

**Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin**  
**Abteilung Bauen und Stadtentwicklung**



---

## **Begründung zum Bebauungsplan XV – 70a**

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

für das Gelände zwischen Bundesstraße B 96a, südlicher Grenze der Grünbergallee, der Siedlung südlich der Grünbergallee, Hufenweg, südlichem Teil des Dorfplatzes, westlicher Grenze der Autobahn A 117, der Siedlung westlich der Autobahn A 117 und der Landesgrenze zu Brandenburg sowie für eine Teilfläche des Hufenweges und die geplante Verlängerung der Schützenstraße zur Bundesstraße B 96a im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteile Bohnsdorf und Altglienicke

September 2010

## Inhalt

<b>I</b>	<b>Planungsgegenstand</b>	<b>1</b>
1	Veranlassung und Erforderlichkeit	1
2	Abgrenzung des Geltungsbereiches	1
3	Bestand	2
3.1	Stadträumliche Einordnung	2
3.2	Erschließung und Versorgung	2
3.2.1	Erschließung	2
3.2.2	Technische Infrastruktur	2
3.3	Eigentumsverhältnisse	3
3.4	Altlasten	3
3.5	Einschätzung der Freiraumpotenziale und der Biotopstruktur	5
4	Planerische Ausgangssituation	6
4.1	Landesentwicklungsprogramm 2007 LEPro 2007 (GVBl. S. 692)	6
4.2	Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS)	6
4.3	Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B), Verordnung vom 31. März 2008 (GVBl. S.182)	7
4.4	Flächennutzungsplan	7
4.5	Stadtentwicklungsplan (StEP) Gewerbe	8
4.6	Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren / Einzelhandel	9
4.7	Bezirkliches Zentren- und Einzelhandelskonzept	9
4.8	Räumliche Bereichsentwicklungsplanung	9
4.9	Landschaftsprogramm und Artenschutzprogramm	9
4.10	Schutzgebiete	10
4.11	Rahmenplan 1994	10
4.12	Planwerk Südostraum	10
4.13	Gemeinsames Strukturkonzept Berlin-Schönefeld „Masterplan Gateway BBI“	11
4.14	Städtebauliche Qualifizierung des Eingangsbereichs	13
4.15	Lärmschutzbereich	15
4.16	Anlagenschutzbereich / Bauschutzbereich	16
4.17	Planfeststellung	17
4.18	Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönefeld	17
4.19	Denkmalschutz	17
4.20	Ehemalige Eisenbahnstrecken	19
4.21	Kampfmittel	19
<b>II</b>	<b>Planinhalt</b>	<b>20</b>
1	Entwicklung der Planungsüberlegung	20
2	Intention des Plans / Planungsziele	21
3	Wesentlicher Planinhalt / Nutzungskonzept	21
4	Festsetzungen des Bebauungsplans	22
4.1	Art der baulichen Nutzung	22
4.2	Maß der baulichen Nutzung	23
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	23
4.4	Höhe baulicher Anlagen	24
4.5	Erschließung	24
4.6	Freiflächen	28
4.6.1	Öffentliche Grünflächen - zentrale Grünachse	28
4.6.2	„Grüner Trichter“	28
4.6.3	Grünflächen an der Landesgrenze	28
4.6.4	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	28

<b>4.7</b>	<b>Konzept zur dezentralen Entsorgung von Regenwasser</b>	<b>28</b>
4.7.1	Private Grundstücke	29
4.7.2	Verkehrsflächen	30
<b>4.8</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>30</b>
4.8.1	Emissionsquellen	31
4.8.2	Immissionsbetrachtungen	32
4.8.3	Schlussfolgerungen	33
<b>5</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>34</b>
<b>5.1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>34</b>
5.1.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	34
5.1.2	In Fachgesetzen und –plänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes	35
<b>5.2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>37</b>
5.2.1	Räumlicher Untersuchungsumfang, verwandte Untersuchungsmethodik	37
5.2.2	Bestandsaufnahme und –bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	39
5.2.3	Prognose und Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	47
5.2.4	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	54
5.2.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt	54
5.2.6	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	56
5.2.7	Fachrechtlicher Ausgleich nach Baumschutzverordnung (BaumschVO)	65
5.2.8	Artenschutzrechtlicher Ausgleich	65
5.2.9	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	68
<b>5.3</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>69</b>
5.3.1	Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Bearbeitung	69
5.3.2	Maßnahmen zur Umweltüberwachung	69
5.3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	69
<b>6</b>	<b>Begründung und Abwägung der einzelnen Festsetzungen</b>	<b>73</b>
<b>6.1</b>	<b>Entwicklungsfähigkeit aus dem FNP und LaPro</b>	<b>73</b>
<b>6.2</b>	<b>Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange</b>	<b>74</b>
6.2.1	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	74
6.2.2	Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	81
6.2.3	Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind	95
6.2.4	Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	131
6.2.5	Öffentliche Auslegung	147
<b>6.3</b>	<b>Begründung der Planfestsetzungen</b>	<b>191</b>
6.3.1	Art der baulichen Nutzung	191
6.3.2	Maß der baulichen Nutzung	196
6.3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	197
6.3.4	Höhe baulicher Anlagen	199
6.3.5	Erschließung	201
6.3.6	Belange von Natur und Landschaft	202
6.3.7	Immissionsschutz	205
6.3.8	Planfeststellung für die ehemalige Start- und Landebahn Nord	209
6.3.9	Niederschlagswasser	210
<b>7</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>212</b>
<b>7.1</b>	<b>Anlagenschutzbereich von Flugsicherungsanlagen gemäß § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG)</b>	<b>212</b>

<b>7.2</b>	<b>Bauschutzbereich gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz – (LuftVG)</b>	<b>212</b>
<b>III</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplans</b>	<b>214</b>
<b>1</b>	<b>Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung</b>	<b>214</b>
<b>IV</b>	<b>Verfahren</b>	<b>215</b>
<b>1</b>	<b>Information der Senatsverwaltung gemäß § 5 AGBauGB</b>	<b>215</b>
<b>2</b>	<b>Aufstellungsbeschluss</b>	<b>215</b>
<b>3</b>	<b>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit</b>	<b>215</b>
<b>4</b>	<b>Frühzeitige Behördenbeteiligung</b>	<b>215</b>
<b>5</b>	<b>Gemeinsames Strukturkonzept Berlin – Schönefeld „Masterplan Gateway BBI“</b>	<b>215</b>
<b>6</b>	<b>Behördenbeteiligung</b>	<b>216</b>
<b>7</b>	<b>BA Beschluss zur Änderung des Geltungsbereichs</b>	<b>216</b>
<b>8</b>	<b>Erneute Behördenbeteiligung und öffentliche Auslegung</b>	<b>216</b>
<b>9</b>	<b>BA Beschluss zum Ergebnis der Behördenbeteiligungen und der öffentlichen Auslegung</b>	<b>216</b>
<b>10</b>	<b>Zustimmung der Bezirksverordnetenversammlung</b>	<b>216</b>
<b>11</b>	<b>Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB</b>	<b>216</b>
<b>V</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>218</b>
<b>VI</b>	<b>Anhang</b>	<b>1</b>
<b>1</b>	<b>Textliche Festsetzungen</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Pflanzliste zum Bebauungsplan XV-70a vom 06.02.2008</b>	<b>5</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Planungsgebietes	1
Abbildung 2:	Auszug aus dem LEP FS in der Fassung vom 30.05.2006 mit Planungsgebiet	7
Abbildung 3:	Geänderter Flächennutzungsplan Berlin	8
Abbildung 4:	StEP Gewerbe (Auszug)	8
Abbildung 5:	Gemeinsames Strukturkonzept „Masterplan Gateway BBI“	12
Abbildung 6:	Städtebaulicher Entwurf Pysall.Ruge Architekten	14
Abbildung 7:	Ausschnitt aus der Denkmalkarte	18
Abbildung 8:	Erschließungssystem mit prognostizierter Verkehrsbelastung Kfz/24 h	25
Abbildung 9:	Regelquerschnitte	27
Abbildung 10:	Abgrenzung der Untersuchungsräume	38
Abbildung 11:	Planungsvarianten zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung	75
Abbildung 12:	Bebauungsplanentwurf, Stand April 2006	81
Abbildung 13:	Bebauungsplanentwurf, Stand März 2007	95
Abbildung 14:	Art der baulichen Nutzung	192
Abbildung 15:	Zulässiger flächenbezogener Schallleistungspegel (tags / nachts) für die einzelnen Gewerbe- und Industriegebiete	207

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	71
Tabelle 2:	Art und Maß der baulichen Nutzung	196

## I Planungsgegenstand

### 1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Bereich Bohnsdorf West gehört zum unmittelbaren Umfeld des Flughafen Schönefeld. Mit dem Planfeststellungsbeschluss „Ausbau Verkehrsflughafen Berlin-Schönefeld“ vom 13.08.2004 haben sich die planerischen Rahmenbedingungen so weit geklärt, dass der Bereich nicht mehr für primäre Zwecke des Flughafens benötigt wird. Bohnsdorf West bietet allerdings aufgrund der Flughafennähe außerordentlich günstige Möglichkeiten für die Entwicklung eines Wirtschaftsstandortes mit Flughafenbezug. Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner Größe und Lage erhebliche Bedeutung nicht nur für den Bezirk Treptow-Köpenick, sondern wird darüber hinaus die Stadtentwicklung im Grenzraum Berlin / Brandenburg und die Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Flughafen nachhaltig mitbestimmen.

Die Flächen für die Entwicklung eines Gewerbe- und Industriegebietes sind allerdings zurzeit Außenbereich im Sinne des Planungsrechtes. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist daher die verbindliche Bauleitplanung für den Bereich erforderlich.

### 2 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Planungsgebiet liegt im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteile Bohnsdorf und Altglienicke, und umfasst das Gelände zwischen Bundesstraße 96a, Grünbergallee, der Siedlung südlich der Grünbergallee, Hufenweg, dem südlichen Teil des Dorfplatzes, der Autobahn A 117 (bisher A 113), der Siedlung westlich der Autobahn A 117 und der Landesgrenze zu Brandenburg.

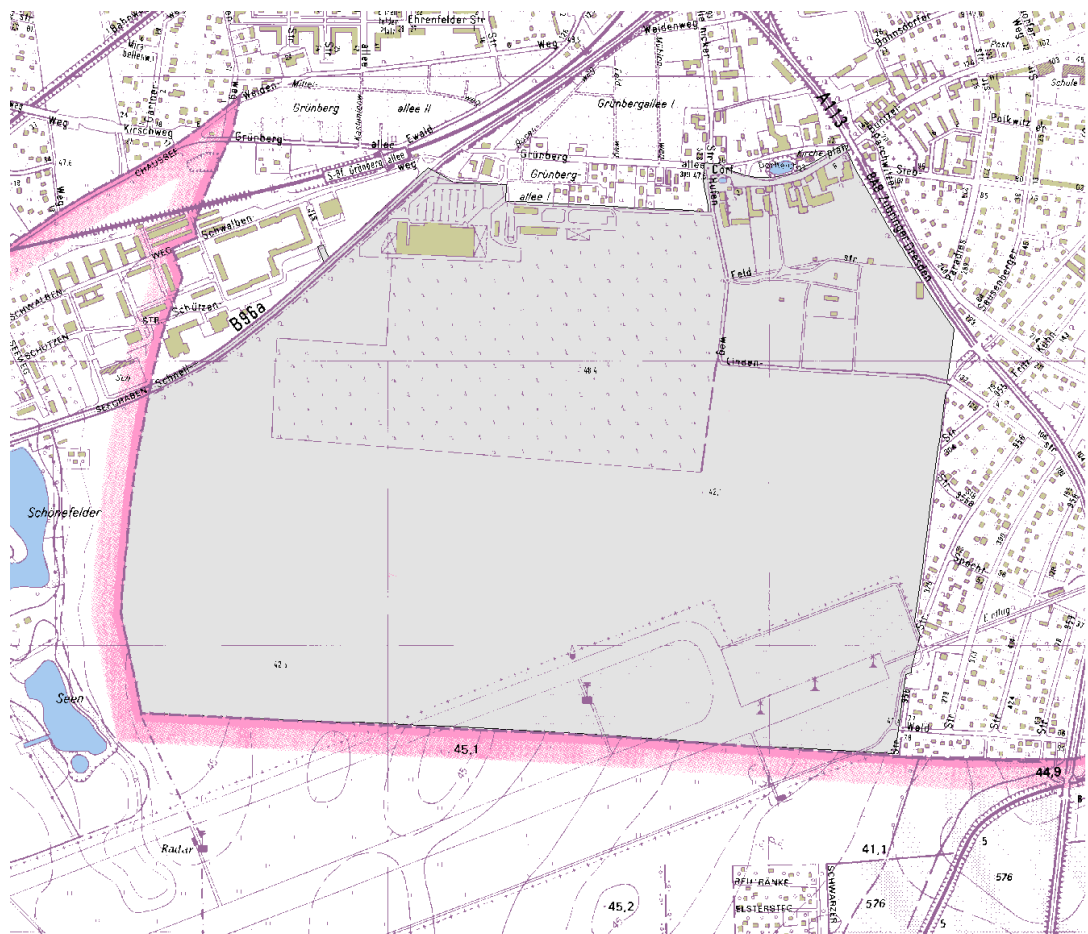


Abbildung 1: Lage des Planungsgebietes

Es gliedert sich in die neu zu bebauenden Flächen und die zugehörigen Ausgleichsflächen, den bestehenden Bau- und Gartenmarkt und den bestehenden Gartenbaubetrieb. Weiter-

hin ist der südliche Teil des Dorfkerns Bohnsdorf in das Planungsgebiet einbezogen, da die Erschließung des westlich der A 117 liegenden Siedlungsgebietes innerhalb des Planungsgebietes verläuft und den am Dorfkern Bohnsdorf verlaufenden Hufenweg und Teile der Lindenstraße beinhaltet. Zudem soll die städtebauliche Entwicklung des Dorfkerns Bohnsdorf planungsrechtlich gesteuert und gesichert werden.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 177 ha.

### **3 Bestand**

#### **3.1 Stadträumliche Einordnung**

Neben dem Siedlungsbestand des unter Denkmalschutz stehenden Ortskerns Bohnsdorf, dem Bau- und Gartenmarkt an der B 96a sowie einem Gartenbaubetrieb befinden sich keine weiteren baulichen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs. Die übrigen Flächen werden landwirtschaftlich genutzt bzw. liegen brach (ehemalige Baumschule und Start- und Landebahn Nord).

Geprägt wird der Bereich durch seine unmittelbare Nähe zum Flughafen Schönefeld. Nach Westen bilden die Schönefelder Seen die natürliche Begrenzung. Nördlich der B 96a befinden sich flughafenbezogene Dienstleistungsbereiche sowie mehrgeschossige Wohngebäude. Im Osten und Nordosten liegt Bohnsdorf mit seiner Ein- und Mehrfamilienhausbebauung und dem historischen Ortskern, dessen südlicher Teil zum Geltungsbereich gehört. Die A 117 begrenzt den Ortskern und die südlich angrenzende Freifläche des Geltungsbereichs nach Osten.

Mit dem geplanten Ausbau des Verkehrsflughafens Berlin-Schönefeld wurde die bestehende Start- und Landebahn Nord (SBP 07L/25R) als luftrechtlich genehmigter Teil der Flughafenanlage aufgegeben. Die dadurch frei gewordenen Flächen sollen zur gewerblichen Entwicklung genutzt werden. Teilflächen der Start- und Landebahn (Flächen auf Berliner Gebiet) werden daher in den Bebauungsplan einbezogen.

#### **3.2 Erschließung und Versorgung**

##### **3.2.1 Erschließung**

Das Planungsgebiet wird im Norden durch die B 96a und im Osten durch die A 117 tangiert und begrenzt.

Die im Westen befindliche Trasse der A 113 kreuzt die B 96a nordöstlich des heutigen Eingangsbereichs Flughafen Schönefeld sowie die Bahnanlagen des Berliner Außenrings. Die A 113 hat einen Vollanschluss an die B 96a erhalten. Hier ist eine Verteilung der Verkehre in alle Richtungen möglich. Die Autobahn wurde am 23.05.2008 in Betrieb genommen.

Nördlich des Planungsgebiets liegt der S-Bahnhof Grünbergallee (S-Bahn-Linien S 9 und S 45). Auf der Grünbergallee fährt eine Buslinie mit Anschluss an die S-Bahnhöfe Schönefeld, Grünbergallee, Grünau und Schöneweide (zeitlich eingegrenzt).

##### **3.2.2 Technische Infrastruktur**

Im Planungsgebiet existieren drei wichtige Trassen für die Trinkwasser- und Gasversorgung, die sowohl Anschlussmöglichkeiten bieten als auch Einschränkungen für die Gebietsentwicklung darstellen. Teilweise müssen die Leitungen verlegt werden. Für die übrigen Medien müssen entsprechende Anschlussleitungen hergestellt werden.

###### **3.2.2.1 Trinkwasserversorgung**

Am Nordrand des Planungsgebietes verläuft eine Trinkwasserleitung DN 300, die für die Erschließung genutzt werden kann. Am nördlichen Rand der bisherigen Start- und Landebahn (SLB) Nord liegt eine weitere Trinkwasserleitung DN 1000. Diese muss zwar verlegt werden, da sie in ihrer Bestandslage nicht in das städtebauliche Konzept integriert werden konnte, kann dann aber ebenfalls zur Versorgung des Gebietes herangezogen werden.

### **3.2.2.2 Abwasserentsorgung**

Bei geplanten Gewerbegebieten können noch keine Angaben über die Art und Größe der anzusiedelnden Betriebe gemacht werden. Deshalb kann der Schmutzwasser-Anfall noch nicht exakt bestimmt werden.

Der geplante Abnahmepunkt für das Schmutzwasser befindet sich im Zentrum des Planungsgebietes an der Planstraße 70a/Transversale nördlich des zentralen Ost-West-Grünzuges. Hier ist ein Grundstück innerhalb der Bauflächen vorgehalten, das durch die BWB erworben wird um ein Förderaggregat, das für einen Abtransport des anfallenden Abwassers bis zum Ausmündungspunkt sorgt, zu errichten.

Die Trasse für die Schmutzwasserleitung verläuft nach der derzeitigen Abstimmung mit den BWB in Richtung Norden zur B 96a innerhalb der Planstraße 70a/Transversale. Eine weitere Verteilertrasse ist südlich angrenzend an den zentralen Ost-West Grünzug innerhalb der Baugebiete vorgesehen.

### **3.2.2.3 Regenwasserentsorgung**

Das Regenwasser, das auf den Baugrundstücken anfällt, muss dort zur Versickerung gebracht werden. Ein Anschluss der Baugrundstücke an eine Regenwasserleitung ist nicht vorgesehen. Das Regenwasser, das im Bereich der öffentlichen Straßen anfällt, wird zu 64% in das Regenwasserrückhaltebecken mit Bodenfilter abgeleitet und zu 36% in den straßenbegleitenden Grünflächen versickert. Zur Konzeption vgl. II 4.7 Konzept zur dezentralen Entsorgung von Regenwasser.

### **3.2.2.4 Elektroenergieversorgung**

Für die Elektrizitätsversorgung ist eine Neuverlegung einer Stromleitung vorgesehen.

### **3.2.2.5 Gasversorgung**

Zwei Gasleitungstrassen (DN 800 bzw. 300) durchqueren das nördliche Bebauungsplan-gebiet in Ost-West-Richtung mit einem Versatz im Ostabschnitt. Damit ist einerseits der Feinanschluß im Gebiet erleichtert, andererseits müssen diese Leitungen teilweise verlegt werden.

### **3.2.2.6 Fernwärmeversorgung**

Bei der Planung von Gewerbe- und Industriegebieten im Rahmen einer Angebotsplanung wie im vorliegenden Fall gibt es keine sinnvolle Abschätzungsmöglichkeit in welchem Umfang zukünftig Wärmeversorgungsanlagen benötigt werden, da die zulässigen Nutzungen hinsichtlich ihres Wärmebedarfes stark variieren (von Büronutzung bis zu Lagerflächen).

Entsprechend der üblichen Verfahrensweise werden sich Investoren / Bauherren auf Grundlage ihres konkreten Bedarfes mit Wärme- bzw. Energieanbietern in Verbindung setzen. Diese Unternehmen planen dann das zu verlegende Leitungsnetz und beantragen die Leitungsverlegung im Straßenland beim jeweiligen Baulastträger.

Die geplanten öffentlichen Verkehrsanlagen besitzen einen Straßenraum in einer Breite, der die Verlegung von Fernwärmeleitungen ermöglicht. Insofern können dem Grunde nach in diesen Straßen Fernwärmeleitungen verlegt werden.

## **3.3 Eigentumsverhältnisse**

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs befindet sich inzwischen im Eigentum der Flughafen Berlin Schönefeld GmbH (FBS). Teilflächen gehören dem Land Berlin und privaten Eigentümern. Zwischen der FBS und einem privaten Eigentümer wurde im Jahr 2005 ein Grundstückstauschvertrag geschlossen, der die Durchführung des Bebauungsplans sicherstellt. Dieser Vertrag wurde im Jahr 2008 modifiziert, um ihn an geänderte Randbedingungen anzupassen.

## **3.4 Altlasten**

Das Bodenbelastungskataster weist im Planungsgebiet vier räumlich abgegrenzte Altlastenverdachtsflächen auf

Nr. 6178 - Kleine Lindenstr. / Hufenweg (o. Nr.)	ehemalige Gärtnerei
Nr. 7594 - Dorfplatz 1 / Hufenweg	u.a. ehemaliger Betriebshof des Tiefbauamtes Treptow
Nr. 7595 - Dorfplatz 8	Privatgrundstück; früher gewerblich genutzt (Schlosserei)
Nr. 10597 - ohne Anschrift	Teilfläche des bisherigen Flughafengeländes („Start- und Landebahn Nord“)

Eine weitere (räumlich nicht exakt eingegrenzte) Verdachtsfläche Nr. 6184 betrifft eine ausgedehnte Betriebsfläche einer früheren Baumschule. Gemäß verbindlicher Auskunft des Fachbereiches Umweltschutz des Bezirksamtes Treptow-Köpenick ist dieser Altlastenverdacht nach aktuellen Erkenntnissen nicht mehr hinreichend begründet und somit für das Planverfahren irrelevant.

Orientierende Untersuchungen liegen für die Verdachtsfläche Nr. 7594 vor. Aufgrund der vorliegenden Ergebnisse der Bodenuntersuchung konnte der nördliche Teil der Verdachtsfläche (Nr. 7594a) vom Altlastenverdacht befreit werden.

Für den südlichen Teil (Verdachtsfläche Nr. 7594b) wurden im Ergebnis orientierender Bodenuntersuchungen im Oberboden vereinzelt Konzentrationen von PAK bzw. Bezo(a)pyren nachgewiesen, die die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung für sensible Nutzungen (Kleinkinderspielplätze, Klein- und Nutzgärten) überschreiten. Eine von diesem Areal ausgehende Gefährdung des Grundwassers durch bestehende Bodenkontaminationen ist jedoch nicht zu besorgen. Die ermittelten Schadstoffbelastungen des Oberbodens sind geringfügig.

Da im Bebauungsplan XV-70a die Altlastenverdachtsfläche 7594b größtenteils als nicht überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen wird, auf der vorrangig eine gärtnerische Nutzung vorgesehen ist, wird diese Fläche vorsorglich als Altlastenverdachtsfläche gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Bebauungsplan gekennzeichnet. Die Fläche wurde orientierend untersucht und es erfolgte eine Gefahrenabschätzung. Bei einer Nutzung dieser Fläche mit sensibler Nutzungen (wie z.B. Kinderspielbereich, Haus-, Nutzgarten) sind Sanierungsmaßnahmen im Oberbodenbereich erforderlich. Zur abschließenden Abschätzung des Sanierungsaufwandes sind vor einer Nutzungsänderung Detailuntersuchungen des Oberbodens mit dem Umweltamt des Bezirkes Treptow-Köpenick abzustimmen und zu veranlassen.

Die vorhandenen Altlasten stehen jedoch einer Nutzungsausweisung als WA aufgrund der Möglichkeit der Altlastensanierung grundsätzlich nicht entgegen.

Da sich die Verdachtsfläche 7594b im Eigentum der öffentlichen Hand befindet und derzeit vom bezirklichen Tiefbauamt als Lagerfläche von Baumaterialien verwendet wird, ist seitens des Grundstückseigentümers vor einer Umnutzung der Fläche bzw. vor einem Flächenverkauf die Altlastenproblematik abschließend zu klären. Bei Aufgabe der derzeitigen Nutzung ist zu beachten, dass sich ein eventueller Verkauf einer unsanierten Grundstücksfläche auf den Verkehrswert (Bodenpreis) auswirkt bzw. bei einer Sanierung vor einer Nutzungsänderung finanzielle Mittel in den Bezirkshaushalt eingestellt werden müssen.

Für die Fläche Dorfplatz 8 (ALV 7595) liegen seit dem 17.12.2008 Ergebnisse aus einer orientierenden Bodenuntersuchung vor. Unter einer durchschnittlich 0,15 m mächtigen Versiegelung (Beton/Asphalt) wurden mittel- bis feinsandige Aufschüttungsschichten erbohrt, die bis max. 1,1 m unter Gelände reichen. Diese enthalten vereinzelt Ziegelbruch- und Schlackereste. Ab ca. 1 - 1,5 m u. GOK wurde Geschiebemergel angetroffen, in diesem Bereich ist mit einem Grundwasserflurabstand von mind. 20 m zu rechnen. Deshalb kann man von sehr günstigen hydrogeologischen Verhältnisse ausgehen. Mit den durchgeführten chemischen Analysen wurden keine Kontaminationen der Auffüllschichten nachgewie-



sen. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand geht weder für das Schutzgut Mensch noch für das Schutzgut Grundwasser eine Gefährdung aus.

Auf dem Areal des östlich gelegenen ehemaligen Gärtnereistandes (Nr. 6178), der beräumt, zwischenzeitlich als illegale Bauschuttdeponie genutzt und wieder beräumt wurde, haben Untersuchungen im Auftrag der Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG) keine Überschreitungen der Schadstoffgrenzwerte nach Berliner Liste ergeben.

Stoffliche Bodenbelastungen durch den Flug- und Bodenbetrieb des Flughafens Schönefeld wurden im Auftrag der Betreibergesellschaft untersucht. Demnach konnten im Bereich der Start- und Landebahn Nord (Nr. 10597) ebenfalls keine unzulässigen Schadstoffbelastungen des Bodens nachgewiesen werden.

### 3.5 Einschätzung der Freiraumpotenziale und der Biotopstruktur

Das Planungsgebiet wird durch landwirtschaftlich und gartenbaulich genutzte Flächen bzw. brachliegende Biotoptypen oder stark verdichtete Lagerflächen gekennzeichnet, welche sich durch Ubiquisten (Allerweltsarten) auszeichnen.

Die großflächigen Ackerstandorte im südlichen Teil des Planungsgebietes werden intensiv mit Getreidekulturen und Ölsaaten bewirtschaftet. Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung wächst auf den Flächen nur eine artenarme Wildkrautbegleitflora. Im Bereich der Ackerlandstreifen treten, ein- und zweijährige Segetalfluren<sup>1</sup> auf.

Einzelne kleinere Feldgehölze nehmen in den Ackerflächen als Trittsteinbiotope eine gewisse Bedeutung für die Biotopvernetzung ein. Charakteristisch für die einzelnen Gehölzinseln sind jeweils Geländeerhöhungen, die seitlich zum Teil durch nitrophile<sup>2</sup> Hochstaudenfluren begrenzt werden.

Der Weg südlich der Baumschulflächen wird einseitig durch eine Baumreihe aus ca. 25-30 m hohen Hybridpappeln (*Populus x canadensis*) eingefasst. Im Bereich der geplanten Trasse des 1. Erschließungsabschnitts wurden die Pappeln als bauvorbereitende Maßnahmen bereits gefällt. Die ehemalige Gärtnereifläche im nordöstlichen Teilbereich des Planungsgebietes wird ebenfalls durch Hybridpappeln eingerahmt, die etwa zur gleichen Zeit gepflanzt wurden.

Der nördliche Teil des Planungsgebietes wird durch die ehemalige Baumschule geprägt. Auf 2/3 der Fläche wurden im Februar 2008 zur Bauvorbereitung alle nicht nach Baumschutzverordnung geschützten Bäume gefällt. Im Mai 2008 wurden die Stubben sowie die Staudenfluren beseitigt. In dem noch verbliebenen Teil der Baumschule westlich der Trasse des 1. Erschließungsabschnitts ist die Struktur der Baumschule noch ablesbar und zeigt sich durch angepflanzte Gehölz- und Baumreihen jeweils einer Sorte. Zwischen den einzelnen Baumreihen haben sich ruderale Staudenfluren gebildet, die in Teilbereichen durch Goldrutenbestände (*Solidago canadensis*), sowie typische Rainfarn Beifuß-Gesellschaften geprägt sind.

Entlang der B 96a und an der A 117 bestehen Gehölzstreifen aus autochthonen<sup>3</sup> und allochthonen<sup>4</sup> Arten, wie Feldahorn (*Acer campestre*), Winterlinde (*Tilia cordata*) sowie jungen Platanen (*Platanus x hybrida*), Rosskastanien (*Aesculus hippocastanum*) und weiteren Gehölzarten.

Die Feldwege im Gebiet zeichnen sich durch einen verdichteten unbefestigten Oberboden aus. Diese werden durch trittbelastbare Vegetation, die vor allem in der Wegmitte und am Rand wächst, gekennzeichnet.

---

1 Segetalflur = Spontane Pflanzengesellschaft in Äckern, überwiegend aus einjährigen Pflanzen zusammengesetzt  
2 nitrophil = stickstoffliebend  
3 autochthon = an Ort und Stelle entstanden / eingesessen  
4 allochthon = an anderer Stelle entstanden

Die ehemalige Gärtneriefläche im Nordosten des Planungsgebietes wurde zeitweise zum großen Teil als Bauschuttlager und Recyclingfläche genutzt aber wieder beräumt. Diese Fläche ist durch unbefestigte Flächen, z.T. mit Hochstaudengrasfluren gekennzeichnet.

Die versiegelten Flächen (Lager-, Abstellflächen) nördlich und nordöstlich der Baumschulfläche besitzen einen stark eingeschränkten Biotopwert. Aufgrund der vollständigen Versiegelung nehmen diese Flächen keine Lebensraumfunktion ein.

Das Planungsgebiet wird zwar durch Bewohner der angrenzenden Geschößsiedlung „Am Schwalbenweg“ und der Einfamilienhausgebiete von Bohnsdorf als Naherholungsfläche insbesondere für Kurzzeitspaziergänge aufgesucht. Das Planungsgebiet hat durch die fehlende Binnenerschließung und die nur wenigen Wege ins Gebiet nur eine eingeschränkte Erholungseignung. Hinzu kommt die zeitweilige Lärmbelastung durch Flugverkehr. Der Dauerschallpegel überschreitet flächendeckend den zulässigen Maximalwert von 45 db(A) für Erholungsgebiete.

#### **4 Planerische Ausgangssituation**

Die Bebauungspläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (§ 1 Abs.4 BauGB). Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind bei der Planung zu berücksichtigen.

##### **4.1 Landesentwicklungsprogramm 2007 LEPro 2007 (GVBl. S. 692)**

Gemäß § 1 LEPro 2007 soll die Hauptstadtregion im Sinne des Nachhaltigkeitsprinzips im Ausgleich wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Ziele räumlich polyzentral entwickelt werden. Vorhandene Stärken sollen vorrangig genutzt und ausgebaut werden. Unter der Zielsetzung des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung kommt der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes und der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen erhöhte Bedeutung zu.

Entsprechend dem Grundsatz aus § 5 Abs. 1 LEPro 2007 soll daher die Siedlungsentwicklung auf raumordenisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden.

##### **4.2 Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS)**

Der LEP FS ist in der Fassung vom 30.05.2006 am 16.06.2006 neu in Kraft getreten. Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Bereiches des gemeinsamen Landesentwicklungsplans Flughafenstandortsicherung (LEP FS, 2006).

Das Planungsgebiet liegt entsprechend LEP FS in der Planungszone Bauhöhenbeschränkung. Das Planungsgebiet wird von fünf Sektoren der Planungszone tangiert. Der weitaus größte Teil wird vom Sektor mit den Angaben 92 m bis 147 m über NHN abgedeckt, im Südwesten gibt es einen kleinen Bereich mit der Bauhöhenbeschränkung 72 m (Sicherheitsflächen), im Südosten Bereiche mit 50 m und 60 m über NHN (Anflugsektor).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-70a liegt mit seinem südlichen Teil in der Planungszone Siedlungsbeschränkung. Nach LEP FS dürfen in dieser Planungszone neue Flächen und Gebiete für Wohnnutzungen und / oder besonders lärmschutzbedürftige Einrichtungen nicht geplant werden.

Die Ausweisung von Flächen und Gebieten für Wohnnutzungen ist nur ausnahmsweise, nur in geringfügigem Umfang und nur zur Abrundung vorhandener Wohngebiete zulässig, wenn die weitere bauliche Entwicklung der Gemeinde bzw. des Bezirkes nur innerhalb dieser Planungszone möglich ist und ausreichende Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden. Die Planung besonders lärmschutzbedürftiger Einrichtungen ist nur für den Fall zulässig, dass ein bereits vorhandener Bedarf nicht außerhalb der Planungszone gedeckt werden kann und ausreichende Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden.

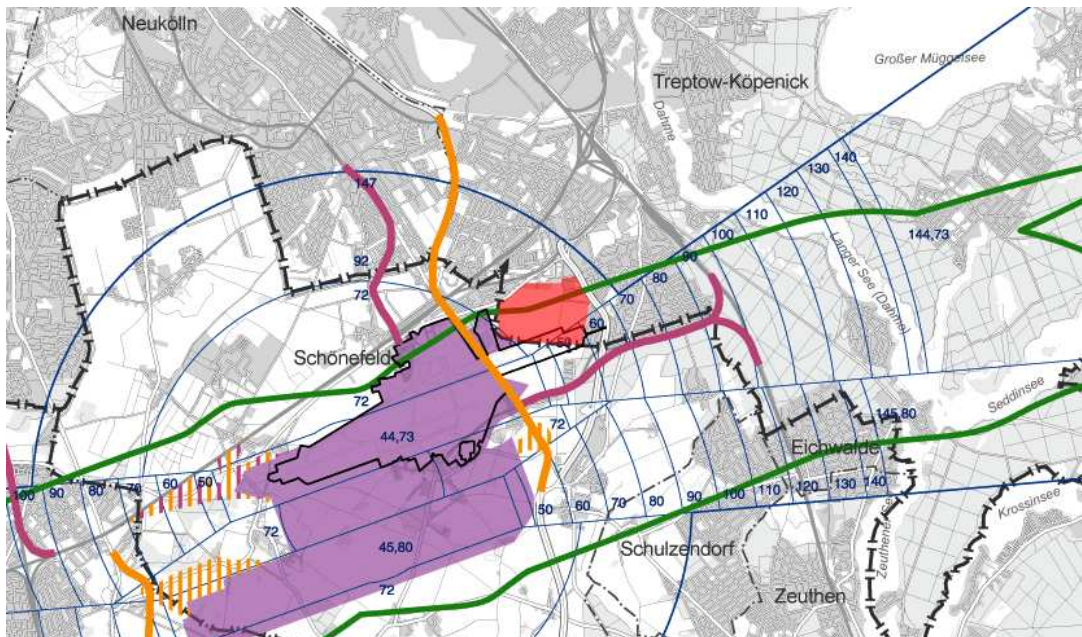


Abbildung 2: Auszug aus dem LEP FS in der Fassung vom 30.05.2006 mit Planungsgebiet

#### 4.3 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B), Verordnung vom 31. März 2008 (GVBl. S.182)

Mit Inkrafttreten des LEP B-B am 14. Mai 2009 werden u.a. der gemeinsame Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg – Berlin (LEP eV), geändert durch den Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) von 2006 und § 16 Abs. 6 des Landesentwicklungsprogramms (LEPro) von 2003 abgelöst. Als sachlicher und räumlicher Teilplan hat jedoch der LEP FS weiterhin in vollem Umfang Bestand und überlagert insoweit Festlegungen des LEP B-B.

Die Steuerung der Siedlungsentwicklung ist unter Pkt. 4 des LEP B-B dargestellt. Die Siedlungsentwicklung gemäß Grundsatz Pkt. 4.1 soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotentiale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Der Vorhabensstandort befindet sich innerhalb des Gestaltraums Siedlung, in dem gemäß Ziel 4.5. Abs. 1 des LEP B-B eine Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnsiedlungsflächen möglich sein soll, sowie eine gewerbliche Entwicklung nicht ausgeschlossen wird.

Nach Grundsatz 4.9. des LEP B-B sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment in zentralen Orten auch außerhalb der städtischen Kernbereiche zulässig, sofern die vorhabenbezogene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente 10 % nicht überschreitet

#### 4.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren als vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB zu diesem Bebauungsplanverfahren geändert (Gewerbeflächen Gateway BBI (Treptow-Köpenick) lfd. Nr. 07/06). Die Beschlussfassung durch den Senat erfolgte am 04.12.2007, die Bekanntmachung im Amtsblatt am 21.12.2007, S. 3292 (letzter Stand: Flächennutzungsplan-Berlin (FNP Berlin) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (Abl. S. 2666). Der größte Teil des Planungsgebietes ist einschließlich der bisherigen Teilfläche der Start- und Landebahn Nord als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Ortskern Bohnsdorf ist als Wohnbaufläche W3 (GFZ bis 0,8) und im hinteren Bereich als gewerbliche Fläche dargestellt. Vor dem direkt östlich an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Bereich der bestehenden Wohnbebauung Champignonstraße / Perlpilzstraße stellt der Flächennutzungsplan einen Streifen als Grünfläche dar.



Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-70a liegt teilweise innerhalb der Planungszone Siedlungsbeschränkung.

Die geplanten Nutzungen des Bebauungsplans sind aus den Darstellungen des FNP im Grundsatz bzw. im Einzelfall (Sondergebiet und Grünflächen) entwickelbar.

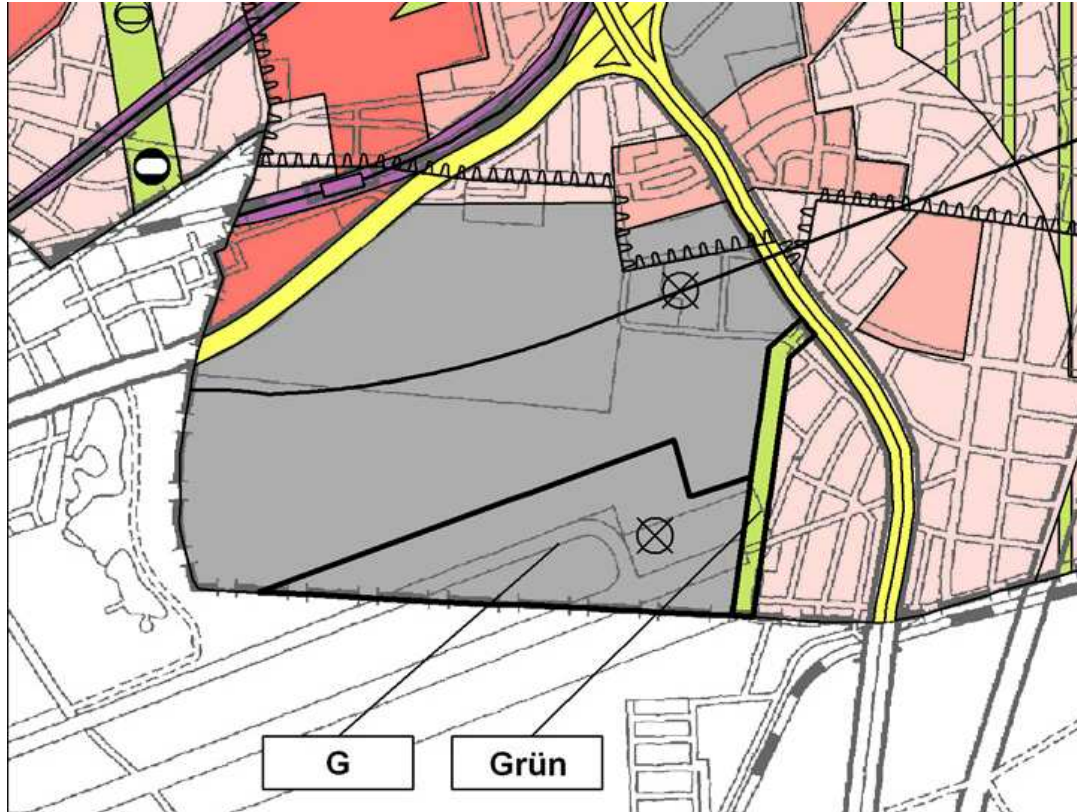


Abbildung 3: Geänderter Flächennutzungsplan Berlin

#### 4.5 Stadtentwicklungsplan (StEP) Gewerbe

Der Stadtentwicklungsplan Gewerbe (StEP Gewerbe, Senatsbeschluss vom 14. September 1999) definiert die Leitlinien zur Berliner Gewerbeflächenentwicklung und dient als Orientierungsrahmen sowohl für private Investoren als auch für die öffentliche Verwaltung bei Wirtschaftsansiedlungen und Gewerbeflächenplanungen.

