hochwertigen Gehölzfläche mit hoher Lebensraumqualität für Pflanzen und Tiere sowie besonderer städtebaulicher Qualität entwickelt werden.

Die Fläche zum Anpflanzen dient dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie der Eingriffsvermeidung, da vorhandener Baum- und Strauchbestand zu erhalten und in den Pflanzstreifen zu integrieren ist.

Die Verwendung von Arten entsprechend der dem Begründungstext beiliegenden Pflanzliste wird empfohlen.

d) *Anlage einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Mehrschichtiger Gehölzbestand' (textliche Festsetzung Nr. 14)*

*Die private Grünfläche mehrschichtiger Gehölzbestand ist unter Einbeziehung der vorhandenen Bäume und Sträucher dicht mit hochwachsenden Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Pro 120 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.*  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Mehrschichtiger Gehölzbestand‘ dient der Abgrenzung der Gewerbegebiete GE 3 und GE 4 von der vorhandenen Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes. Durch die textliche Festsetzung soll die Anlage eines dicht bepflanzten, mehrschichtigen Gehölzbestandes mit Bäumen und Sträuchern erzielt werden. Durch die Herstellung eines ca. 10 m breiten Gehölzstreifens wird eine optische Abschirmung des Gewerbegebietes erzielt. Außerdem erfährt das Plangebiet durch die Festsetzung eine Fläche zum Anpflanzen eine Gliederung und Strukturierung. Es sind groß- und kleinkronige Bäume mit einem bestimmten Pflanzabstand (1 Baum / 120 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche) sowie Sträucher der Pflanzliste in einer Pflanzdichte von 1 x 1 m zu pflanzen. Die Herstellung des mehrschichtigen Gehölzbestandes ist an die Baumaßnahmen in den Sondergebieten gekoppelt und ist unabhängig von der Entwicklung der GE-Flächen herzustellen. Die Umsetzung der Maßnahme wurde durch den abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Die Festsetzung der privaten Grünfläche mit einer entsprechenden Fläche zum Anpflanzen ist vorrangig aus städtebaulichen Gründen erforderlich, sie dient jedoch auch dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie der Eingriffsvermeidung, da vorhandener Baum- und Strauchbestand zu erhalten und in den Pflanzstreifen zu integrieren ist.

e) *Extensive Begrünung von Dachflächen (textliche Festsetzung Nr. 15)*

*In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind mindestens 35 % der Dachfläche extensiv zu begrünen.*  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die Festsetzung dient entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt sowie dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen. Sie ist zur

Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt, welche aus dem festgesetzten Nutzungsmaß in den Sondergebieten resultiert, erforderlich. Die Festsetzung ist außerdem zum Schutz des Lokalklimas im Interesse einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung erforderlich sowie angesichts des städtebaulich beabsichtigten hohen baulichen Nutzungsgrades gerechtfertigt und zumutbar.

Um in die gestalterische Freiheit des Bauherren nicht einzugreifen, wird keine Dachform festgesetzt. Jedoch sind Dachflächen mit einem Neigungswinkel bis maximal 30°, welche für die festgesetzten Nutzungsarten mögliche und typische Gestaltungselemente sind, für eine extensive Dachbegrünung mit einem angemessenen Kostenaufwand geeignete Gestaltungselemente. Sollten vom Bauherren andere Gestaltungsformen präferiert werden, so sind diese grundsätzlich möglich, jedoch mit größeren baulichen Aufwendungen verbunden.

Durch die Begrünung der Dachflächen wird das Orts- und Landschaftsbild aufgewertet.

Zur Vermeidung unverhältnismäßiger Restriktionen für den baulichen Entwurf wird in der Festsetzung ein prozentualer Anteil der zu begrünenden Dachflächen festgesetzt. Bei der Realisierung der extensiven Dachbegrünung in diesem Umfang wird ein ökologischer Mindeststandard bei geringem Pflegeaufwand gesichert. Gleichsam verbleiben ausreichende Spielräume für die Realisierung von Dachflächen, die sich für eine Begrünung nicht oder nur mit sehr hohem Aufwand eignen (z.B. Überdachungen von Ladezonen und Höfen).

Außerdem dient diese Maßnahme dem Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB und wird auch im Rahmen der UVS als eine für die Genehmigung des Vorhabens erforderliche Maßnahme begründet.

Die Verwendung von Arten entsprechend der dem Begründungstext beiliegenden Pflanzliste wird empfohlen.

Hinweis: Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 11, 12, 13, 14 und 15 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 12.12.2003 empfohlen.