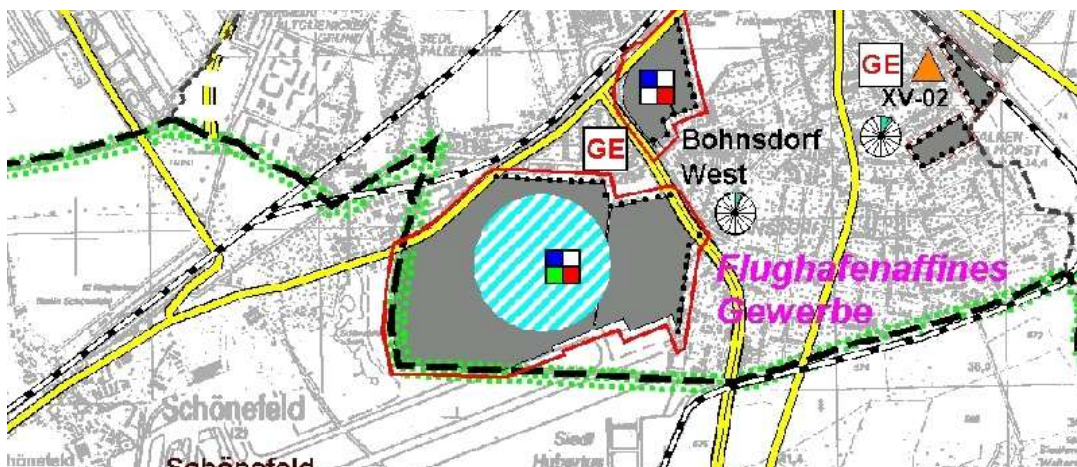


Abbildung 4: StEP Gewerbe (Auszug)

Neben dem Erhalt und der Qualifizierung traditioneller Standorte sind auch neue Standorte unter besonderen räumlichen Voraussetzungen zu entwickeln. Auch diese sind grundsätz-

lich für produzierendes Gewerbe vorzuhalten. Zu diesen Standorten gehört auch Bohnsdorf West, als Standort mit besonderer Verkehrsgunst.

Der Standort ist vorgesehen für Flughafenaffines Gewerbe und soll insbesondere der Ansiedlung von

- Betrieben des verarbeitenden Gewerbes
- Distributionsbetrieben und
- Produktionsorientierte Dienstleistungsbetrieben

dienen.

#### **4.6 Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren / Einzelhandel**

Im Stadtentwicklungsplan Zentren und Einzelhandel, Teil 1, Ziele und Leitlinien StEP Zentren/EH (Senats-Beschluss vom 09.03.1999) wurden auf der Grundlage der stadtentwicklungspolitischen Ziele und der allgemeinen Leitlinien zur Flächenentwicklung des Einzelhandels spezifische Leitlinien zur Flächenentwicklung des Einzelhandels in den Teilräumen Berlins abgeleitet.

Mit dem Stadtentwicklungsplan Zentren 2020, Standorte für Einzelhandel und Freizeit (Senats-Beschluss vom 22.03.2005) wurden die strategischen stadtentwicklungspolitischen Leitlinien für die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung aktualisiert. Im Vordergrund steht dabei die Qualifizierung der vorhandenen Zentren und Einkaufsstraßen.

Im Hinblick auf den bestehenden Fachmarktstandort Grünbergallee sieht daher das Zentrenkonzept, das die symbolische Darstellung im FNP Berlin räumlich präzisiert, die Darstellung als Fachmarktagglomeration vor. Damit wird hier dem Grundsatz gefolgt, dass zusätzliche Fachmarktflächen grundsätzlich dort anzusiedeln sind, wo sie zur Stärkung vorhandener Zentren bzw. vorhandener Fachmarktagglomerationen beitragen.

Im Rahmen eines abgestimmten Entwicklungskorridors ist daher für das Plangebiet am Standort Grünbergallee eine Einzelfall bezogene Entwicklung i.S. einer Fachmarktagglomeration gegeben. Umfang und Sortimentsstruktur sind zentrenverträglich – hier vorrangig auch im Hinblick auf die Nähe zum Ortsteilzentrum Siriusstraße und dessen Erweiterungsoptionen – zu entwickeln.

#### **4.7 Bezirkliches Zentren- und Einzelhandelskonzept**

In Konkretisierung des StEP Zentren 2020 hat der Bezirk eine eigenes Zentren- und Einzelhandelskonzept beschlossen (BA-Beschluss 319/04 vom 20.7.2004). Zielsetzung ist die Konzentration der Ansiedlung gerade großflächiger Einzelhandelseinrichtungen auf bestehende Zentren, um diese zu stärken bzw. zu qualifizieren. Der Standort Grünbergallee wurde als Fachmarktagglomeration für eine Qualifizierung und damit für weitere Ansiedlungen nichtzentrenrelevanter Sortimente vorgesehen. Momentan befindet sich die Fortschreibung des vorhandenen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes im Verfahren. Aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen im unmittelbaren Umfeld zugunsten einer gewerblichen Entwicklung ist jedoch eine über den Bestand des vorhandenen Bau- und Gartenmarktes hinausgehende Ansiedlung von großflächigen nichtzentrenrelevanten Angeboten i.S. einer Fachmarktagglomeration nicht mehr umsetzbar. Der Standort wird daher im aktuellen Entwurf des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes nicht mehr als Fachmarktagglomeration dargestellt.

#### **4.8 Räumliche Bereichsentwicklungsplanung**

In den Grundlagen zur Bereichsentwicklungsplanung für den Bezirk Treptow (heute Bezirk Treptow-Köpenick) von 1991/1992 wird das Gebiet als noch zu entwickelnde Fläche dargestellt.

#### **4.9 Landschaftsprogramm und Artenschutzprogramm**

Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm und Artenschutzprogramm (LaPro) beziehen sich aufeinander und ergänzen sich. Die Maßnahmen des LaPro, die aus Entwicklungszielen abgeleitet sind, beziehen sich auf die jeweils vorhandene Nutzung. Wird im FNP die Nutzungsart oder -dichte einer Fläche geändert, gelten im LaPro die der neuen

Nutzungsart oder –dichte entsprechenden Entwicklungsziele und Maßnahmen. Das LaPro wird bei der nächsten Fortschreibung angepasst.

Es gelten die Zielsetzungen des Flächennutzungsplans, die die Entwicklung zum Gewerbegebiet vorsehen (vgl. I 4.3 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B), Verordnung vom 31. März 2008 (GVBl. S.182)

Das Planungsgebiet liegt im Vorranggebiet Klimaschutz und außerhalb der Vorranggebiete Bodenschutz und Luftreinhaltung. Südlich des Ortskerns Bohnsdorf verläuft noch ein schmaler Streifen des Wasserschutzgebietes im Planungsgebiet; allerdings läuft hierzu zurzeit ein Aufhebungsverfahren.

Das Planungsgebiet liegt im städtischen Übergangsbereiche mit Mischnutzung. Für Gewerbegebiete in diesem Bereich gelten laut LaPro u.a. folgende Entwicklungsziele:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Gestaltelemente sowie Gliederung durch markante Landschafts- und Grünstrukturen
- Anlage neuer Parkanlagen zur Ergänzung des vorhandenen Rings aus Parkanlagen
- Pflanzung hochwachsender Sträucher und Bäume als Sichtschutz sowie stärkere Durchgrünung (einschließlich Wand- und Dachbegrünung) von Gewerbegebieten und Infrastrukturf lächen zur Vermeidung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen
- Herstellung bzw. Erhalt einer in der Bebauungsdichte und in den Grünstrukturen erkennbaren Differenzierung zwischen Verdichtungsräumen und stärker vegetationsgeprägten Räumen
- Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen (z.B. Pfuhe und Gräben)
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung
- Extensivierung der Pflege in Teilen von Grün- und Parkanlagen
- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen

#### **4.10 Schutzgebiete**

Das Planungsgebiet liegt in keinem nationalen oder europäischen Schutzgebiet wie FFH-Gebiet, Special Protection Areas (SPA-Gebiet, Schutzgebiete nach Vogelschutzrichtlinie) Naturschutzgebiet oder Landschaftsschutzgebiet. Südlich des Ortskerns Bohnsdorf verlief ein schmaler Streifen des Wasserschutzgebietes im Geltungsbereich. Die Aufhebung des Wasserschutzgebietes Altglienicke wurde am 28.04.2009 im GVBl S. 168 verkündet. Für den Bebauungsplan bestehen somit keine Restriktionen bzgl. eines Wasserschutzgebietes.

#### **4.11 Rahmenplan 1994**

In dem Senatsbeschluss Nr. 5459/94 vom 20.12.1994 wurden das Nutzungskonzept für Bohnsdorf West entsprechend dem Rahmenplan 1994 von Eichstädt - Fugmann / Janotta mit ca. 60 ha themenorientiertem Gewerbepark und den übrigen Flächen für flughafenbezogene Nutzungen und für die Umsiedlung Berliner Betriebe sowie der Rahmenplan als Arbeitsgrundlage für die weitere Konkretisierung der Planung und die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens zustimmend zur Kenntnis genommen.

#### **4.12 Planwerk Südostraum**

Im Mai 1999 wurde vom Senat das „Planwerk Südostraum“ beschlossen und vom Abgeordnetenhaus zur Kenntnis genommen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-70a ist Bestandteil des sogenannte Vertiefungsbereichs „Rudow / Altglienicke / Schönefeld“. Als zu aktivierende Entwicklungspotentiale werden folgende Punkte genannt:

- Städtebauliche und funktionale Anknüpfung als Teil der Stadt sowohl an die Siedlung Bohnsdorf und den S-Bahnhof. Grünbergallee als auch zum Flughafenkomplex. Ausbildung einer Stadtkante nach Süden.

- Erschließung und Aktivierung des Standorts für flughafenabhängiges Gewerbe mit unterschiedlichen Lagequalitäten und Anforderungen.
- Anbindung des Standorts an die Primärstrassen B 96a, A 117 und die Flughafenverbindungsstraße westlich der A 113. Anbindung an die südlich verlaufende Flughafenbahn durch Stichgleise.
- Trennung von Wohnsiedlungen und Gewerbe, Freihaltung des Bohnsdorfer Dorfkerns nach Süden und Freihaltung der westlichen Bauernseen mit ihrer umgebenden Landschaft. Östlich Strukturierung durch Waldstreifen als Landschaftspark mit Freinutzungen.
- Anlage eines Straßennetzes mit Hauptachse von der B 96a in Höhe des S-Bahnhofes und direkte Wegeverbindung zum Gewerbegebiet.
- Gliederung des Gewerbeareals mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen durch eine ost-west-gerichtete Grünverbindung für die bevorzugten Adressen. Flächengewerbe mit möglicher Bahnanbindung in den rückwärtigen Bereichen.

Die Fortschreibung des Planwerks Südostraum fand mit Beschlussfassung der 10 Leitlinien durch den Senat am 28.04.2009 ihren Abschluss. Ein Schwerpunktbereich der Fortschreibung ist die Flächenentwicklung im Zusammenhang mit dem Ausbau des Flughafens Schönefeld. Für das Baufeld Ost (BBI Business Park Berlin) ist eine Abstimmung mit der Gemeinde Schönefeld erfolgt („Masterplan Gateway BBI“ – siehe auch I 4.13 Gemeinsames Strukturkonzept Berlin–Schönefeld „Masterplan Gateway BBI“), die Flächen langfristig mit den südlich angrenzenden Flächen auf Schönefelder Gemeindegebiet zu entwickeln und damit auch eine direkte südliche Anbindung an den Flughafen bzw. die A 113 zu schaffen. Der abgestimmte Masterplan Gateway BBI ist Teil des überarbeiteten Planwerkes Südostraum.

#### **4.13 Gemeinsames Strukturkonzept Berlin–Schönefeld „Masterplan Gateway BBI“**

Das gemeinsame Strukturkonzept formuliert das städtebauliche Entwicklungskonzept und Leitlinien für die Integration und Vernetzung des Flughafenbaus in sein direktes Berliner und Schönefelder Umfeld. Er ist in Zusammenarbeit zwischen Berlin und der Gemeinde Schönefeld gemeinsam mit der Flughafen Berlin-Schönefeld GmbH - FBS und den am Flughafenbau beteiligten Institutionen und Dienststellen entwickelt worden und wurde am 10.01.2008 unterzeichnet.

Er bündelt in einem zusammenhängenden Planbild die unterschiedlichen Raumanprüche und zeigt einen langfristigen Rahmen für die geordnete städtebauliche Entwicklung über Gemeindegrenzen hinweg auf. Das Gebiet umfasst Flächen nördlich und östlich des planfestgestellten Flughafens sowohl auf den Flächen der Gemeinde Schönefeld als auch auf Berliner Territorium im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Bohnsdorf.

Er bündelt in einem zusammenhängenden Planbild die unterschiedlichen Raumanprüche und zeigt einen langfristigen Rahmen für die geordnete städtebauliche Entwicklung über Gemeindegrenzen hinweg auf. Das Gebiet umfasst Flächen nördlich und östlich des planfestgestellten Flughafens sowohl auf den Flächen der Gemeinde Schönefeld als auch auf Berliner Territorium im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Bohnsdorf.

Die gemeinsame Rahmenplanung gleicht die Planungsziele des Flächennutzungsplans und die Einzelplanungen der Gemeinde Schönefeld, den Bebauungsplanentwurf „Bohnsdorf West“ in Berlin, die aktuellen Verkehrs- und Erschließungskonzepte und die Freiraumkonzeption in einem funktionalen, wirtschaftlichen und gestalterischen Gesamtkonzept ab. Der Plan stellt ein stadtplanerisches Grundgerüst für einen Entwicklungshorizont von 20 - 30 Jahren dar. Er ist die Grundlage für die Ansiedlung der dem Flughafen zugeordneten Funktionen, Standorte und Nutzungen und soll in gemeindlicher Kooperation schrittweise umgesetzt werden.



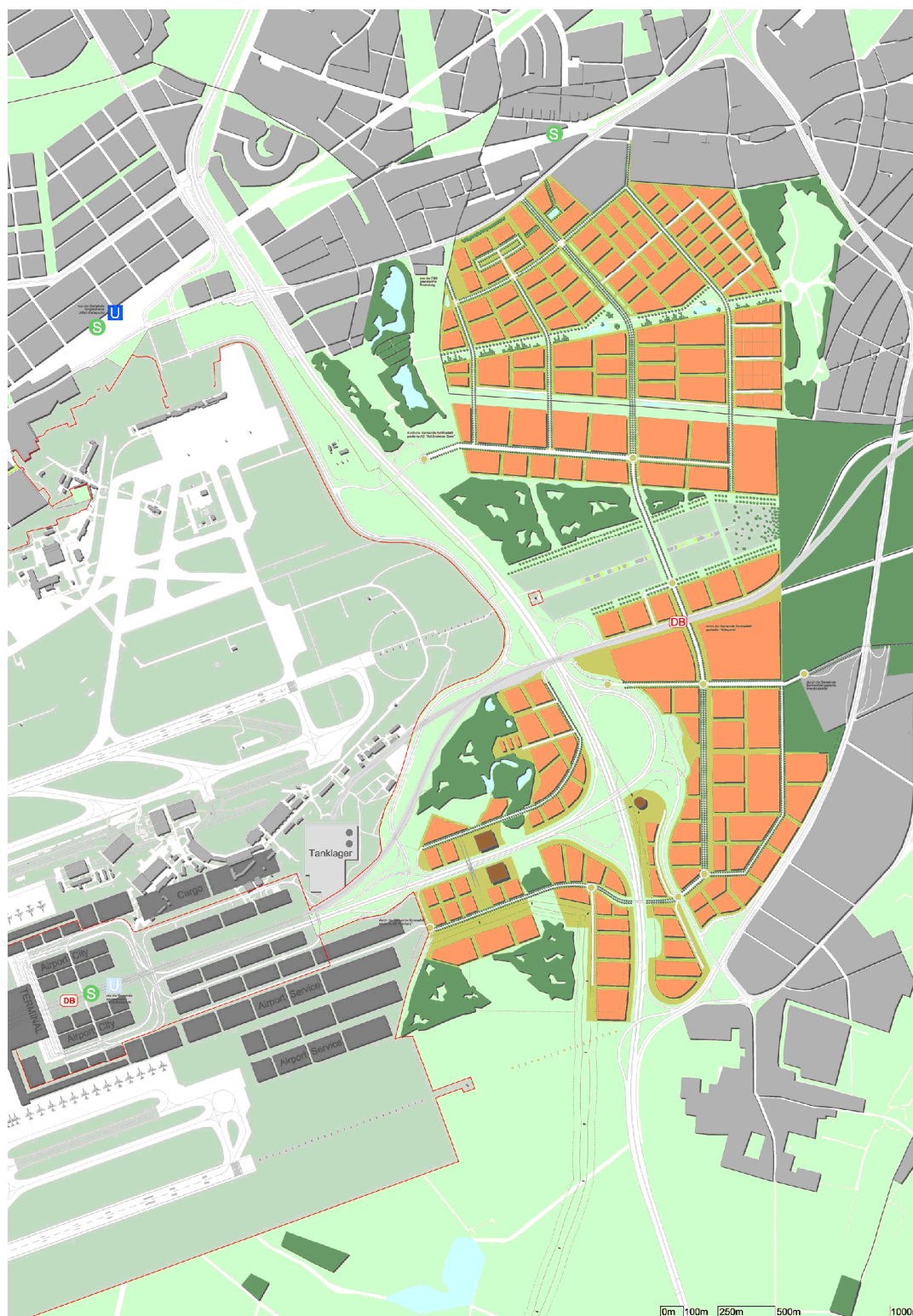


Abbildung 5: Gemeinsames Strukturkonzept „Masterplan Gateway BBI“

Das städtebauliche Konzept ermöglicht im Westen des Plangebiets als Option einen zweiten Anschluss an die B 96a im Einmündungsbereich des Seewegs. Dieser liegt jedoch auf Schönfelder Gemarkungsgebiet und ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Diese Anbindung kann unter bestimmten Voraussetzungen erforderlich werden, wenn die Flächen zwischen den Autobahnen A113 und A117 östlich der Flughafenzufahrt an das Planungsgebiet angebunden werden (Verlängerung der Planstraße 70a/Transversale nach Süden) und kein Autobahnanschluss im Bereich der südlichen Schönfelder Seen möglich wird.



Dann kann es zu einer Überlastung der Anbindung „Bohnsdorf West“ an die B 96a (Planstraße 70a/Transversale) kommen und eine weitere Anbindung notwendig werden. Insofern ist dieser zusätzliche Anschluss eine Option, die allerdings zu ihrer Planung und Durchführung weiterer Abstimmungen mit der Gemeinde Schönefeld bedarf. Die Gemeinde Schönefeld müsste dafür auch ein Planverfahren durchführen.

#### **4.14 Städtebauliche Qualifizierung des Eingangsbereichs**

Für den Eingangsbereich zum BBI Business Park Berlin wurde im Sommer 2007 durch die Flughafen Berlin Schönefeld GmbH (FBS) unter Mitwirkung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und des Bezirksamtes Berlin – Treptow-Köpenick ein diskursives Gutachterverfahren mit 4 geladenen Gutachtern zur städtebaulichen Qualifizierung durchgeführt.

Der hierbei betrachtete Eingangsbereich umfasst die Gewerbegebiete GE 2 und GE 3. Außerdem konnten Aussagen zum angrenzenden Gewerbegebiet GE 4 gemacht werden.

Das geplante Büro- und Dienstleistungszentrum auf den Baufeldern GE 2 und 3 beidseitig der geplanten Planstraße 70a/Transversale soll die erste Adresse und das repräsentative Entree des BBI Business Park Berlin am Verknüpfungsbereich zur B 96a werden. Aufgabe des Verfahrens war die städtebauliche und freiraumplanerische Qualifizierung des Eingangsbereichs sowie die Entwicklung von Parzellierungsvorschlägen und die Adressbildung für Einzelgebäude.

Das Obergutachtergremium formulierte folgende Empfehlungen und Hinweise für die weitere Bearbeitung des Entwurfskonzepts von Pysall.Ruge Architekten.

- Das Konzept kann im Sinne einer städtebaulichen Strategie für die Entwicklung der betrachteten Baufelder im Eingangsbereich aufgegriffen, weiterentwickelt und ggf. auch auf angrenzende Baufelder übertragen werden.
- Die Festlegung des städtebaulichen Rahmens, der im Bebauungsplanverfahren festgesetzt werden soll, muss eine weitgehende Flexibilität für die Vermarktung ermöglichen. So kann die äußere Kontur des Quartiers durch Baugrenzen und im Bereich der Eckbebauung durch Baulinien definiert werden. Die Sicherung des Platzraumes an der Planstraße 70a/Transversale und des vorgeschlagenen Hochpunktes im Bezug auf den Platz sowie die B 96a ist unter Berücksichtigung des Konzepts zu präzisieren.

Es handelt es sich bei dem Verfahren nicht um eine Art Realisierungswettbewerb, sondern um ein kooperatives Gutachterverfahren mit städtebaulichem Schwerpunkt für die Erschließung, Parzellierung, Bebauung und landschaftsplanerische Gestaltung der privaten Freiflächen des Eingangsbereiches zum BBI Business Park Berlin. Bei der Diskussion der Obergutachter wurde noch mal verdeutlicht, dass es im Ergebnis um eine möglichst flexible städtebauliche Lösung geht. Diese Flexibilität sahen die Obergutachter insbesondere im Entwurf Pysall.Ruge gegeben.

Der Entwurf hält sich allerdings hinsichtlich des Maßes der Nutzung teilweise nicht an die städtebaulichen Vorgaben. Insbesondere wird im GE 3 die zulässige GFZ von 2,4 nicht nur für mögliche Teilungsflächen, sondern auch in der Summenbetrachtung deutlich überschritten. Aber auch im GE 2 könnten sich bei einer Teilung des Grundstücks entsprechend den vorgesehenen Baukörpern deutliche Überschreitungen der GFZ für Einzelgrundstücke ergeben, während andere Teilgrundstücke das zulässige Nutzungsmaß nicht annähernd erreichen können.

Auch in Bezug auf die zulässige GRZ könnte es zu Schwierigkeiten kommen, wenn Flächen in größerem Umfang nicht bebaut werden könnten und gleichzeitig auf den nicht bebaubaren Flächen Stellplätze und Nebenanlagen – wie vorgesehen – ausgeschlossen werden. Der Entwurf Pysall.Ruge geht nämlich einerseits von einer nicht nachfragegerechten zu geringen Stellplatzzahl aus und sieht diese andererseits ausschließlich in Tiefgaragen vor.

Die nun in Aussicht genommenen Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich überbaubaren Flächen, Maß der Nutzung und Höhenentwicklung lassen die Umsetzung des Pysall.Ruge Entwurfs grundsätzlich zu, ermöglichen aber einen besseren Umgang mit dem

zulässigen Nutzungsmaß für Teilgrundstücke – dies gilt sowohl für die GFZ, als auch für die GRZ.



Abbildung 6: Städtebaulicher Entwurf Pysall.Ruge Architekten

Die einzige bindende Abweichung durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt sich hinsichtlich des Abstands zur B 96a. Hier ist der Abstand gegenüber der B 96a von ca. 21 m um ca. 6 m auf ca. 15 m reduziert worden, da sonst eine Teilung der Grundstücke im Hinblick auf die Erreichung des zulässigen Nutzungsmaßes erheblich erschwert würde.

Der Entwurf ist allerdings vor dem Hintergrund einer bereits erfolgten Teilung des Grundstücks zurzeit nicht 1 zu 1 umsetzbar.

### **Grundkonzept**

Der Entwurf Pysall.Ruge sieht für die Gebiete GE 2 und GE 3 ein autarkes Stadtfeld vor, das sich sowohl aus gestalterischer als auch aus Sicht der hauptsächlichen Nutzung vom übrigen Gewerbe-/Industriegebiet unterscheidet: Es bilden das sog. „Business Quarter“, das sich durch Dichtemodelle und „Stadtatmosphäre“ vom übrigen Gebiet unterscheiden soll. Diese Ausrichtung der Nutzung ist in der Textlichen Festsetzung Nr. 2 geregelt.

### **Insellage**

GE 2 und GE 3 sollen eine bauliche Insel in einer grünen Landschaft bilden. Die Insel wurde durch Baugrenzen fixiert und setzt sich vom GE 4 durch eine Zäsur ab. Gegenüber dem Baumarktgrundstück ergibt sich die Insellage bereits durch den baulichen Bestand auf dem Baumarktgrundstück.

### **Baustruktur**

Die Gestaltungsidee für GE 2 und GE 3 ist durch eine Struktur aus Quadern unterschiedlicher Höhe und Größe gekennzeichnet – allerdings sind die einzelnen Quader hinsichtlich Lage und Höhe nicht zwingend verortet, sondern stellen nur ein Prinzip dar. Eine Baukörperausweisung ist nicht das geeignete Instrument, da das Konzept variabel sein soll und die auch bei der Vermarktung erforderliche Flexibilität nicht mehr gewährleistet wäre.

### **Beziehung zu B96a**

Die zukünftigen Gebäude im GE 2 und GE 3 sollen von der B 96a durch eine begrünte, von Bebauung freigehaltene Fläche von der Straße abgerückt werden. Gegenüber der B 96a ist die zukünftige Bebauung durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien (im direkten Eingangsbereich) von der Straße abgerückt worden. Dabei wurde das Maß auf ca. 15 m begrenzt. Diese Festsetzung wird durch die textlichen Festsetzungen TF 6 und TF 7 ergänzt. Diese Festsetzungen gewährleisten zum einen, dass die Bebauung an der Straße orientiert wird, zum anderen, dass die freigehaltenen Flächen nicht durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen „verunstaltet“ werden.

### **Stadtplatz**

Es soll eine platzartige Aufweitung an der Transversalen im GE 2 vorgesehen werden. Ein solcher Platz ist nach den im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Festsetzungen grundsätzlich möglich. Vor dem Hintergrund der einerseits schon erfolgten Grundstücksteilung und der Unklarheit in Bezug auf weitere Teilungen ist die Festlegung von Lage und Dimensionierung jedoch nicht möglich.

### **Eckpunkte**

An der Kreuzung B 96a und Transversale befinden sich Eckgebäude, die eine Torsituation markieren sollen. Die gewünschten Eckpunkte sind durch Baulinien gesichert.

Beziehung zur Planstraße Nord und zum SO-Gebiet (grüner Rand)

Die zukünftige Bebauung soll von der Planstraße Nord einen Abstand von ca. 30 m und zum SO-Gebiet einen Abstand von 10 – 30 m einhalten (und durch Baulinien gesichert werden), damit eine Bauungsinsel mit grünem Rand entsteht. Eine Umsetzung mit den gewünschten Maßen – noch dazu ergänzt durch Baulinien an den Ecken - ist aufgrund der bereits erfolgten und möglichen weiteren Grundstücksteilung nicht ohne erheblichen Verlust an sonst zulässiger und gewünschter Ausnutzung möglich – die zulässige GFZ wäre für die südlichen Teilgrundstücke nicht erreichbar, auf den nördlichen Teilgrundstücken käme es voraussichtlich zu Problemen mit der GRZ, wenn Stellplätze zu ebener Erde vorgesehen werden. Der Bebauungsplan lässt prinzipiell zwar einen Abstand wie bei Pysall.Ruge vorgesehen zu, schreibt ihn aus den genannten Gründen aber nicht fest.

### **Grünzäsur**

Zwischen GE 3 und GE 4 soll eine räumliche Trennung durch eine Grünfläche geschaffen werden. Zwischen GE 3 und GE 4 ist durch den Bebauungsplan eine nicht überbaubare Fläche definiert, die im Bereich des GE 3 auch von Stellplätzen und Nebenanlagen frei zu halten ist (textliche Festsetzung 7 - siehe oben). Damit wird die räumliche Trennung durch eine Grünfläche gesichert.

### **Höhenstaffelung**

Die Höhenstaffelung in den Gebieten ist unterschiedlich. Die Baukörper sollen in der Regel 6 – 8-geschossig sein. An der Einmündung der Transversale bildet ein 12-geschossiger Baukörper als Dominante das Entree des Gewerbeparks. Die grundsätzliche Festlegung einer Höhenstaffelung ist durch den Bebauungsplan dahingehend erfolgt, dass im direkten Einmündungsbereich in jedem Fall eine Mindesthöhe erreicht werden muss, die höher ist als die gegenüberliegende Wohnbebauung. Auf den übrigen Flächen kann diese Höhe erreicht werden; sie muss es aber nicht.

## **4.15 Lärmschutzbereich**

Die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Berlin-Schönefeld vom 16.06.1997 berührt den Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-70a nur im südwestlichen Randbereich (Teil der alten SLB Nord). Die nach Fluglärmschutzgesetz zugrunde gelegte 67 dB(A)-Isophone, die den Schutzbereich definiert, schließt lediglich die Nutzung besonders schutzbedürftiger Einrichtungen wie Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime und Schulen aus. Wohnungen sind erst in der Schutzzone 1 (> 75 dB(A)) ausgeschlossen.

Im Zusammenhang mit Betrieb und Ausbau des Verkehrsflughafens Berlin-Schönefeld muss im Plangebiet mit durch Fluglärm verursachten Geräuschimmissionen (Leq(3), Tag bis zu 65 dB(A)) gerechnet werden. Teilbereiche des Bebauungsplangebiets liegen innerhalb der durch den Planfeststellungsbeschluss „Ausbau Verkehrsflughafen Berlin-Schönefeld“ festgelegten Schutzgebiete (Tagschutzgebiet, Nachtschutzgebiet). Die daraus resultierenden Maßgaben und Schallschutzmaßnahmen sind zu beachten.

#### **4.16 Anlagenschutzbereich / Bauschutzbereich**

Das Bebauungsplangebiet liegt sowohl im Anlagenschutzbereich von Flugsicherungsanlagen, als auch im bestehenden und im künftigen Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Berlin-Schönefeld.

##### **Anlagenschutzbereich von Flugsicherungsanlagen gemäß § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG)**

Nach § 18a LuftVG dürfen hier Bauwerke nicht errichtet werden, wenn dadurch Flugsicherungseinrichtungen gestört werden.

Die Eigentümer und anderen Berechtigten haben auf Verlangen der für die Flugsicherung zuständigen Stelle zu dulden, dass Bauwerke, die den Betrieb von Flugsicherungseinrichtungen stören, in einer Weise verändert werden, dass Störungen unterbleiben, es sei denn, die Störungen können durch die für die Flugsicherung zuständige Stelle mit einem Kostenaufwand verhindert werden, der nicht über den Geldwert der beabsichtigten Veränderung liegt (§ 18a Abs. 2 LuftVG).

Alle Bauvorhaben, die durch die Radaranlage Remberg (SFD) eingesehen werden können, sind der Deutschen Flugsicherung GmbH (DFS) gemäß § 18a LuftVG vorzulegen.

##### **Bauschutzbereich gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz – (LuftVG)**

Aufgrund der Lage des Bebauungsplans ist der Bauschutzbereich gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) des Flughafens Berlin-Schönefeld berührt. Nach § 12 LuftVG dürfen Bauwerke innerhalb des Bauschutzbereiches nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde errichtet werden (bestehender Bauschutzbereich - § 12 Abs. 3 Ziffer 1a) und 2a) LuftVG sowie künftiger Bauschutzbereich - § 12 Abs. 3 Ziffer 1a), 1b) und 2a) LuftVG),

##### Bestehender Bauschutzbereich (ohne Nordbahn)

Bauwerke, die im Bereich zwischen den 1,5 km- und 4 km-Kreis um den Flughafenbezugspunkt liegen und die zulässige Bauhöhe von 71,70 m ü. NHN überschreiten sowie

Bauwerke, die im Bereich der Anflugsektoren bis 10 km um den Startbahnbezugspunkt liegen und die zulässige Bauhöhen - von 0 m auf 100 m über den Startbahnbezugspunkt ansteigend - überschreiten (r = 10 km 144,73 m ü. NHN)

##### Künftiger Bauschutzbereich

Bauwerke, die im Bereich zwischen den 1,5 km- und 4 km-Kreis um den Flughafenbezugspunkt liegen und die zulässige Bauhöhe von 72 m ü. NHN überschreiten,

Bauwerk, die im Bereich zwischen den 4 km- und 6 km-Kreis um den Flughafenbezugspunkt liegen und die zulässigen Bauhöhen - von 72 m ü. NHN auf 147 m ü. NHN ansteigend - überschreiten sowie

Bauwerke, die im Bereich der Anflugsektoren bis 10 km um den Startbahnbezugspunkt liegen und die zulässiger. Bauhöhen - von 0 m auf 100 m über den Startbahnbezugspunkt ansteigend - überschreiten (r = 10 km 144,73 m ü. NHN).

Entsprechend § 12 Abs. 2 LuftVG darf die für die Erteilung einer Baugenehmigung zuständige Behörde die Errichtung von Bauwerken, die in den Bauschutzbereich hineinragen nur mit ausdrücklicher, vorheriger Zustimmung der Luftfahrtbehörde genehmigen. Sehen landesrechtliche Bestimmungen für die Errichtung von Bauwerken die Einholung einer Baugenehmigung nicht vor, bedarf die Errichtung dieser Bauwerke der Genehmigung der Luftfahrtbehörde unter ausschließlich luftverkehrssicherheitlichen Erwägungen.

Gemäß § 15 LuftVG gelten die Bestimmungen des § 12 LuftVG sinngemäß auch für Bäume, Freileitungen, Masten, Dämme sowie für andere Anlagen und Geräte.

Die einzelnen Bauvorhaben im Bauschutzbereich bedürfen deshalb der luftrechtlichen Zustimmung bzw. Genehmigung der zuständigen Luftfahrtbehörde (Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg). Die Entscheidung über die Zustimmung/Genehmigung wird auf der Grundlage einer gutachtlichen Stellungnahme der DES getroffen.

Die Bekanntmachung des derzeit festgesetzten Bauschutzbereiches erfolgte am 11.03.1999.

Zum besseren Verständnis bei der Beurteilung von Bauvorhaben werden die genannten Regelungen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

#### **4.17 Planfeststellung**

Die Fläche der bisherigen nördlichen Start- und Landebahn war als Teilfläche des Verkehrsflughafens Berlin-Schönefeld bis zum November 2007 planfestgestellt. Die Planfeststellung für das Vorhaben „Ausbau Verkehrsflughafen Berlin-Schönefeld“ sieht nach Unterbrechung der Start- und Landebahn durch den Bau der Bundesautobahn A 113 östlich der BAB A 113 einen Rückbau der Nordbahn vor. Die dann nicht mehr betriebsnotwendigen Flächen östlich der BAB A 113 wurden zurückgebaut und sollen einer gewerblichen Nachnutzung zugeführt werden.

#### **4.18 Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönefeld**

Der Flächennutzungsplanentwurf der Gemeinde Schönefeld stellt für die an den Bebauungsplan südlich angrenzenden Flächen gewerbliche Bauflächen vor. Die Planungen sind aufeinander abgestimmt (vgl. auch I 4.13 Gemeinsames Strukturkonzept Berlin-Schönefeld „Masterplan Gateway BBI“).

#### **4.19 Denkmalschutz**

Der Dorfanger Bohnsdorf ist als Denkmalbereich (Ensemble) im öffentlichen Verzeichnis der Denkmale in Berlin (Denkmalliste Berlin 2005) aufgeführt. Es handelt sich um den alten Bohnsdorfer Siedlungskern mit seiner spindelförmigen Angeranlage.

Obwohl in den 60er Jahren das Dorfensemble an seiner östlichen Seite durch den Autobahnbau gestört wurde, ist der Bohnsdorfer Anger in seiner überlieferten Gestalt und in der Gesamtheit seiner überlieferten Bauten und Anlagen ein in seiner Vollständigkeit und Authentizität im Bereich des Berliner Stadtgebietes nur mehr selten anzutreffendes Beispiel einer dörflichen Anlage. Ohne wie andere vergleichbar citynahe Dörfer im 19. Jahrhundert dem Verstädterungsprozess anheim zu fallen, bewahrte sich der alte Bohnsdorfer Siedlungskern, mit wenigen unaufdringlichen Ausnahmen, seine ländlich-agrarisch geprägte Bauweise. Der Bohnsdorfer Siedlungskern ist bis heute ein wichtiger Sachzeuge ländlich-dörflicher Lebens- und Arbeitsbedingungen.

Gerade der südliche Angerteil verfügt über die seit Mitte des 19. Jahrhunderts in Massivbauweise errichteten Vierseithöfe, die hier z. T. baulich nur wenig überformt sind. Ebenso erhalten ist der im hinteren Teil der Grundstücke gelegene Grünbereich. Diese historischen Obstgärten / Grabeland sind ein wesentlicher Teil der prägenden historischen Dorfstruktur. Sie zeugen eindrucksvoll von einstiger bäuerlicher Lebensweise.



Abbildung 7: Ausschnitt aus der Denkmalkarte

Die Dorfkirche Bohnsdorf sowie der Dorfplatz 3, 7, 8 und 9 sind als Baudenkmal eingetragen. Innerhalb des Geltungsbereichs und direkt angrenzend liegen somit folgende nachrichtliche Übernahmen der Denkmalliste Berlin (Denkmalliste Berlin /Abl. Nr 29 /14.06.2001):

Denkmalbereiche (Ensembles): Dorfplatz 2-9, 12-21, Glienicker Straße 517/519, 523/527

Weitere Bestandteile des Ensembles:

- Angerbereich, Vorgärten, Gehwege, Hofanlagen (nur teilweise im Planungsgebiet)
- Dorfplatz, Spritzenhäuschen, um 1900 (außerhalb Planungsgebiet)
- Dorfplatz 2, Wohnhaus, 1952-53
- Dorfplatz 4, Wohnhaus und Ställe, 1956-57 vom Entwurfsbüro Hochbau I-Groß-Berlin,
- Dorfplatz 5, Wohnhaus und Stall, 1887 von Friedrich Noack,
- Dorfplatz 6, Wohnhaus und Stall, Umbau 1905-06 von Franz Noack,
- Dorfplatz 8, Wohnhaus, 1961 von Winfried Finck und Clemens Riemekasten,
- Dorfplatz 9, Wohnhaus und Scheune, 1912-16 von Franz Noack
- Dorfplatz 12, Wohnhaus, 1894 von Karl Pietzker, Umbau 1903 von Franz Noack (außerhalb Planungsgebiet)
- Dorfplatz 13, Wohnhaus und Stall, um 1890, Umbau 1932 (außerhalb Planungsgebiet)
- Dorfplatz 14, Wohnhaus, Ställe und Scheune, um 1890 (außerhalb Planungsgebiet)
- Dorfplatz 15, Hotel- und Gaststättengebäude, um 1890; Tanzsaal, 1902 von Franz Noack (außerhalb Planungsgebiet)
- Dorfplatz 16, Wohnhaus, um 1890 (außerhalb Planungsgebiet)
- Dorfplatz 17, Wohnhaus, 1959-61 vom Kollektiv Institut für Typung - Ministerium für Aufbau (außerhalb Planungsgebiet)
- Dorfplatz 17A, Wohnhaus, 1959-61 (außerhalb Planungsgebiet)
- Dorfplatz 21, Wohnhaus, um 1885 (außerhalb Planungsgebiet)
- Glienicker Straße 517, Wohnhaus und Stall, 1893 von Karl Pietzker (außerhalb Planungsgebiet)
- Glienicker Straße 519, Wohnhaus und Stall, 1891 von H. Pietzker (außerhalb Planungsgebiet)
- Glienicker Straße 523, Schmiede, 1903-05 von Franz Noack (außerhalb Planungsgebiet)

Nicht konstituierender Bestandteil des Ensembles:

- Dorfplatz 18 (außerhalb Planungsgebiet).

Baudenkmale:

- Dorfplatz, Dorfkirche Bohnsdorf, 1755-57 von Johann Friedrich Lehmann, Erweiterung 1888, Erneuerung der Turmspitze 1937-38 von Otto Risse (D) (außerhalb Planungsgebiet)
- Dorfplatz 3, Bauernhaus, Scheune, Ställe und Hopfplasterung, um 1885; Taubenhaus, 1910,
- Dorfplatz 7, Bauernhaus mit Ställen, Scheune und Hopfplasterung, um 1885; Taubenhaus, 1894 (D),
- Dorfplatz 8, Stall, um 1885,
- Dorfplatz 9, Stall, um 1850.

#### **4.20 Ehemalige Eisenbahnstrecken**

Den Geltungsbereich durchschneiden zwei ehemalige Eisenbahnstrecken (Gemarkung Bohnsdorf, Flur 1, Flurstücke 26/7, 83/5, 84/5, 85/4, 86/4, 147, 148, 149, 151 sowie Flur 2, Flurstücke 72/15, 72/19). Die Strecken sind funktionslos und gelten nicht als planfestgestellt.

#### **4.21 Kampfmittel**

Es liegen keine Erkenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vor; eine präventive Untersuchung vor Baubeginn liegt im Interesse des Bauherren und ist nicht Gegenstand der Festsetzung.



## II Planinhalt

### 1 Entwicklung der Planungsüberlegung

Die Ausgangsbedingungen für die Entwicklung des Gebietes „Bohnsdorf West“ wurden mit dem Konsensbeschluss zum Flughafenkonzept Berlin / Brandenburg vom 28. Mai 1996 neu definiert. Damit waren sämtliche vor dem Beschluss fertig gestellte Planungen, und damit insbesondere die 1994 abgeschlossene Rahmenplanung für das Gewerbegebiet "Bohnsdorf West“, neu zu bewerten.

In diesem Zusammenhang wurde 1997 die Arbeitsgemeinschaft "Flughafen BBI" Groth + Graalfs / Freie Planungsgruppe Berlin GmbH von der Projektplanungs-Gesellschaft Schönefeld mbH mit der „Entwicklung und Bauleitplanung für das Baufeld Ost“ beauftragt. Mit „Baufeld Ost“ wird das Gebiet bezeichnet, das sich im Besitz der Berlin Brandenburg Flughafen Holding GmbH (BBF) bzw. der Landesentwicklungsgesellschaft für Städtebau, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg mbH (LEG) befand (inzwischen gehören die Flächen der Flughafen Berlin Schönefeld GmbH - FBS). Die Abstimmungen mit dem Bezirk Treptow (heute Bezirk Treptow-Köpenick) hatten zum Ergebnis, dass am 21. April 1998 durch das Bezirksamt der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan XV-70 „Bohnsdorf West“ gefasst wurde. In den Geltungsbereich wurden im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses aus städtebaulichen Gesichtspunkten der Ortskern Bohnsdorf, die Flächen des vorhandenen Gartenbaubetriebes und das nördlich angrenzende Wohngebiet, der vorhandenen Bau- und Gartenmarkt sowie die Fläche zwischen B 96a und S-Bahnhof Grünbergallee aufgenommen. Allerdings wurde bereits in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung das Wohngebiet zwischen Grünbergallee und dem Gartenbaubetrieb wieder herausgenommen, da dieses Gebiet zwar von der Planung betroffen ist und als Bestandsgebiet Berücksichtigung bei den Planungen des Gewerbegebietes finden muss, aber die Planung des Gewerbegebietes zu keinen Aussagen führt, die dieses Baugebiet in Frage stellt oder die zu geänderten Planungsaussagen für das Wohngebiet Anlass geben.

Im Januar 1999 wurde vom damaligen Bezirk Treptow die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan XV-70 "Bohnsdorf West" durchgeführt. Aus den vorgebrachten Bedenken und Anregungen ergab sich vor allem die Notwendigkeit für die Durchführung einer freiwilligen Bodenordnung für die Flächen des Flughafens und der Spezialtechnik Dresden GmbH. Zu diesem Zwecke wurden umfangreiche Abstimmungen zwischen der BBF (jetzt FBS) und der Spezialtechnik Dresden GmbH geführt, die in der 2. Jahreshälfte 2005 zu einem Grundstückstauschvertrag zwischen FBS und Spezialtechnik Dresden GmbH führten. Der Vertrag wurde im Frühjahr 2008 angepasst.

Nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde die Planung weitergeführt. Insbesondere wurden Möglichkeiten und Abhängigkeiten der Parzellierung des Gewerbe- und Industriegebietes untersucht, aus den weiterentwickelten städtebaulichen Planungen ein städtebaulicher Entwurf abgeleitet und die Vorplanung der Freianlagen sowie der technischen Infrastruktur einschließlich einer Entwässerungsplanung für den Umgang mit Regenwasser abgeschlossen.

Eine weitere Überprüfung der Planung fand in der Jahresmitte 2006 nach Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden (18.5. 2006 – 21.6.2006) im Rahmen der Planungen zu einem gemeinsamen Strukturkonzept Berlin – Schönefeld statt (vgl. I 4.13 Gemeinsames Strukturkonzept Berlin–Schönefeld „Masterplan Gateway BBI“). Diese Planung hat zu Veränderungen hinsichtlich der Führung der Straßen geführt (Planstraße 70a/Süd im Geltungsbereich des Bebauungsplans entfallen), das städtebauliche Konzept wurde aber grundsätzlich bestätigt.

Die auf der Grundlage des gemeinsamen Strukturkonzeptes überarbeitete Planung wurde im Frühjahr 2007 in die Behördenbeteiligung gegeben. Aus dieser Beteiligung heraus erfolgten keine grundlegenden Änderungen.

Allerdings wurde eine Teilung des Bebauungsplans vorgenommen, da für den Bereich zwischen Schwalbenweg, Bundesstraße 96a und Schützenstraße (zukünftig Bebauungsplan XV-70b) derzeit keine konkreten Planungsabsichten von Investoren erkennbar sind und die Verfolgung der Planungsziele aus dem Aufstellungsbeschluss nicht zu einer Verzögerung



der Schaffung von Planungsrecht für das "Baufeld Ost" (jetzt Bebauungsplan XV-70a) führen soll.

Für die Durchführung des Bebauungsplans XV-70a erfolgte am 10.07.2008 der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags nach § 11 BauGB. Vertragspartner sind das Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin sowie der Vorhabenträger FBS.

## **2 Intention des Plans / Planungsziele**

Mit dem Bebauungsplan XV-70a werden im Einzelnen folgende Entwicklungsziele verfolgt:

- Entwicklung von Gewerbe- und Industriegebieten mit einer Durchmischung mit Büro- und Dienstleistungsgewerbe in enger Verknüpfung mit dem Flughafen
- Sicherung des denkmalgeschützten Ortskerns von Bohnsdorf und Entwicklung als allgemeines Wohngebiet
- Sicherung eines funktionsfähigen Fachmarktstandortes (großflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandel) unter Berücksichtigung einer zentrenverträglichen Sortimentsstruktur
- übergeordnete Anbindung des Planungsgebietes über die B 96a zur Vermeidung einer zusätzlichen verkehrlichen Belastung der angrenzenden Siedlungsbereiche und Sicherung eines Netzes von öffentlichen Verkehrsflächen zur inneren Erschließung des Plangebietes
- Erlebarmachung der vorhandenen Topographie
- Sicherung von Grün- und Ausgleichsflächen

In die Konzeptplanung wurden auch die südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen einbezogen (vgl. I 4.13 Gemeinsames Strukturkonzept Berlin–Schönefeld „Masterplan Gateway BBI“).

## **3 Wesentlicher Planinhalt / Nutzungskonzept**

Gewerbe- und Industriegebiete sollen die zentralen Nutzungen des Planungsgebietes bilden. Dabei sind eine industrielle Nutzung im Süden und eine gewerblich orientierte Nutzung im Norden vorgesehen, um eine Beeinträchtigung vorhandener angrenzender Nutzungen zu vermeiden. In der zentralen Eingangssituation (Torsituation) an der B 96a ist im Zusammenhang mit dem Umfeld des S-Bahnhofs Grünbergallee eine hochwertige städtebauliche Struktur mit Dienstleistungs- und Büronutzungen vorgesehen. Hier erfolgte im dritten Quartal 2007 eine städtebauliche Qualifizierung durch ein Gutachterverfahren mit 4 geladenen Architekturbüros (vgl. I 4.14 Städtebauliche Qualifizierung des Eingangsbereichs)

Er bündelt in einem zusammenhängenden Planbild die unterschiedlichen Raumannsprüche und zeigt einen langfristigen Rahmen für die geordnete städtebauliche Entwicklung über Gemeindegrenzen hinweg auf. Das Gebiet umfasst Flächen nördlich und östlich des planfestgestellten Flughafens sowohl auf den Flächen der Gemeinde Schönefeld als auch auf Berliner Territorium im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Bohnsdorf.

Die gemeinsame Rahmenplanung gleicht die Planungsziele des Flächennutzungsplans und die Einzelplanungen der Gemeinde Schönefeld, den Bebauungsplanentwurf „Bohnsdorf West“ in Berlin, die aktuellen Verkehrs- und Erschließungskonzepte und die Freiraumkonzeption in einem funktionalen, wirtschaftlichen und gestalterischen Gesamtkonzept ab. Der Plan stellt ein stadtplanerisches Grundgerüst für einen Entwicklungshorizont von 20 - 30 Jahren dar. Er ist die Grundlage für die Ansiedlung der dem Flughafen zugeordneten Funktionen, Standorte und Nutzungen und soll in gemeindlicher Kooperation schrittweise umgesetzt werden.

Das städtebauliche Konzept ermöglicht im Westen des Plangebiets als Option einen zweiten Anschluss an die B 96a im Einmündungsbereich des Seewegs. Dieser liegt jedoch auf Schönefelder Gemarkungsgebiet und ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Diese Anbindung kann unter bestimmten Voraussetzungen erforderlich werden, wenn die Flächen

zwischen den Autobahnen A113 und A117 östlich der Flughafenzufahrt an das Planungsgebiet angebunden werden (Verlängerung der Planstraße 70a/Transversale nach Süden) und kein Autobahnanschluss im Bereich der südlichen Schönefelder Seen möglich wird. Dann kann es zu einer Überlastung der Anbindung „Bohnsdorf West“ an die B 96a (Planstraße 70a/Transversale) kommen und eine weitere Anbindung notwendig werden. Insofern ist dieser zusätzliche Anschluss eine Option, die allerdings zu ihrer Planung und Durchführung weiterer Abstimmungen mit der Gemeinde Schönefeld bedarf. Die Gemeinde Schönefeld müsste dafür auch ein Planverfahren durchführen.

Das Plangebiet soll durch eine von den Schönefelder Seen Richtung Osten verlaufende zentrale Grünachse gegliedert werden, die im Osten des Plangebiets in einen großen Landschaftsraum mit vorrangigen Ausgleichsfunktionen mündet („Grüner Trichter“). Ein weiterer Grünzug mit Ausgleichsfunktion wird an der südlichen Plangebietsgrenze gesichert.

Die Randflächen im nördlichen und nordwestlichen Bereich des Planungsgebietes sind auf Grund ihrer Lage – Nähe zum S-Bahnhof und zu den Schönefelder Seen – vor allem für Büros und Dienstleistungen im Rahmen einer gewerblichen Nutzung geeignet.

Der vorhandene Bau- und Gartenmarkt an der B 96a wird in die Planung einbezogen und soll als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt“ festgesetzt werden.

Die städtebauliche Entwicklung des Bohnsdorfer Ortskerns soll mit der Festsetzung des Bereiches als allgemeines Wohngebiet gesichert werden. Eine flächenhafte Weiterentwicklung der Siedlungsflächen des Dorfkerns wird aufgrund dessen, dass die in Berlin nur noch sehr selten anzutreffende beispielhafte dörfliche Anlage als wichtiger Sachzeuge ländlich-dörflicher Lebensweise weiterhin erkennbar bleiben soll, ausgeschlossen. Gerade der südliche Angerteil verfügt über die seit Mitte des 19. Jahrhunderts in Massivbauweise errichteten Vierseithöfe, die hier z. T. baulich nur wenig überformt sind. Ebenso erhalten ist der im hinteren Teil der Grundstücke gelegene Grünbereich.

## **4 Festsetzungen des Bebauungsplans**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Der südliche Dorfkernbereich Bohnsdorfs soll als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Damit wird der Umnutzung des Dorfkerns für vorrangig gewerbliche Zwecke gegengesteuert. Nicht störende Handwerksbetriebe und der Versorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sollen zulässig sein. Die Errichtung von Tankstellen soll ausgeschlossen werden.

Am ersten Abschnitt der zentralen Erschließungsachse werden mit der Bezeichnung GE 2 und GE 3 Gewerbegebiete festgesetzt, in denen vorrangig Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude vorgesehen werden. Damit wird dem vorgesehenen Charakter dieser Flächen als Eingangsbereich Rechnung getragen. Westlich an das GE 3 schließt das Gewerbegebiet GE 4 an. Nördlich des Ost-West-Grünzuges und östlich der Planstraße 70a/Ost sollen weitere Gewerbegebiete festgesetzt werden.

Südlich des Ost-West-Grünzuges bzw. westlich der Planstraße 70a/Ost sollen Industriegebiete festgesetzt werden. Aufgrund der Entfernung zu den angrenzenden Wohnnutzungen und ihrer Abschirmung durch die umgebenden Gewerbegebiete sind hier Industriegebiete unterzubringen. Damit wird auch dem Vorsorgegedanken aus § 50 BImSchG nach räumlicher Trennung von störungsempfindlichen Nutzungen und möglichen Gefahrenquellen Rechnung getragen. Wohnungen sollen auch aufgrund der Restriktionen des LEP FS für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber ausgeschlossen werden (Gl 1, 2, 3 und 4).

Der bestehende Bau- und Gartenmarkt an der B 96a soll entsprechend der vorhandenen Nutzung und Größenordnung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenmarkt festgesetzt werden. Es handelt sich hierbei nicht um die Neuausweisung eines Sondergebietes sondern um die Sicherung der bestehenden Fachmarktnutzungen. In einer

textlichen Festsetzung werden die maximal zulässige Verkaufsfläche und der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente in enger Orientierung am Bestand spezifiziert.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im allgemeinen Wohngebiet sollen mit GRZ 0,2 und GFZ 0,4 bestandsorientierte Werte festgesetzt werden, die auch den denkmalpflegerischen Belangen Rechnung tragen.

In den Gewerbegebieten GE 2 und 3 soll die GRZ 0,8 und die GFZ 2,4 betragen. Die GFZ entspricht dem städtebaulichen Konzept an dieser Stelle und der zulässigen Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO. Städtebauliche Gründe für eine Unter- oder Überschreitung dieser Werte liegen nicht vor.

In den übrigen Gewerbe- und Industriegebieten sollen, um eine möglichst hohe Flexibilität bei der Ansiedlung von Betrieben zu gewährleisten, mit GRZ 0,8 und BMZ 10,0 die zulässigen Obergrenzen des § 17 BauNVO festgesetzt werden.

#### **4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Auf den gewerblich zu nutzenden Flächen soll keine Bauweise festgesetzt werden, da weder die geschlossene Bauweise noch die Längenbeschränkungen der offenen Bauweise angebracht sind. Damit gelten die Regeln des Landesrechts.

Die überbaubaren Flächen sollen durch Baugrenzen definiert werden, damit die Regungsdichte im Gebiet gering gehalten werden kann. Die straßenseitigen Baugrenzen folgen den städtebaulichen Vorgaben und dem Grünkonzept für das Planungsgebiet.

Im allgemeinen Wohngebiet richten sich die Baugrenzen zum Dorfplatz hin nach dem Gebäudebestand. An der Ecke Dorfplatz Bohnsdorf / Hufenweg richten sich die Baugrenzen nach der historischen Bebauung. Im Süden ergibt die vorhandene rückwärtige Bebauung die Lage der Baugrenzen. Die „Hufen“ des Ortskerns sollen von Bebauung freigehalten werden. Eine Erweiterung des Wohngebietes wird deshalb ausgeschlossen.

Der Bereich ist als Gesamtensemble sowie in Teilen als Baudenkmale in der Denkmalliste Berlin 2005 (vgl. I 4.19 Denkmalschutz) geführt und wird im Bebauungsplan dementsprechend nachrichtlich übernommen.

Am östlichen Rand des Ortskerns liegt ein Teil der vorhandenen Bebauung und ein Teil der überbaubaren Fläche in den Baubeschränkungszonen (§ 9 FStrG) der BAB 117. Die Errichtung neuer baulicher Anlagen sowie die wesentliche Veränderung bestehender Anlagen bedürfen einer Genehmigung durch die oberste Straßenbaubehörde. Durch die Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung X vom 05.01.2009 wird eine entsprechende Genehmigung dem Grunde nach in Aussicht gestellt. Die vorhandene Bebauung ist älter als die angrenzende Bundesautobahn. Die überbaubare Fläche ist auf die Fläche begrenzt, die sich aus der Form des Gesamtensembles als nach § 34 BauGB bebaubar ergeben würde.

Für die Gewerbegebiete GE 2 und GE 3, die sowohl den Eingangsbereich zum BBI Business Park Berlin als auch umgekehrt zum Stadtgebiet Berlin bilden, wurde ein Gutachterverfahren (vgl. I 4.14 Städtebauliche Qualifizierung des Eingangsbereichs) als diskursives Verfahren mit Beteiligung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und des Bezirksamtes Treptow-Köpenick durchgeführt. Ziel waren die städtebauliche Qualifizierung und die Erlangung von Hinweisen zur Parzellierung in vermarktungsfähige Flächen. Im Ergebnis wird ein Mindestmaß an Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung und Entwicklung des Eingangsbereiches in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

An der B 96a soll eine Torsituation geschaffen werden. Hierzu werden Festsetzungen insbesondere hinsichtlich der Mindesthöhe der Gebäude und hinsichtlich der Lage (Baulinien) vorgesehen. Entlang der B 96a sollen die Gebäude einen Abstand von ca. 15 m gegenüber der Straßenbegrenzungslinie einhalten. Diese nicht überbaubare Fläche soll auch von Stellplätzen freigehalten und begrünt werden, um der repräsentativen städtebaulichen Lage gerecht zu werden.

Im Gewerbegebiet GE 4 an der B 96a soll die Baugrenze 30 m von der Straßenbegrenzungslinie zurück rücken. Hier befindet sich ein gut entwickelter Gehölzstreifen, der wegen

seines ökologischen und landschaftsästhetischen Wertes erhalten werden soll. Da hier Zufahrten von der B 96a in das Gewerbegebiet nicht möglich sind, sollen sich die Eingangsbereiche der Nutzungen nach Süden zur inneren Erschließung des Gebietes hin orientieren.

Entlang der Planstraße 70a/Transversale sind sowohl in den Gewerbegebieten als auch in den Industriegebieten die Baugrenzen gegenüber der Straßenbegrenzungslinie um 30 m zurückgezogen, um hier im städtebaulichen Kontext zur Gestaltung der Straße als Allee eine Art „Vorgärten“ entstehen zu lassen, die allerdings gleichzeitig zur Versickerung des Regenwassers dienen können.

In den übrigen Bereichen der Gewerbegebiete sind die Baugrenzen mit einem Abstand von 6 Metern zur Straßenbegrenzungslinie konzipiert. Der verbleibende Zwischenraum soll von Bebauung freigehalten werden.

In den Industriegebieten soll der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie auf 12 Meter erweitert werden. Daher ist der zur öffentlichen Erschließung hin orientierte nicht überbaubare Bereich der einzelnen Grundstücke breiter als in den potentiell kleinteiligen Gewerbegebieten.

Da die Regenentwässerung der privaten Flächen auf den Grundstücken selbst erfolgen muss, ist die Errichtung von Mulden und gegebenenfalls Rigolen auf den Baugrundstücken notwendig. Um hierfür einen ausreichenden Flächenanteil zu gewährleisten, bedarf es einer vom Regelfall der BauNVO abweichenden Festsetzung bezüglich der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf, soll für begrünte Mulden und Mulden-Rigolen nicht gelten. Eine Simulation<sup>5</sup> hat gezeigt, dass 10 Prozent Flächenanteil für die Entwässerung der Grundstücke ausreichend sind.

#### **4.4 Höhe baulicher Anlagen**

Der gesamte Geltungsbereich liegt in der Planungszone „Bauhöhenbeschränkung“ des LEP FS sowie im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Berlin-Schönefeld. Die Maßgaben nach § 12 LuftVG sind zu beachten (siehe I 4.16 Anlagenschutzbereich / Bauschutzbereich). Die Höhenentwicklung ist durch die Bauhöhenbeschränkung auf Werte zwischen ca. 11 m und 80 m über Gelände begrenzt. Die niedrigsten Werte (11 m – 16 m) gelten für kleinere Teilflächen im GE 10 und im GI 1, da diese teilweise im Anflugsektor der nördlichen Landebahn des Flughafens Schönefeld liegen. Im GI 4 ergeben sich zulässige Höhen von ca. 26 m. Von hier aus steigen die Werte in Richtung Nordosten auf ca. 80 m an. Eine darüber hinaus gehende Höhenbeschränkung der baulichen Anlagen ist aufgrund der städtebaulichen Lage und der vorgesehenen Nutzungsarten – mit Ausnahme für die Bereiche an der B 96a (GE 2, GE 3 und GE 4) und direkt an den Wohnsiedlungsbereich an der Grünbergallee (GE 1) – nicht erforderlich.

#### **4.5 Erschließung**

Die Einbindung des Planungsgebietes in das übergeordnete Verkehrsnetz ist bereits oben dargestellt (vgl. I 3.2 Erschließung und Versorgung). Die Machbarkeit der Verkehrerschließung und das resultierende Mengengerüst wurden in einem Gutachten<sup>6</sup> untersucht und sind in Abbildung 8 dargestellt.

---

5 Baufeld Ost – Entwicklung und Bauleitplanung, 4. Zwischenbericht, FPB GmbH, Oktober 1999 und Baufeld Ost – Entwicklung und Bauleitplanung, Konzeption zur Regenentwässerung, FPB GmbH, Mai 2000

6 Gutachten zur Verkehrserschließung – Aktualisierung 2006, FPB GmbH, Dezember 2006



Abbildung 8: Erschließungssystem mit prognostizierter Verkehrsbelastung Kfz/24 h

Ziel der Erschließungsplanung ist, die zukünftigen Nutzer des Gebietes optimal sowohl an das übergeordnete und regionale Verkehrsnetz (MIV und ÖPNV) als auch an die potentielle Hauptrelation zum Terminalbereich des Flughafens anzubinden. Hierzu ist eine gute innere Erschließung Voraussetzung.

Die öffentliche Erschließung des Gewerbe- und Industriegebietes soll aus den Planstraßen 70a/Nord, West, Mitte und Ost sowie der zentralen Achse Planstraße 70a/Transversale gebildet werden.

Hauptmerkmal ist die zentrale Erschließung, die an die B 96a im Norden anbindet und das Baufeld Ost mittig teilt, um im Süden einen zweiten Anbindungspunkt an das übergeordnete Netz ausbilden zu können. Diese zweite Anbindung lässt verschiedene Optionen offen:

- Die Verknüpfung mit einer Ost-West-Spange, die die nördlich des zukünftigen Flughafens gelegenen flughafenaffinen Flächen erschließt und über einen Anschluss an die Flughafenrandstraße auch die direkte Anfahrt zum Flughafenterminal gewährleistet.
- Die Erschließung und Verknüpfung der Flächen südlich der Stadtgrenze einschließlich der vorhandenen Gewerbe- und Handelsflächen in Waltersdorf.
- Die Anbindung an die A 117 und / oder L 400 als Option.

Die zentrale Verkehrserschließung in Nord-Süd-Richtung (Planstraße 70a/Transversale) wird mittig von einer großen grünen Ost-West-Achse gequert. Das entstehende Achsenkreuz als Bündelung der öffentlichen Erschließung und der Grün- und Freiräume wird somit zum bestimmenden Gliederungselement des Gebietes.

Die zentrale Erschließungsachse wird durch drei weitere Nord-Süd-Stränge ergänzt. Die westliche Achse kann bei Bedarf bis zu einem zweiten Anschluss (über Schönefelder Gemarkungsgebiet) an die B 96a in Höhe Seeweg geführt werden. Die östliche Achse hat nur untergeordnete Bedeutung. Die bisher vorgehaltene Verbindungsmöglichkeit von dieser Achse zur Grünbergallee wurde zwischenzeitlich aufgegeben, da kein entsprechender Bedarf nachgewiesen werden konnte.

Mit diesen vier Nord-Süd-Achsen sowie zwei Querachsen - die Zweite, südliche, außerhalb des Planungsgebietes auf Schönefelder Gemarkung - ist ein funktional ausreichendes Verkehrssystem geschaffen, das Baufelder mit bis zu 200 m Tiefe erschließt, die jedoch bei Bedarf unterteilbar sind. Die robuste Erschließungs- und Flächenstruktur lässt unterschiedliche Quartierbildungen mit unterschiedlichen Erscheinungsbildern und lageabhängigen un-

terschiedlichen Nutzungsmischungen zu (vgl. I 4.13 Gemeinsames Strukturkonzept Berlin-Schönefeld „Masterplan Gateway BBI“).

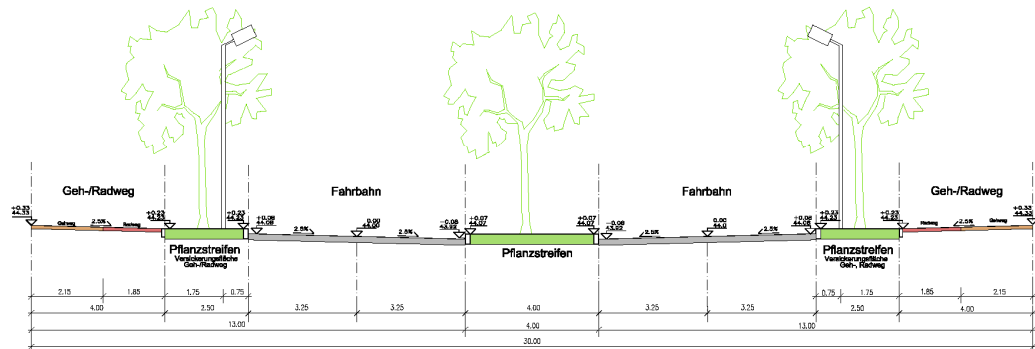
Die geplante Straßenraumbreite der Planstraße 70a/Transversale beträgt 30 m, die der Planstraßen 70a/Nord, -West, -Mitte und -Ost 22,50 m. Für den Straßenzug Hufenweg – Lindenstraße ist eine Gesamtbreite von 12,0 m vorgesehen.

Die Straßenbreite für die Planstraße 70a/Transversale ergibt sich aus der städtebaulichen Gestaltanforderung einer gebietsprägenden städtebaulichen Achse. Sie soll als Allee mit einer 4 m breiten baumbestandenen Mittelinsel ausgestaltet werden. Aus der Anforderung Mittelinsel ergibt sich ein jeweils 2 streifiger Ausbau der Richtungsfahrbahnen (2 x 3,25 m), an die sich jeweils ein weiterer Baumstreifen mit einer Breite von 2,5 m und ein getrennter Rad- / Gehweg von 4,0 m Breite anschließen (vgl. Abbildung 9). Dieser Querschnitt lässt auch ausreichenden Raum für die Anordnung einer zusätzlichen Linksabbiegespur im Einmündungsbereich in die B 96a.

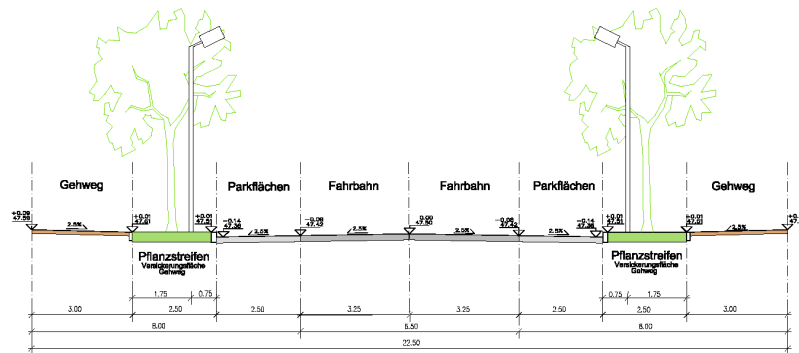
Für die Straßenprofile der übrigen Erschließungsstraßen in den Gewerbe- und Industriegebieten sind 6,5 m für die Fahrbahn, ein beidseitiger durchgehender Lkw-geeigneter Parkstreifen von 2,5 m Breite, beidseitige Baumstreifen mit einer Breite von 2,5 m und jeweils Gehwege mit einer Breite von 3,0 m vorgesehen (vgl. Abbildung 9). Für Radfahrer ist aufgrund des geringen Aufkommens kein separater Fahrradweg vorgesehen.

Für die B 96a ist eine Erneuerung des Teilabschnitts "Am Seegraben" vorgesehen. Die Straße soll im Zuge ihrer Sanierung im Wesentlichen unverändert bleiben. Es ist vorgesehen, die Straße den verringerten Verkehrsströmen anzupassen und die erlaubte Höchstgeschwindigkeit zukünftig auf 50 km/h zu begrenzen. Dies ermöglicht eine Reduzierung der Fahrspurweiten der Richtungsfahrbahnen. Hierdurch kann der gegenwärtige Mittelstreifen verbreitert und entsiegelt werden. Es ist geplant, bisher beidseitig der Straße teilweise fehlende Geh- und Radwege anzulegen. Ein planrechtliches Verfahren für die Durchführung dieser Baumaßnahme ist nach Einschätzung des Vorhabenträgers, SenStadt X, nicht erforderlich. Zur Absicherung wurde eine Vorprüfung gemäß § 3c UVPG erarbeitet. Soweit die Straße innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt, sind die geplanten Maßnahmen bei der Straßenbegrenzungslinie berücksichtigt. Im Bereich der Einmündung der Planstraße 70a/Transversale werden Aufweitungen für Abbiegestreifen vorgesehen. Aus den Lärmuntersuchungen ergibt sich außerdem, dass mit dem Bau der Einmündung zur Reduzierung des Verkehrslärms auf einem Abschnitt von insgesamt 160 m die Betonfahrbahn durch Bitumen ersetzt wird und eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 50 km/h anzuordnen ist (siehe auch II 4.8 Immissionsschutz). Außerdem ist eine Lichtsignalanlage vorgesehen.

Querschnitt A1-A1: Transversale - Sammelstraße (Trennungsprinzip)  
Stat. 0 + 372.32



Querschnitt B1-B1: Planstraße Ost - Erschließungsstraße (Trennungsprinzip)  
Stat. 0 + 197.49 (gilt auch für die Planstraßen Nord, West und Mitte)



Querschnitt D-D: Verbindungsstraße Hufenweg-Lindenstraße  
(Trennungsprinzip)

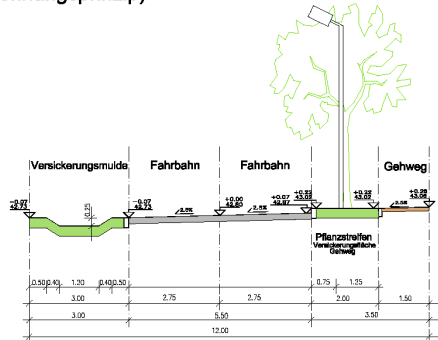


Abbildung 9: Regelquerschnitte

Zur Sicherung der Erschließung auch für Fußgänger und Radfahrer soll ein Fuß- / Radweg in Verlängerung der Schützenstraße nach Süden zum nördlichen Fahrbahnrand der B 96a geführt werden. Die Herstellung dieses Weges wird im städtebaulichen Vertrag geregelt. Am Knoten Planstraße 70a/Transversale/B 96a wird eine lichtzeichengesteuerte Querungsmöglichkeit des Fuß-/Radweges in das Gewerbegebiet eingeplant (Einbeziehung Fußgänger/Radfahrer in LSA des künftigen Verkehrsknotens).

Die innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Teilflächen der Grünbergallee und des Dorfplatzes Bohnsdorf sollen gemäß ihres Bestandes, Hufenweg und Lindenstraße dagegen nur teilweise in ihrer jetzigen Lage als Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden. Die veränderte Trassierung des Hufenweges richtet sich nach der Lage des nordöstlichen Gewerbegebietes GE 5.

Der Ausbau des Hufenweges und der Lindenstraße soll mit 5,5 m Fahrbahnbreite, einem einseitigen 3,0 m breiten Versickerungsgrünstreifen und einem 2,0 m breiten Baumstreifen und einem 1,5 m breiten Fußwegen auf der gegenüberliegenden Seite erfolgen.

Die Straßenquerschnitte sind für die prognostizierten Verkehre ausreichend dimensioniert. Sie lassen im Sinne eines Ausgleichs eine Bepflanzung mit Bäumen zu und ermöglichen über die Grünstreifen eine direkte Versickerung der auf den Gehwegen anfallenden Niederschlagswässer und damit eine Reduzierung der zu behandelnden Niederschlagswässer insgesamt. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist jedoch nicht Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplans.

## **4.6 Freiflächen**

### **4.6.1 Öffentliche Grünflächen - zentrale Grünachse**

Die zentrale Grünachse stellt eine 1,5 km lange Verbindung zwischen dem „Grünen Trichter“ und den Schönefelder Seen her und wird im Osten des Gebietes zur Weiterführungen nach Norden (Richtung Ortskern Bohnsdorf) und Süden (Richtung Landesgrenze) durch öffentliche und private Grünflächen ergänzt. Sie ist gleichzeitig Verbindungselement zwischen den großen umgebenden Landschaftsräumen und Gliederungselement für unterschiedlich intensiv nutzbare Baugebiete. Sie übernimmt wichtige Funktionen der Erholungsnutzung für Anwohner und für Zwecke der Pausenerholung. Durch die Pflanzung einheimischer Gehölze erfüllt sie auch wichtige Funktionen für Tier- und Pflanzenarten. Die zentrale Grünachse soll als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ festgesetzt werden.

### **4.6.2 „Grüner Trichter“**

Der "Grüne Trichter" im Osten des Planungsgebietes nimmt eine zentrale Bedeutung als Ausgleichsfläche für den durch die Planung vorbereiteten Eingriff in den Naturhaushalt ein. Durch seine strukturreiche und naturnahe Gestaltung soll er möglichst vielen Arten einen Lebensraum bieten. Der „Grüne Trichter“ soll als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Grünfläche“ als Ausgleichsfläche (im Sinne des § 9 Nr. 15 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) festgesetzt werden.

### **4.6.3 Grünflächen an der Landesgrenze**

Im Ergebnis der Abstimmungen mit der Gemeinde Schönefeld zu einem gemeinsamen Strukturkonzept (vgl. I 4.13 Gemeinsames Strukturkonzept Berlin–Schönefeld „Masterplan Gateway BBI“) über die Landesgrenze hinweg, ist an der Landesgrenze eine Grünzone als private Grünflächen vorgesehen. Die privaten Grünflächen an der Landesgrenze haben ebenfalls eine Bedeutung als Ausgleichsflächen für den durch die Planung vorbereiteten Eingriff in den Naturhaushalt. Durch ihre strukturreiche und naturnahe Gestaltung als Streuobstwiesen sollen diese Flächen möglichst vielen Arten einen Lebensraum bieten. Die Grünflächen an der Landesgrenze sollen jeweils als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Grünfläche“ als Ausgleichsfläche (im Sinne des § 9 Nr. 15 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) festgesetzt werden.

### **4.6.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die dauerhafte Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Pflanzgebote (Baumpflanzungen, begrünte Lärmschutzanlage) und eine Pflanzbindung vermindern die negativen Auswirkungen auf das Kleinklima durch Verdunstungsleistungen und staubbindende Wirkungen der Pflanzen.

## **4.7 Konzept zur dezentralen Entsorgung von Regenwasser**

Ziel der Regenwasserentsorgung ist es, das anfallende Regenwasser möglichst umfänglich im Planungsgebiet zu versickern und zu verdunsten, da eine Ableitung des Regenwassers wegen der beschränkten Anschlusskapazität nur über umfängliche Regenrückhalteanlagen möglich wäre. Daher soll das Regenwasser, das auf den Grundstücken anfällt versickert und nur das Regenwasser der Straßen abgeführt werden.

Die grundlegenden Voraussetzungen für die Versickerung von Regenwasser im Bebauungsplangebiet liegen vor:

- Die Altlastensituation im Planungsgebiet ist als unbedenklich einzuschätzen. Die Vornutzung des Gebietes durch Landwirtschaft bzw. Baumschulen hat zu keiner nachhalti-



gen Belastung der Böden geführt. Auch von den Altlastenverdachtsflächen im Ortskern Bohnsdorf geht nach den vorliegenden Untersuchungen keine Gefährdung des Grundwassers aus.

- Der höchste gemessene Grundwasserstand liegt bei 37m ü. NHN (Angaben: Grundwassermonitoring – Flughafen Berlin-Schönefeld). Die Geländehöhe variiert zwischen 41,6 m und 49,0 m. Der kleinste Flurabstand liegt also bei 4,6 m. Angaben zum höchsten gemessenen Grundwasserstand liegen beim Landesgrundwasserdienst der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz nicht vor.
- Das Planungsgebiet grenzt an die nördlich gelegene Wasserschutzzone III B des Wasserwerks Altglienicke, die Aufhebung des Wasserschutzgebietes ist seit dem 15.05.2008 geplant, aber noch nicht erfolgt. Die sich aus der Schutzgebietsverordnung ergebenden Restriktionen sind nicht mehr zu beachten.

Bei den Versickerungsversuchen<sup>7</sup> wurden Endinfiltrationsraten zwischen  $1 \cdot 10^{-5}$  m/s und  $1 \cdot 10^{-6}$  m/s ermittelt. Zur Vordimensionierung wurde die schlechteste, bei den Versuchen ermittelte Endinfiltrationsrate  $IE = 1 \cdot 10^{-6}$  m/s verwendet. Dieser Wert bedeutet eine vergleichsweise geringe Versickerungsfähigkeit des Bodens. Sie reicht jedoch aus, um das Wasser an Ort und Stelle zu versickern. Für Starkregenereignisse ist es jedoch notwendig, ein ausreichendes Volumen zur Zwischenspeicherung vorzuhalten.

Bei der Regenwasserbewirtschaftung ist der Regenwasseranfall auf den privaten Grundstücken und innerhalb des öffentlichen Straßenraumes zu unterscheiden.

Es wurde ein zusätzliches Bodengutachten beauftragt<sup>8</sup>. Im Rahmen dieses Bodengutachtens sollte geklärt werden, ob das anfallende Niederschlagswasser zu 100% versickert werden kann. Hierzu wurde ein umfangreiches Untersuchungsprogramm vorgesehen, das Erkundungsbohrungen (bis 6m tief) und detaillierte Analysen zu den Durchlässigkeiten und zur Versickerungsfähigkeit der einzelnen angetroffenen Schichten beinhaltet.

Ergebnis des Gutachtens ist, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken mit der ermittelten Versickerungsfähigkeit der Böden technisch möglich ist. Für den Bebauungsplan wurde in Abstimmung mit den Berliner Wasserbetrieben und der Wasserbehörde festgelegt, dass jedoch eine Ableitung des auf der Straße anfallenden Niederschlagswassers erfolgen soll. Für die Straßenentwässerung ist deshalb der Bau einer zentralen Bodenfilteranlage und die gedrosselte Ableitung über ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Die Ableitung erfolgt dann über das Netz in Bohnsdorf zur Dahme.

#### 4.7.1 Private Grundstücke

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Regenwasser ist hinsichtlich seiner Stoffkonzentration und der damit ggf. einher gehenden potentiellen Grundwassergefährdung bei der gezielten Regenwasserversickerung in Abhängigkeit von seiner Herkunftsfläche unterschiedlich zu bewerten.

- Das Regenwasser der Dachflächen ist unbedenklich. Unbedenkliche Niederschlagsabflüsse können ohne Vorbehandlungsmaßnahmen über die ungesättigte Zone versickert werden. In den Baugebieten wird dieses Wasser über Mulden-Rigolen-Systeme oder direkt über Rigolen versickert. Es wird beim Durchfließen der belebten Bodenschicht der Mulde sehr gut biologisch gereinigt, ungelöste Stoffe werden zurückgehalten.
- Der Niederschlagsabfluss der privaten Hof-, Park- und Straßenflächen ist als tolerierbar zu bewerten. Das bedeutet, dass er unter Ausnutzung der Reinigungsprozesse in der Versickerungsanlage versickert werden kann. Durch die dort ablaufenden physikalischen, biologischen und chemischen Reinigungsprozesse werden auch größere Beschaffenheitsschwankungen des Versickerungswassers vor dem Eintritt in das Grundwasser ausreichend gedämpft.

<sup>7</sup> Baugrund Berlin Bohrgesellschaft mbH (2000): Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit von Regenwasser - Bauvorhaben XV-70, Bohnsdorf-West

<sup>8</sup> Wasy Gesellschaft für wasserwirtschaftliche Planung und Systemforschung mbH (2007): Bodengutachten BBI Business Park Berlin

#### 4.7.2 Verkehrsflächen

Das im Straßenraum anfallende Regenwasser ist hinsichtlich seines Verschmutzungsgrades und seiner Bewirtschaftung zu unterscheiden.