#### 3.2.2.6 Immissionsschutz

Die Berücksichtigung des Schutzes vor Immissionen ist ein wesentlicher Planungsgrundsatz in der Bauleitplanung (§ 50 BImSchG, § 1 Abs. 5 BauGB). Der Geltungsbereich liegt in einem durch gewerbliche Nutzungen geprägten Bereich. Die nächstgelegenen Wohngebiete befinden sich nordwestlich der Otto-Franke-Straße sowie nordöstlich des Geltungsbereichs an der Berta-Waterstradt-Straße.

Zur Beurteilung der Lärmbelastung wurde eine "Verkehrliche und lärmtechnische Untersuchung für das Entwicklungsgebiet "Am Adlergestell in Berlin-Adlershof" erarbeitet (Hoffmann Leichter, Januar 2004).

Im Rahmen dieser Untersuchung wurde die vorhandene Belastung aus dem Verkehr auf Adlergestell, Glienicker Weg und Bahntrassen ermittelt. Zusätzlich wurden die Auswirkungen der Planstraße nach 16.BImSchV und die Auswirkungen der Gewerbegebietsausweisungen und Parkplätze nach TA Lärm berechnet und mit geltenden Grenz- bzw. Richtwerten verglichen.

Um sicherzustellen, dass im Bereich der schützenswerten Wohnbebauung keine Belastungen auftreten, die zu Gesundheitsgefährdungen führen könnten, wurde zusätzlich der Summenpegel aus vorhandener Verkehrsbelastung und prognostizierter Belastung aus dem Baugebiet gebildet.

Im Ergebnis ist festzustellen:

Die auf die Wohnbebauung durch die Planstraße wirkenden Immissionspegel betragen tags unter 49 dB(A), damit ist der Grenzwert lt. 16.BImSchV von 59 dB(A) tags weit unterschritten.

In Hinblick auf die geplante Entwicklung sind als zusätzliche Emissionsquellen der Parkplatz sowie die Anlieferungsbereiche in den Sondergebieten zu nennen sowie die geplante gewerbliche Nutzung in den Gewerbegebieten. Hinsichtlich der vorgesehenen Nutzung in den Sondergebieten, einschließlich der hier vorgesehenen Parkplätze, sind keine relevanten Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen zu erwarten. Die Immissionspegel von den Parkplätzen auf die Wohnbebauung beträgt tags unter 50 dB(A), damit wird auch der Grenzwert der TA Lärm nicht erreicht.

Die Nachtwerte wurden nicht gesondert berechnet, da nachts kein Einkaufsverkehr stattfindet.

Bezüglich der Gewerbegebiete können die Auswirkungen im Detail noch nicht ermittelt werden. Sie werden nach den Festsetzungen des Bebauungsplans lediglich als Flächenschallquelle betrachtet.

Textliche Festsetzung Nr. 16:

*In den Gewerbegebieten GE 3 und GE 4 sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen im benachbarten Wohngebiet nicht in unzumutbarer Weise durch Lärm beeinträchtigen und deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass der von dieser Fläche ausgehende flächenbezogene Schalleistungspegel im Mittel 42 dB(A) pro m<sup>2</sup> in der Nacht und 56 dB(A) pro m<sup>2</sup> am Tag nicht überschreitet.*  
(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Die Gewerbeflächen GE 2, 3 und 4 sind für nicht lärmintensive Betriebe geeignet. Bei Ansiedlung von Gewerbebetrieben innerhalb dieser Flächen ist in jedem Fall in einer Einzelbetrachtung die Einhaltung der Richtwerte der TA-Lärm nachzuweisen.

Die Berechnung des in der Summe auftretenden Immissionspegels auf die Wohnbebauung ergab, dass aufgrund der bestehenden Vorbelastung durch den Verkehr auf Adlergestell und Glienicker Weg die in der DIN 18005 benannten Orientierungswerte für Wohngebiete bereits im Bestand nicht erreicht werden.

Der auf die Wohnbebauung wirkende Summenpegel überschreitet jedoch nicht die Werte von tags 70 dB(A) und nachts 60 dB(A). Die prognostizierte Tagesbelastung liegt unter 65 dB(A) (Verkehrliche und lärmtechnische Untersuchung, Bild 5-1 und 5-2). Die Belastung nachts liegt um ca. 10 dB(A) niedriger und damit deutlich unter 60 dB(A).

#### 3.2.2.7 Regenentwässerung

Der Geltungsbereich befindet sich in einem Gebiet mit getrennter Regen- und Schmutzwasserkanalisation. Regenwasserkanäle mit ausreichenden Kapazitäten befinden sich im Adlergestell und im Glienicker Weg (Ableitung Richtung Teltowkanal).