- Regenwasser, das auf verkehrlich gering belasteten Straßenflächen (weniger als 2.000 Kfz/Tag) anfällt, ist gering verschmutzt. Die Reinigung des Regenwassers bei der Passage der belebten Bodenschicht der Mulden bzw. der Mulden-Rigolen-Systeme ist ausreichend. Dies gilt für den Hufenweg und die Lindenstraße.
- Regenwasser, das auf den Geh- und Radwegen anfällt, ist ebenfalls nur gering verschmutzt und kann in Mulden oder Mulden-Rigolen-Systemen versickert werden. Dies gilt für die Planstraßen 70a/Transversale, -Nord, -Ost, -Mitte und Süd.
- Regenwasser, das auf verkehrlich hoch belasteten Fahrbahnen anfällt, ist durch verkehrsbedingte Schmutzstoffe verunreinigt. Die Reinigung durch eine einfache Passage der belebten Bodenschicht ist nicht ausreichend. Das Regenwasser wird deshalb über eine Bodenfilteranlage vorgereinigt und über das Kanalnetz abgeführt. Dies gilt für die Planstraßen 70a/Transversale, -Nord, -Ost, -Mitte und Süd.

#### 4.8 Immissionsschutz

Vor dem Hintergrund der Notwendigkeit des städtebaulichen Einfügens der gewerblichen Planung in den empfindlichen Kontext der Umgebung - im Westen, Norden und Osten liegen Wohngebiete in der Nachbarschaft - wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sowohl für die Bestandssituation als auch für den Planungsfall zwei schalltechnische Untersuchungen<sup>9 10</sup> vorgenommen, um die zu erwartenden Schallimmissionen an schutzbedürftigen Nutzungen auch außerhalb des Planungsgebietes zu ermitteln und gegebenenfalls Lärmkontingentierungen für Teilflächen oder andere Maßnahmen festzulegen.

In der Untersuchung der FPB wurden die auf das Planungsgebiet einwirkenden und die durch die Planung verursachten Aspekte Verkehrslärm, Schienenlärm, Gewerbelärm und Fluglärm untersucht und Empfehlungen zur Konfliktlösung gemacht. Ziel der Untersuchung war die Ermittlung der zu erwartenden Geräuschimmissionen, der Vergleich mit den schalltechnischen Orientierungswerten der Bauleitplanung gemäß DIN 18 005, um daraus Schutzmaßnahmen zur Sicherung im Bebauungsplan abzuleiten.

Im Wesentlichen waren die Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr auf der das Planungsgebiet tangierenden B 96a sowie diejenigen auf der durch das Planungsgebiet verlaufenden Sammelstraße und die Immissionen des S-Bahn-Verkehrs zu berücksichtigen. Die Belastungsdaten der Straßen wurden den vorliegenden verkehrlichen Untersuchungen<sup>11</sup> entnommen und - soweit erforderlich - ergänzt.

Weiterhin wurden die Schallimmissionen durch die Teilflächen des Gewerbe-/Industriegebietes an den angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen in mehreren Varianten ermittelt, um gegebenenfalls mithilfe einer Lärmkontingentierung für einzelne Teilflächen die Immissionen auf das zulässige Maß zu beschränken. Unterschiedliche Schutzmaßnahmen wurden geprüft.

In dem Gutachten der KSZ wurde der Aspekt Gewerbelärm hinsichtlich der Schallkontingentierung für die Gewerbe-/Industriegebiete noch mal vertieft und konkretisiert. Die sich ergänzenden Untersuchungen wurden hinsichtlich ihrer Vergleichbarkeit überprüft<sup>12</sup>. Au-

<sup>9</sup> Bebauungsplan XV-70 "Bohnsdorf-West", Schalltechnische Untersuchung, Fortschreibung, FPB GmbH, Januar 2007

<sup>10</sup> Ermittlung der zulässigen Geräuschemissionen für gewerbliche Nutzungen im Bereich des B-Plan XV-70 in Berlin - Treptow – Köpenick, KSZ - Köckritz, Schenk, Zick Ingenieurbüro GmbH, 14. September 2007

<sup>11</sup> Gutachten zur Verkehrserschließung – Aktualisierung 2006, FPB GmbH, Dezember 2006

<sup>12</sup> Schalltechnische Stellungnahme 47250-1.001 zu den Aussagen in den schalltechnischen Untersuchungen zum B-Planentwurf XV-70 in Berlin Treptow-Köpenick, KÖTTER Beratende Ingenieure Berlin GmbH, November 2007

Berdem wurde eine übergreifende Beurteilung aller einwirkenden Lärmquellen (Gesamtlärbetrachtung) erstellt<sup>13</sup>.

#### **4.8.1 Emissionsquellen**

##### **4.8.1.1 Schallemission des Straßen- und Schienenverkehrs**

Die Schallemission des Straßenverkehrs auf den öffentlichen Straßen wurde gemäß den Richtlinien RLS-90 aus der Verkehrsstärke, dem LKW-Anteil, der zulässigen Höchstgeschwindigkeit, der Art der Straßenoberfläche und der Neigung der Straße berechnet.

In die Ermittlung der Schallemissionen des Schienenverkehrs gehen die Faktoren: Anzahl der Züge, Fahrzeug- und Zugarten, Bremsbauarten, Zuglängen, Geschwindigkeiten, Einflüsse des Schienenweges ein.

Grundlagen der Berechnungen sind die Daten des Gutachtens zur Verkehrserschließung in der Fassung der Aktualisierung von 2006.

##### **4.8.1.2 Schallauswirkungen der geplanten Gewerbe- und Industriegebiete**

Die Schallauswirkungen der geplanten Gewerbe- und Industriegebiete wurden mit dem Ziel untersucht<sup>14</sup>, eine konfliktfreie Nachbarschaft der geplanten gewerblichen Nutzung mit den angrenzenden störungsempfindlichen Nutzungen zu ermöglichen. Dazu ist vorgesehen, die geplanten GE und GI Flächen entsprechend den akustischen Erfordernissen zu gliedern und in ihrer Nutzung zu beschränken. Dies bedeutet im vorliegenden Fall eine Emissionskontingentierung mit Festlegung der maximal zulässigen Emissionskontingente  $L_{EK}$  pro m<sup>2</sup><sup>15</sup>.

Die maximal zulässigen Emissionskontingente  $L_{EK}$  ermöglichen es, abhängig von der Grundstücksgröße eine zulässige Schallemission festzulegen. Diese Kontingentierung verhindert einerseits eine Überschreitung der Orientierungswerte und gibt andererseits die Planungssicherheit für Gewerbebetriebe, dass nicht einzelne Betriebe mit starker Schallemission die zulässigen Schallkontingente ausschöpfen. Der Vorteil liegt darin, dass die Emissionen durch eine grundstücksbezogene betriebliche Gestaltung so gesteuert werden können, dass der zulässige Anteil am resultierenden Beurteilungspegel an den Rändern der schutzwürdigen Nutzungen nicht überschritten wird.

Alle real existierenden Zusatzpegelminderungen werden erst bei der Prüfung auf Einhaltung des Immissionskontingents  $L_{IK}$  bei einer konkreten Betriebsbeurteilung in späteren baurechtlichen oder BImSchG-Genehmigungsverfahren eingerechnet.

##### **4.8.1.3 Fluglärm**

Neue Berechnungen zum Fluglärm erfolgten nicht. Im Rahmen der Bauleitplanung gelten die Festlegungen des LEP FS und des Planfeststellungsverfahrens<sup>16</sup> für den Flughafen zu einer Planungszone Siedlungsbeschränkung, die erforderlich ist, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern. Im Rahmen eines Lärmvorsorgekonzeptes ist die Siedlungstätigkeit in der Umgebung des Flughafens für bestimmte Nutzungen zu beschränken.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-70a liegt mit seinem südlichen Teil in der Planungszone Siedlungsbeschränkung. Nach LEP FS dürfen in dieser Planungszone neue Flächen und Gebiete für Wohnnutzungen und/oder besonders lärmschutzbedürftige Einrichtungen nicht geplant werden.

Die Neuplanung gewerblicher Bauflächen gemäß Baunutzungsverordnung ist in der Planungszone grundsätzlich möglich, soweit die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeits-

<sup>13</sup> Bebauungsplanung XV-70: Übergreifende Beurteilung aller einwirkenden Lärmquellen (Gesamtlärbetrachtung), KSZ Ingenieurbüro GmbH, Februar 2008

<sup>14</sup> Bebauungsplan XV-70 "Bohnsdorf-West", Schalltechnische Untersuchung, Fortschreibung, FPB GmbH, Januar 2007

<sup>15</sup> bisher: „Immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel - IFSP“, geändert durch DIN 45691

<sup>16</sup> Planfeststellungsunterlagen „Ausbau Flughafen Schönefeld“, Band M4, „Gesamtlärbelastung“, Februar 2000

verhältnisse gegeben ist (z. B. ausreichender Lärmschutz). Siehe dazu Kapitel I 4.15 Lärmschutzbereich.

## 4.8.2 Immissionsbetrachtungen

### 4.8.2.1 Verkehrsnetz

#### Auswirkungen außerhalb des Planungsgebietes

Grundlage für die Immissionsberechnungen bilden die Daten des Gutachtens zur Verkehrserschließung<sup>17</sup>. Sie haben die Realisierung der A 113 als wesentliche Voraussetzung. Die Lärmbelastung der A 113 selbst spielt für das Planungsgebiet keine Rolle<sup>18</sup>.

Die Gegenüberstellung von Ist- und Zukunftswerten zeigt, dass ein deutlicher Rückgang der Lärmbelastung im Bereich der heute vorhandenen Bebauung nicht festzustellen ist. Er beträgt sowohl tags als auch nachts zwischen 1 und 3 dB(A).

Es wurden drei Betrachtungsfälle untersucht:

- Bestand 2005
- Zukunft 2015 ohne B-Plan-Nutzung (Nullvariante)
- Zukunft 2015 mit B-Plan-Nutzung

Beim Fall Zukunft 2015 mit B-Plan wird durch die Herstellung der Einmündung der Planstraße 70a/Transversale in die B 96a gleichzeitig die Fahrbahnoberfläche verändert (Beton zu Asphaltdecke). Wegen der kurzen Knotenpunktabstände zu den Nachbarknoten sinkt die Fahrgeschwindigkeit einheitlich auf  $v = 50$  km/h. Damit wird in diesem Bereich der Einfluss der anzuordnenden Lichtsignalanlage kompensiert. Die Beurteilungspegel gegenüber dem Fall Zukunft 2015 ohne B-Plan sind sogar um 0,5 dB(A) geringer.

Um den Einfluss der Reflexion einer (fiktiven) Neubebauung im Plangebiet südlich der B 96a auf die Beurteilungspegel zu ermitteln, wird ein entsprechender Fall Zukunft 3 mit Reflexion und mit Asphaltdecke berechnet. Es zeigt sich, dass die Beurteilungspegel gegenüber dem Fall Zukunft 2015 ohne B-Plan (Zukunft 0) um maximal 0,8 dB(A) höher sind, allerdings findet keine Erhöhung über den bisher vorhandenen Pegel von 69 tags bzw. 60 dB(A) nachts hinaus statt.

Somit führt die Anlage eines Abbiegestreifens (aus Richtung Osten links in das Baufeld Ost) als "erheblicher baulicher Eingriff" in Kombination mit der Einrichtung der LSA als "nicht erheblicher baulicher Eingriff" nachts zu keiner weiteren Erhöhung des Beurteilungspegels von 60 dB(A) am Immissionsort Schützenstraße 20 (Kopfbau) als kritischster Wert. Die Voraussetzungen der "wesentlichen Änderung" im Sinne der 16. BImSchV sind damit nicht gegeben.

#### Auswirkungen innerhalb des Planungsgebietes

Das Gewerbegebiet im Plangebiet ist bezüglich der Immissionen nach den schalltechnischen Orientierungswerten des Beiblatts 1 der DIN 18 005 mit Tagwerten von 65 dB(A) und Nachtwerten von 55 dB(A) bei Verkehrslärm zu betrachten. Diese Werte werden durch den Verkehrslärm der B 96a und des nördlichen Abschnitts der Planstraße 70a/Transversale entlang der Baugrenze mit bis zu 78 dB(A) tags und 68 dB(A) nachts überschritten. An der Planstraße 70a/Nord (Immissionsort IO G19) werden Werte von rd. 67 dB(A) bzw. 56 dB(A) auftreten.

Die dargestellte Überschreitung kann dazu führen, dass schallschutztechnische Maßnahmen notwendig werden, die am Gebäude auszuführen sind. Hierzu sind auf der Basis der errechneten Beurteilungspegel die maßgeblichen Außenlärmpegel zu ermitteln und den Lärmpegelbereichen zuzuordnen.

---

17 Gutachten zur Verkehrserschließung – Aktualisierung 2006, FPB GmbH, Dezember 2006

18 Bebauungsplanung XV-70: Übergreifende Beurteilung aller einwirkenden Lärmquellen (Gesamtlärbetrachtung), KSZ Ingenieurbüro GmbH, Februar 2008

Für die ermittelten Lärmpegelbereiche (III – VII), muss bauseitig gemäß der DIN 4109 das entsprechende Luftschalldämm-Maß der Bauteile eingehalten werden.

#### 4.8.2.2 Gewerbeflächen

Bei der Betrachtung des Gewerbelärms war vordringlich bestimmend, dass die schutzwürdigen Bereiche nicht zusätzlich durch Gewerbelärm gestört werden. Daher waren mit Hilfe der Lärmkontingentierung die Emissionen der Flächenschallquellen der gewerblichen Teilflächen so zu begrenzen, dass die an den benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen auftretenden Beurteilungspegel im Regelfall die entsprechenden Orientierungswerte unterschreiten.

Damit ergeben sich aus der zukünftigen gewerblichen Nutzung im Geltungsbereich auch unter Berücksichtigung des Bestandes (Hornbach, Sievers) keine Beeinträchtigungen der benachbarten Wohnnutzungen, die weitere besondere Lärmschutzmaßnahmen erforderlich machen.

An den meisten Immissionspunkten zeigt sich, dass die Orientierungswerte nicht erreicht werden. Die Überschreitungen entlang der B 96a können wegen des um 8 - 13 dB(A) höheren Verkehrslärmpegels und der geplanten abschirmenden Bebauung hingenommen werden.

Bei einer energetischen Addition von Verkehrs- und Gewerbelärmpegeln - entgegen dem Beiblatt 1 zu DIN 18 005 - wird deutlich, dass die Erhöhungen tags maximal 0,7 und nachts bis zu 0,3 dB(A) betragen<sup>19</sup>. In jedem Fall bleiben die Beurteilungspegel deutlich unter den kritischen Werten tags 70 bzw. nachts 60 dB(A).

#### 4.8.2.3 Fluglärm

Hinsichtlich der Überlagerung von Gewerbelärm- und Fluglärmpegelwerten außerhalb des Plangebiets lassen sich ähnlich genaue Angaben nicht ermitteln, da im LEP FS nur danach unterschieden wird, ob ein Gebiet sich innerhalb oder außerhalb der Planungszone Siedlungsbeschränkung befindet. Darüber hinaus heißt es im LEP FS:

*"Die Berücksichtigung der Belastungen durch nächtlichen Fluglärm führt zur Erweiterung der Planungszone über die Kontur des energieäquivalenten Dauerschallpegels von 60 dB(A) (tags) hinaus. ... einschließlich der Berücksichtigung der Nachtlärmbelastung wird nur noch eine Planungszone Siedlungsbeschränkung festgelegt, die sich aus der Umhüllenden der gemäß LAI-Empfehlung berechneten Lärmkontur  $Leq(3) = 60$  dB(A) (tags, 100%-Regelung) und der Grenzlinie der sechsmaligen Überschreitung eines maximalen Außenschallpegels von 70 dB(A) in der Nacht ergibt."*

Neben der Tatsache, dass die verschiedenen Geräuschquellen von getrennten Regelungen erfasst sind und für eine Gesamtbelastungsbeurteilung keine abgestimmte Vorgehensweise vorliegt, kann aus der Abgrenzung der Planungszone nur geschlossen werden, dass die außerhalb liegenden Außenschallpegel deutlich unter 60 dB(A) tags liegen. Sie würden durch das Zusammenwirken mit den ermittelten Beurteilungspegeln infolge Gewerbelärms je nach Entfernung und Ausgangswert rechnerisch um rd. 1,2 bis 1,7 dB(A) höhere Werte erreichen. Damit können Gefährdungen der Gesundheit ausgeschlossen werden.

Im Zusammenhang mit Betrieb und Ausbau des Verkehrsflughafens Berlin-Schönefeld muss im Plangebiet mit durch Fluglärm verursachten Geräuschimmissionen ( $Leq(3)$ , Tag bis zu 65 dB(A)) gerechnet werden. Teilbereiche des Bebauungsplangebiets liegen innerhalb der durch den Planfeststellungsbeschluss „Ausbau Verkehrsflughafen Berlin-Schönefeld“ festgelegten Schutzgebiete (Tagschutzgebiet, Nachtschutzgebiet).

#### 4.8.3 Schlussfolgerungen

Unter den dargelegten Voraussetzungen der Erschließung des Gewerbe- und Industriegebietes über einen neu herzustellenden Knoten mit der B 96 a, des Umbaus der B 96 a im Knotenpunktsbereich mit der Transversale sowie der Einhaltung der im B-Plan benannten

19 Bebauungsplanung XV-70: Übergreifende Beurteilung aller einwirkenden Lärmquellen (Gesamtlärm-betrachtung), KSZ Ingenieurbüro GmbH, Februar 2008

zulässigen Emissionskontingente  $L_{EK}$  für die Teilflächen kommt es an allen ausgewählten Immissionspunkten zu keiner unzulässigen Pegelerhöhung.

## **5 Umweltbericht**

### **5.1 Einleitung**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Die Berücksichtigung dieser Belange erfolgt im Rahmen einer Umweltprüfung. Die Umweltprüfung als unselbstständiges Verfahren im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde mit dem Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) eingeführt. Das Bebauungsplanverfahren wird damit zum Trägerverfahren aller Umweltbelange. Die bislang separat betrachteten Instrumente der Umweltfolgenabschätzung und –bewältigung wie Projekt-UVP und Eingriffsregelung werden auf diese Weise stärker zusammengefasst und um die Umweltprüfung für Pläne ergänzt.

Es ist ein Umweltbericht zum Bebauungsplan zu erarbeiten, dessen Inhalt in § 1 Abs. 6 Nr. 7, § 2 Abs. 4 BauGB und in der zugehörigen Anlage dargestellt ist. Im Umweltbericht müssen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 BauGB). Das Ergebnis des Umweltberichts ist im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2a BauGB).

Der Inhalt der Umweltprüfung richtet sich nach den Anforderungen des Baugesetzbuches (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 2 Abs. 4 und 2a und die Anlage zu § 2 Abs. 4 und 2a BauGB).

#### **5.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans**

##### **5.1.1.1 Intention des Plans**

Ziele des Bebauungsplans XV-70a sind:

- Entwicklung von Gewerbe- und Industriegebieten mit einer Durchmischung mit Büro- und Dienstleistungsgewerbe in enger Verknüpfung mit dem Flughafen
- Sicherung des denkmalgeschützten Ortskerns von Bohnsdorf und Entwicklung als allgemeines Wohngebiet; Sicherung der Hufenstrukturen als Obstwiesen
- Ausweisung eines Sondergebietes für die Sicherung eines funktionsfähigen Fachmarktstandortes (großflächiger nichtzentrenrelevanter Einzelhandel) mit zentrenverträglicher Sortimentsstruktur
- übergeordnete Anbindung des Planungsgebietes über die B 96a zur Vermeidung einer zusätzlichen verkehrlichen Belastung der angrenzenden Siedlungsbereiche
- Erlebarmachung der vorhandenen Topographie
- Sicherung von Grün- und Ausgleichsflächen.

##### **5.1.1.2 Angaben zum Vorhabensstandort**

Das Planungsgebiet liegt im Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin, Ortsteil Bohnsdorf und Altglienicke. Die südliche und westliche Begrenzung der Fläche bildet die Landesgrenze Berlin-Brandenburg. Im Nordwesten und Norden verläuft die Begrenzung entlang der B 96a sowie der Grünbergallee, im Nordosten bezieht es den Ortskern Bohnsdorf ein und verläuft dann entlang der BAB A 117 sowie der westlichen Begrenzung des Siedlungsgebietes bis zur Landesgrenze im Süden.

Das Planungsgebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Verkehrsflughafen Berlin-Schönefeld und bietet daher aufgrund der Flughafennähe außerordentlich günstige Möglichkeiten für die Entwicklung eines Wirtschaftsstandortes.

### 5.1.1.3 Art des geplanten Vorhabens – Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans

Zentrale Nutzungen im Bebauungsplangebiet sollen Gewerbe- und Industriegebiete sein. Dabei ist eine industrielle Nutzung im Süden - mit Erweiterungsmöglichkeiten über die Landesgrenze hinweg - und eine gewerblich orientierte Nutzung im Norden vorgesehen, um eine Beeinträchtigung vorhandener angrenzender Gebiete zu vermeiden. In den Gewerbe- und Industriegebieten sollen, um eine möglichst hohe Flexibilität bei der Ansiedlung von Betrieben zu gewährleisten, mit GRZ 0,8 und BMZ 10,0 die Obergrenzen des § 17 BauN-VO festgesetzt werden.

Der bereits vorhandene Bau- und Gartenmarkt an der B 96a wird sowohl hinsichtlich der bestehenden Nutzungsstruktur als auch der bereits genutzten Größenordnung in die Planung einbezogen und soll als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt“ mit einer GRZ von 0,8, die sich am Bestand orientiert, festgesetzt werden.

Die städtebauliche Entwicklung des Dorfkerns Bohnsdorf soll mit der Festsetzung des Bereiches als allgemeines Wohngebiet gesichert werden. Damit soll der Umnutzung des Dorfkerns für vorrangig gewerbliche Zwecke gegen gesteuert werden. Im allgemeinen Wohngebiet sollen mit GRZ 0,2 und GFZ 0,4 bestandsorientierte Werte festgesetzt werden.

Es werden öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Haupteerschließungsachse ist die Planstraße 70a/Transversale, die die Erschließung von der B 96a gewährleistet und in Richtung Schönefeld führt. Parallel zu dieser Achse sind die Planstraßen 70a/Ost, -West und -Mitte angeordnet. Die Planstraße 70a/Nord bildet eine Querverbindung. Zur Behandlung des auf den Straßenverkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers wird eine Anlage im Industriegebiet GI 1 festgesetzt.

Das Planungsgebiet soll durch eine von den Schönefelder Seen Richtung Osten verlaufende öffentliche Parkanlage („zentrale Grünachse“) gegliedert werden, die im Osten des Plangebiets in einen großen Landschaftsraum mit vorrangigen Ausgleichsfunktionen mündet („Grüner Trichter“). Der „Grüne Trichter“ soll als „private Grünfläche“ festgesetzt werden (M 1-M 3). Entlang der südlichen Planungsgebietsgrenze wird ein weiterer Grünzug mit Ausgleichsfunktion angelegt (Flächen M 4-M 8). Am westlichen Rand des Planungsgebietes wird ein „Lebensraum Erdkröte“ festgesetzt (Fläche M 9). Die zentrale Grünachse wird als öffentliche Parkanlage festgesetzt.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Gewerbe-, und Industriegebiete (außer GE 1) sind durch Laubbäume und Sträucher zu begrünen.

Der Gehölzstreifen an der B 96a wird mit einer Pflanzbindung erhalten.

Zum Schutz der angrenzenden Siedlungen wird östlich des Bau- und Gartenmarktes im GE 1 ein begrünter Lärmschutzwall errichtet.

### 5.1.1.4 Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 177 ha. Über 90 ha werden durch die Planung neu versiegelt. Durch die Planung werden 11,4 ha neues Öffentliches Grün sowie 27,4 ha private Grünflächen geschaffen. Im Sondergebiet und im allgemeinen Wohngebiet handelt es sich um Bestandssicherungen.

### 5.1.2 In Fachgesetzen und –plänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Die Planungen entsprechen den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen. Die für den Bebauungsplan XV-70a anzuwendenden wichtigsten Grundlagen werden im Folgenden dargestellt.

#### 5.1.2.1 Fachgesetze

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (§§ 14, 15 BNatSchG) zu beachten. Sie wird im vorliegenden Umweltbericht durch die Darstellung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen beachtet. Das Ergebnis wird in Form einer Eingriffsbilanzierung nachvollziehbar dargestellt. Im Bebauungsplan werden die entsprechenden Festsetzungen als rechtsverbindlich aufgenommen.

Bezüglich der vom Vorhaben ausgehenden bzw. auf das geplante Wohngebiet einwirkenden Emissionen (Lärm, Schadstoffe) sind das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen (16. BImSchV – Verkehrslärm) und die DIN 18005 relevant.

Vergleichsmaßstab zur Bewertung der Luftverunreinigungen ist die „Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft - 22. BImSchV“. In der 22. BImSchV werden Immissionsgrenzwerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit festgelegt, die im Rahmen der Planung als Abwägungsgrundlage zu beachten sind. Die Immissionsgrenzwerte gelten zum Teil erst nach einer Übergangsfrist, spätestens jedoch ab 2010.

Da von der Planung direkt und indirekt Bäume betroffen sind, die nach der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin (Baumschutzverordnung – BaumschVO) geschützt sind, ist auch diese Verordnung zu beachten.

Durch die Planung sind auch die Belange des Bodenschutzes betroffen. Der Schutz des Bodens wird in §§ 1 und 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) geregelt. § 1 regelt, dass „bei Einwirkungen auf den Boden ... Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden“ sollen. Der § 2 beschreibt die zu schützenden Bodenfunktionen.

### 5.1.2.2 Fachplanungen

#### Flächennutzungsplan (FNP)

Der größte Teil des Geltungsbereichs wird im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Ortskern Bohnsdorf ist als Wohnbaufläche W3 (GFZ bis 0,8) und im hinteren Bereich als gewerbliche Fläche dargestellt. Auf dem direkt östlich an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Bereich der bestehenden Wohnbebauung Champignonstraße und Perlpilzstraße stellt der Flächennutzungsplan einen Streifen als Grünfläche dar.

Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren hinsichtlich der Verkehrsfläche Flughafen geändert (vgl. Kapitel I 4.3).

#### Landschaftsprogramm (LaPro)

Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm und Artenschutzprogramm beziehen sich aufeinander und ergänzen sich. Die Maßnahmen des LaPro, die aus Entwicklungszielen abgeleitet sind, beziehen sich auf die jeweils vorhandene Nutzung. Wird im FNP die Nutzungsart oder –dichte einer Fläche geändert, gelten im LaPro die der neuen Nutzungsart oder –dichte entsprechenden Entwicklungsziele und Maßnahmen. Das LaPro wird bei der nächsten Fortschreibung angepasst.

Es gelten die Zielsetzungen des Flächennutzungsplans, die die Entwicklung zum Gewerbegebiet vorsehen.

Das Planungsgebiet liegt mit dem überwiegenden Flächenanteil im Vorranggebiet Klimaschutz und außerhalb der Vorranggebiete Bodenschutz und Luftreinhaltung. Südlich des Ortskerns Bohnsdorf verläuft ein schmaler Streifen des Wasserschutzgebietes im Planungsgebiet; ein Verfahren zur Aufhebung des Schutzgebietes wurde aber bereits eingeleitet.

Das Planungsgebiet liegt im städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzung. Für Gewerbegebiete in diesem Bereich gelten laut LaPro u.a. folgende Entwicklungsziele:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Gestaltelemente sowie Gliederung durch markante Landschafts- und Grünstrukturen
- Anlage neuer Parkanlagen zur Ergänzung des vorhandenen Rings aus Parkanlagen
- Pflanzung hochwachsender Sträucher und Bäume als Sichtschutz sowie stärkere Durchgrünung von Gewerbegebieten (einschließlich Wand- und Dachbegrünung) und Infrastrukturf lächen zur Vermeidung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen
- Herstellung bzw. Erhalt einer in der Bebauungsdichte und in den Grünstrukturen erkennbaren Differenzierung zwischen Verdichtungsräumen und stärker vegetationsgeprägten Räumen



- Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen (z.B. Pfuhe und Gräben)
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung
- Extensivierung der Pflege in Teilen von Grün- und Parkanlagen
- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen

### **Schutzgebiete**

Das Planungsgebiet liegt in keinem nationalen oder europäischen Schutzgebiet wie FFH-Gebiet, Special Protection Areas (SPA-Gebiet, Schutzgebiete nach Vogelschutzrichtlinie), Naturschutzgebiet oder Landschaftsschutzgebiet. Südlich des Ortskerns Bohnsdorf verläuft ein schmaler Streifen des TWSZ III B Altglienicke im Geltungsbereich. Dies ist bei der Planung zu beachten.

Teilbereiche des Bebauungsplangebiets liegen innerhalb der durch den Planfeststellungsbeschluss „Ausbau Verkehrsflughafen Berlin-Schönefeld“ festgelegten Schutzgebiete (Tag-schutzgebiet, Nachtschutzgebiet).

## **5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **5.2.1 Räumlicher Untersuchungsumfang, verwandte Untersuchungsmethodik**

#### **5.2.1.1 Untersuchungsrahmen**

Der Untersuchungsgegenstand ist der Bebauungsplan XV-70 insgesamt und die durch die Planung verursachten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, da der B-Plan erst im Laufe des Verfahrens in XV-70a und XV-70b geteilt wurde. Die Abgrenzung der Untersuchungsräume, festgelegt im Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung, erfolgt für die möglichen Auswirkungen des Bebauungsplans auf den Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, auf Tiere und Pflanzen, auf die biologische Vielfalt, auf den Boden, auf das Wasser, auf Klima und Luft und auf die Landschaft. Dies entspricht den Punkten a), c) und d) in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Die Auswirkungen auf die Landschaft werden auf den Bereich Landschafts- und Ortsbild fokussiert, da die Landschaft als Lebensraum für Tiere und Pflanzen bereits gesondert betrachtet wird. Die Wechselwirkungen werden im Rahmen der einzelnen Schutzgüter dargestellt.

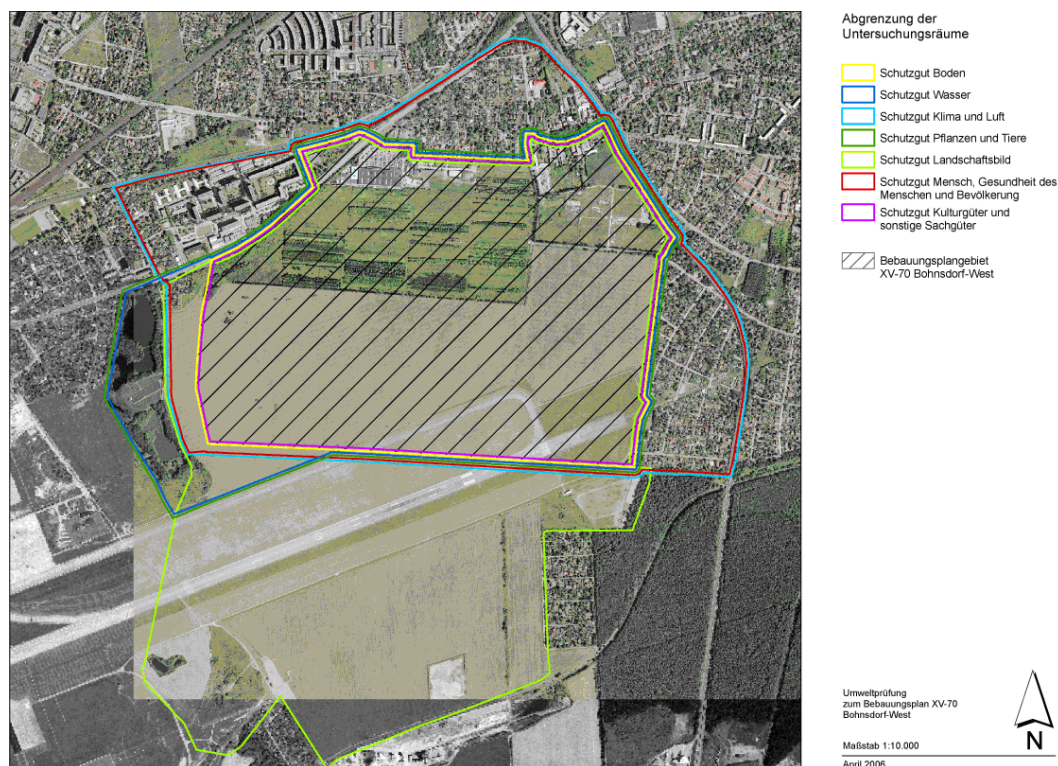


Abbildung 10: Abgrenzung der Untersuchungsräume

Die Abgrenzung der Untersuchungsräume muss das Gebot der umfassenden Problembewältigung beachten. Die Untersuchungsräume richten sich nach den möglichen Umweltauswirkungen. Hauptkriterien für die Abgrenzung sind die Reichweiten der Wirkfaktoren der Planung sowie die an das Planungsgebiet angrenzenden Nutzungen und die örtlichen Gegebenheiten.

Die Untersuchungsräume für die Schutzgüter Boden, Kulturgüter und sonstige Sachgüter erstrecken sich auf das Planungsgebiet selbst, da durch die Wirkfaktoren und die örtlichen Gegebenheiten keine über das Planungsgebiet hinausgehenden Auswirkungen entstehen werden.

Die Untersuchungsräume für das Schutzgut Pflanzen- und Tiere und für Wasser wurden um die südwestlich gelegenen Schönfelder Seen erweitert, da Auswirkungen auf diesen Lebensraum potenziell möglich sind.

Die Schutzgüter Klima / Luft sowie Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung umfassen die an das Planungsgebiet angrenzenden Wohnbebauungen und die Verkehrsräume (B 96a), in denen es zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen kommen kann. Bezüglich des Schutzgutes Lärm erfolgt noch eine geringfügige Erweiterung des Untersuchungsbereiches, die sich westlich der Schönfelder Seen befindenden Wohngebäude werden im Lärmschutzgutachten berücksichtigt.

Der Untersuchungsraum für das Schutzgut Landschaftsbild wurde am weitesten gefasst und beinhaltet die südlichen landschaftlich geprägten Bereiche von denen das Planungsgebiet einsehbar ist und die Planungen somit eine landschaftsbezogene Erholung beeinträchtigen könnten.

### 5.2.1.2 Untersuchungsmethode

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen werden in der Umweltprüfung ermittelt, beschrieben und bewertet. Im Rahmen der verbal-argumentativen Untersuchungsmethode wird zunächst der gegenwärtige Zustand (Ist-Zustand / Eignungsbewertung) beschrieben. Hieraus werden die Empfindlichkeiten der jeweiligen Schutzgüter gegenüber den zu erwartenden Veränderungen abgeschätzt (Veränderungsbewertung). Auf der Grundlage der Darstellung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens werden außerdem die zu erwartenden Beein-

trächtigungen und Wirkungen auf alle Schutzgüter aufgezeigt und zum Bestand und zur Empfindlichkeit (ggf. unter Berücksichtigung von Grenz- oder Richtwerten, sofern diese gelten) in Relation gesetzt. Zusammenfassend werden dann Empfehlungen zur Vermeidung, zur Minimierung sowie ggf. zum Ausgleich der festgestellten Umweltauswirkungen abgeleitet.

Die Bewertung und Bilanzierung des Eingriffes in Natur und Landschaft erfolgt in Anlehnung an das sogenannte Auhagen-Verfahren (1994, Fortschreibung 2004) und wird im Kapitel 5.2.6 thematisiert. Bei der Bewertung wird von dem jeweils bereits bestehenden Baurecht ausgegangen.

### **5.2.2 Bestandsaufnahme und –bewertung des derzeitigen Umweltzustandes**

Zeitlicher Ausgangspunkt für die Betrachtung der Umweltauswirkungen ist der Umweltzustand zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses<sup>20</sup>. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans XV-70 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Bohnsdorf wurde mit dem Aufstellungsbeschluss (BA-Beschluss Nr. 24/98) vom 21. April 1998 eingeleitet.

Im Jahr 2000 wurde ein Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan XV-70 Bohnsdorf West erstellt, der als Arbeitsgrundlage zur Erstellung des Umweltberichts genutzt wurde. Zur Berücksichtigung der zwischen 1998 und 2006 aufgetretenen Biotopveränderungen erfolgte eine Nachkartierung im Juni 2006. Damit sind die erstellten Unterlagen als Abwägungsmaterial zum Bebauungsplan XV-70a geeignet.

Im Folgenden werden die Schutzgüter mit ihren Bestandsmerkmalen und Empfindlichkeiten dargestellt.

#### **5.2.2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit (Lärm, Erholung)**

Der Untersuchungsraum für das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit umfasst auch die angrenzende Geschoßsiedlung „Am Schwalbenweg“ und die Kleinsiedlungen nördlich des Ortskerns Bohnsdorfs, weil die Bewohner die Ackerflächen und die ehemalige Baumschulfläche im Planungsgebiet als Naherholungsfläche insbesondere für Kurzzeit-spaziergänge und zum Hunde ausführen nutzen. Die Durchwegung dieser Flächen erfüllt im Bestand jedoch nicht die Bedürfnisse von Erholungssuchenden. Eine Binnenerschließung des Gebietes ist quasi kaum vorhanden. Es handelt sich mehr oder weniger um Trampelpfade zwischen den ehemaligen Baumschulpflanzungen. Eine fußläufige Verbindung von den Wohngebieten zu den Schönefelder Seen ist nicht vorhanden. Der Bau- und Gartenmarkt und die Flächen des Gartenbaubetriebes südlich der Grünbergallee haben keine Bedeutung für die Erholungsvorsorge.

Aufgrund der weiter entfernt liegenden Start- und Landebahn wird der Flughafenbetrieb vermutlich nicht als durchgängige Störquelle wahrgenommen. Es ist aber eine akustische Beeinträchtigung vorhanden. Die Erholungseignung ist daher und durch die fehlende Binnenerschließung eingeschränkt.

Die im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung<sup>21</sup> für die Bestandssituation berechneten Beurteilungspegel liegen an den Fassaden der bestehenden Bebauung im Bereich der B 96a mit bis zu 71 dB (A) erheblich über den für die Nutzung von Wohnen zulässigen Orientierungswerten. Dies ist im Wesentlichen auf die hohe Verkehrsbelastung, die Straßenoberfläche und die zulässige Fahrgeschwindigkeit zurückzuführen. Während der Nacht ist eine Überschreitung der Orientierungswerte noch bedenklicher. Der nördliche Bereich des Planungsgebietes wird durch den Lärm der angrenzenden Straßen in seiner Erholungsnutzung stark beeinträchtigt. Angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich Wohnnutzungen an der Grünbergallee sowie das Siedlungsgebiet Falkenhorst und das Angerdorf Bohnsdorf. Derzeit besteht keine erhebliche Verlärmung des Planungsgebietes durch motorisierten Individualverkehr.

<sup>20</sup> vgl. SenStadt (2005): Berliner Materialien zum Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz – EAG Bau)

<sup>21</sup> vgl. FPB (2007): Bebauungsplan XV-70 "Bohnsdorf-West", Schalltechnische Untersuchung, Fortschreibung, weitere Gutachten zum Thema Schall s. Weiterführende Gutachten

### Empfindlichkeit

Es besteht nur eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Überbauung und damit Verlust von Teilen des Planungsgebietes als Erholungsgebiet, da das Planungsgebiet zum gegenwärtigen Zeitpunkt zum größten Teil nur eine untergeordnete Bedeutung als Erholungsgebiet hat.

Es besteht eine relevante Vorbelastung durch verschiedene Schallarten im Gebiet. Durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Minderungsmaßnahmen wird die Belastung nur gering erhöht.

### 5.2.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere und die biologische Vielfalt

#### Pflanzen

Die großflächigen Ackerstandorte im südlichen Teil des Planungsgebietes werden intensiv mit Getreidekulturen und Ölsaaten bewirtschaftet. Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung wächst auf den Flächen nur eine artenarme Wildkrautbegleitflora. Im Bereich der Ackerlandstreifen treten ein- und zweijährige Segetalfluren auf. Südlich der Ackerfläche schließt die ehemalige Start- und Landebahn Nord des Flughafens Berlin-Schönefeld an. Die Start- und Landebahn selbst ist versiegelt und wird von Rasen umgrenzt, der aufgrund der Nutzung artenarm ausgeprägt ist.

Einzelne kleinere Feldgehölze nehmen im westlichen Teil der Ackerflächen als Trittsteinbiotope eine gewisse Bedeutung für die Biotopvernetzung ein. Charakteristisch für die einzelnen Gehölzinseln sind jeweils Geländeerhöhungen, die seitlich zum Teil durch nitrophile Hochstaudenfluren begrenzt werden.

Der Weg südlich der ehemaligen Baumschulflächen wird einseitig durch eine Baumreihe aus ca. 25-30 m hohen Hybridpappeln (*Populus x canadensis*) eingefasst. Es handelt sich um jüngere Aufforstungen aus nicht heimischen Baumarten. Die ehemalige Gärtnerfläche im nordöstlichen Teilbereich des Planungsgebietes wird ebenfalls durch Hybridpappeln eingerahmt, die etwa zur gleichen Zeit gepflanzt wurden.

Die Baumschulflächen im nördlichen Teil des Planungsgebietes werden durch angepflanzte Gehölz- und Baumreihen jeweils einer Art bzw. Sorte gekennzeichnet. Die Gehölze auf dem ehemaligen Baumschulgelände haben z.T. lückigen Vorwaldcharakter. Zwischen den einzelnen Baumreihen haben sich ruderale Staudenfluren gebildet, die in Teilbereichen durch Goldrutenbestände (*Solidago canadensis*), sowie typische Rainfarn-Beifuss-Gesellschaften geprägt sind. Insgesamt sind die Bereiche vielfältig strukturiert. Geprägt wird die Ruderalflora durch die kleinräumig unterschiedlichen Boden- und Wasserverhältnisse, durch kleinklimatische Unterschiede (z.B. Schattenseite, Windschutz etc.) sowie durch Tritt- oder andere Nutzungsbelastungen. Im Vergleich zu der Vegetationsaufnahme von 2000 hat sich bei einer Nachkartierung des aktuellen Biotopbestands (Juli 2006) gezeigt, dass die Ruderalfluren sowohl in Bezug auf die flächige Verteilung als auch in Bezug auf das Artenspektrum immer noch in einem sehr stabilen Entwicklungsstadium sind und nur stellenweise konkurrenzstarke Gehölzneophyten wie der Eschenahorn oder die Robinie eingedrungen sind und die Verbuschung einleiten. Zwischenzeitlich wurde ein Teil des ungeschützten Gehölzbestandes auf den Bauflächen im Rahmen einer bauvorbereitenden Maßnahme gerodet.

Entlang der B 96a besteht ein Gehölzstreifen aus autochthonen<sup>22</sup> und allochthonen<sup>23</sup> Arten, wie Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Winterlinde (*Tilia cordata*) sowie jungen Platanen (*Platanus x hybrida*), Rosskastanien (*Aesculus hippocastaneum*) und weiteren Gehölzarten. Diese Baumreihe ist mehr oder weniger geschlossen und setzt sich aus älteren Beständen mit überwiegend nicht heimischen Gehölzen zusammen.

Die Wege im Gebiet zeichnen sich durch einen verdichteten unbefestigten Oberboden aus. Diese werden durch trittbelastbare Vegetation, die vor allem in der Wegmitte und am Rand wächst, gekennzeichnet.

22

autochthon = an Ort und Stelle entstanden / eingesessen

23

allochthon = an anderer Stelle entstanden

Die ehemalige Gärtnereifläche im Nordosten des Planungsgebietes setzt sich aus unbefestigten Flächen mit Hochstaudengrasflur sowie aus befestigten Flächen zusammen. Diese ehemalige Gärtnereifläche wurde einige Zeit zum großen Teil als Bauschuttlager und Recyclingfläche genutzt.

Die versiegelten Flächen (Lager-, Abstellflächen) nördlich und nordöstlich der Baumschulfläche besitzen einen stark eingeschränkten Biotopwert. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades nehmen diese Flächen keine Lebensraumfunktion für Pflanzen ein.

Der bestehende Bau- und Gartenmarkt stellt sich als Gewerbefläche dar. Auf dem Baugrundstück befinden sich drei technische Becken, die dem Regenwasserrückhalt dienen. Der Ortskern von Bohnsdorf stellt eine verstädterte, dörfliche Bebauung dar.

Die biotische Bedeutung des Planungsgebietes weist insgesamt eine mittlere Qualität auf. Anders zeigt sich die faunistische Bedeutung des Planungsgebietes.

### **Tiere**

Die alte Gewerbebrache, südlich der Feldstraße, östlich des Hufenweges, hat, obwohl sie nur einen stark eingeschränkten Biotopwert hat, eine hohe Lebensraumfunktion für die Zauneidechse. Die Zauneidechse ist eine streng geschützte Art. Eine faunistische Untersuchung zum Vorkommen der Zauneidechse<sup>24</sup> zeigte, dass sich südlich und östlich des Hundeplatzes am Hufenweg abgeschüttete Sandhügel mit offene Sandflächen befinden, die günstige Lebensraumbedingungen für das Vorkommen und die Fortpflanzung der Zauneidechse aufweisen. Im Rahmen der Untersuchung wurden zwei Begehungen durchgeführt. Während beider Begehungen konnte je ein Weibchen auf einem der Sandhügel im westlichen Bereich der Fläche nachgewiesen werden. Ein Tier wurde sich sonnend auf eine Fläche mit schütterer Vegetation beobachtet, das zweite Weibchen hielt sich zur Hälfte in einem Loch eines Sandhügels auf. Der Nachweis der Art und vor allem der Nachweis von alten Weibchen sprechen für eine Fortpflanzung auf der Fläche.

Der Untersuchungsraum für das Schutzgut Tiere umfasst neben dem Planungsgebiet selbst auch die angrenzenden Schönefelder Seen, da durch das Vorkommen von Amphibien im Bereich der Schönefelder Seen Wechselbeziehungen zum Planungsgebiet zu erwarten sind. Zur Ermittlung des Vorkommens der Knoblauchkröte und anderer Amphibienarten auf der Fläche des Plangebietes wurden 200 m Amphibienschutzzaun entlang der Landesgrenze errichtet<sup>25</sup>. Der Zaun stand vom 2. März bis zum 20. April 2007 (49 Tage), ergänzend wurde in den Abendstunden entlang der Schönefelder Seen auf die arttypischen Rufe der Art geachtet. Es konnten keine Knoblauchkröten in den Fanggefäßen sowie durch Verhören in den Schönefelder Seen nachgewiesen werden. Es wurden jedoch 46 Erdkröten nachgewiesen. Die Erdkröte gehört zu den besonders geschützten Arten. In Berlin und Brandenburg ist die Art in die Kategorie 3 (gefährdet) der jeweiligen Roten Liste des jeweiligen Bundeslandes eingestuft. Auffallend ist, dass von den 46 Tieren 45 (98 %) am nördlichen Zaun gefangen wurden. Dieser Teil des Zauns befindet sich in unmittelbarer Nähe der ehemaligen Baumschule sowie der Gehölzinseln in der Agrarflur. Die ehemalige Baumschule mit ihren Wurzelräumen sowie durch Kleinsäuger gegrabene Gänge und die durch Schuttablagerungen kleine Hohlräume aufweisenden Gehölzinseln bieten geeignete Winterquartiere für Amphibien. Dies wird als Grund gesehen, warum zwischen diesen Strukturen und den als Laichgewässern geeigneten Schönefelder Seen Wanderbewegungen stattfinden.

Für die Avifauna wurde eine Potenzialeinschätzung erarbeitet<sup>26</sup>. Die Untersuchung zeigt, dass der Standort aufgrund der Ruderalisierung eine gewisse Bedeutung für die Avifauna einnimmt. Auf der Grundlage der vorliegenden Daten und Informationen wurde einge-

<sup>24</sup> Scharon, J. (2006): Orientierende Voruntersuchung zur Prüfung des Vorkommens der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) auf der Fläche des B-Plangebietes Baufeld-Ost

<sup>25</sup> Scharon, J. (2007): Untersuchung zur Ermittlung der Bedeutung der Freiflächen im B-Plangebiet XV-70 in Berlin Treptow-Köpenick als Lebensraum der streng geschützten Knoblauchkröte (*Pelobates fuscus*)

<sup>26</sup> Scharon, J. (2006):Einschätzung der avifaunistischen Wertigkeit des B-Plangebietes XV-70 – Baufeld-Ost in Berlin Treptow-Köpenick.

schätzt, dass mindestens 38 Arten auf der Fläche geeignete Lebensbedingungen zum Brüten oder zur Nahrungssuche finden. Für 30 Arten erscheint ein Brüten im Planungsgebiet möglich. Zehn Arten können als sichere Brutvögel eingeschätzt werden. Hierzu zählen Fasan, Neuntöter, Elster, Feldlerche, Schwarzkehlchen, Nachtigall, Wiesenschafstelze, Grünfink, Stieglitz und Grauammer. Acht Arten wurden als Nahrungsgäste festgestellt, die offensichtlich in umliegenden Flächen nisten und das Planungsgebiet als Nahrungsgebiet nutzen. Hierzu zählen Mäusebussard, Turmfalke, Mauersegler, Nebelkrähe, Star, Hausrotschwanz, Haussperling, Feldsperling.

Für in Berlin gefährdete Arten liegt kein sicherer Brutnachweis vor, er erscheint jedoch für die zwei gefährdeten Arten Braunkehlchen und Grauammer (streng geschützt) möglich. Die eingezäunte Hochstaudenflur im Nordosten des Planungsgebietes erfüllt die Lebensraumansprüche des Braunkehlchens und die Ränder der Hecken und Gehölzreihen bieten der Grauammer optimale Ansiedlungsmöglichkeiten. Von den zehn Arten der Vorwarnliste ist das Brüten von zwei Arten, der Feldlerche und Wiesenschafstelze, auf den Ackerflächen sicher. Mit den gesicherten und potenziellen Brutvögeln der Ackerfläche Wachtel, Wiesenschafstelze, Feldlerche kommen weniger häufigere und speziellere Lebensraumansprüche stellende Arten im Planungsgebiet vor. Bei den meisten Arten handelt es sich um verbreitete Arten, die vielfältige Lebensräume, wie Siedlungsgebiete mit einem hohen Grünanteil, Parks, Friedhöfe u.ä. besiedeln. Zwei der Nahrungsgäste sind streng geschützte Arten (Mäusebussard und Turmfalke).

Im Bereich von Ackerfluren können auch zahlreiche Säugetierarten wie Feldhase, Igel, Wald- und Zwergspitzmaus, Feldmaus u.a. auftreten. Bei einer Begehung des Gebietes wurde auch Rehe gesehen. Unter den Wirbellosen sind vor allem Laufkäfer relativ artenreich vertreten. Auch Wärme liebende Arten wie Spinnen und Heuschrecken sind verbreitet. Eine systematische Untersuchung der Insektenfauna erfolgte nicht. Im Rahmen einer Ortsbegehung wurden Großes Ochsenauge, Brauner Feuerfalter, Gemeiner Bläuling, Kleiner Perlmutterfalter, Resedaweißling, Blauflüglige Ödlandschrecke im Bereich des „Grünen Trichters“ nachgewiesen. Auch einige Raupenfutterpflanzen werden im Bereich der ehemaligen Start- und Landebahn vermutet (Nachtkerzen). Insbesondere der ehemaligen Start- und Landebahn Nord wird hinsichtlich der Schmetterlingsfauna eine hohe Bedeutung beigemessen. Anhand der vorhandenen Biotopstrukturen ist nicht von FFH-Arten auszugehen.

Im Planungsgebiet kommen keine geschützten Biotope vor. Die angrenzenden Schönefelder Seen sind mit ihren Uferbereichen als geschützte Biotope (§ 32 BbgNatSchG) der Hochstaudenfluren feuchter bis nasser Standorte gekennzeichnet.

Die Biotopverbundfunktion des Planungsgebietes wird durch die starken Zerschneidungswirkungen der B 96a, die alte Start- und Landebahn im Süden und durch die BAB 117 nach Osten eingeschränkt.

### **Empfindlichkeit**

Hinsichtlich ihrer Biotopwertigkeit haben die Flächen im Planungsgebiet nur eine mittlere Veränderungsempfindlichkeit. Die Baumschulfläche hat zusammen mit den ruderalen Staudenfluren nur einen eingeschränkten Biotopwert. Es besteht daher eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung und damit verbundenen Vegetations- bzw. Lebensraumverlust. Im Bereich der Ackerflächen besteht hingegen hinsichtlich des Biotopwertes nur eine durchschnittliche Veränderungsempfindlichkeit. Im Bereich der Feldgehölze und des Gehölzstreifens entlang der B 96a besteht eine hohe Veränderungsempfindlichkeit.

Hinsichtlich der Lebensraumfunktion besteht im Bereich der ruderalisierten Baumschulfläche und der Ackerfläche eine hohe Veränderungsempfindlichkeit. Diese Einschätzung begründet sich zum einen auf der Bedeutung der Fläche als Brut- und Nahrungshabitat für zahlreiche Vogelarten. Die Baumschulfläche und die Feldgehölzinseln als Lebensraum der Erdkröte haben eine sehr hohe Veränderungsempfindlichkeit. Die alten Gewerbebrachen im östlichen Teil des Geltungsbereiches haben eine hohe Veränderungsempfindlichkeit, da es sich um den Lebensraum der streng geschützten Zauneidechse handelt. Die Start- und Landebahn Nord hat aufgrund der Bedeutung als Lebensraum für Schmetterlinge und an-

dere Insekten eine mittlere Veränderungsempfindlichkeit. Die Bestandsflächen des Bau- und Gartenmarktes und des Wohngebietes haben keine Veränderungsempfindlichkeit.

### 5.2.2.3 Schutzgut Boden

Das Planungsgebiet liegt auf der glazial entstandenen Teltow-Hochfläche. Die Topographie des engeren Planungsgebietes wird durch drei fingerartige sanfte Höhenzüge gegliedert, die eine maximale Höhendifferenz von 8 m aufweisen.

Das Planungsgebiet wird durch sickerwasserbestimmte Tieflehme, Sand und Geschiebemergel geprägt. Hieraus entwickelten sich in Abhängigkeit von den lokalen Standortbedingungen Braunerden, Parabraunerden, Fahlerden und Sand-Braungleye sowie kolluviale Sande. Der Übergang der humosen Oberbodenschicht in den Verwitterungshorizont verläuft in der Regel fließend. Im Planungsgebiet ist von einem kleinräumigen Wechsel der Substrat- bzw. Substratschichtungsverhältnisse auszugehen, der insbesondere durch die Lehmmächtigkeit bedingt wird. Generell ist auf den lehmbestimmten Standorten von einer hohen Sorptionsfähigkeit des Oberbodens auszugehen. Die Senken des schwachwelligen Geländes werden durch Sand und kiesstreifige Sande bestimmt, die durch eine höhere Drainage- bzw. Versickerungsleistung gekennzeichnet sind.

Das Planungsgebiet ist durch die Nutzung bereits anthropogen beeinflusst. Der Grad der Vorbelastung variiert in Abhängigkeit der prägenden Nutzung. Es besteht ein extrem hoher anthropogener Einfluss auf den Boden im Bereich der bereits versiegelten Straßenflächen, des vorhandenen Bau- und Gartenmarktes, der Start- und Landebahn, der noch bestehenden versiegelten Flächen der Gärtnerei, der Gebäude in Bohnsdorf sowie der Gewerbebrache im östlichen Teil des Grundstückes. Im Bereich der ehemaligen Baumschulfläche, der Rasenflächen, die die Start- und Landebahn umgeben, der Gärtnerei und der nicht versiegelten Flächen im Bereich der Gewerbebrache ist aufgrund von Verdichtungen von einem mittleren anthropogenen Einfluss auf den Boden auszugehen. Im Planungsgebiet überwiegen jedoch die Ackerflächen mit einem geringen bis mittleren anthropogenen Einfluss. Die Vorbelastung ist im Bestand daher eher gering.

Im Planungsgebiet gibt es Gebiete der höchsten Bewertungsstufe der Bodenfunktionen, d.h. Böden von überdurchschnittlicher Leistungsfähigkeit. Hierzu zählt insbesondere die Fläche der ehemaligen Baumschule. Diese hat eine hohe Puffer- und Filterfunktion, eine mittlere Ertragsfunktion für Kulturpflanzen, eine geringe Lebensraumfunktion für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften, eine mittlere Archivfunktion für die Naturgeschichte und eine sehr geringe Austauschfähigkeit des Bodenwassers. Die Böden mit der höchsten Leistungsfähigkeit sind im Planungsgebiet von besonderer Bedeutung.

Sowohl die Gesamtfläche als auch einzelne Teilflächen - insgesamt 5 - werden im Bodenbelastungskataster geführt<sup>27</sup>: Nr. 6178 („ehemalige Gärtnerei“), Nr. 7594 (u.a. ehemals Betriebshof des Tiefbauamtes Treptow), Nr. 7595 (Grundstück am Dorfplatz), Nr. 10597 (Flughafenfläche) und 6184 (Gesamtgebiet des Bebauungsplans / ehemalige Baumschule).

Die Vornutzung des Gebietes als landwirtschaftliche Nutzfläche bzw. als Baumschule hat zu keinen nachhaltigen Belastungen der Böden geführt. Im Bereich des östlich gelegenen ehemaligen Gärtnereistandortes (Nr. 6178), der beräumt und für Recyclingzwecke zwischengenutzt und wieder beräumt wurde, haben Untersuchungen im Auftrag der Landesentwicklungsgesellschaft Brandenburg keine Überschreitungen der Schadstoffgrenzwerte nach Berliner Liste ergeben. In Teilflächen der ehemaligen Baumschule (Nr. 6184) wurden bereits bei der Erweiterung des Bau- und Gartenmarkt-Grundstücks (Hornbach) Proben genommen und untersucht, die keine auffälligen Befunde zeigten. Orientierende Untersuchungen liegen für die Verdachtsfläche Nr. 7594 vor. Demnach ist eine von diesem Areal ausgehende Gefährdung des Grundwassers durch bestehende Bodenkontaminationen nicht zu besorgen. Die ermittelten Schadstoffbelastungen des Oberbodens sind geringfügig. Bei einer Umnutzung zu reinen Wohnzwecken, wären allerdings ggf. Maßnahmen erforderlich. Dies gilt auch für die Fläche Nr. 7595.

Stoffliche Bodenbelastungen durch den Flug- und Bodenbetrieb des Flughafens Schönefeld (Nr. 10597) wurden im Auftrag des Flughafens untersucht und konnten nicht nachgewiesen werden.

### **Empfindlichkeit**

Es besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Versiegelung/Überbauung im Bereich der noch unversiegelten, mit Vegetation bestandenen Flächen der Baumschule und der landwirtschaftlichen Nutzfläche. Die Empfindlichkeit ist im Bereich der Böden mit der höchsten Leistungsfähigkeit sogar sehr hoch. Gegenüber Verdichtungen und damit verbundenen Veränderungen des Bodenwasserhaushaltes / Entwässerung besteht nur eine mittlere Empfindlichkeit, da durch die land- und gartenbauliche Nutzung bereits eine Verdichtung in den oberen Bodenhorizonten erfolgte.

#### **5.2.2.4 Schutzgut Wasser**

Das Planungsgebiet wird von verschiedenen Grundwasserdeckschichten mit wechselhaftem Aufbau bestimmt. Der 1. Grundwasserleiter besteht aus Nachschüttsanden der 1. Weichselvereisung. Dieser ist relativ schwach ausgebildet und weist im Planungsgebiet 10 – 25 m Mächtigkeit und hydraulische Verbindungen mit dem 2. und 5. Grundwasserleiter auf. Die Grundwasserstauer im Bereich der Teltow-Platte im Hängenden werden durch ein oder mehrere Schichtenwässer durchschnitten. Es erfolgt ein ganzjähriger oder periodischer Grundwasserfluss. Die Fließrichtung ist bei einer hydraulischen Verbindung zum höchsten Grundwasserleiter mit dessen Fließrichtung identisch. Im Liegenden besteht der Grundwasserstauer aus Geschiebemergel der 1. Weichselvereisung. Der Schichtenabfluss kann hier entsprechend der Ausbildung des jeweils Liegenden anders gerichtet sein. Genauere Untersuchungen liegen hierzu nicht vor. Der aus Nachschüttsanden der 3. Saalevereisung und Vorschüttsanden der 1. Weichselvereisung bestehende 2. Grundwasserleiter steht in mehreren Bereichen in enger hydraulischer Verbindung zum 1. Grundwasserleiter. Die Grenzen der Deckschichten der glazialen und interglazialen Bodenbildungsprozesse des Meso- und Känozoikums werden durch Schichtenlücken gekennzeichnet. Der Grundwasserflurabstand im Bereich der Schönefelder Seen liegt zwischen 4 - 10 m.

Aufgrund der beschriebenen bindigen Substrate im gesamten Planungsgebiet sind die obersten Grundwasserleiter gegen flächenhaft eindringende Schadstoffe gut bzw. relativ gut geschützt<sup>28</sup>. Großräumig wird das Planungsgebiet durch gespanntes Grundwasser im Lockergestein mit bindigen Bodendeckschichten >80 % gekennzeichnet.

Die Grundwasserflurabstände liegen im gesamten Gebiet zwischen 5 - 10 m bzw. über 10 m, im Bereich der Schönefelder Seen sinken diese unter 10 m. Im Bereich der Schönefelder Seen, die Teil des Untersuchungsraumes für das Schutzgut Wasser sind, ist der Grundwasserflurabstand also mit am höchsten. Insgesamt sind für die Teltow-Platte wechselnde mittlere Grundwasserflurabstände charakteristisch. Die Grundwasser-Isohypsen verlaufen durch das Planungsgebiet in Ost-West-Richtung und steigen nach Süden hin an (34 m, 35 m und 36 m). Die Teufenlagen im südöstlichen Bereich des Planungsgebietes liegen >10 - 20 m.

Die Grundwasserneubildung bemisst sich aus der natürlichen Versickerung von Niederschlag und von Oberflächenwasser. Im Bereich der Teltow-Platte nehmen Flächen mit einer mittleren Grundwasserneubildung von 100 – 150 mm/a einen großen Anteil ein. Dies ist auf die Bodenverhältnisse der charakteristischen Geschiebemergel mit überlagerten Decksanden wechselnder Mächtigkeiten und die überwiegend hohen Grundwasserflurabstände (> 10 m) zurückzuführen.

In Abhängigkeit vom Anteil der bindigen Deckschichten und aufgrund des relativ großen Grundwasserflurabstandes kann insgesamt für den Bereich der Teltow-Platte von einem relativ guten Schutz des Grundwassers ausgegangen werden.

Der überwiegende Teil des Planungsgebietes ist durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und durch die ehemalige Baumschule geprägt und weist daher ein hohes Rückhaltevermö-



gen für Niederschläge auf. Nur die versiegelten Flächen im Bereich des Bau- und Gartenmarktes, des Gartenbaubetriebes nördlich der Baumschule und des Ortskerns von Bohnsdorf besitzen kein Rückhaltevermögen. Das Planungsgebiet hat insgesamt aufgrund seiner Größe und seiner Ausstattung eine hohe Bedeutung für den Wasserhaushalt. Die Grundwasserneubildung liegt im mittleren Bereich.

Das Planungsgebiet grenzt im Norden an die Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Altglienicke. Dieses ist bei der Planung allerdings nicht mehr zu beachten, da seine Aufhebung eingeleitet wurde.

### **Empfindlichkeit**

Es besteht nur eine geringe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers, da durch die mächtige Deckschicht mit ihren hohen Anteilen an bindigen und sorptionsstarken Bodenbestandteilen der oberste Grundwasserleiter einen relativ hohen Geschütztheitsgrad aufweist. Im Planungsgebiet besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Versiegelung und den damit verbundenen Veränderungen des lokalen Wasserhaushaltes, da das Planungsgebiet durch seine Größe eine hohe Bedeutung für den Wasserhaushalt einnimmt. Es besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber der Reduzierung der Grundwasserneubildung und des Rückhaltevermögens von Niederschlägen.

#### **5.2.2.5 Schutzgut Klima und Luft**

Großklimatisch unterliegt Berlin dem ostdeutschen Binnenklima. Das Klima ist subkontinental geprägt und trocken. Das Jahresmittel der Lufttemperatur beträgt 8,6 °C (mittlere Januar-temperatur -1,0 °C, mittlere Julitemperatur 18,0 °C), und die mittlere jährliche Niederschlagssumme liegt zwischen 530 und 580 mm/a.

Der Untersuchungsraum des Schutzgutes umfasst auch die angrenzenden Wohngebiete an der B 96a sowie Siedlungen nördlich vom Ortskern Bohnsdorf. Die Windgeschwindigkeiten sind im Bereich der Bebauung bereits deutlich herabgesetzt.

Die Hauptwindrichtung im Planungsgebiet ist Westen (Südwesten bis Nordwesten). Winde aus östlicher Richtung treten vorwiegend in den Wintermonaten auf. Die Austauschverhältnisse sind als günstig einzustufen, da austauscharme Wetterlagen selten auftreten. Das Planungsgebiet weist eine hohe bis mittlere stadtklimatische Bedeutung auf. Es wirkt als Kaltluftentstehungsgebiet und weist einen hohen Kaltluftmassenstrom auf. Die weiträumige ackerbauliche Nutzung und die vorhandenen Vegetationsbestände im Bereich der ehemaligen Baumschule ermöglichen eine Frischluftentstehung von lokaler Bedeutung. Auf den versiegelten Flächen im Planungsgebiet (Bau- und Gartenmarkt, Wohngebiet, Start- und Landebahn Nord, bebaute Flächen innerhalb der Gärtnereifläche im GE 1) ist die Frischluftentstehung beeinträchtigt.

Durch die Frischluftentstehung werden die angrenzenden Wohngebiete relativ gut durchlüftet und sind daher auch nicht klimatisch belastete Siedlungsgebiete. Der Geschosswohnungsbau nördlich der B 96a hat im Untersuchungsraum die höchste Vorbelastung und gilt als Belastungsbereich. Aufgrund der Stadtrandlage des Planungsgebietes, im Übergang zur Offenlandschaft, stellt der Raum einen Übergangsbereich zwischen den lufthygienischen Entlastungsbereichen und somit wichtigen Frischluftentstehungsgebieten (landwirtschaftlich genutzte Flächen, offene Flächen) und den Belastungsflächen (Siedlungsgebiete, Gewerbeflächen, versiegelte Flächen) dar. Der überwiegende Teil des Planungsgebietes liegt in einem klimatischen Entlastungsbereich<sup>29</sup>. Durch die Vegetation kann Kaltluft entstehen und in die belasteten Siedlungsgebiete transportiert werden. Es treten keine bioklimatisch relevanten Belastungen im Bestand auf. Es ist davon auszugehen, dass Flurwinddefekte bei austauscharmen Wetterlagen einen Luftaustausch gewährleisten. Der nördliche Bereich des Planungsgebietes weist eine geringe lufthygienische Belastung im Bestand auf, das Wohngebiet eine geringe bis mäßige Belastung.

Aus gas- oder staubförmigen Emissionen resultierende Belastungen werden gegenwärtig als relativ gering eingestuft<sup>30</sup>.

### **Empfindlichkeit**

Das Planungsgebiet hat aufgrund seiner Lage und Ausstattung eine hohe Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet. Die Stadtrandlage bedingt, dass das Planungsgebiet eine wichtige Funktion im Übergang zu den Belastungsbereichen einnimmt. Das Planungsgebiet hat eine wichtige Funktion als lufthygienischer Entlastungsbereich. In diesem Sinne besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung.

#### **5.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild**

Das Planungsgebiet ist durch die Verkehrsachsen der B 96a, A 117 sowie die ehemalige Start- und Landebahn Nord begrenzt. Dies prägt neben der landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Nutzung im Wesentlichen das Erscheinungsbild des Planungsgebietes. Die Ackerflächen als übergeordnete Strukturelemente bilden den Übergang zu der offenlandschaftsgeprägten Hochfläche des Teltows, die z.T. noch im Untersuchungsraum liegt. Den Siedlungsabschluss bildet die Bebauung an der Grünbergallee sowie das Kleinsiedlungsgebiet Falkenhorst und das Angerdorf Bohnsdorf.

Die offenen Landwirtschaftsflächen haben einen gewissen landschaftsästhetischen Wert und werden durch das nord-südlich ausgerichtete, sanfte Relief mit maximalen Höhenunterschieden von 6 - 8m gegliedert. Von den Höhenpunkten aus bestehen weite Blickbeziehungen in die Offenlandschaft. Prägnant tritt die Waldrandkante des Waltersdorfer (Königs-)Forstes hervor. Das Gewerbegebiet von Waltersdorf wirkt störend für das Landschaftsbild. Auch die Bauaktivitäten des Großflughafens BBI und die Autobahn beeinträchtigen den Blick in die Offenlandschaft. Der Anteil naturräumlich geprägter Landschaftsteile an der Fläche des Planungsgebietes beträgt mehr als 75 %. Diese Einschätzung basiert auf der für die Offenlandschaft typischen ackerbaulichen Nutzung der Fläche in Stadtrandlage. Unterstützt wird die Erkennbarkeit des Naturraums durch die leichte Reliefformung mit Senken und Kuppen.

Insgesamt ist der Anteil landschaftstypischer Elemente am Planungsgebiet sehr hoch und beträgt über 90 % gegenüber den landschaftsuntypischen Elementen (ehemalige Start- und Landebahn und die versiegelten, sowie die überbauten Flächen).

Die Schönefelder Seen, die westlich an das Planungsgebiet anschließen, bilden aufgrund ihres Gehölz- und Staudensaumes eine naturnahe, vielfältig gestaltete Raumkante. Der nördliche Teilraum des Planungsgebietes wird zur B 96a durch einen breiten Gehölzstreifen abgeschirmt.

Vom größten Teil des Planungsgebietes geht keine visuelle Beeinträchtigung aus. Nur die bereits überbauten Flächen stellen eine Beeinträchtigung dar, die bei oberflächlicher Betrachtung des Landschaftsbildes störend wirkt. Der Bau- und Gartenmarkt im Norden des Planungsgebietes und die bebauten Fläche der Gärtnerei im GE 1 sind als eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu bewerten. Der Ortskern von Bohnsdorf wirkt sich nicht negativ auf das Landschaftsbild aus.

### **Empfindlichkeit**

Das Landschaftsbild im Planungsgebiet wird durch die offene landwirtschaftliche Nutzung bestimmt, die einen gewissen landschaftsästhetischen Wert aufweist. Gegenüber Nutzungsintensivierung besteht eine sehr hohe Empfindlichkeit, da der z.T. offene Charakter des Landschaftsbildes und die natürliche Reliefformung des Geländes verloren gehen würden.

---

30

ALB (2007): Bebauungsplan XV-70 „Bohnsdorf-West in Berlin Treptow-Köpenick, Lufthygienische Untersuchung, Januar 2007

### 5.2.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Nördlich an das Planungsgebiet schließt der Dorfanger Bohnsdorf an. Kirche, Dorfteich, Gehölze und Taubenhaus bilden typische märkische Dorfelemente, die als Ensemble denkmalgeschützt sind. Im sonstigen Planungsgebiet gibt es keine weiteren Kulturgüter.

Als Sachgut im Planungsgebiet wird die Ertragsfähigkeit der Böden betrachtet. Die Landwirtschaftsflächen weisen Bodenzahlen zwischen 23 - 35 Bodenpunkten auf. Die Ertragsfähigkeit ist damit gering.

Die angrenzenden Verkehrsstraßen weisen einen hohen Ausbaugrad auf, so dass erschütterungsbedingte Auswirkungen nicht wahrscheinlich sind.

Als schädliche Umwelteinwirkungen können auch Einschränkungen der Nutzbarkeit von Sachgütern wie Grundstücken oder Immobilien gelten, die zu erheblichen Nachteilen wie Wertminderung, Einbußen bei Miet-, Pacht- oder Verkaufserlösen führen können und dann materiell messbar werden. Diese Umwelteinwirkungen können durch Lärm entstehen und sind insbesondere für den Ortskern Bohnsdorf zu untersuchen.

Zwei Bodendenkmalverdachtsflächen bestehen im nordöstlichen Randbereich außerhalb des Planungsgebietes sowie westlich in den Randbereichen der Schönefelder Seen (Bauernsee). Hier werden Restbestände von Siedlungen vermutet. Eine genaue Abgrenzung oder Ersterkundung liegt nicht vor.

#### Empfindlichkeit

Das denkmalgeschützte Ensemble Bohnsdorf hat eine hohe Veränderungsempfindlichkeit gegenüber angrenzenden Nutzungen (Umgebungsschutz). Es besteht keine Veränderungsempfindlichkeit in Bezug auf die genannten Bodendenkmalverdachtsstandorte, da diese außerhalb des Planungsgebietes liegen und nicht durch eine potenzielle Überbauung betroffen wären.

Es besteht eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber dem Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche aufgrund der mittleren Wertigkeit der Bodenzahlen. Aufgrund des hohen Ausbaugrades der Verkehrsstraßen besteht auch nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber baubedingten Auswirkungen auf Sachgüter.

### 5.2.2.8 Wechselwirkungen

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem Wirkungszusammenhang. Vegetationsbewachsene Flächen, haben z.B. ein hohes Rückhaltevermögen von Niederschlägen, sind durch die Verdunstungsleistung der Pflanzen für das Lokalklima bedeutsam und haben auch meist positive Wirkungen auf das Landschaftsbild. Eine Beeinträchtigung der Vegetation wird Beeinträchtigungen für andere Schutzgüter zur Folge haben.

### 5.2.3 Prognose und Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands erfolgt auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans. Bei der Prognose werden die voraussichtlichen bau-, anlage- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen dargestellt. Im Folgenden wird die Prognose schutzgutbezogen dargestellt.

#### 5.2.3.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Die Planung führt zur Verbesserung der Erholungseignung des Planungsgebietes. Durch den zentralen öffentlichen Grünzug werden großflächige Erholungsflächen geschaffen. Diese Grünachse ist sehr breit angelegt und nimmt eine Fläche von ca. 11,4 ha ein. Des Weiteren ist die Herstellung großer Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, der „Grüner Trichter“ sowie die Grünflächen entlang der Landesgrenze mit einer Größe von insgesamt ca. 27,4 ha geplant. Der öffentliche Grünzug wird eine stärkere Gestaltung aufweisen als der „Grüne Trichter“ und die Maßnahmenflächen an der Landesgrenze und dient primär der Erholung. Der „Grüne Trichter“ ermöglicht eine fußläufige Verbindung zwischen Norden - Richtung Ortskern Bohnsdorf und Süden - Richtung Waltersdorf. Auch wenn hier nur eine sanfte Gestaltung und keine primäre Ausrichtung auf Besucher erfolgen, werden hier erholungswirksame Flächen geschaffen. Die innere und äußere Erschließung des Planungsgebietes wird durch die genannten erho-

lungswirksamen Maßnahmen im Vergleich zum Bestand wesentlich verbessert. Auch die Verbindungsfunktion zum Beispiel zu den Schönefelder Seen wird erhöht. Insgesamt wird durch die Planung also eine Verbesserung der Freiflächenversorgung für die Bevölkerung der angrenzenden Wohngebiete erreicht.

Mit der Planung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen aufgrund von Lärmemissionen und –immissionen verbunden. Die Schalltechnische Untersuchung<sup>31</sup> zeigt, dass unter den dargelegten Voraussetzungen der großräumigen Verlagerung des Straßenverkehrs die Verkehrslärmbelastung der vorhandenen Bebauung in der Zukunft auch bei Realisierung der geplanten Gewerbeansiedlung geringer wird. Der Bebauungsplan sieht eine Kontingentierung des flächenbezogenen Schalleistungspegels vor, um Beeinträchtigungen angrenzender sensibler Nutzungen auszuschließen. Wenn die der Kontingentierung zugrunde gelegten flächenbezogenen Schalleistungspegel für die Teilflächen eingehalten werden, führen die Immissionsanteile der Gewerbeflächen an allen ausgewählten Immissionspunkten zu keiner über den Richtwerten der technischen Regelwerke für Gewerbelärm liegenden Pegelerhöhung. Durch die Festsetzungen wird eine Verteilung der Emissionskontingente ( $L_{EK}$ ) im gesamten Plangebiet angestrebt, die bei Vermeidung von Immissionskonflikten eine möglichst umfassende Nutzung (tags GI) erlaubt. Für die geplanten Nutzungen können später unmittelbar die ihrer Betriebsfläche entsprechenden Emissionskontingente  $L_{EK}$  und über das Abstandsmaß der am Immissionspunkt zulässige Immissionsanteil (Immissionskontingent  $L_{IK}$ ) angegeben werden.

Bei der Prüfung auf Einhaltung des Immissionskontingents für ein konkretes Vorhaben können dann alle realen Zusatzdämpfungen bei der Schallausbreitung wie Abschirmung, Luftabsorption, Bodendämpfung, meteorologische Korrektur usw. berücksichtigt werden. Praktisch sind bei diesem Schritt bei entsprechend günstiger Anordnung innerhalb der Fläche höhere zulässige Schalleistungspegel zu erwarten.

Folgende Nutzungsbeispiele sind realisierbar:

- Eine Festsetzung eines Emissionskontingents  $L_{EK}$  für die Tageszeit von 65 dB(A) bedeutet für die GI-Flächen, dass eine gebietstypische Nutzung möglich ist.
- Während der Nachtzeit bedingt ein Emissionskontingent  $L_{EK}$  von 50 dB(A) für geräuschintensive Anlagen entsprechend ausgelegte Betriebsgebäude und eine Reduzierung geräuschintensiver Tätigkeiten im Freien. Betrieben mit nächtlichen An- oder Abfahrten von Lkw wird empfohlen, die privaten Verkehrsflächen auf der den schutzbedürftigen Nutzungen abgewandten Seite des Grundstücks anzulegen. Auf den Flächen mit einem  $L_{EK}$  von 30 dB(A) ist ein Nachtbetrieb allerdings ausgeschlossen.

Als bauliche Maßnahme ist ein begrünter Lärmschutzwall am nördlichen Gebietsrand geplant, der zum Ortskern nach Osten hin bis zum Hufenweg verläuft, dort abknickt und parallel zum Hufenweg nach Südsüdosten um ca. 160 m fortgesetzt wird (siehe Darstellung im Bebauungsplanentwurf). Der Lärmschutzwall ermöglicht die enge Nachbarschaft zwischen vorhandener Wohn- und geplanter Gewerbenutzung sowohl im Hinblick auf die städtebauliche Trennung der Baugebiete mit unterschiedlicher Empfindlichkeit als auch im Hinblick auf den immissionsschutzrechtlichen Grundsatz der Trennung unterschiedlich schutzbedürftiger Nutzungen gem. § 50 BImSchG. Die Trennung wird durch die Schaffung einer begrünter Abstandsfläche von insgesamt ca. 25 m von der möglichen gewerblichen Bebauung zur Wohnnutzung und durch die Höhe des Walls von mindestens 4 Metern, plus der Höhe der Bepflanzung auf dem Wall, erreicht. Maßgeblich für die Schallabschirmung gegenüber dem Wohngebiet ist die festgesetzte Schallkontingentierung für die Gewerbegebiete, Festsetzung Nr. 18. Allein mit der Einhaltung der Schallkontingentierung bei der Bebauung der Gewerbe- und Industriegebiete ist die schalltechnische Verträglichkeit mit dem benachbarten Wohngebiet gewährleistet. Sollte das Gewerbegebiet GE I bebaut werden, so ist entsprechen der Festsetzung Nr. 19 in Verbindung mit einer eingetragenen Baulast für das Flurstück, Flur 2 Flurstücknummer 2576 auf der festgesetzten Fläche für den Lärmschutz-

31

vgl. FPB (2007): Bezirk Treptow-Köpenick, Bebauungsplan XV-70 Bohnsdorf-West, Schalltechnische Untersuchung, Aktualisierung 2006, 02.02.2007, weitere Gutachten zum Thema Schall siehe Literaturliste

wall dieser auch zu errichten. Der Wall dient dem zusätzlichen Schallschutz, wodurch die schalltechnische Ausnutzbarkeit der Gewerbeflächen GE I erhöht werden kann, dem Sichtschutz gegenüber der benachbarten Wohnbebauung und der Begrünung mit Laubgehölzen als sichtbarer Abschluss des Gewerbegebietes zur benachbarten Wohnnutzung um die Trennwirkung zwischen den beiden unterschiedlich empfindlichen Gebieten zu gewährleisten.

Grundvoraussetzung für die Annahmen ist der Umbau des künftigen Knotenbereichs B 96a / Planstraße 70a/Transversale. Die Fahrbahndecke ist zum Schallschutz in Asphalt anzulegen über eine Länge von jeweils ca. 80 m vom Achsenschnittpunkt und die zul. Höchstgeschwindigkeit zwischen den benachbarten lichtsignalgeregelten Knoten ist auf 50 km/h zu begrenzen. Dies ist ebenfalls öffentlich-rechtlich zu regeln.

Die Immissionsberechnungen<sup>32</sup> zeigen insgesamt, dass bei vollem Ausbau des Gewerbegebietes Bohnsdorf West gemäß B-Plan XV-70a die Immissionsgrenzwerte der 22. BImSchV für die Leitkomponenten verkehrsstämmiger Luftschadstoffe Benzol, PM10 und NO<sub>2</sub> unter Berücksichtigung der Umgebungsnutzungen, einschließlich der Planfeststellung des Flughafens BBI, an allen maßgeblichen Beurteilungspunkten sicher eingehalten werden.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Die baubedingten Beeinträchtigungen wie Staubentwicklung im Zuge der Baumaßnahmen sind nicht erheblich.