Für die Entsorgung der neuen Bauflächen wird in der Planstraße ein Regenwasserkanal angelegt. Die erforderliche Dimensionierung und bauliche Ausführung (z.B. ggf. erforderliche Vorreinigung der anfallenden Regenwasser) wurde mit den Berliner Wasserbetrieben und der zuständigen Senatsverwaltung (SenStadt Ref. VIII D) abgestimmt. Danach ist unter Zugrundelegung der Festsetzungen des Bebauungsplans ein Kanal mit einem Nennquerschnitt von DN 300 bis 600 erforderlich. Die Objektplanung für den Kanal erfolgt durch die Berliner Wasserbetriebe.

Ebenso wirkt sich die geplante extensive Dachbegrünung positiv auf die Entwässerungsbilanz aus. Auf den begrünten Dachflächen wird Regenwasser zurückgehalten und verdunstet, so dass sich die Menge des abzuleitenden Niederschlagswassers reduziert.

### III. Auswirkungen der Planung

#### 1 Auswirkungen auf die Umwelt

Das Gebiet erfährt durch die Neustrukturierung eine Aufwertung hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes. Das Gebiet wird gegliedert, systematisch begrünt und wieder einer Nutzung zugeführt. Im Zuge der Neubebauung werden Altlasten beseitigt und die Situation für das Grundwasser verbessert. Im landschaftsplanerischen Fachbeitrag wurde nachgewiesen, dass die durch die geplante Bebauung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft soweit ausgeglichen werden können, dass keine erheblichen oder nachhaltigen Auswirkungen auf den Naturhaushalt verbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt wird.

#### 2 Finanzielle Auswirkungen

Aus der Umsetzung der Planungsziele entstehen keine Kosten für die öffentliche Hand, da die Entwicklung ausschließlich auf privaten Flächen stattfindet. Die für den weiteren Ausbau des Glienicker Weges (Vorbereitung Planfeststellungsverfahren) benötigten Flächen liegen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Der Bau der Planstraße sowie die Errichtung der privaten Grünfläche werden durch den Grundstückseigentümer finanziert und sind Bestandteil des Städtebaulichen Vertrages vom 9. August 2004.

### IV. Verfahren

Das Planverfahren wurde durch den **Aufstellungsbeschluss Nr. 72/97** für den Bebauungsplan XV-65 am 26.06.1997 (Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin am 08.08.1997, Abl. Nr. 38, S. 2898) eingeleitet. Ausgehend von der Erforderlichkeit der Planaufstellung waren die vordringlichen Planungsziele die Entwicklung des Geländes zu einem Industrie- und Gewerbegebiet sowie die Schaffung einer leistungsfähigen inneren Erschließung des Geländes durch eine öffentliche Straße zwischen Otto-Franke-Straße und Glienicker Weg.

Die **frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch** fand in der Zeit vom 13. bis einschließlich 24. September 1999 im Bezirksamt Treptow, Abteilung Bau-, Wohnungswesen und Umwelt -Stadtplanungsamt- statt. Die Ausstellung war Montag bis Mittwoch von 8.00 bis 16.00 Uhr, Donnerstags von 8.00 bis 18.00 Uhr und Freitags von 8.00 bis 14.00 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Sprechzeiten geöffnet.

Die Ausstellung beinhaltete einen städtebaulichen Gestaltungsplan, den Ausschnitt einer Luftbildaufnahme des Plangebietes und den Vorentwurf des Bebauungsplans in zwei Varianten sowie einen Erläuterungsbericht. Wesentliche Ziele der variierenden Planvorstellungen waren die vordringliche Entwicklung des Areals als Gewerbe- und Mischgebietsstandort, eines Kerngebietes am Adlergestell/ Glienicker Weg, Planstraßen als Verbindungs- und Erschließungsstraßen, eines öffentlich nutzbaren Fuß- und Radweges und die Sicherung einer Fläche für Baumpflanzungen. Die Ausstellung wurde von zwölf Bürgern besucht. Fünf Bürger äußerten sich schriftlich zum Bebauungsplanvorentwurf XV-65.

Die **Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung** wurde am 21.12.1999 (Bezirksamtsvorlage-Nr. 98/99) durch das Bezirksamt beschlossen. Weiterhin wurde die **Änderung des Geltungsbereichs**, reduziert um das nördlich gelegene Garagengrundstück am Glienicker Weg beschlossen. Die Entwicklung dieses Grundstücks steht in keinem mittelbaren Zusammenhang mit der Hauptfläche des Bebauungsplanverfahrens. Die Nutzung des Grundstücks als Garagenstandort ist in Anbetracht des angrenzenden Wohngebietes sowohl im allgemeinen Wohngebiet als auch im Mischgebiet zulässig, so dass eine weitere Regelung über das Bebauungsplanverfahren nicht als notwendig erachtet wird. Gleichzeitig wurde eine Korrektur der Planungsziele beschlossen. Aufgrund der fehlenden Nachfrage nach Industrieflächen, aber einer, wenn auch geringfügigen Nachfrage nach gewerblich zu nutzenden Standorten, wurde das Plangebiet überwiegend als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) wurde am 23.02.2000 (Drs. IV-T/148) über diesen Beschluss in Kenntnis gesetzt.