Im Bereich des bereits vorhandenen Bau- und Gartenmarktes und des Wohngebietes werden keine Veränderungen erfolgen, da es sich um eine Bestandssicherung handelt.

### 5.2.3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere und die biologische Vielfalt

Durch die Planung werden anlagebedingt erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensraumfunktion der Tiere und Pflanzen erzeugt. Vegetations- und Habitatstrukturen werden verändert und beseitigt. Mit Ausnahme des Gehölzstreifens an der B 96a, der erhalten wird, ist von einem fast vollständigen Vegetationsverlust auszugehen. Insbesondere die Beseitigung der ruderalisierten Baumschule stellt einen Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen dar. Die Planung sieht eine Versiegelung in einem erheblichen Umfang vor (GE und GI). Die Neuversiegelung wird über 90 ha betragen. Davon werden ca. 8 ha nur für die Anlage von Straßen neu versiegelt.

Die Hemerobie (= Maß für die Intensität menschlicher Nutzung) des Standortes nimmt durch die Planung zu, da der Anteil der versiegelten Flächen sowie der nicht naturnahen Biotoptypen steigt.

Die erheblichen Umweltauswirkungen, die anlagebedingt durch die Planung verursacht werden, können durch Maßnahmen im Gebiet gemindert werden. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete werden gärtnerisch angelegt (dabei ist von folgender Annahme auszugehen: Einzelbäumen (5 %), Laubgehölzen trockener und trockenwarmer Standorte (5 %) und artenreichen Zierrasen (10 %)).

Das Planungsgebiet wird neben den gärtnerisch gestalteten nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch große Grünachsen und –räume gegliedert. Im Osten des Planungsgebietes, südlich des Ortskerns Bohnsdorf, wird der „Grüne Trichter“ entstehen. Dieser Grüne Trichter (ca. 23,7 ha) nimmt eine zentrale Bedeutung als Ausgleichsfläche für den durch die Planung vorbereiteten Eingriff in den Naturhaushalt ein. Die strukturreiche und naturnahe Gestaltung des „Grünen Trichter“ ermöglicht, dass vielen Arten, die im Bestand auf der Fläche ihren Lebensraum hatten, ein neuer Lebensraum geschaffen wird.

Der „Grüne Trichter“ wird hinsichtlich seiner Gestaltung in drei Teilbereiche gegliedert. Der nördliche Teil des „Grünen Trichters“ (M 1) erhält die Zweckbestimmung „Trockenlebensraum“ (ca. 9,1 ha). Um den besonderen Standortansprüchen der Zauneidechsen gerecht zu werden, die im Bestand ihren Lebensraum auf dieser Fläche haben, werden 65 % dieser

32

ALB (2007): Bebauungsplan XV-70 „Bohnsdorf-West in Berlin Treptow-Köpenick, Lufthygienische Untersuchung, Januar 2007 und Ergänzung: ALB (2009): Stellungnahme Nr. BOH 030209 vom 10.02.2009, Nachtrag zur Lufthygienischen Untersuchung, Januar 2007

Fläche mit offenen Strukturen angelegt (ca. 5,9 ha). Diese setzen sich aus unbeschatteten Steinhäufen, sowie vegetationsfreien und –armen Sandflächen zum Teil mit Schotter und mit Sandtrockenrasen zusammen. 35 % der Fläche werden mit waldgeprägten Lebensräumen angelegt, bestehend aus Heidekraut-Kiefernwald, Eichenmischwald trockener Standorte sowie Feldgehölzen (ca. 3,2 ha). Auch diese gehölzbestandenen Bereiche sind aber locker zu gestalten, so dass der Charakter einer Offenlandschaft erhalten bleibt. Beeinträchtigungen des Lebensraums der Zauneidechse können durch Maßnahmen in der Fläche vermieden werden.

Der südlich an den Trockenlebensraum angrenzende Teil des „Grünen Trichters“ (M 2) erhält die Zweckbestimmung „Eichenmischwald“ (ca. 5,7 ha). Diese Fläche ist vollständig als Knäuelgras-Eichenwald anzulegen. Die Fläche bildet einen Übergang zur offengeprägten Fläche M 1.

Die südlichste Fläche des „Grünen Trichters“ (M 3) erhält die Zweckbestimmung „Eichen-Hainbuchenwald mit Offenflächen“ (ca. 8,9 ha). Diese Fläche soll zu 65 % aus offenen Bereichen mit Grasnelken-Rauhblattschwengel-Rasen und Frischwiesen gestaltet werden (ca. 5,8 ha). 35 % der Fläche sollen mit Eichenhainbuchenwäldern mittlerer bis trockenwarmer Standorte angelegt werden (ca. 3,1 ha). Damit ergibt sich ein Mosaik aus offenen und gehölzgeprägten Räumen.

Entlang der südlichen Planungsgebietsgrenze wird ein weiterer Grünzug (ca. 3,4 ha) mit Ausgleichsfunktion angelegt (Flächen M 4 – M 8). Diese Grünachse erhält die Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ und erfüllt durch ihre Gestaltung und Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen wichtige Funktionen für Tier- und Pflanzenarten. Die Flächen sollen vom Charakter als extensive Streuobstwiese gestaltet werden. Dabei setzen sich die Flächen aus 95 % genutzte Streuobstwiese mit Feldhecken und 5 % Wege zusammen.

Die Fläche M 9 (ca. 0,3 ha) am westlichen Rand des Planungsgebietes erhält die Zweckbestimmung „Lebensraum Erdkröte“. Diese Fläche soll als Ersatzlebensraum für die Erdkröte gestaltet werden, da durch die Planung und die damit verbundene Beseitigung des großflächigen Baumschulbestandes Lebensräume der Erdkröte verloren gehen. Entsprechend den Lebensraumansprüchen der Erdkröte wird die Fläche gehölzreich mit Laubgebüsch trockenener und trockenwarmer Standorte sowie Feldgehölzen trockenwarmer Standorte gestaltet. Ein Hochbord soll die Fläche begrenzen und somit verhindern, dass die Erdkröten in die Baufelder dringen und dort zu Schaden kommen.

Die zentrale Grünachse (ca. 11,4 ha) stellt eine 1,7 km lange Verbindung zwischen dem „Grünen Trichter“ und den Schönefelder Seen her und wird im Osten des Gebietes durch Weiterführungen nach Norden (Richtung Ortskern Bohnsdorf) und Süden (Richtung Landesgrenze) ergänzt. Sie ist gleichzeitig Verbindungselement zwischen den großen umgebenden Landschaftsräumen und Gliederungselement für unterschiedlich intensiv nutzbare Baugebiete. Die zentrale Grünachse soll eine größere Gestaltqualität als der „Grüne Trichter“ und die extensiv gepflegten Grünflächen an der Landesgrenze aufweisen, da in diesen Flächen der Schutz und die Entwicklung von Natur und Landschaft die oberste Priorität aufweist. Daher sind in der zentralen Grünachse in der Biotoptypenzusammensetzung auch Wege berücksichtigt. Dennoch soll auch die zentrale Grünachse durch ihre Gestaltung und die Pflanzung einheimischer Gehölze wichtige Funktionen für Tier- und Pflanzenarten erfüllen. Die Gestaltung dieser Fläche im Charakter einer Streuobstwiese ist auch ohne die Aufnahme einer textlichen Festsetzung in den Bebauungsplan geplant. Die geplanten Wildbienen- und Schmetterlingssäume sollen einen Ausgleich für den Lebensraumverlust der Insekten darstellen. Mit der zentralen Grünachse wird ein wichtiger Biotopverbund zwischen dem „Grünen Trichter“ und den Schönefelder Seen hergestellt.

Im Wohngebiet und Sondergebiet wird nicht in die vorhandene Vegetation eingegriffen.

Neben diesen großen Grünanlagen bzw. –verbindungen werden auch die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete mit Bäumen begrünt.

Die Straßen setzen sich neben 80 % versiegelter Fläche aus 10 % Einzelbäumen und 10 % artenreichen Zier-/Parkrasen zusammen. Die Straßen werden durch Einzelbäume gegliedert.

Ingesamt werden durch die Anlage des großen Landschaftsparks des „Grünen Trichters“ im Osten des Planungsgebietes, der zentralen Grünachse, des Grünzugs an der südlichen Planungsgebietsgrenze und die Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf ca. 40 ha wieder strukturreiche und naturnahe Lebensräume geschaffen. Der Gehölzstreifen entlang der B 96a wird erhalten. Die erheblichen Umweltauswirkungen können dadurch reduziert werden.

Die Planung ist mit einem erheblichen Lebensraumverlust für die Avifauna verbunden. Es wird eingeschätzt, dass 11 der 30 Arten, die als sichere oder potenzielle Brutvogelarten eingestuft wurden, nach der Umwidmung der Fläche nicht mehr auf der Fläche siedeln<sup>33</sup>. Durch die Anlage des „Grünen Trichters“ werden neue strukturreiche Ersatzlebensräume geschaffen, so dass für den überwiegenden Teil der Arten ein neuer Lebensraum geschaffen werden kann. Generell kann eingeschätzt werden, dass die an Ackerflächen sowie größere Ruderal- und Krautfluren gebundene Arten abwandern werden, wohingegen die verbreiteten Arten, vor allem wegen der Anlage des „Grünen Trichters“ und der Grünachsen weiterhin günstige Ansiedlungsmöglichkeiten behalten und teilweise im Brutbestand sogar gefördert werden. Bis die Grünflächen ins „Vorwaldstadium“ kommen und eher einer größeren Kraut- und Staudenflur entsprechen, finden hier, in Abhängigkeit des Besucher- und Nutzungsdrucks, vorübergehend auch anspruchsvollere und gefährdete Arten geeignete Lebensräume vor, wie z. B. die Arten Kuckuck, Sumpfrohrsänger, Braun- und Schwarzkehlchen.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen wie Auswirkungen auf Tiere durch Störungen oder Beunruhigungen sind nicht zu erwarten, da das Planungsgebiet im Bestand bereits durch die Nähe zum Flughafen Schöenefeld und die Spaziergänger mit ihren Hunden vorbelastet war. Die Grünflächen sind so groß dimensioniert, dass vergleichbare ruhigere und ungestörte Bereiche entwickelt werden können.

Baubedingte Beeinträchtigungen können reduziert werden, da die Baumaßnahme einen Zeitraum von ca. 5-6 Jahren in Anspruch nehmen wird. Durch diese sukzessive Bebauung verbleibt den Tieren im Planungsgebiet Lebensraum und wird auch gleichzeitig mit jedem Bauabschnitt neu geschaffen.

### 5.2.3.3 Schutzgut Boden

Anlagebedingt werden durch die Planung erhebliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen hervorgerufen. In den Gewerbe- und Industriegebieten werden bis zu 80 % der Grundstücksfläche durch Baukörper und Nebenanlagen versiegelt. Die Neuversiegelung wird insgesamt über 90 ha betragen. Im Bereich der versiegelten Grundstücksflächen und auf den Erschließungsstraßen ist der anthropogene Einfluss auf den Boden als extrem hoch einzustufen. Das Bodenleben kommt unter den versiegelten Flächen nahezu vollständig zum Erliegen. Die Versiegelung im Bereich der Böden mit der höchsten Leistungsfähigkeit im Mittel der fünf Bodenfunktionen ist als besonders hoch zu bewerteter Schaden für den Boden zu sehen.

Keine erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen entstehen hingegen im Sondergebiet und Wohngebiet, da es sich um die Sicherung einer vorhandenen Nutzung handelt. Der vorhandene Bau- und Gartenmarkt an der B 96a wird entsprechend der bestehenden Nutzung bzw. der Bau- und Angebotsstruktur und -größe als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenmarkt festgesetzt.

Teile der Grundstücksflächen in den Baugebieten werden nicht überbaut und als Grünstreifen angelegt bzw. für die Versickerung vorgehalten. Diese werden vergleichbare Bodenfunktionen aufweisen wie die Baumschulflächen im Bestand. Im Bereich der zentralen Grünachse (ca. 11,4 ha), des Grünstreifens an der südlichen Planungsgebietsgrenze (ca. 3,4 ha) sowie des „Grünen Trichters“ (ca. 23,7 ha) ist gegenüber der im Bestand vorherrschenden landwirtschaftlichen Nutzung nicht von einer Verschlechterung der Bodenfunktionen auszugehen. Die Grün- und Freiflächen sind nur durch einen mittleren anthropogenen

33

Scharon, J. (2006):Einschätzung der avifaunistischen Wertigkeit des B-Plangebietes XV-70 – Bau-feld-Ost in Berlin Treptow-Köpenick.

Einfluss geprägt. Die negativen Umweltauswirkungen können im Planungsgebiet nur gemindert aber nicht ausgeglichen werden.

Baubedingte Auswirkungen sind für alle Baugebiete, außer Wohn- und Sondergebiet, zu erwarten. Der hohe zulässige Versiegelungsgrad bedingt hier, dass die verbleibenden Flächen auf dem Grundstück durch die Baumaßnahmen auch einer sehr hohen Beeinträchtigung unterliegen.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten.

Die im Bodenbelastungskataster geführten Flächen sind nach dem aktuellen Kenntnisstand unbedenklich und geben keinen Anlass zu weiteren Maßnahmen.

#### **5.2.3.4 Schutzgut Wasser**

Die mit der Planung verbundene Neuversiegelung von über 90 ha und der damit verbundene Verlust von mit Vegetation bestandenen Flächen würden ohne eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung zu einer erheblichen Verschlechterung der lokalen Wasserbilanz im Planungsgebiet führen. Im Planungsgebiet liegen im Bestand durch den hohen Vegetationsanteil ein hohes Rückhaltevermögen von Niederschlägen sowie eine mittlere Grundwasserneubildungsrate vor. Durch die Schaffung neuer Vegetationsflächen (ca. 40 ha) und durch eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung im Bereich der Baugebiete, die zum Ziel hat das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück vollständig zu versickern bzw. zu verdunsten, kann für diese Bereiche eine gleichwertige Situation durch die Planung wiederhergestellt werden. Das Konzept der Berliner Wasserbetriebe sieht vor, dass das auf den Straßen anfallende Niederschlagswasser zu 64 % abgeleitet wird. Das wird in das Regenrückhaltebecken geleitet und nach Passage des Bodenfilters wird das Regenwasser in das Bohnsdorfer Netz eingespeist. Die verbleibenden 36 % des Niederschlagswassers, das im Bereich der Straßen anfällt, werden in den Straßen begleitenden Grünstreifen zur Versickerung gebracht. Anlagebedingt werden daher für den Bereich der Baugebiete und die Straßen begleitenden Grünflächen keine erheblichen Umweltauswirkungen auf den Wasserhaushalt erzeugt bzw. es gelingt eine vollständige Vermeidung erheblicher Umweltauswirkungen. Für die Straßen und das Regenrückhaltebecken selbst werden hingegen erhebliche Beeinträchtigungen auf den Wasserhaushalt durch die Planung vorbereitet.

Im Bereich des Bau- und Gartenmarktes und des Wohngebietes werden keine Veränderungen des lokalen Wasserhaushaltes erfolgen, da es sich um Bestandssicherungen handelt.

Neben den quantitativen Auswirkungen der Planung auf den Wasserhaushalt sind die qualitativen zu betrachten. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist durch die Deckschichten relativ gering. Sollten im Baugebiet belastete Böden festgestellt werden, wird ein Bodenaustausch erfolgen. In diesen Fällen ist von einer qualitativen Verbesserung des Wasserhaushalts auszugehen.

Über das Planungsgebiet hinaus sind keine Veränderungen zu erwarten.

Die bau- oder betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (z.B. Bodenverdichtung) führen nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen.

#### **5.2.3.5 Schutzgut Klima / Luft**

Durch die Planung und die damit verbundene Versiegelung entstehen anlagebedingt erhebliche Beeinträchtigungen auf das Geländeklima. Durch die zusätzliche Flächenversiegelung verdunstet weniger Niederschlagswasser, was dazu führt, dass die Verdunstungskühle ausbleibt. Verstärkt wird der Effekt der Erwärmung durch die Baukörper, welche Wärme abstrahlen. Dadurch wird das Geländeklima beeinflusst.

Die erheblichen Umweltauswirkungen auf das Kleinklima, die anlagebedingt durch die Planung verursacht werden, können durch Maßnahmen im Gebiet gemindert werden. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gärtnerisch mit Bäumen, Sträuchern und artenreichen Zierrasen gestaltet. Diese erhöhen die Verdunstungsleistung und reduzieren damit die Aufheizungseffekte durch die Zunahme der versiegelten Flächen. Durch die Grünflächen „Grüner Trichter“, die zentrale Grünachse, den Grünstreifen am südlichen Planungsgebietsrand sowie die Begrünung der Straßen und der nicht überbaubaren Grundstücksflä-



chen werden weitere Flächen geschaffen, die das Lokalklima verbessern und den Staub am Entstehungsort binden. Trotz der umfangreichen Vermeidungsmaßnahmen können die negativen Auswirkungen im Gebiet nicht vollständig vermieden bzw. ausgeglichen werden. Im Bereich des Sondergebietes und des Wohngebietes finden keine Verschlechterungen des Geländeklimas statt, da es sich um Bestandssicherungen handelt.

Stadtklimatisch wirkt sich die Planung erheblich aus. Die im Bestand dargestellte Freifläche mit sehr hoher stadtklimatischer Bedeutung wird durch die Planung in einen Siedlungsbereich umgewandelt. Die positiven Effekte, die die Freifläche im Bestand zur Durchlüftung der angrenzenden Siedlungsbereiche hatte, werden reduziert.

Die bioklimatische Belastung ist auch nach Realisierung der Planung für den Bereich als gering einzuschätzen, da eine starke Durchgrünung des Planungsgebietes vorgesehen ist. Es werden keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die angrenzenden Wohngebiete erfolgen.

Die baubedingten Beeinträchtigungen führen ggf. durch Staubbildung und erhöhtes Verkehrsaufkommen zu einer bioklimatischen Belastung. Da diese jedoch nicht nachhaltig ist, stellt sie keine erhebliche Beeinträchtigung dar.

Die betriebsbedingten Auswirkungen der Planung, insbesondere das Verkehrsaufkommen an der geplanten Zufahrt der B 96a führen punktuell zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Lufthygiene.

Wie die Ergebnisse der Ausbreitungsrechnung zeigen<sup>34</sup>, wirken sich die im Plangebiet selbst durch Kraftfahrzeuge verursachten Schadstoffemissionen nur im unmittelbaren Nahbereich der Quellen (Planstraßen) aus. An den an das Plangebiet angrenzenden schutzbedürftigen Wohngebieten führen die vom Plangebiet ausgehenden Emissionen zu keiner relevanten Zunahme der Luftschadstoffimmissionen.

Die Immissionsberechnungen zeigen insgesamt, dass bei vollem Ausbau des Gewerbegebietes Bohnsdorf West gemäß B-Plan XV-70a die Immissionsgrenzwerte der 22. BImSchV für die Leitkomponenten verkehrsstämmiger Luftschadstoffe Benzol, PM10 und NO<sub>2</sub> an allen maßgeblichen Beurteilungspunkten sicher eingehalten werden.

#### **5.2.3.6 Schutzgut Landschaftsbild**

Durch die Planung wird das Landschaftsbild verändert. Die Fläche verliert den im Bestand in Teilen vorhandenen eher offenen Charakter und die Weitläufigkeit, die für die Stadtrandlage typisch ist. Die erheblichen Beeinträchtigungen können durch die Planung vermindert werden, in dem gestalterisch hochwertige Gewerbe- und Industriegebiete erzeugt werden. Die beabsichtigte Ansiedlung von vorzugsweise hochwertigen gewerblichen Nutzungen bedingt einen hohen gestalterischen Anspruch. Elemente der gestalterischen Gliederung sind die Torsituation am Beginn der zentralen Erschließungsachse (B 96a / Planstraße 70a/Transversale), repräsentative Grünstreifen zwischen Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien von sechs (in Gewerbegebieten) bis zwölf Metern (in Industriegebieten) Breite sowie die Gliederung der Straßen und Baugebiete durch Baumpflanzungen. Im Bereich des Wohngebietes und des Sondergebietes erfolgen keine Verschlechterungen, da es sich um Bestandssicherungen handelt.

Auch durch die Schaffung des „Grünen Trichters“ im Osten des Planungsgebietes (ca. 23,7 ha), der zentralen Grünachse (ca. 11,4 ha), dem Grünstreifen entlang der Planungsgebietsgrenze (ca. 3,4 ha) werden zahlreiche landschaftsästhetisch hochwertige Räume geschaffen. Trotz der beschriebenen Durchgrünung und der Anlage des großen Landschaftsraumes nimmt der Anteil landschaftstypischer und/oder gestalterisch wertvoller Elemente insgesamt ab. Die sanfte Reliefierung des Geländes wird überplant, so dass die Erkennbarkeit des Naturraums verloren geht. Anlagebedingt werden durch die Planung insgesamt erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild erzeugt, die nicht im Planungsgebiet vermieden bzw. ausgeglichen werden können.

<sup>34</sup>

ALB (2007): Bebauungsplan XV-70 „Bohnsdorf-West in Berlin Treptow-Köpenick, Lufthygienische Untersuchung, Januar 2007

Der offene agrarisch geprägte Raum geht durch die Planung verloren, so dass außerhalb des Planungsgebietes Beeinträchtigungen zu erwarten wären. In Anbetracht der Flughafenplanungen und der Gewerbeansiedlungen von Schönfelder Seite sind diese Beeinträchtigungen jedoch als unerheblich einzuschätzen.

Baubedingte Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild können durch die Planung entstehen, sind aber nicht erheblich, da sie nicht nachhaltig sind. Betriebsbedingte Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

#### **5.2.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Erhebliche anlagebedingte, betriebsbedingte und baubedingte Beeinträchtigungen der Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter können ausgeschlossen werden, somit werden auch Beeinträchtigungen auf das Dorfensembles Bohnsdorf vermieden.

Die Baugrenzen im allgemeinen Wohngebiet werden am Bestand ausgerichtet, die Hufen des Ortskerns werden von Bebauung freigehalten. Der Lärmschutzwall an der Grenze zum Ortskern sorgt zusätzlich für eine visuelle Abschirmung.

Der Entzug landwirtschaftlicher Nutzfläche führt nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Sachgutes, da es sich um Böden mittlerer Wertigkeit handelt.

#### **5.2.3.8 Wechselwirkungen**

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem Wirkungszusammenhang. Zum Beispiel führt eine Versiegelung bisher unversiegelter Böden zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen wie der Fähigkeit zur Filterung, Pufferung und Umwandlung von Schadstoffen und zu einem Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Der Vegetationsverlust führt zu einem Lebensraumverlust für Tiere sowie zu einem Verlust staubbindender Strukturen.

Die einzelnen Beeinträchtigungen der Schutzgüter führen nicht zu Effekten, die sich untereinander verstärken.

#### **5.2.4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan Berlin als Gewerbegebiet dargestellt. Durch die hohe Lagegunst des Planungsgebietes ist eine bauliche, gewerbliche Nutzung wahrscheinlich. Eine Wohnnutzung ist nur in einem Teilbereich möglich (siehe LEP FS in der Fassung vom 30.05.2006).

Würde kein Bebauungsplan die zukünftige Entwicklung des Planungsgebietes regeln, wäre nur eine Verdichtung im Bestand möglich. Im Planungsgebiet sind nur das Sondergebiet und die Wohnbaufläche nach § 34 BauGB zu beurteilen. Eine bauliche Entwicklung der weiträumigen Ackerflächen und Baumschulflächen wäre im Rahmen des § 34 BauGB nicht möglich. Diese Flächen würden bei Nichtdurchführung der Planung weiterhin der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zur Verfügung stehen. Die Bodenfunktionen blieben erhalten. Das Planungsgebiet würde weiterhin verschiedenen Tierarten insbesondere Avifauna, Amphibien und Reptilien Lebensraum bieten. Auch besonders oder streng geschützte Arten würden nicht beeinträchtigt werden. Die Fläche würde weiterhin eine wichtige Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet aufweisen. Allerdings wäre die Bedeutung des Planungsgebietes als Erholungsfläche nach wie vor sehr eingeschränkt und würde durch die zusätzliche Lärmbelastung des Großflughafens BBI noch weiter zurückgehen.

#### **5.2.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt**

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich sind schutzgutbezogen folgende Maßnahmen erforderlich:

##### **Schutzgut Boden**

- Reduzierung der Versiegelung durch Anlage von Grünflächen und Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksgrenzen
-

**Schutzgut Wasser**

- Versickerung des Niederschlagswassers von den privaten Baugrundstücken
- teilweise Versickerung des Niederschlagswassers von den öffentlichen Straßen

**Schutzgut Klima**

- Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken und im öffentlichen Straßenraum
- Erhalt von Vegetationsstrukturen
- Schaffung großflächiger Grünflächen

**Schutzgüter Tiere und Pflanzen und Biologische Vielfalt**

- Schaffung von strukturreichen und naturnahen Lebensräumen für Tier- und Pflanzenarten
- Teilweiser Erhalt des Gehölzstreifens entlang der B 96a
- Begrünung des Lärmschutzwalles
- Baumpflanzungen auf den privaten Bauflächen und im öffentlichen Straßenraum
- Schaffung von Niststätten

**Schutzgut Landschaftsbild**

- Schaffung hochwertiger Architektur im Eingangsbereich an der Planstraße 70a/Transversale
- Anlage repräsentativer Grünstreifen in Gewerbe- und Industriegebieten
- Anlage landschaftsästhetisch hochwertiger Grünanlagen
- Räumliche Fassung der Straßen mit Baumreihen
- Gliederung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen durch Bäume

**Schutzgüter Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung**

- Festsetzung des Dorfkerns Bohnsdorf als allgemeines Wohngebiet um einer Umnutzung für vorrangig gewerbliche Zwecke entgegenzusteuern
- Anlage eines begrüneten Lärmschutzwalles zur Abschirmung der nördlich des Planungsgebietes gelegenen Wohngebiete
- Keine Zulässigkeit lärmintensiver Nutzungen am ersten Abschnitt der zentralen Erschließungsachse (siehe II 6.3.1 Art der baulichen Nutzung)
- Festsetzung von Industriegebieten nur südlich des Ost-West-Grünzugs und westlich der Planstraße 70a/Ost in relativ großer Entfernung zu den Wohngebieten
- Einführung von Tempo 50 auf B 96a und Einbau einer Bitumendeckschicht.
- Verbesserung der freiraumstrukturellen Einbindung und Auflösung der Insellage des Planungsgebietes durch zentrale Grünachse, „Grünen Trichter“ und Grünflächen an der Landesgrenze
- Anlage von Grünflächen und Pflanzung von Bäumen zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Bioklima

**Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter**

- Vermeidung einer Beeinträchtigung des Dorfensembles Bohnsdorf durch Ausrichtung der Baugrenzen an der nördlichen und südlichen Seite des allgemeinen Wohngebietes nach dem Gebäudebestand und an der Ecke Dorfplatz Bohnsdorf / Hufenweg nach der historischen Bebauung von Bohnsdorf
- Freihalten der „Hufen“

Für die Schutzgüter Mensch und Kultur- und Sachgüter verbleiben keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen.

### **Vermeidung von Emissionen**

Bei Einhaltung der gültigen Wärmedämmstandards und Einsatz moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist möglich. Zur Minimierung der negativen Auswirkungen auf die Tiere der freien Landschaft durch Lichtemission werden für die Straßenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel (NAV-, NA-Lampen) empfohlen.

### **Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Das im Planungsgebiet anfallende Schmutzwasser wird durch die Berliner Wasserbetriebe (BWB) entsorgt. Bei geplanten Gewerbegebieten können keine Angaben über die Art und Größe der anzusiedelnden Betriebe gemacht werden. Sofern keinerlei Angaben vorliegen, kann aus bisherigen Erfahrungen als Abflussspende  $q_g = 1 \text{ l/s*ha}$  empfohlen werden. In diesen Angaben ist Kühlwasser nicht enthalten<sup>35</sup>.

Im Planungsgebiet steht für die gewerbliche Nutzung eine Verteilungsmasse von ca. 110 ha zur Verfügung. Die vorhandenen Leitungskapazitäten reichen aus, um die anfallende Schmutzwassermenge (ca. 110 l/s in der Vordimensionierung) abzuleiten.

Der Abnahmepunkt für das Schmutzwasser befindet sich relativ zentral gelegen nördlich des zentralen Grünzuges. Hier ist ein Grundstück vorzuhalten, das durch die Berliner Wasserbetriebe erworben wird um ein Förderaggregat, das für einen Abtransport des anfallenden Abwassers bis zum Ausmündungspunkt sorgt, zu errichten. Eine Festsetzung ist nicht erforderlich, da dieses Förderaggregat innerhalb des GE zulässig ist.

Die Trasse für diese Schmutzwasserleitung verläuft in Richtung Norden zur B 96a innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche.

### **Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie**

Die Nutzung erneuerbarer Energien und der effiziente Umgang mit Energie werden ausdrücklich empfohlen.

## **5.2.6 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

### **5.2.6.1 Grundlagen**

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen über die Bearbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB und § 18 BNatSchG) sind bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu prüfen. Gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz sind Eingriffe „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können“ (§ 14 BNatSchG). Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bauleitplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 18 BNatSchG).

Entsprechend der Entscheidungsabfolge in der Eingriffsregelung

- sind vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen,
- sind unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (planinterne Ausgleichsmaßnahmen)

<sup>35</sup>

Bretschneider, H.; Lecher, K.; Schmidt, M. (1993): Taschenbuch der Wasserwirtschaft, Parey-Verlag, Berlin.

- oder in sonstiger Weise zu kompensieren (planexterne Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von Ersatzmaßnahmen).

#### 5.2.6.2 Planungsrechtliche Einordnung des Planungsgebietes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gibt es Gebiete, die den § 34 BauGB als Beurteilungsgrundlage haben. Dies trifft auf folgende Bereiche zu:

- Dorfanger Bohnsdorf: Die straßenbegleitende Bebauung einschließlich der seitlichen und hinteren Gebäude bildet einen Bebauungszusammenhang. (WA)
- Hornbach-Bau- und Gartenmarkt: Für eine Teilfläche (bis zur südlichen Gebäudekante) ist ein Bebauungszusammenhang gegeben. Die im B-Planentwurf ausgewiesenen Maßfaktoren entsprechen in der Orientierung dem maßgeblichen Umfeld. Für die südlich angrenzende „Dreiecksfläche“ wurde im Rahmen eines Vorbescheidsantrages ebenfalls auf einen Bebauungszusammenhang abgestellt. Die im B-Planentwurf angegebenen Maßfaktoren entsprechen orientierend dem Vorbescheid. (SO)
- Sievers: Der westliche Bereich des Sievers-Grundstück (ca. 14.700 m<sup>2</sup>), das östlich an den Hornbach-Bau- und Gartenmarkt anschließt, ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Hier wäre eine Bebauung von 30 % mit Hauptanlagen und 30 % mit Nebenanlagen zulässig (GE 1).

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe in Natur und Landschaft bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Das bedeutet, dass ein Ausgleichserfordernis nur dann vorliegt, wenn das durch den Bebauungsplan zulässige Nutzungsmaß, die bisher nach § 34 BauGB zulässige Nutzung überschreitet.

Für das Wohngebiet und das Sondergebiet bedeutet dies, dass kein Ausgleichserfordernis besteht, da der Bebauungsplan nur das bisher zulässige Nutzungsmaß verbindlich festlegt. Das Wohngebiet und das Sondergebiet wurden daher nicht in die Eingriffsbilanzierung eingestellt.

Das GE 1 wird separat behandelt, da es zum Teil nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Für die B 96a ist keine Bilanz erforderlich, da der Eingriff im Rahmen der bereits vorhandenen Straßenverkehrsfläche erfolgt. Der Knoten an der B 96a, der im Zuge der Planung umgebaut wird, wird im Rahmen des Eingriffs „Straße“ betrachtet.

Für die sonstigen Flächen, die sich im Bestand als landwirtschaftliche Nutzflächen und als Baumschulfläche darstellen, bildet § 35 BauGB die Beurteilungsgrundlage, d.h. Eingriffe in diesen Bereichen sind ausgleichspflichtig.

#### 5.2.6.3 Vorgehensweise

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde in Anlehnung an die Auhagen-Methodik (1994, Fortschreibung 2004) bewertet<sup>36</sup>. Die Veränderungen, die sich seit dem Beginn des Planverfahrens im Jahr 2000 im Bestand und in der Planung ergeben haben, wurden bei der Fortführung des Planverfahrens nach den Vorschriften des BauGB berücksichtigt.

Durch einen Vergleich des Zustands des Planungsgebietes vor dem Eingriff mit dem prognostizierten Zustand nach dem Eingriff einschließlich der im Planungsgebiet vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann bilanziert werden, ob ein Ausgleich gegeben ist oder ob zusätzliche, über das Planungsgebiet hinausgehende Ersatzmaßnahmen im Sinne von § 15 BNatschG erforderlich werden. Zur besseren Nachvollziehbarkeit der verbal-argumentativen Bewertung und zur Erleichterung der Ableitung des jeweils erforderlichen Kompensationsumfangs wird, wie bereits angesprochen, parallel eine Bilanzierung nach Wertpunkten in Anlehnung an Auhagen (1994, 2004) durchgeführt.

Die Bewertung und –bilanzierung des Eingriffs bezieht sich nur auf das Planungsgebiet selbst. Über das Planungsgebiet hinausgehende Wirkungen werden nicht als Eingriffe im

<sup>36</sup>

d.h. es wurden sowohl Bewertungsrahmen aus dem Verfahren nach Auhagen 1994 als auch nach 2004 zur Bewertung und Bilanzierung des Eingriffs herangezogen

Sinne des Naturschutzrechtes und des Baurechtes betrachtet, da hier keine Veränderungen der Gestalt oder Nutzung einer Grundfläche erfolgt. Gleichwohl werden die Auswirkungen über das Planungsgebiet hinaus im Rahmen der Umweltprüfung bezogen auf die Untersuchungsräume auch außerhalb des Planungsgebietes beschrieben. Diese Abgrenzungen sind jedoch nicht für die Bemessung des Kompensationsumfanges maßgeblich.

Die Eingriffsbewertung und –bilanzierung wurde anhand der Eingriffsverursacher aufbereitet. Es werden zwei Bilanzierungen unterschieden, die mit Buchstaben gekennzeichnet werden. Die Bilanz A umfasst die Eingriffe, die durch die Flughafen Berlin Schönefeld GmbH (FBS) verursacht werden und betrifft somit den überwiegenden Teil des Planungsgebietes, d.h. die Gewerbe- und Industriegebiete (GE 2 - GE 10 und GI 1 - GI 4), die öffentlichen Straßen einschließlich des Knotens an der B 96a sowie die privaten und öffentlichen Ausgleichsflächen. Die Bilanz A ist in vier Bilanzen gegliedert:

- Eingriff öffentliche Straße (Bilanz A1)
- Ausgleich öffentliche Grünfläche (Bilanz A2)
- Eingriff private Baugebiete (Bilanz A3)
- Ausgleich private Grünflächen (Bilanz A4).

Die Bilanz B bewertet den Eingriff, der durch den Verursacher Sievers im GE 1 erfolgt. Dabei wird berücksichtigt, dass ein Teil der Fläche nach § 34 und ein Teil nach § 35 BauGB bewertet wird.

#### **5.2.6.4 Vermeidung, Minderung und Ausgleich**

Im Folgenden werden die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen schutzgutbezogen dargestellt.

##### **Schutzgut Boden**

Minderung der Versiegelung, indem

- Teile der Grundstücksfläche der privaten Baugebiete gärtnerisch zu gestalten sind sowie
- neue Grünanlagen mit geringer Bewirtschaftungsintensität geschaffen werden („Grüner Trichter“, zentrale Grünachse, südliche Grünachse).

##### **Schutzgut Wasser**

Verzögerter Abfluss, Versickerung und Verdunstung des Niederschlagswassers, indem

- das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zur Versickerung gebracht wird
- das anfallende Niederschlagswasser auf den Straßen zu 36 % zur Versickerung gebracht wird.

##### **Schutzgut Klima**

Vermeidung der negativen Auswirkungen auf das Kleinklima durch die Nutzung der Verdunstungsleistungen und Staub bindenden Wirkungen der Pflanzen, indem

- die Pflanzung von einem Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm pro angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche festgesetzt wird,
- der Gehölzstreifen an der B 96a erhalten wird,
- ein begrünter Lärmschutzwall errichtet wird,
- großflächige Grünflächen geschaffen werden sowie
- Bäume in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen gepflanzt werden.

##### **Schutzgüter Tiere und Pflanzen und Biologische Vielfalt**

Vermeidung der negativen Auswirkungen auf die Lebensraumfunktionen des Planungsgebietes durch folgende Maßnahmen:

- Schaffung von strukturreichen und naturnahen Lebensräumen für Tier- und Pflanzenarten
- Errichtung einer zentrale Grünachse mit einheimischen z.T. beerentragenden Gehölzen,
- Schaffung eines „Grüner Trichters“ im Osten des Planungsgebietes und einer Grünfläche an der Landesgrenze als ökologische Ausgleichsfläche
- einheimische Arten und Arten der heutigen potentiell natürlichen Vegetation, die an den Standort angepasst sind und pflanzlichen und tierischen Organismen gute Lebensbedingungen bieten,
- Erhalt des Gehölzstreifens mit hohem ökologischem Wert entlang der B 96a,
- Begrünung des Lärmschutzwalles,
- die Pflanzung mindestens eines Laubbaumes mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm pro 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche erfolgt,
- Integration von Niststätten für Vögel und Fledermäuse im Rahmen der öffentlichen Parkanlage,
- Pflanzung von Straßenbäumen,
- Schaffung eines Ersatzlebensraumes für die Erdkröte (M 9),
- Schaffung eines Ersatzlebensraumes für die Zauneidechse (M 1)
- Errichtung von umfangreichen Gehölzbeständen in M 1 – M 8 sowie öffentlichen Parkanlage zur Schaffung von Ersatzlebensräumen für Avifauna sowie
- Integration von wertvollen Biotopstrukturen und Nektarpflanzen in die Fläche M 3 sowie von Wildbienen und Schmetterlingssäumen in der zentralen Grünachse um Lebensraum für Schmetterlinge neu zu schaffen.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

Vermeidung und Ausgleich negativer Auswirkungen auf das Landschaftsbild, indem

- der Eingangsbereich an der Planstraße 70a/Transversale durch eine hochwertige Architektur bestimmt wird<sup>37</sup>,
- repräsentative Grünstreifen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie in einer Breite von sechs (in Gewerbegebieten) bis zwölf Metern (in Industriegebieten) und 30 m an der Planstraße 70a/Transversale südlich der Planstraße 70a/Nord angelegt werden,
- landschaftsästhetisch hochwertige Grünanlagen angelegt werden,
- die Straßen mit Baumreihen räumlich gefasst werden sowie
- die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen durch Bäume gegliedert werden.

#### **5.2.6.5 Gesamtbetrachtung des Eingriffs und Ausgleichs im Planungsgebiet**

Im Folgenden werden der Eingriff und der planinterne Ausgleich bezogen auf die drei Schutzgutkomplexe Abiotik, Biotik und Landschaftsbild für das Planungsgebiet zusammenfassend dargestellt. Das Sondergebiet und das Wohngebiet werden nicht betrachtet, da es sich um eine Bestandssicherung handelt. Die B 96a außerhalb des Knotens wird ebenfalls nicht betrachtet, weil die baulichen Veränderungen nicht durch den Bebauungsplan verursacht werden.

#### **Schutzgutkomplex Abiotik (Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft)**

Für das Schutzgut Boden wird das Bewertungskriterium „Anthropogener Einfluss auf den Boden“ herangezogen. Im Bestand existiert ein extrem hoher Einfluss auf den Boden im

Bereich der bereits versiegelten Straßenflächen, der ehemaligen Start- und Landebahn und der Reste der gewerblichen Nutzung im Osten des Planungsgebietes (ca. 9 ha). Ein mittlerer Einfluss auf den Boden besteht im Bereich der unversiegelten Flächen, der ehemaligen Baumschule, sowie der Rasenflächen um die ehemalige Start- und Landebahn (ca. 70 ha). Ein geringer bis mittlerer Einfluss auf den Boden liegt im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Flächen und der Feldgehölzinseln vor (ca. 84 ha). Trotz umfangreicher Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ist für das Schutzgut Boden kein Ausgleich innerhalb des Planungsgebietes möglich, da über 90 ha Boden neuversiegelt oder in seinem Aufbau nachhaltig verändert werden können. Im Nach-Eingriff ist der anthropogene Einfluss auf den Boden im Bereich der versiegelten Grundstücksflächen und auf den Erschließungsstraßen als extrem hoch einzustufen (ca. 100 ha). Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen weisen im Oberboden einen mittleren Grad des anthropogenen Einflusses auf (ca. 24 ha). Im Bereich des „Grünen Trichters“, der zentralen Grünachse, dem Grünzug an der Landesgrenze (ca. 39 ha) liegt ein geringer bis mittlerer anthropogener Einfluss vor. Es verbleibt ein planexterner Kompensationsbedarf von 58 % bezogen auf das Kriterium „Anthropogener Einfluss auf den Boden“.

Für das Schutzgut Wasser werden zwei Bewertungskriterien für die Kompensationsermittlung eingestellt: Rückhaltevermögen von Niederschlägen und Grundwasserneubildungsrate. Im Planungsgebiet liegen im Bestand durch den hohen Vegetationsanteil ein hohes Rückhaltevermögen von Niederschlägen sowie eine mittlere Grundwasserneubildungsrate vor (ca. 163 ha). Durch die Planung verschlechtert sich die Situation durch die Vermeidungsmaßnahmen relativ gering. Das auf der Straße anfallende Niederschlagswasser wird zu 64 % in das Regenwasserrückhaltebecken mit Bodenfilter abgeleitet. Die verbleibenden 36 % werden über die Straßen begleitenden Grünflächen versickert. Das in den Baugebieten anfallende Niederschlagswasser wird auch dort zur Versickerung gebracht, so dass hier Eingriffe vermieden werden können. Der Eingriff kann im Planungsgebiet zu 95 % vermieden werden. Es verbleibt ein planexterner Kompensationsbedarf von 5 % bezogen auf die Kriterien Rückhaltevermögen von Niederschlägen und Grundwasserneubildungsrate.

Für das Schutzgut Klima / Luft werden zwei Bewertungskriterien für die Kompensationsermittlung eingestellt: Vorhandensein von Luftleitbahnen und Frischluftentstehungsgebieten und Stadtklimatische Funktionsbereiche. Im Bestand erlangt die Frischluftentstehung durch die weiträumige ackerbauliche Nutzung und die vorhandenen Vegetationsbestände eine lokale Bedeutung (ca. 116 ha). Auf den versiegelten Flächen ist die Frischluftentstehung beeinträchtigt (ca. 35 ha). Im nördlichen Bereich des Planungsgebietes erreicht die Frischluftentstehung nur nachrangige Bedeutung (ca. 12 ha). Im Nach-Eingriff nimmt der Anteil der Flächen, die für die Frischluftentstehung wirksam sind, ab. Die im Zuge des Eingriffs erfolgende großflächige Versiegelung verhindert die Frischluftentstehung in großen Teilen des Gebietes (ca. 124 ha). Die zentrale Grünachse und die Grünflächen an der Landesgrenze weisen aufgrund randlicher Störeffekte eine beeinträchtigte Frischluftentstehung auf (ca. 12 ha). Der naturnah gestaltete Freiraum im Osten des Planungsgebietes ("Grüner Trichter") ist als Frischluftentstehungsgebiet zu bewerten (ca. 27 ha). 24 % des Eingriffs werden im Planungsgebiet vermieden bzw. ausgeglichen. 76 % müssen planextern kompensiert werden.

Bezogen auf das Kriterium Stadtklimatische Funktionsbereiche wird der nordwestliche Bereich des Planungsgebietes als stadtklimatischer Belastungsbereich eingestuft (ca. 11 ha). Der größte Teil des Planungsgebietes ist aufgrund seiner Lage und der gegenwärtigen Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche mit geringem Versiegelungsgrad und zusammenhängenden Vegetationsstrukturen als Übergangsbereich zwischen Entlastungsbereich der Offenlandschaft und Belastungsbereich des Stadtraums zu bewerten (ca. 152 ha). Im Nach-Eingriff sind die versiegelten und überbauten Flächen (ca. 11 ha) stadtklimatische Belastungsbereiche. Bezogen auf dieses Kriterium gelingt durch die Schaffung der klimawirksamen Flächen ein 64 % Ausgleich. Die verbleibenden 36 % müssen planextern ausgeglichen werden.

Durch Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen können für die abiotischen Schutzgüter 56 % des Eingriffs im Planungsgebiet vermieden bzw. ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Kompensationsumfang von 44 %. Dieser Kompensationsumfang muss planextern gedeckt werden.



### **Schutzgutkomplex Biotik (Schutzgut Pflanzen und Tiere)**

Mit der Bebauung der Entwicklungsflächen in Bohnsdorf West ist die Zerstörung der brachgefallenen Biotope auf dem ehemaligen Baumschulgelände verbunden, die einen Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten darstellen. Die Biotoptypen wurden anhand der Berliner Biotoptypenliste erfasst (2004) und bewertet. Mit Ausnahme des Gehölzstreifens an der B 96a sowie wertvoller Vegetationsstrukturen im Bereich der ehemaligen Start- und Landebahn, die erhalten werden, ist von einem vollständigen Vegetationsverlust auszugehen. Die Planung sieht eine Versiegelung in einem erheblichen Umfang vor. Die erheblichen Umweltauswirkungen, die anlagebedingt durch die Planung verursacht werden, können durch Maßnahmen im Gebiet gemindert werden. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gärtnerisch gestaltet.

Das Planungsgebiet wird neben den gärtnerisch gestalteten nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch große Grünachsen und –räume gegliedert. Im Osten des Planungsgebietes, südlich des Ortskerns Bohnsdorf, wird der „Grüne Trichter“ entstehen. Dieser „Grüne Trichter“ (ca. 23,7 ha) nimmt eine zentrale Bedeutung als Ausgleichsfläche für den durch die Planung vorbereiteten Eingriff in den Naturhaushalt ein. Die strukturreiche und naturnahe Gestaltung des „Grünen Trichters“ ermöglicht, dass für viele Arten, die im Bestand auf der Fläche ihren Lebensraum haben, ein neuer Lebensraum geschaffen wird. Der „Grüne Trichter“ wird hinsichtlich seiner Gestaltung in drei Teilbereiche gegliedert.

Der nördliche Teil des „Grünen Trichters“ (M 1) erhält die Zweckbestimmung „Trockenlebensraum“ (ca. 9,1 ha). Um den besonderen Standortansprüchen der Zauneidechsen gerecht zu werden, die im Bestand ihren Lebensraum auf dieser Fläche haben, werden 65 % dieser Fläche mit offenen Strukturen angelegt (ca. 5,7 ha). Diese setzen sich aus unbeschatteten Steinhäufen, sowie vegetationsfreien und –armen Sandflächen zum Teil mit Schotter und mit Sandtrockenrasen zusammen. 35 % der Fläche werden mit waldgeprägten Lebensräumen angelegt, bestehend aus Heidekraut-Kiefernwald, Eichenmischwald trockener Standorte sowie Feldgehölzen (ca. 3,4 ha). Auch diese gehölzbestandenen Bereiche sind locker zu gestalten, so dass der Charakter einer Offenlandschaft erhalten bleibt.

Der südlich an den Trockenlebensraum angrenzende Teil des „Grünen Trichters“ (M 2) erhält die Zweckbestimmung „Eichenmischwald“ (ca. 5,7 ha). Diese Fläche ist vollständig als Knäuelgras-Eichenwald anzulegen. Die Fläche bildet einen Übergang zur offengeprägten Fläche M 1.

Die südlichste Fläche des „Grünen Trichters“ (M 3) erhält die Zweckbestimmung „Eichen-Hainbuchenwald mit Offenflächen“ (ca. 8,9 ha). Diese Fläche soll zu 65% aus offenen Bereichen mit Grasnelken-Rauhblattschwengel-Rasen und Frischwiesen gestaltet werden (ca. 5,7 ha). 35 % der Fläche sollen mit Eichen-Hainbuchenwäldern mittlerer bis trockenwarmer Standorte angelegt werden (ca. 3,1 ha). Damit ergibt sich ein Mosaik aus offenen und gehölzgeprägten Räumen. Diese Strukturen bieten u.a. Lebensraum für Insekten, Schmetterlinge und Heuschrecken.

Entlang der südlichen Planungsgebietsgrenze wird ein weiterer Grünzug (ca. 3,4 ha) mit Ausgleichsfunktion angelegt (Flächen M 4 – M 8). Diese Grünachse erhält die Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ und erfüllt durch ihre Gestaltung und Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen wichtige Funktionen für Tier- und Pflanzenarten. Die Flächen sollen vom Charakter als extensive Streuobstwiese gestaltet werden. Dabei setzen sich die Flächen aus 95 % genutzte Streuobstwiese mit Feldhecken und 5 % Wege zusammen.

Die Fläche M 9 (ca. 0,3 ha) am westlichen Rand des Planungsgebietes erhält die Zweckbestimmung „Lebensraum Erdkröte“. Diese Fläche soll als Ersatzlebensraum für die Erdkröte gestaltet werden, da durch die Planung und die damit verbundene Beseitigung des großflächigen Baumschulbestandes Lebensräume der Erdkröte verloren gehen. Entsprechend den Lebensraumsansprüchen der Erdkröte wird die Fläche gehölzreich mit Laubgebüsch trockenere und trockenwarmer Standorte sowie Feldgehölzen trockenwarmer Standorte gestaltet. Damit die Fläche kurzfristig eine Habitatfunktion für die Erdkröte über-

nehmen kann, sollen temporäre Strukturen (Stein, Holz, Erdstrukturen) sowie dauerhafte Strukturen (Gehölzpflanzungen bevorzugt mit Arten mit leicht abbaubaren Blättern, Einbringung belebter Komposterde) geschaffen werden. Ein Hochbord soll die Fläche begrenzen und somit verhindern, dass Erdkröten in die Baufelder dringen und dort zu Schaden kommen.

Die öffentlichen Straßen haben einen Querschnitt, der eine Pflanzung von Straßenbäumen ermöglicht.

Durch die im Eingriffsraum vorgesehene Schaffung hochwertiger Biotoptypen insbesondere im Bereich des großen Ausgleichsraumes „Grüner Trichter“, der zentralen Grünachse und der Grünfläche an der Landesgrenze sowie durch die Berücksichtigung weiterer Pflanzgebote auf den Bauflächen, ist trotz des hohen Versiegelungsgrades ein Ausgleich des Eingriffes für den biotischen Teil des Naturhaushaltes möglich.

### **Schutzgutkomplex Landschaftsbild und Erholung**

Für das Schutzgut Landschaftsbild werden sieben Bewertungskriterien zur Bemessung des Kompensationsumfangs in die Bewertung eingestellt. Bezogen auf das Bewertungskriterium Erkennbarkeit des Naturraums wird ein erheblicher Eingriff durch die Planung vorbereitet. Der Bebauungsplan bereitet eine bauliche Überprägung des Naturraumes und der Landschaft vor. Im überwiegenden Teil des Planungsgebietes beträgt der Anteil naturräumlich geprägter Landschaftsteile an der Fläche des Wirkraumes mehr als 75 % (ca. 157 ha). Diese Einschätzung basiert auf der für die Offenlandschaft typischen ackerbaulichen Nutzung der Fläche in Stadtrandlage. Unterstützt wird die Erkennbarkeit des Naturraums durch die leichte Relieferung mit Senken und Kuppen. Im Bereich des bestehenden Gartenbaubetriebes beträgt der Anteil hingegen 25 – 50 % (ca. 6 ha). Durch die großflächige Überbauung des Planungsgebietes erfolgt eine starke Überprägung des bisherigen Charakters der Fläche. Der Naturraum ist in seiner Erscheinung überwiegend nur noch schlecht wahrzunehmen (Anteil naturräumlich geprägter Landschaftsteile an der Gesamtfläche 25 - 50 %). Im Bereich der zukünftigen Grünflächen kann durch die Beibehaltung der Gelände-relieferung ein Eingriff vermieden werden. Bezogen auf dieses Bewertungskriterium können nur 37 % des Eingriffes im Planungsgebiet gedeckt werden. Es verbleibt ein planexterner Kompensationsumfang von 63 %.

Der Anteil landschaftstypischer Elemente an der Gesamtfläche ist im Bestand überwiegend sehr hoch und beträgt über 90 % gegenüber den landschaftsuntypischen Elementen (ehemalige Start- und Landebahn und die versiegelten, sowie die überbauten Flächen (ca. 157 ha)). Im Bereich des bestehenden Gartenbaubetriebes ist der Anteil der landschaftstypischen Elemente hoch (ca. 6 ha). Trotz der Anlage neuer hochwertiger Grünflächen auf fast 40 ha Fläche ist der Anteil landschaftstypischer Elemente an der Gesamtfläche nach dem Eingriff überwiegend nur noch mittel (ca. 124 ha), in Teilbereichen sehr hoch (ca. 39 ha). Die Anlage von Straßen begleitendem Grün und die Grüngestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen erhöhen den Anteil gestalterisch wertvoller Elemente am Planungsgebiet. Durch die Verwendung für den Naturraum der Teltow-Hochfläche typischer Vegetation erhöht sich der Anteil gestalterisch wertvoller Elemente im Planungsgebiet. Der Eingriff kann im Planungsgebiet zu 37 % vermieden bzw. ausgeglichen werden. Es verbleibt ein planexterner Kompensationsumfang von 63 %.

Im Bestand geht bezogen auf das Kriterium großräumige visuelle Beeinträchtigung vom größten Teil des Planungsgebietes keine visuelle Beeinträchtigung aus. Auch von der Offenlandschaft des Wirkraumes ist keine visuelle Beeinträchtigung wahrnehmbar (ca. 159 ha). Nur die bereits überbauten Flächen stellen eine Beeinträchtigung dar, die bei oberflächlicher Betrachtung des Landschaftsbildes störend wirkt (ca. 4 ha). Im Nach-Eingriff besteht durch die neu geplanten Gewerbebetriebe eine sehr starke visuelle Beeinträchtigung (ca. 90 ha). Eine starke visuelle Beeinträchtigung wird entlang der Erschließungsstraßen erwartet, so dass in diesen Bereichen der Eingriff bei bewusster Betrachtung der Landschaft als störend empfunden wird (ca. 12 ha). Die geplanten Grünflächen und die begrünten Flächen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden nicht als Beeinträchtigung wahrgenommen (61 ha). Bezogen auf dieses Bewertungskriterium können rund 40 % des Eingriffes vermieden werden, es verbleibt eine Beeinträchtigung von 60 %, die planextern ausgeglichen werden muss.

Bezogen auf das Bewertungskriterium „Akustische Beeinträchtigung“ kann der Eingriff im Planungsgebiet ebenfalls nicht ausgeglichen werden. Im Umfeld des Planungsgebietes besteht durch die Flughafennutzung auch gegenwärtig eine sehr starke akustische Beeinträchtigung (ca. 44 ha). Der nördliche Bereich des Planungsgebietes wird durch den Lärm der angrenzenden Straßen in seiner Nutzung stark beeinträchtigt (ca. 119 ha). Im Nach-Eingriff wird die akustische Belastung durch den betriebsbedingten Straßenverkehr wesentlich erhöht (ca. 150 ha). Auch im Bereich des Wohngebietes und der großen Grünfläche im Osten ist eine starke akustische Beeinträchtigung durch die geplanten Neubauvorhaben zu erwarten (ca. 13 ha). Es können nur 11 % des Eingriffs im Planungsgebiet vermieden bzw. ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Kompensationsbedarf von 89 %.

Neben den Bewertungskriterien, die das Landschaftsbild im engeren Sinne bewerten, spielen die Erholungsbelange eine wichtige Rolle. Im Bestand hat das Planungsgebiet nur eine geringe Bedeutung als Grünfläche. Durch die Anlage erholungsrelevanter Flächen kann die Bedeutung als erholungsrelevante Freifläche im Bereich des „Grünen Trichters“ (ca. 23,7 ha) und der südlichen Grünachse (ca. 3,4 ha) etwas erhöht werden und im Bereich der zentralen Grünachse wesentlich erhöht werden (ca. 11,4 ha). Die Gewerbe- und Industriegebiete stehen der Freiraumversorgung nicht zur Verfügung (ca. 121 ha). Insgesamt wird bezogen auf dieses Kriterium eine Aufwertung des Planungsgebietes gegenüber dem Bestand erzeugt.

Bezogen auf das Kriterium Innere und Äußere Erschließung wird ebenfalls eine Aufwertung erzielt. Im Bestand ist der Freiraum gemäß seiner natur- und landschaftsbezogenen Nutzung und Charakteristik nicht ausreichend erschlossen. Es ist nur eine minimale äußere Erschließung und Anbindung gegeben. Durch die Planung und die damit verbundene Anlage großflächiger Grünflächen wird eine erhebliche Verbesserung der Erschließung erreicht.

Ein weiteres Kriterium, das die Erholungsbelange berücksichtigt, ist die Verbindungsfunktion. Im Bestand hatte das Planungsgebiet keine Verbindung zum Beispiel zu den Schönfelder Seen. Diese Verbindung wird durch die Planung erheblich verbessert. Auch bezogen auf dieses Kriterium stellt die Planung eine Verbesserung bezogen auf den Bestand dar.

Ein vollständiger Ausgleich des Schutzgutkomplexes Landschaftsbild ist nicht im Planungsgebiet möglich. Es werden jedoch 94 % des Eingriffs vermieden bzw. ausgeglichen. Es verbleibt ein Kompensationsbedarf von 6 %, der planextern gedeckt werden muss.

### **Ergebnis**

Unter Berücksichtigung der im Planungsgebiet durchzuführenden Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen bleibt, aggregiert über alle Schutzgüter, ein Kompensationsdefizit von ca. 24 % bestehen. Der überwiegende Teil des Eingriffs, kann durch die umfangreichen naturhaushaltswirksamen und landschaftsästhetischen Maßnahmen im Gebiet vermieden bzw. ausgeglichen werden. Der verbleibende Kompensationsumfang muss planextern ausgeglichen werden.

Da bei einzelnen Schutzgütern erhebliche Defizite verbleiben, die durch planinterne Maßnahmen nicht ausgeglichen werden können, ist die Aufnahme weiterer planexterner Maßnahmen erforderlich. Zur Festsetzung der planexternen Maßnahmen wurde ein Gutachten erarbeitet, in dem vier planexterne Maßnahmen im Bezirk Treptow-Köpenick hinsichtlich ihres Aufwertungspotenzials untersucht wurden<sup>38</sup>. Folgende Maßnahmen werden planextern dem Eingriffsverursacher zugeordnet:

In Altglienicke wird auf ca. 2,2 ha eine Streuobstwiese angelegt. Auf ca. 0,3 ha werden in der Wuhlheide verfüllte Senken im Erlenbruchwald entschlammt und wiedervernässt. Auf der GUS-Fläche Treskowallee (ca. 6,9 ha) wird ein Mosaik aus Offenlandbiotopen und einer Waldfläche geschaffen. Im Bereich der Alten Erpe wird eine Mäandrierung eingeleitet (ca. 1,3 ha).

Die Zuordnung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag, so dass es keiner weiteren Festsetzungen im Bebauungsplan bedarf.

Durch diese planexternen Maßnahmen wird das Ausgleichsdefizit gesenkt und ein Ausgleich von 84 % erreicht. Damit können mehr als 2/3 des Eingriffs ausgeglichen werden. Den Belangen von Natur und Landschaft ist damit ausreichend Rechnung getragen. Für einen 100 % Ausgleich wäre eine ca. 13,9 ha große Fläche zu entsiegeln und als extensive Wiese mit waldartigen Strukturen anzulegen.

Mit den umfangreichen Maßnahmen zur Durchgrünung des Planungsgebietes im Zusammenhang mit den planexternen Maßnahmen wird ein ausreichender Ausgleich der durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sichergestellt. Die Flächen werden einen hohen naturschutzfachlichen Wert aufweisen. Weitere Maßnahmen im Planungsgebiet selbst sind nicht möglich. Gewerbe- und Industriegebiete sind durch eine hohe Nutzungsdichte gekennzeichnet, die einen 100% Ausgleich erschweren. Eine Reduzierung der gewerblich/industriell nutzbaren Flächen würde der städtebaulich gewünschten Entwicklung an diesem Standort nicht gerecht werden. Die Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten an dieser Stelle und im Umfeld des neuen Flughafens ist stadtplanerisch sinnvoll und auch gewünscht. Mit der Inanspruchnahme großer zusammenhängender Flächen im bisherigen Außenbereich ist ein entsprechend hoher Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. Der Entwicklung des Standortes im Flughafenumfeld wird jedoch prioritäre Bedeutung beigemessen.

Im Bezirk stand keine zusammenhängende Fläche zur Verfügung die den gesamten Umfang planexterner Maßnahmen decken konnten. Daher wurden vier kleine, räumlich getrennt liegende Flächen gewählt. Die räumlich getrennt liegenden Flächen bedingen einen erhöhten Aufwand für die Realisierung. Auch das berechnete noch ausstehende Kompensationsdefizit könnte nur auf vielen kleinen Einzelflächen umgesetzt werden. Der daraus resultierende Mehraufwand ist nicht vertretbar. Bezirksübergreifend würden im erforderlichen Umfang Flächen zur Verfügung stehen. Eine Inanspruchnahme weiterer Flächen außerhalb des Bezirks erfolgt jedoch nicht, da der erreichte Ausgleich von 84% als verhältnismäßig angesehen wird.

#### **5.2.6.6 Verursacherbezogene Betrachtung des Eingriffs und Ausgleichs**

##### **Ergebnis der Eingriffsbilanzierung bezogen auf die neu zu errichtenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen**

Der Eingriff, der durch die öffentlichen Straßenverkehrsflächen vorbereitet wird, wird im Planungsgebiet durch die öffentlichen Grünflächen der zentralen Grünachse ausgeglichen.

##### **Ergebnis der Eingriffsbilanzierung bezogen auf die neu zu errichtenden Gewerbe- und Industriegebiete (ohne GE 1)**

Der Haupteingriffsverursacher im Planungsgebiet sind die Gewerbe- und Industriegebiete (ohne GE 1). Der Eingriff, der durch die privaten Gewerbe- und Industriegebiete vorbereitet wird, wird zum Teil durch die Maßnahmen auf den Baugrundstücken selbst und durch die privaten Maßnahmenflächen M 1 – M 9 ausgeglichen. Das verbleibende Kompensationsdefizit muss planextern ausgeglichen werden. Die Erforderlichkeit von planexternen Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich aus dem Vergleich von Vor- und Nach-Eingriffs-Zustand und beruht inhaltlich auf §§ 1a und 200a BauGB und § 15 BNatschG. Die unter 5.2.6.5 Gesamtbetrachtung des Eingriffs und Ausgleichs im Planungsgebiet beschriebenen planexternen Maßnahmen, mit denen ein Ausgleich von 84 % erreicht wird, werden dem Eingriffsverursacher Gewerbe- und Industriegebiete (ohne GE 1) zugeordnet. Maßnahmen zur Sicherung eines vollständigen Ausgleichs sind Bestandteil der Abwägung.

Die Umsetzung der planexternen Ausgleichsmaßnahmen wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und dem Bezirk Treptow-Köpenick geregelt. Aus diesem Grund ist eine Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu bestimmten Flächen nicht erforderlich. Der städtebauliche Vertrag dient insofern im Sinne von § 11 Abs. 1 Nr. 2. BauGB der "Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele,..., der Durchführung des Ausgleichs im Sinne des § 1a Abs. 3,...". Die im städtebaulichen Vertrag diesbe-

züglich getroffenen Regelungen werden bei der Abwägung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege im Sinne von § 1a (3), Satz 3 BauGB berücksichtigt.

### **Ergebnis der Eingriffsbilanzierung für das GE 1**

Im GE 1 (Gesamtfläche ca. 6,12 ha) bestehen aufgrund der vorhandenen Gebäude sowie des angrenzenden Bau- und Gartenmarktes auf einer ca. 14.700 m<sup>2</sup> großen Fläche Baurechte nach § 34 BauGB. In diesem Bereich wäre eine Überbauung von 30 % durch Nebenanlagen und 30 % durch Hauptanlagen zulässig. Dies entspricht einer Gesamtversiegelungsgröße von ca. 8.820 m<sup>2</sup>. Auf dieser Fläche, die nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, ist bereits eine Fläche von ca. 9.550 m<sup>2</sup> versiegelt. Die auf der Teilfläche ohne Baurecht nach § 34 BauGB durch die geplante Bebauung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft sind jedoch in vollem Umfang ausgleichspflichtig.

Zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs sind die Begrünung des Lärmschutzwalls sowie die gärtnerische Gestaltung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen. Neben den Maßnahmen auf dem Grundstück zur Vermeidung und zum Ausgleich werden keine weiteren planexternen Maßnahmen festgesetzt. Dies ist im Grundprinzip der Wahrung der Verhältnismäßigkeit begründet. Das GE 1 nimmt im Planungsgebiet eine Sonderrolle ein. Es handelt sich um einen einzelnen Eigentümer, dessen Eingriff nur 5,8 % des Gesamteingriffs der Gewerbe- und Industriegebiete ausmacht. Auf diesem Grundstück wird der Lärmschutzwall festgesetzt. Dieser Lärmschutzwall sichert die Nutzung der Gewerbe- und Industriegebiete, erfolgt aber nur zu Lasten dieses Grundstücks. Die Verwertbarkeit des Grundstücks wird daher stark eingeschränkt. Von weiteren Lasten wird daher abgesehen, da dies unverhältnismäßig wäre.

### **5.2.7 Fachrechtlicher Ausgleich nach Baumschutzverordnung (BaumschVO)**

Die Bewertung des Baumbestands erfolgte im Rahmen der Eingriffsbilanzierung nach der Biotoptypenliste Berlins. Eine zusätzliche Kompensationsermittlung nach der Baumschutzverordnung ist damit entbehrlich<sup>39</sup>, da eine Doppelbewertung der Bäume in jedem Fall auszuschließen ist. Unabhängig von den Festsetzungen im Bebauungsplan und ihrer Umsetzung im Baugenehmigungsverfahren besteht das Erfordernis für die Fällung geschützter Bäume eine Fällgenehmigung nach § 5 der Baumschutzverordnung zu beantragen. Für das Wohngebiet, das Sondergebiet und Teile des GE 1, die derzeit nach § 34 BauGB beurteilt werden, gilt die BaumschVO.

### **5.2.8 Artenschutzrechtlicher Ausgleich**

Der Schutz und die Pflege wildlebender Tierarten werden in Abschnitt 5 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) geregelt.

Es werden 2 Schutzkategorien unterschieden:

- besonders geschützte Arten und
- streng geschützte Arten.

Danach gehören alle europäischen Vogelarten zu den besonders geschützten Arten (§ 7 BNatSchG). Durch das für den Artenschutz zuständige Bundesministerium können europäische Vogelarten unter strengen Schutz gestellt werden, soweit es sich um Arten handelt, die im Inland vom Aussterben bedroht sind. Die Darstellung der unter strengen Schutz gestellten Arten erfolgt in Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV).

Die Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 79/409/EWG), vom 2. April 1979, regelt den Schutz, die Nutzung und die Bewirtschaftung aller im Gebiet der Mitgliedsstaaten (außer Grönland) einheimischen Vogelarten. Sie findet dabei gemäß Art. 1 auf alle Stadien und ihre Lebensräume Anwendung und soll dem eklatanten Artenrückgang einheimischer Vogelarten und Zugvogelarten entgegenwirken. Für die in Anhang I der Richtlinie aufgeführten Arten sind besondere Schutzmaßnahmen hinsichtlich ihrer Lebensräume umzusetzen, um ihr Überleben und ihre Vermehrung in ihrem Verbreitungsgebiet sicherzustellen.

<sup>39</sup>

vgl. SenStadt (2004): Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin, S. 35.

Für das Planungsgebiet erfolgten in Abstimmung mit Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, dem Amt für Umwelt und Natur und dem Stadtplanungsamt drei artenschutzrechtliche Untersuchungen:

- Prüfung des Vorkommens der Zauneidechse
- Prüfung des Vorkommens der Knoblauchkröte
- Potenzialeinschätzung des Vorkommens von Vögeln (Avifauna).

#### **5.2.8.1 Umgang mit dem Vorkommen der Zauneidechse**

Die Zauneidechsen wurden auf der Fläche M 1 des geplanten „Grünen Trichters“ nachgewiesen. Dieser Umstand und die Eigenschaften der Zauneidechse, dass sie sehr ortstreu sind, ermöglichen eine Abstimmung der Planung der Fläche M 1 auf die Lebensraumansprüche der Zauneidechse. Um den besonderen Standortansprüchen der Zauneidechsen gerecht zu werden, wird diese Fläche als Trockenlebensraum mit unbeschatteten Steinhauften, sowie vegetationsfreien und –armen Sandflächen zum Teil mit Schotter und mit Sandtrockenrasen gestaltet. Die Sandoffenflächen ohne bzw. mit schütterer Vegetation sind als Eiablageplätze bedeutsam. Die anderen Strukturen dienen als Sonnen- und Überwinterungsplätze. Sonnenplätze können durch Ablagerungen von Steinen (Feldsteinhaufen) oder Holz geschaffen werden. Das Einbringen von Schotter (Sand-Schotter-Gemisch) oder Starkholz (Wurzelstubben, längere Stammabschnitte) in den Sand schafft Überwinterungsplätze und Tagesverstecke.

Um die Zauneidechsen nicht zu gefährden, soll ein Bau der Fläche in zwei Abschnitten erfolgen. Die Zauneidechse wurde im Rahmen der Untersuchung im westlichen Bereich der Fläche nachgewiesen. Daher soll zunächst der östliche Teil so gestaltet werden, dass er den Anforderungen der Zauneidechse an ihren Lebensraum entspricht. Die westliche Hälfte der Fläche verbleibt zunächst in seinem Zustand und wird durch fortschreitende Sukzession als Lebensraum für die Zauneidechse zunehmend unattraktiver. Durch die Schaffung des Ersatzlebensraumes im östlichen Teil in Verbindung der zunehmenden Sukzession auf der Fläche mit Bestandserhalt wird sich eine Migration der Zauneidechsenpopulation in den östlichen Teilbereich einstellen. Nach erfolgter Migration ist die Entsiegelung und Neugestaltung der Flächen im westlichen Bereich möglich. Der Maßnahmenenerfolg wird im Rahmen des Monitoringkonzeptes kontrolliert.

#### **5.2.8.2 Umgang mit dem Vorkommen der Erdkröte**

Durch die geplante Rodung der Baumschule wird der Sommer- und Winterlebensraum der Erdkröte zerstört. Um die Auswirkungen gering zu halten, wurde ein Maßnahmenkonzept entwickelt, das zum einen vorsieht, dass nur der westlich des ersten Erschließungsabschnittes liegende Teil der Baumschulfläche gerodet wird. Der östliche Teil verbleibt als Lebensraum für die Erdkröte bis zum Frühjahr 2009. Zudem wurde eine gestufte Vorgehensweise bei der Rodung vereinbart, die vorsieht, dass zunächst nur eine Fällung der Bäume erfolgt und ab April 2008, wenn die Erdkröten zum Laichen Richtung Schönefelder Seen gewandert sind, die Rodung erfolgt. Auch die drei Feldgehölzinseln verbleiben noch bis zum Frühjahr 2009 als Lebensraum für die Erdkröten.

In dem Bereich, in dem im Rahmen der Untersuchung die meisten Erdkröten nachgewiesen wurden, wird ein neuer Ersatzlebensraum für die Erdkröte geschaffen. Die Fläche M 9 (ca. 0,3 ha) soll entsprechend den Lebensraumansprüchen der Erdkröte gehölzreich mit Laubgebüsch an trockeneren und trockenwarmeren Standorten sowie Feldgehölzen an trockenwarmeren Standorten gestaltet werden. Damit die Fläche kurzfristig eine Habitatfunktion für die Erdkröte übernehmen kann, sollen temporäre Strukturen (Stein, Holz, Erdstrukturen) sowie dauerhafte Strukturen (Gehölzpflanzungen bevorzugt mit Arten mit leicht abbaubaren Blättern, Einbringung belebter Komposterde) geschaffen werden. Ein Hochbord soll die Fläche begrenzen und somit verhindern, dass Erdkröten in die Baufelder dringen und dort zu Schaden kommen.

Der Maßnahmenenerfolg wird im Rahmen des Monitoringkonzeptes kontrolliert.

### 5.2.8.3 Umgang mit dem Vorkommen verschiedener Vogelarten

Eine Revierkartierung wurde nicht vorgenommen, sondern es wurde auf Grundlage der Potenzialeinschätzung im Sinne einer worst-case Annahme gearbeitet. Durch die umfangreichen Grünflächen werden vergleichbare Lebensräume zu den Bestandshabitaten geschaffen. Dies soll beispielhaft an den drei Arten Neuntöter, Zaunkönig und Buchfink verdeutlicht werden. Der Buchfink brütet in Baumbeständen aller Art, in Wäldern, Forsten, Feldgehölzen, Alleen, Hecken, Gehölzsäumen, Obstplantagen, Parks, Gartenanlagen, Siedlungsgebieten und auf Friedhöfen. Außerhalb der Brutzeit werden Agrarflächen und Waldränder, Gehölzsäume und Hecken bevorzugt, die an Feldern mit Ernterückständen oder fruchtenden Wildkräutern bzw. Wiesen angrenzen. Mit den offenen und walddgeprägten Bereichen des „Grünen Trichters“ sowie den Streuobstwiesen werden gute Ansiedlungsbedingungen für den Buchfink geschaffen.

Der Neuntöter bevorzugt abwechslungsreiche, reich strukturierte, offene bis halboffene Landschaften. Hierzu gehören auch Streuobstwiesen und Feldhecken, wie sie im Planungsgebiet in großen Teilen geplant sind. Als Neststandorte werden Weißdorn und Schlehe sowie Holunder bevorzugt. Diese Arten sind in den Feldhecken der öffentlichen Grünfläche und in den Grünflächen an der Landesgrenze geplant.

Der Zaunkönig besiedelt unterholzreiche Laub-, Misch- und Nadelwälder jeglicher Ausbildung, wenn zum Nisten gebüschreiche Stellen mit Holz- und Reisighaufen, mit Wurzeltellern umgestürzter Bäume, Geißblatt- und Hopfenranken vorhanden sind. Im „Grünen Trichter“ werden Eichen-Hainbuchenwälder initiiert, so dass neue Lebensräume bereitgestellt werden.

Des Weiteren sind im Rahmen der zentralen Grünachse auch Nisthilfen in den Streuobstwiesen vorgesehen, die die Funktion übernehmen sollen, solange die Bäume noch keinen geeigneten Lebensraum bieten.

Die Beispiele zeigen, dass durch die Grünflächen im Planungsgebiet sehr vielfältige Strukturen geschaffen werden, die den unterschiedlichen Habitatanforderungen der Vögel genügen können.

### 5.2.8.4 Umgang mit dem Vorkommen verschiedener Insektenarten

Schwerpunkt des grünordnerischen Konzeptes ist die Schaffung großräumiger, zusammenhängender und vernetzter Grünstrukturen, die naturnah zu gestalten sind. Gesichert werden diese Maßnahmen durch die Aufnahme textlicher Grünfestsetzungen und einer Pflanzliste in den Bebauungsplan sowie den städtebaulichen Vertrag. Innerhalb des öffentlichen Grünzuges ist im Bereich der zu errichtenden Streuobstwiesen die Schaffung von verschiedenen Lebensräumen für Schmetterlinge, Heuschrecken und Insekten vorgesehen. Hierzu gehören Schmetterlings- und Wildbienensäume, Schattensäume und Blumenwiesen. Bei der Herstellung der Flächen ist die Verwendung von autochthonem Saatgut geplant. Die Saatgutmischungen enthalten bereits Platterbsen und Wickenarten.

Die sich im südlichen Bereich der Maßnahmenfläche M 3 (Bereich um die ehemalige Start- und Landebahn) befindenden wertvollen Biotopstrukturen werden im Rahmen der Umsetzung des Maßnahmenkonzeptes der Fläche M 3 erhalten und in die Gesamtfläche integriert. Im Rahmen der Ausführungsplanung kann ein Heudruschverfahren entweder von Beständen der alten Start- und Landebahn oder den Schmetterlingssäumen der öffentlichen Grünanlage erfolgen. Ebenso sind bei der Gestaltung der Maßnahmenflächen M 1 – M 9 naturnahe Ersatzbiotope für Schmetterlinge und Insekten geplant. Mit dem umfangreichen Maßnahmenkonzept werden innerhalb des Planungsgebietes bereits ausreichend Ersatzlebensräume für Schmetterlinge und Insekten gesichert.

### 5.2.8.5 Artenschutzrechtliche Befreiung

Aufgrund des Vorkommens von besonders und streng geschützten Tierarten wurde ein Antrag auf Befreiung nach § 67 Abs. 1 BNatSchG von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG gestellt<sup>40</sup>. Die Befreiung wurde erteilt<sup>41</sup>.

Die Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. hat Klage gegen die Befreiung beim Verwaltungsgericht Berlin eingereicht. Die Klage wurde seitens der BLN auf der Grundlage eines Vergleichs im März 2008 zurückgezogen. Der Vergleich umfasste Nachbesserungen bzgl. des Umgangs mit den Erdkröten, Zauneidechsen und Schmetterlingen.

### 5.2.9 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

#### 5.2.9.1 Standortalternativen

Der Standort des Bebauungsplans ergibt sich aus dem Flächennutzungsplan. Im Flächennutzungsplan ist der Großteil des Gebietes bereits als Gewerbegebiet dargestellt. Gewerbe- und Industriegebiete mit einer vergleichbaren Größenordnung gibt es im Bezirk Treptow-Köpenick nicht. Im Gemeindegebiet Schönefeld werden direkt südlich des Planungsgebietes ebenfalls Gewerbegebietsflächen dargestellt. Damit ist das Planungsgebiet Teil des gemeinsamen Strukturkonzept Berlin – Schönefeld „Masterplan Gateway BBI“ (siehe I 4.13) und damit Teil einer Flughafenumfeld bezogenen Entwicklung.

Da die Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar ist, wird auf die Darstellung weiterer Alternativen verzichtet.

Der Standort entspricht auch anderen planerischen Vorgaben bzw. widerspricht diesen zumindest nicht (Planwerk Südostraum (SenStadt 1999), LEP eV. 1998, LEP FS 2003, StEP Zentren / Einzelhandel).

#### 5.2.9.2 Alternative Baukonzepte

##### Nutzungs- und Erschließungskonzeption

Ziel der Erschließungsplanung ist es, die zukünftigen Nutzer an den leistungsstarken ÖPNV (S-Bahnhof Grünbergallee) anzuschließen. Daher wurde der Dienstleistungsbereich in der Nähe des S-Bahnhofes angeordnet. Das Planungsgebiet liegt zu mehr als der Hälfte entsprechend LEP FS in der Planungszone Siedlungsbeschränkung. Nach LEP FS dürfen in dieser Planungszone „Siedlungsbeschränkung“ neue Flächen und Gebiete für Wohnnutzungen und / oder besonders lärmschutzbedürftige Einrichtungen nicht geplant werden. Der Bereich des Planungsgebietes, der außerhalb der Siedlungsbeschränkung liegt, hat bezogen auf den Fluglärm die besseren Arbeitsverhältnisse. Deswegen sollen in diesem Teil des Planungsgebietes im Wesentlichen Dienstleistungen etc. untergebracht werden.

Bereits bei den ersten Planungsüberlegungen 1998 wurden Planungsalternativen geprüft. So wurde in Erwägung gezogen, um den Dorfkern Bohnsdorf den Wohnbereich zu erweitern. Bezogen auf die potentiellen Störungen durch den Flugverkehr, wurden diese Überlegungen im Hinblick auf das Schutzgut Mensch jedoch wieder fallen gelassen.

Im Mai 2006 wurde die Untersuchung von Planungsalternativen im Rahmen der Diskussion zwischen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, dem Bezirk Treptow-Köpenick, der Gemeinde Schönefeld, der Flughafengesellschaft und zwei unabhängigen Planungsbüros um ein gemeinsames grenzübergreifendes Strukturkonzept mit der Gemeinde Schönefeld noch mal aufgenommen. Das gemeinsame Ergebnis wurde im gemeinsamen Strukturkonzept Berlin – Schönefeld „Masterplan Gateway BBI“ (siehe I 4.13) zusammengefasst und dokumentiert. Im Rahmen dieser Abstimmung wurden zahlreiche Varianten auch hinsichtlich der Erschließung und der Anbindung an die Gemeinde Schönefeld diskutiert. Auch die Größe und Anordnung der Baugebiete war ein Diskussionspunkt. Das Ergebnis dieses umfangreichen Abstimmungsprozesses wurde in die Bebauungsplanung integriert. Die Elemente, die für die Umwelt die wesentliche Rolle spielen, wie der „Grüne Trichter“ und die zentrale Grünachse, ergänzt um eine südliche Grünachse, wurden damit festgeschrieben.