In Vorbereitung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Planverfahren wurde in Hinblick auf das künftige Planfeststellungsverfahren für den weiteren Ausbau des Glienicker Weges die Geltungsbereichsgrenze von der Strassenachse auf die Begrenzung des bereits

ausgebauten Abschnitts bzw. an die konzipierte Begrenzung des weiteren Ausbaus zurück genommen.

Die **Träger öffentlicher Belange** wurden mit Schreiben vom 01.04.2004 um Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf XV-65 gebeten. Von 24 beteiligten Stellen haben 19 eine Stellungnahme abgegeben. 5 Träger haben auf das Stellungnahmeersuchen nicht reagiert. Von 2 Trägern (SenStadt Abt. I; Bewag) liegen jeweils 2 Stellungnahmen vor. 21 Stellungnahmen wurden ausgewertet.

Das Ergebnis der **Abwägung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** wurde am 20.07.2004 durch das Bezirksamt beschlossen (Bezirksamtsvorlage Nr. 318/2004).

Zwischen dem Bezirksamt Treptow-Köpenick und dem Haupteigentümer des Plangebietes wurde am 9. August 2004 ein städtebaulicher Vertrag zur Umsetzung der Planungsziele unterzeichnet.

In Vorbereitung der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplanentwurf inhaltlich überarbeitet.

Zur Sicherung und Darstellung des bereits ausgebauten Abschnittes des Glienicker Weges als öffentliche Verkehrsfläche wurde die Geltungsbereichsgrenze in diesem Bereich wieder bis auf die Straßenachse erweitert. Der anschließende Versprung des Geltungsbereichs nimmt die Begrenzung des vorgesehenen weiteren Ausbaus des Glienicker Weges (künftige Planfeststellung) auf.

Die **öffentliche Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 06. September bis einschließlich 07. Oktober 2004 statt. Als Materialien wurden der Entwurf zum Bebauungsplan XV-65 vom 16. August 2004, die Begründung (August 2004) und das Eigentümerverzeichnis sowie der landschaftsplanerische Fachbeitrag und die Umweltverträglichkeitsstudie (beide September 2004- Büro Neubert/Thiede/Wirth) zur Einsichtnahme ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung wurde von 27 Bürgern und einem Träger öffentlicher Belange besucht. Es haben sich zum Planinhalt zwei Träger und ein Verein schriftlich geäußert.

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick hat in seiner Sitzung am 19.10.04 (BA-Beschluss 350/04) u.a. die Abwägung und das Ergebnis der öffentlichen Auslegung beschlossen. Die BVV hat dazu am 28.10.2004 (Drs.Nr. V/1072) das Abwägungsergebnis beschlossen.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat am 27.10.2005 (Drs.Nr. V/1348) den Entwurf des Bebauungsplans XV-65 nebst Begründung und den Entwurf der Rechtsverordnung zum Bebauungsplan beschlossen.

Die Verordnung über die **Festsetzung** des Bebauungsplans XV-65 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Adlershof vom 4. April 2006 wurde im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, Seite 353, 62. Jahrgang, Nr. 15 am 29. April 2006 öffentlich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan XV-65 ist seit dem 30. April 2006 rechtskräftig.

## V. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824), in Verbindung mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049/2076)
- Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel IV des Gesetzes vom 9. November 1995 (GVBl. I S. 764)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz – NatSchGBln) in der Fassung vom 28. Oktober 2003 (GVBl. S. 554), zuletzt geändert durch 10. ÄndG vom 23. März 2005 (GVBl. S. 194)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 3. Mai 2005 (BGBl. I S. 1224)

- Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin vom 6. August 2001 (ABl. S. 4140), zuletzt geändert am 10. Juli 2003 (ABl. S. 3207)

Aufgestellt: Berlin, den 16. Mai 2006  
Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin  
Abt. Bauen und Stadtentwicklung

gez. Schmitz  
Schmitz  
Bezirksstadtrat

gez. Löbel  
Löbel  
Amtsleiterin  
Stadtplanungsamt

#### Anlage

Anhang:

- Verzeichnis der textlichen Festsetzungen
- Pflanzliste vom 12.12.2003
- Abkürzungs- und Quellenverzeichnis