40

Antrag auf artenschutzrechtliche Befreiung vom 25.05.2007, FPB GmbH im Namen der FBS GmbH

41

Befreiung vom 07.07.2007 von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung



## **Immissionsschutz**

Gewerbe- und Industriegebiete verursachen Lärmemissionen. Störungsintensive Betriebe sind daher mit einem ausreichenden Abstand zu bestehenden und zukünftigen störungsempfindlichen Nutzungen anzusiedeln. Es wurde daher gutachterlich untersucht, welche flächenbezogene Schalleistungspegel jeweils tags und nachts in den einzelnen Teilflächen einzuhalten sind, um für die angrenzenden störungsempfindlichen Nutzungen einen ausreichenden Schutz zu gewährleisten. Diese Obergrenzen des flächenbezogenen Schalleistungspegels werden im Bebauungsplan festgesetzt.

## **5.3 Zusätzliche Angaben**

### **5.3.1 Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Bearbeitung**

Die Potenzialeinschätzung für die Avifauna kann keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben. Die Potenzialeinschätzung musste aufgrund der Verfahrensschritte im Winter erfolgen. Die größte Einschränkung erfahren die Aussagen durch die fehlenden Erfassungen während der Brutzeit. Nur Beobachtungen aus diesem Zeitraum lassen eine sichere Zuordnung zum Status der Arten zu. Somit sind die getroffenen Aussagen nur als Potenzialeinschätzung zu werten.

Die Auswertung der Publikation Verbreitung und Bestand Berliner Brutvögel<sup>42</sup> zeigt, dass gerade über das Planungsgebiet nur wenige Daten vorliegen, was weniger mit dem tatsächlichen Brutvogelbestand sondern eher mit der Lage und Attraktivität als Beobachtungsgebiet begründet werden muss.

### **5.3.2 Maßnahmen zur Umweltüberwachung**

Für die Überwachung unvorhergesehener nachteiliger Umweltauswirkungen ist es sinnvoll bestehende Überwachungsmechanismen zu nutzen. Ein gesamtstädtisches Monitoring führt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung im Rahmen des sogenannten Umweltatlas. Im Rahmen des Umweltatlas werden die Daten zu Luft- und Lärmemissionen auf der Grünbergallee erfasst und aufbereitet.

Bezüglich der festgesetzten Grünmaßnahmen innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen ist im Rahmen der Bauabnahme die ordnungsgemäße Herstellung der Flächen zu kontrollieren, außerdem sind in Abständen Erfolgskontrollen durch die Untere Naturschutzbehörde durchzuführen, welche durch die Festlegung entsprechender Pflegemaßnahmen die Ausbildung der festgesetzten Biotoptypen garantieren.

Für die Zauneidechsen und Erdkröten werden Ersatzhabitate angelegt. Für diese Lebensräume ist der Maßnahmenenerfolg zu kontrollieren. Das Erdkrötenhabitat ist zwei Jahre nach Herstellung zu untersuchen. Dafür wurde im März 2008 ein Fangzaun an der westlichen Grenze aufgestellt, um zu überprüfen, wie viele Erdkröten die Fläche zum Laichen verlassen.

Der östliche Teil der Zauneidechsenfläche wird im Jahr 2008/2009 hergestellt. Die Fläche soll im August 2011 begangen werden und nach einer Sichtanalyse beurteilt werden, ob die Zauneidechsen das Habitat angenommen haben. Es soll des Weiteren überprüft werden, ob die westliche Fläche Zauneidechsen noch einen Lebensraum bietet. Erst wenn dies ausgeschlossen werden kann, kann eine Entsiegelung des westlichen Teils der Maßnahmenfläche erfolgen.

### **5.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der Untersuchungsgegenstand der Umweltprüfung ist der Bebauungsplan XV-70 insgesamt, da der Bebauungsplan erst im Laufe des Verfahrens in zwei Teilbebauungspläne (XV-70a und XV-70b) geteilt wurde sowie die durch die Planung verursachten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen. Zeitlicher Ausgangspunkt für die Betrachtung der

---

<sup>42</sup>

Otto, W. & K. Witt (2002): Verbreitung und Bestand Berliner Brutvögel. Berl. ornithol. Bericht, Bd. 12, Sonderheft.

Umweltauswirkungen ist der Umweltzustand zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses (1998). Zur Berücksichtigung der zwischen 1998 und 2006 aufgetretenen Biotopveränderungen erfolgte eine Nachkartierung im Juni 2006.

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen werden in der Umweltprüfung ermittelt, beschrieben und bewertet.

### **Bestand**

Das Planungsgebiet ist im Bestand im Wesentlichen durch eine landwirtschaftliche und baumschulische Nutzung bestimmt. Die weitgehend landwirtschaftliche Nutzung prägt auch das Landschaftsbild. Das Gelände ist sanft reliefiert. Die großflächigen Ackerstandorte im südlichen Teil des Planungsgebietes werden intensiv mit Getreidekulturen und Ölsaaten bewirtschaftet. Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung wächst auf den Flächen nur eine artenarme Wildkrautbegleitflora. Die Fläche hat aber dennoch eine wichtige Lebensraumfunktion für zahlreiche Tierarten, darunter auch streng geschützte Arten wie die Zauneidechse sowie die besonders geschützte Erdkröte. Im Bereich der baumschulischen Nutzung kommen Böden mit einer hohen Leistungsfähigkeit der Bodenfunktionen vor. Die Fläche wird im Bestand als Naherholungsfläche für Kurzzeitspaziergänge und zum Hunde ausführen genutzt. Die Durchwegung erfüllt jedoch nicht die Bedürfnisse der Erholungssuchenden, da die Binnenerschließung kaum vorhanden ist. Das Planungsgebiet liegt in einem klimatischen Entlastungsbereich. Durch die Vegetation kann Kaltluft entstehen und in die belasteten Siedlungsbereiche transportiert werden. Durch den Vegetationsbestand weist das Planungsgebiet ein hohes Rückhaltevermögen von Niederschlägen auf. Im Bereich der versiegelten Flächen ist der lokale Wasserhaushalt bereits beeinträchtigt. Der Dorfkern Bohnsdorf ist denkmalgeschützt und damit ein wichtiges Kulturgut. Der Bau- und Gartenmarkt und das Wohngebiet sowie die ehemalige Start- und Landebahn Nord zeichnen sich bereits durch einen hohen Anteil an versiegelten Flächen aus.

### **Planung**

Der Bebauungsplan XV-70a hat das Ziel Gewerbe- und Industriegebiete planungsrechtlich vorzubereiten. Dabei sind eine industrielle Nutzung im Süden und eine gewerblich orientierte Nutzung im Norden vorgesehen, um eine Beeinträchtigung vorhandener angrenzender Nutzungen zu vermeiden. Der vorhandene Bau- und Gartenmarkt an der B 96a wird in die Planung einbezogen und soll als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt“ entsprechend der vorhandenen Nutzungsstruktur und Größenordnung festgesetzt werden.

Die städtebauliche Entwicklung des Dorfkerns Bohnsdorf soll mit der Festsetzung des Bereiches als allgemeines Wohngebiet gesichert werden. Damit soll der Umnutzung des Dorfkerns für vorrangig gewerbliche Zwecke gegen gesteuert werden.

Das Planungsgebiet soll durch eine von den Schönefelder Seen Richtung Osten verlaufende zentrale Grünachse gegliedert werden, die im Osten des Plangebiets in einen großen Landschaftsraum mit vorrangigen Ausgleichsfunktionen mündet („Grüner Trichter“). Der „Grüne Trichter“ soll als „private Grünfläche“ als Ausgleichsfläche festgesetzt werden. Er soll in drei Bereiche mit verschiedenen Zweckbestimmungen geteilt werden. Der nördlichste Teilbereich (M 1) soll die Zweckbestimmung „Trockenlebensraum“ erhalten. Um den besonderen Standortansprüchen der Zauneidechsen gerecht zu werden, die im Bestand ihren Lebensraum auf dieser Fläche hatten. Der südlich an den Trockenlebensraum angrenzende Teil des „Grünen Trichters“ (M 2) erhält die Zweckbestimmung „Eichenmischwald“. Die südlichste Fläche des „Grünen Trichters“ (M 3) soll die Zweckbestimmung „Eichen-Hainbuchenwald mit Offenflächen“ erhalten. Diese Fläche soll zu gleichen Teilen aus waldgeprägten Bereichen und aus offenen Bereichen gestaltet werden. Die zentrale Grünachse soll als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ festgesetzt werden. Sie übernehmen wichtige Funktionen der Erholungsnutzung für Anwohner und für Zwecke der Pausenerholung. Als Ergänzung der öffentlichen Wegebeziehung werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ entlang der westlichen Siedlungsgrenze Bohnsdorfs zwischen Landesgrenze und Kleine Lindenstraße und östlich des GE 5 zwischen zentraler Grünachse und südlicher Grenze des GE 1 festgesetzt.

Entlang der südlichen Planungsgebietsgrenze wird ein weiterer Grünzug mit Ausgleichsfunktion angelegt (Flächen M 4 – M 8). Diese Grünachse erhält die Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ und erfüllt durch ihre Gestaltung und Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen wichtige Funktionen für Tier- und Pflanzenarten. Die Flächen sollen vom Charakter als extensive Streuobstwiese gestaltet werden.

Die Fläche M 9 am westlichen Rand des Planungsgebietes erhält die Zweckbestimmung „Lebensraum Erdkröte“ und wird gehölzreich mit Laubgebüsch trockenere und trocken-warme Standorte sowie Feldgehölzen trockenwarmer Standorte gestaltet.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Gewerbe-, und Industriegebiete sind durch Laubbäume und Sträucher zu begrünen.

Der Gehölzstreifen an der B 96a wird mit einer Pflanzbindung erhalten.

Zum Schutz der angrenzenden Siedlungen wird östlich des Bau- und Gartenmarktes ein Lärmschutzwall errichtet, der beidseitig dicht mit Laubgehölzen zu bepflanzen ist.

### Erhebliche Umweltauswirkungen

Die Umweltauswirkungen werden im Folgenden tabellarisch zusammengefasst.

Tabelle 1: Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Schutzgüter	Mögliche Umweltauswirkungen	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen	Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Planungsgebiet
Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	Beeinträchtigungen der Erholungsnutzung durch temporäre baubedingte Auswirkungen  Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnnutzung und der Lebensqualität durch Verkehrs- und Gewerbelärm	erheblich	Lärmschutzwall zwischen vorhandener Wohnnutzung und Planungsgebiet  Flächenbezogene Schalleistungspegel  Asphaltierung von Teilflächen des Straßenbelags  Schaffung neuer hochwertiger Grünflächen  Verbesserung der Freiflächenversorgung durch Schaffung von fast 40 ha neuen Grünflächen.  Tempo 50 auf B 96a und Bitumendeckschicht
Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt	Veränderungen der Vegetations- und Habitatstrukturen, Beseitigung von Lebensräumen (insbesondere im Bereich des ruderalisierten Baumschulbestandes)	erheblich	Schaffung strukturreicher hochwertiger Biotop als Lebensraum für Tiere und Pflanzen
	Veränderung der Hemerobie des Standortes	erheblich	Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Baumpflanzungen  Pflanzung von Straßenbäumen
	Auswirkungen auf Tiere durch Störungen oder Beunruhigungen	erheblich	Teilweiser Biotoperhalt entlang der B 96a
	Beeinträchtigung des Lebensraumes von streng oder besonders geschützten Arten	erheblich	Ersatzlebensraum Erdkröte  Ersatzlebensraum Zauneidechse  Integration von wertvollen Biotopstrukturen und Nektarpflanzen in die Fläche M 3 sowie von Wildbienen und Schmetterlingssäumen in der zentralen Grünachse um Lebensraum für Schmetterlinge neu zu schaffen
Boden	Veränderung der physikalischen, chemischen oder biologischen Eigenschaften des Bodens durch Versiegelung, Verdichtung, Abtrag	erheblich	Vermeidung vorübergehender Flächenversiegelung  Begrünung des nicht überbaubaren

Schutzgüter	Mögliche Umweltauswirkungen	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen	Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Planungsgebiet
	Beeinträchtigung der Funktionen des Bodens z.B. als Lebensraum für Tiere und Pflanzen  drastische Minderung der Bodenfunktionen auch hoch leistungsfähiger Böden	erheblich	Grundstücksteils  Erhalt von insgesamt ca. 40 ha unversiegelten Flächen überwiegend mittlerer Leistungsfähigkeit Im Mittel der fünf Bodenfunktionen  Entsiegelung im Bereich der Fläche M 1 und der alten Start- und Landebahn
Wasser	Veränderung der lokalen Wasserbilanz (z.B. Grundwasserneubildung)	erheblich	Versickerung und Verdunstung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken  Versickerung von 36 % des anfallenden Niederschlagswassers von den öffentlichen Straßen  Vermeidung von Boden- und Grundwasserunreinigung
Klima /Luft	Veränderungen der großklimatischen Entlastungsfunktion des Standorts	erheblich	Anlage großflächiger Grünflächen als klimatische Ausgleichsflächen
	Veränderungen der Luftbelastung aufgrund eines zusätzlichen Verkehrsaufkommens (insbesondere an der geplanten Zufahrt an der B 96a)	erheblich	Aufnahme von Pflanzgeboten und einer Pflanzbindung
Landschaftsbild	Veränderungen des Landschaftsbildes durch gewerbliche Nutzung und Verlust der Weitläufigkeit, die für die Stadtrandlage typisch ist	erheblich	Anlage gestalterisch wirksamer Grünflächen  Aufnahme von Pflanzgeboten und einer Pflanzbindung
	Überprägung des reliefierten Geländes	erheblich	Hochwertige Architektur im Eingangsbereich des Business Park Berlin
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Entzug landwirtschaftlicher Nutzfläche mittlerer Wertigkeit durch Umwandlung in Baugebiete mit mittlerer bis hoher Wertschöpfung in naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen und in öffentliche Grünflächen.  Erhalt denkmalgeschützter Bausubstanz	nicht erheblich	-

### Eingriffsbilanzierung

Die Bewertung und Bilanzierung des Eingriffes in Natur und Landschaft erfolgt in Anlehnung an das sogenannte Auhagen-Verfahren (1994, Fortschreibung 2004). Bei der Bewertung wird von dem jeweils bereits bestehenden Baurecht ausgegangen. Der Dorfanger Bohnsdorf, der Bau- und Gartenmarkt, Teilflächen des GE 1 sind nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Unter Berücksichtigung der im Planungsgebiet durchzuführenden Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie weiterer vier planexterner Kompensationsmaßnahmen wird aggregiert über alle Schutzgüter ein Ausgleich von ca. 84 % gesichert. Der überwiegende Teil des Eingriffes, kann durch die umfangreichen naturhauswirksamen und landschaftsästhetischen Maßnahmen im Gebiet sowie planextern vermieden bzw. ausgeglichen werden.

Aufgrund der politischen Priorität der Entwicklung flughafennaher Gewerbeflächen sowie unter Berücksichtigung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes wird die Aufnahme weiterer Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Gesamtabwägung geringer gewichtet.

## 6 Begründung und Abwägung der einzelnen Festsetzungen

### 6.1 Entwicklungsfähigkeit aus dem FNP und LaPro

Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplanverfahren geändert (Gewerbeflächen Gateway BBI (Treptow-Köpenick) lfd. Nr. 07/06). Die Beschlussfassung durch den Senat erfolgte am 04.12.2007, die Bekanntmachung im Amtsblatt am 21.12.2007 (letzter Stand: Flächennutzungsplan-Berlin (FNP Berlin) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (Abl. S. 2666)). Der Bebauungsplan ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar (vgl. I 4.3 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B), Verordnung vom 31. März 2008 (GVBl. S.182)).

Die Gewerbe- und Industriegebiete sowie die Grünflächen sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Die zentrale Ost-West-Grünverbindung und die Grünflächen im Osten des Gebietes („Grüner Trichter“) stehen im direkten Zusammenhang mit den geplanten Gewerbe- und Industriegebieten und sind für den Ausgleich des durch die Entwicklung der Baugebiete entstehenden Eingriffs notwendig.

Der Ortskern Bohnsdorf wird im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche W3 (GFZ bis 0,8) und im hinteren Bereich als gewerbliche Fläche dargestellt. Die Darstellung der hinteren Bereiche der Grundstücksflächen (Obstgärten) als gewerbliche Baufläche ist mit den Anforderungen des Denkmalschutzes nicht vereinbar und erklärt sich durch die geringe Flächengröße, die im Flächennutzungsplan nicht mehr dargestellt wird (kleiner als 3 ha). Weiterhin ist durch die Verortung der für den Ausgleich des durch die Entwicklung der Baugebiete entstehenden Eingriffs notwendigen Grünflächen („Grüner Trichter“) direkt anknüpfend an den südlichen Bereich des Ortskerns Bohnsdorf eine gewerbliche Entwicklung an dieser Stelle abzulehnen. Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet entspricht der gewünschten städtebaulichen Entwicklung.

Der vorhandene Bau- und Gartenmarkt südlich der B 96a ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Festsetzung der Fläche als Sondergebiet - Bau- und Gartenmarkt folgt hier der realen Nutzung und sichert diese planungsrechtlich. Negative stadtstrukturelle Auswirkungen insbesondere hinsichtlich der Zentrenstruktur sind nicht zu erwarten, da einerseits keine Ansiedlung weiterer großflächiger Einzelhandelsbetriebe vorbereitet wird, sondern lediglich der bereits vorhandene Bestand entsprechend dargestellt wird, sowie andererseits dieser Standort der Zentrenstruktur Berlins entspricht, da er als Fachmarktstandort mit entsprechender Erweiterungsoption (Agglomeration) Bestandteil des StEP Zentren 2020 ist. Im bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist der Fachmarktstandort als Einzelstandort gekennzeichnet. Eine Darstellung als Fachmarkttagglomeration erfolgt wegen der fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten nicht mehr. Die bereits erfolgte Qualifizierung des Fachmarktstandortes auf nunmehr insgesamt ca. 25.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche steht mit den landesplanerischen Vorgaben im Einklang. Weitere Entwicklungsoptionen werden durch die Planung nicht eröffnet. Die Obergrenze von 10 % der Verkaufsfläche bzw. hier maximal 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche bezüglich der zentrenrelevanten Randsortimente wird entsprechend festgeschrieben, um die Verträglichkeit innerhalb der bezirklichen Zentrenhierarchie nicht zu gefährden.

Die Planung ist aus dem Landschaftsprogramm entwickelbar. Der Planung liegt ein umfassendes Grünkonzept zu Grunde. Dieses Konzept schafft sowohl eine baugebietsinterne Gliederung mit Grünstrukturen als auch große Landschaftsräume und Achsen. Mit dem „Grünen Trichter“, der zentralen Grünachse und den Grünflächen an der Landesgrenze sowie den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entstehen fast 40 ha naturhaushaltswirksame Flächen. Die Festsetzungen zur Gestaltung der Maßnahmenflächen sichern eine extensive Gestaltung der Grünflächen. Die Grünachsen und Landschaftsräume nehmen wichtige Verbindungsfunktion sowohl für den Menschen als auch für Tiere und Pflanzen ein. Es werden Ost-West und Nord-Süd-Verbindungen geschaffen. Es wird eine wichtige Biotopverbindung zu den Schönefelder Seen geschaffen. Durch Festsetzungen zu Baumpflanzungen wird eine Durchgrünung der Gewerbe- und Industriegebiete als auch eine Straßen begleitende Bepflanzung ermöglicht. Durch die Empfehlung von Pflanzen in Form einer Pflanzliste kann der Gebietscharakter gesichert werden.

## **6.2 Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange**

### **6.2.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

#### **6.2.1.1 Eingegangene Stellungnahmen**

Die frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan XV-70 „Bohnsdorf West“ nach § 3 Abs. 1 hat durch Auslegung des Planungskonzeptes vom 06. Januar 1999 bis zum 03. Februar 1999 im Stadtplanungsamt Treptow und mit einer Erörterungsveranstaltung am 05. Januar 1999 in den ehemaligen Räumen des Tiefbauamtes Treptow, Dorfplatz 1 in Bohnsdorf stattgefunden. Das Planungskonzept sah zu diesem Zeitpunkt noch verschiedene Planungsvarianten für Teilbereiche des Bebauungsplans vor. Variante 1 (Festsetzung von Kerngebieten entlang des nördlichen Teils der Hupterschließung des Gewerbegebietes anstelle von Gewerbegebieten in der Grundvariante) wird nach Abstimmungen mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und der Gemeinsamen Landesplanung nicht weiter verfolgt. Die Variante 2 (Kappung der Straßenverbindung Grünbergallee / Gewerbegebiet) wurde ursprünglich nicht in den Bebauungsplanvorentwurf übernommen, da aus Havariegründen die Sicherung einer zusätzlichen Erschließung des Gewerbegebietes innerhalb des Geltungsbereichs erforderlich erschien. Bezüglich der überbaubaren Fläche des Wohngebietes Ortskern Bohnsdorf sah die Variante 3 die Begrenzung auf den Bestand vor, in der Grundvariante wurde eine zusätzliche Baufläche im südlichen Bereich dargestellt, die durch eine südlich angrenzende geplante Straße erschlossen werden sollte. Diese vom Hufenweg abzweigende Straße sollte weiterführend parallel zur A 117 verlaufend die alte Verbindung Hufenweg - Kleine Lindenstraße ersetzen. Im weiteren Verfahren wird die Variante 3 weiterverfolgt, da die besondere historische Struktur des Dorfes erhalten bleiben soll. Der Grenzverlauf der nordöstlichen Gewerbegebiete wurde im Verlauf der weiteren Planung bis an den nördlichen Abschnitt des Hufenweges erweitert. Die Straßenführung des südlichen Abschnittes des Hufenweges / Kleine Lindenstraße wurde an die neue Form des Gewerbegebietes angepasst.

Während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gingen sieben schriftliche Stellungnahmen zum Planungskonzept ein. Einige der vorgebrachten Anregungen hatten lediglich die Planung unterstützenden Charakter, andere bezogen sich auf Sachverhalte außerhalb des Planungsgebietes oder außerhalb der Regelungsbereiche des Bebauungsplans. Im Folgenden werden die planungsrelevanten Anregungen zusammengefasst.

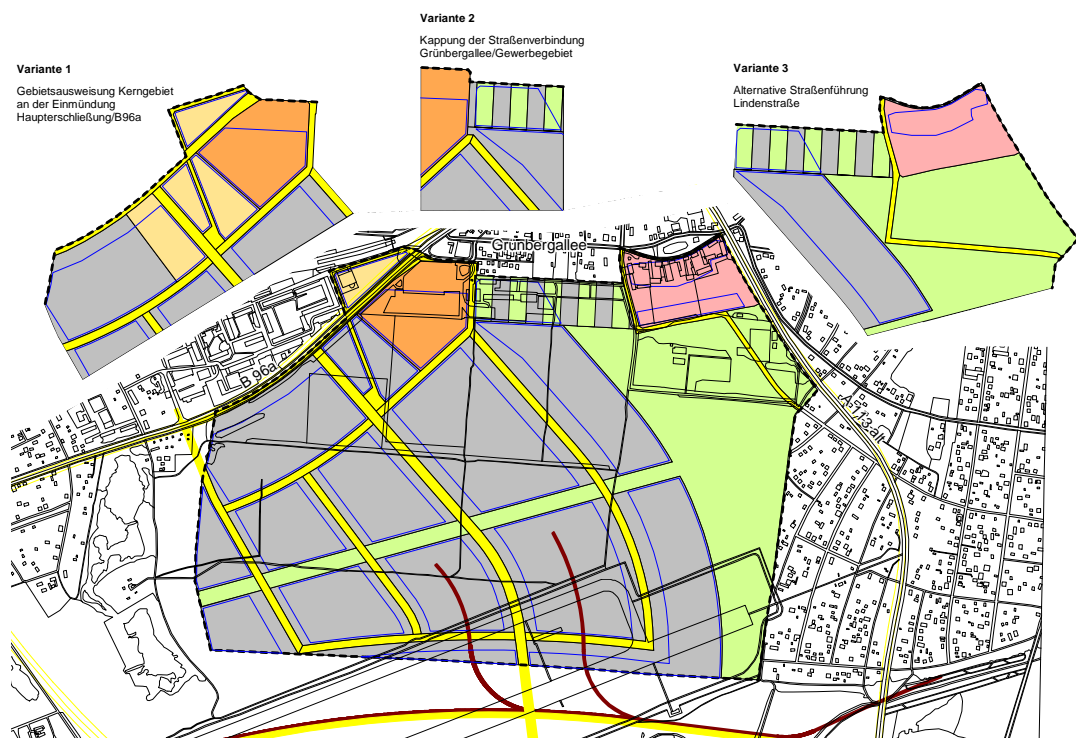


Abbildung 11: Planungsvarianten zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung

### **Umfahrung des Bohnsdorfer Dorfkerns über Kleine Lindenstraße / Hufenweg; zusätzliche Wohnbebauung**

*Da durch stärkere Wohnbebauung in Planungsvariante 1 und im Siedlungsgebiet hinter der A 117 mit wachsendem Kfz-Verkehr zu rechnen ist, sollte entlang der Straßenverbindung Lindenstraße / Hufenweg bzw. Feldstraße wenigstens 1 separater Fußweg vorgesehen werden. In Variante 1 sollte die Verbindung Lindenstraße / Hufenweg unbedingt als Fuß- und Radweg erhalten bleiben.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die als Variante untersuchte zusätzliche Wohnbebauung südlich des Ortskerns Bohnsdorf wird nicht weiter verfolgt, da dadurch zusätzliche Konflikte entstehen könnten.

Kleine Lindenstraße und Hufenweg bleiben - bis auf einen Verschwenk des Hufenweges im südlichen Abschnitt nach Osten - erhalten. Die Straßenraumbreite ermöglicht den Bau eines Gehweges.

### **Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft durch Straßenneubau und Gewerbeansiedlung**

*Um die Wohngebiete an der B 96a, an der Grünbergallee und beiderseits der A 117 einigermaßen vor den zu erwartenden Lärm- und Abgas-Emissionen des BBI abzuschirmen, müssen die vorhandenen Baumbestände der ehemaligen Baumschule unbedingt erhalten bleiben. Dieser Grünriegel sollte durch die vorgesehene Grünfläche südlich der Lindenstraße bis hinüber zum Hubertuswald ergänzt werden.*

*Die jetzt vorgesehene Orientierung des Gewerbegebietes in Richtung Süd-West entlang der Achse mit dem Zielpunkt Schönefelder Seen könnte insofern aufgegeben werden. Bestandsschutz für den vorhandenen Baumbestand erhöht auch die Attraktivität eines Gewerbegebietes (Campus-Charakter).*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Ausgleichs- und Lärmschutzmaßnahmen für den zukünftigen Flughafen BBI sind Gegenstand des Planfeststellungsverfahrens für den Flughafen. Die Baumbestände der ehemaligen Baumschule sind verwilderte Baumschulware und insbesondere aufgrund der Wuchsbedingungen keine erhaltenswerte Bestände und haben daher auch keine Attraktivität.

tät. Für den Schutz vor Fluglärm und -abgase hat der Bestand keine Funktion. Außerdem liegen die Flächen für eine sinnvolle Gliederung des zukünftigen Gewerbegebietes an ungeeigneter Stelle. Deshalb erfolgt kein Erhalt der Baumschulbestände.

Da ein Erhalt von Baumschulflächen mit einer Aufgabe der Planung von Gewerbeflächen verbunden wäre und diese dem städtebaulichen Planungskonzept sowie einer wirtschaftlichen Verwertung der Flächen entgegensteht, wird dieser Anregung nicht gefolgt. Der angesprochene „Campus-Charakter“ wird aber durch einen hohen Durchgrünungsgrad für das gesamte Planungsgebiet erreicht. Dieses Konzept wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

#### **Straßenanbindung Seeweg (Schönefeld)**

*Im westlichen Teil des Bebauungsplans ist eine Anbindung an die B 96a in Brandenburg (Seeweg) geplant. Die Anbindung am Seeweg in Brandenburg widerspricht dem Flächennutzungsplan und dem Grünordnungsplan der Gemeinde Schönefeld.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Eine zusätzliche Straßenanbindung im Bereich der Einmündung Seeweg nach Süden ist zurzeit nicht vorgesehen, weil sie zur Erschließung des geplanten Gewerbegebietes nicht erforderlich ist. Sie würde auch auf Schönefelder Gebiet liegen, auf das sich der Bebauungsplan nicht erstreckt.

Diese Straßenverbindung könnte aber unter bestimmten Bedingungen durch Planungen der Gemeinde Schönefeld notwendig werden. Für diesen Fall werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-70a die erforderlichen Flächen freigehalten.

#### **Baumbestand**

*Der Ausgleich durch den Eingriff in Natur und Landschaft kann durch den Erhalt des vorhandenen Baumbestandes kompensiert werden.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Der erhaltenswerte geschützte Baumbestand wurde soweit als möglich in der Planung berücksichtigt. Da ein Erhalt der Baumschulflächen der Umsetzung des städtebaulichen Planungskonzeptes sowie einer wirtschaftlichen Verwertung der Flächen entgegensteht, wird diese Anregung im weiteren Planverfahren nicht weiter verfolgt.

#### **Pufferfunktion Gartenbaubetrieb zum Siedlungsgebiet Grünbergallee**

*Die Pufferfunktion zwischen vorhandener Wohnbebauung und zukünftigen Gewerbegebieten sollte im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches nicht nur durch den vorhandenen Gartenbaubetrieb erreicht werden, sondern auch mit der Fortführung des östlich gelegenen Grünzuges bis in den Nordbereich angestrebt werden.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Ein Grünpuffer zwischen der Wohnbebauung nördlich der B 96a und den Gewerbegebieten trägt nur wenig zu deren Schutz bei. Für Schallimmissionen aus der gewerblichen Nutzung ist er unerheblich und auch für sonstige Beeinträchtigungen. Störungen der Wohnbebauung werden in erster Linie durch die vorhandene Straße und deren Verkehrsfunktion ausgelöst. Die Straße ist aber nicht verlegbar.

Im GE 1 ist zur Abschirmung möglicher Beeinträchtigung ein Lärmschutzwall geplant. Die Schalltechnische Untersuchung zeigt, dass damit Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung vermieden werden können.

#### **Erschließungsvarianten/Verkehrskonzept**

*Mit der Durchsetzung der Erschließungsvariante 1 ist die verkehrstechnische Erschließung des künftigen Gewerbegebietes optimal erfüllt, die Variante 2 und 3 hingegen belasten die vorhandene Wohnbebauung erheblich und die durch den Grünzug gewollte Pufferfunktion wird zerstört.*



Abwägung des Bezirksamtes:

Die Varianten beziehen sich in erster Linie nur auf die Verkehrsführung. Variante 1 unterscheidet sich gegenüber der Ausgangsplanung nur in der Art der Nutzung im Eingangsbereich an der B 96a. Die Ausgangsplanung sieht hier eine gewerbliche Nutzung und die Variante 1 eine Nutzung als Kerngebiet vor. Hier wird die gewerbliche Nutzung weiter verfolgt. Variante 2 sieht einen Verzicht auf die Straßenverbindung zwischen Hornbach und der Firma Sievers vor. Die Straßenverbindung wurde ursprünglich weiter verfolgt, da sie für den Havariefall notwendig erschien. Nach weiteren Klärungen, die keine Notwendigkeit für den Havariefall belegen konnten, wurde die Straßenverbindung nach der Beteiligung der Behörden aufgegeben. Die Variante 3 sieht im Gegensatz zur Ausgangsplanung eine Beibehaltung der jetzigen Straßenverbindung Hufenweg – Kleine Lindenstraße vor. Bei der Ausgangsvariante ist die Kleine Lindenstraße in ihrem Ost-West-Verlauf nach Norden an die Südkante des Ortskerns auf die Feldstraße verlegt. Diese Verlegung wird aber nicht weiter verfolgt, sondern nur ein geringfügiger Verschwenk des südlichen Abschnittes des Hufenweges nach Osten vorgesehen (ansonsten wie Variante 3).

Da alle Grundstücke über den Dorfanger ausreichend erschlossen sind und eine Bebauung im Bereich der Hufen ausgeschlossen wird, wird die in der Ausgangsvariante dargestellte Erschließung über die Feldstraße nicht mehr verfolgt. Die Anbindung des Bohnsdorfer Siedlungsbereichs westlich der A 117 erfolgt über den Hufenweg (mit leichter Verschwenkung) und die Kleine Lindenstraße.

#### **Nachrichtliche Darstellung der Planungen zum Großflughafen / Autobahnzubringer**

*Die Planungen des Großflughafens Berlin Schönefeld und die geplante Trasse des Autobahnzubringers sollten nachrichtlich in die Planunterlagen des Bebauungsplanentwurfes aufgenommen werden.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Planungen zum Flughafen BBI werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in dem Umfang dargestellt, in dem sie das Planungsgebiet selbst berühren. Das betrifft u.a. die Planungszone Bauhöhenbeschränkung und die Planungszone Siedlungsbeschränkung.

#### **Aufteilung der Grün- und Bauflächen**

*Die Aufteilung der Grün- und Bauflächen sollte so erfolgen, dass angrenzend und ergänzend Grünflächen östlich an die bestehende Wohnsiedlung (westlich der A 117) und westlich der Schönefelder Seen eingeordnet werden. Weiterhin sollten ausreichend breite Grünverbindungen zwischen den Flächen um die Schönefelder Seen und den Grünflächen an der Wohnsiedlung bzw. den südlich davon gelegenen Grün und Waldflächen sowie den Grünflächen im übrigen Bebauungsplangebiet festgesetzt werden, um eine Vernetzung der umliegenden Biotope herzustellen.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Eine Grünvernetzung zwischen den Schönefelder Seen und den Flächen südlich des Ortskerns Bohnsdorf ist ausdrückliches Planungsziel und wird durch den zentralen Ost-Westgrünzug im Plangebiet umgesetzt. Außerdem sichern neben dem Ost-West-Grünzug der „Grüne Trichter“ (als Nord-Südgrünzug) sowie ein Grünzug direkt an der Landesgrenze zu Brandenburg ausreichende Grundlagen für eine Biotopvernetzung sowie für Verbindungen zu weiter südlich angrenzenden (im Land Brandenburg gelegenen) Grünräumen.

#### **Ausgleich und Ersatz der Eingriffe in Natur und Landschaft**

*Der vollständige Ausgleich und Ersatz der Eingriffe in Natur und Landschaft sollte nicht auf das Bebauungsplangebiet begrenzt bleiben, weil durch die geplante Gewerbenutzung und die Flughafennähe eine Erholungsnutzung im Gebiet nur bedingt möglich ist.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Der durch die Planung bedingte Eingriff muss durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden, soweit er nicht vermeidbar ist. Der Ausgleich und Ersatz sollte im Sinne der gesetzlichen Regelung möglichst im näheren Umfeld des Eingriffs erfolgen. Dies

ist hier aber nicht möglich, da die Flächen hierfür nicht ausreichen. Es wurden deshalb auch Maßnahmen außerhalb des Planungsgebietes vorzusehen.

### **Gewerbeflächen zwischen A 117 und Straßenverbindung Hufenweg – Kleine Lindenstraße**

*Die Fläche zwischen Hufenweg und der A 117 (Grundvariante) sollte als Gewerbefläche ausgewiesen werden.*

*Auch sollte geprüft werden, ob nicht anstatt der vorgesehenen Wohnbauflächen an der Feldstraße, der hintere Teil der Grundstücke als Gewerbeflächen genutzt werden können.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Eine Nutzung dieser Flächen für eine gewerbliche Nutzung ist nicht vorgesehen, weil sie ein Verkehrsaufkommen erzeugen würde, das an anderer Stelle im Bereich des Ortskerns zu erheblichen Problemen führen würde. Es wird daher hier keine Bebauungsmöglichkeit vorgesehen. Der Bohnsdorfer Anger ist außerdem aufgrund seiner Vollständigkeit und Authentizität von besonderer Bedeutung für das Berliner Stadtgebiet und bedarf daher eines besonderen Schutzes.

### **Ost-West-Straßenverbindung im südlichen Teil des Bebauungsplangebietes**

*Im Entwurf ist eine Straßenverbindung, im südlichen Teil des Bebauungsplangebietes, in Ost-West-Richtung, dargestellt. Diese Straße sollte mit der Waldstraße (außerhalb des Bebauungsplans) verbunden werden.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Eine solche Straßenverbindung ist bewusst nicht vorgesehen, da sie nur die Gefahr eines unerwünschten Schleichverkehrs nach sich ziehen würde. Die Erschließung des angesprochen Wohngebietes soll durch einen Ausbau des Hufenweges und der Kleinen Lindenstraße verbessert werden.

### **Einbindung des ÖPNV in das Bebauungsplangebiet**

*Zur Erschließung der Gewerbe- / Dienstleistungsflächen für Beschäftigte / Besucher / Kunden sollten Überlegungen zur Einbindung des ÖPNV in das Bebauungsplangebiet erfolgen.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Erschließung des Planungsgebietes durch Busse ist mit den geplanten Straßenraumbreiten prinzipiell möglich, aber nicht Gegenstand von Festsetzungen in einem Bebauungsplan. Ein Straßenbahnanschluss ist nicht vorgesehen. Hierfür ist das zu erwartende Verkehrsaufkommen auch nicht ausreichend.

### **Fußgänger- und fahrradfreundliche Wegebeziehungen**

*Es ist wichtig direkte fußgänger- und fahrradfreundliche Wegebeziehungen zwischen dem S-Bhf Grünbergallee und den Gewerbe- und Dienstleistungsflächen zu schaffen.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Fußgänger- und Radfahrerführung vom S-Bahnhof ins Gebiet erfolgt über die Schützenstraße und nördlich der B 96a bis zu der geplanten Zufahrt in das Planungsgebiet auf einem geplanten Fuß- und Radweg. Im Bereich der Einmündung wird eine Querungsmöglichkeit für Fußgänger und Radfahrer geplant.

### **Eisenbahnnetz**

*Die angedachte Anbindung der Gewerbeflächen an das Eisenbahnnetz wurde von einem Einwanderer unterstützt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Belange der Betroffenen durch die Zunahme des Verkehrs berücksichtigt werden müssen.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist noch ungeklärt, ob ein Industriebahngeleis in das Planungsgebiet geführt werden soll.

### **Eindeutige Festsetzung der Nutzungsart, betriebsgerechte Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen**

*Für die Firma Sievers ist es unabdingbar, im Sinne einer Bestandssicherung und Fortentwicklung der Firma nach marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten, eindeutige Nutzungsvorhaben für das Betriebsgrundstück zu treffen. Dazu ist es erforderlich, die Nutzungsart „Gewerbegebiet“ für das gesamte Betriebsgrundstück festzusetzen.*

*Ebenso sollten die überbaubaren Grundstücksflächen in der Weise erweitert werden, dass sie die gesamte Fläche des Betriebsgrundstückes überdecken.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Das Grundstück ist im aktuellen Bebauungsplanentwurf als Gewerbegebiet mit einem Nutzungsmaß GRZ = 0,8 und einer BMZ von 10,0 dargestellt. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde erweitert.

Wegen der unmittelbaren Nachbarschaft zu Wohngebieten, ist eine Einschränkung hinsichtlich der zulässigen Lärmemissionen erforderlich.

Über die in Gewerbegebieten zulässigen besonderen Wohnnutzungen hinaus sind Wohnungen nicht möglich, da es sich eben um ein Gewerbegebiet handelt.

### **Zufahrt zum Hufenweg**

*Die Hauptzufahrt zum Grundstück erfolgt vom Hufenweg und sollte beibehalten werden.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Eine Erschließung über den Hufenweg ist weiterhin möglich.

### **Grundstück Dorfplatz 9 - Erschließung**

*Das Grundstück Dorfplatz 9 sollte über Dorfplatz und Feldstraße erschlossen werden*

Abwägung des Bezirksamtes:

Eine Erschließung der Grundstücke Dorfplatz 1 - 9 über die ehemalige Feldstraße wird nicht weiter verfolgt. Da keine Festsetzung eines zusätzlichen Baufeldes im WA entsprechend der Grundvariante erfolgen soll, ist die entsprechende Erschließungsvariante Hufenweg - Feldstraße – Kleine Lindenstraße nicht mehr Planungsgegenstand.

### **Grundstücke am Dorfbanger Bohnsdorf - Nutzungskonzept**

*Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet für die Grundstücke südlicher Dorfbanger bis Feldstraße widerspricht geplanten Nutzungsänderungen. Es sollte eine differenzierte Ausweisung erfolgen.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Der Baubestand der Dorflage Bohnsdorf ist als allgemeines Wohngebiet und nicht als Gewerbegebiet anzusprechen. Die angesprochene Bauvoranfrage entspricht eben nicht dem umgebenden Bestand, sonst wäre sie nach § 34 BauGB zu genehmigen gewesen. Sie hätte nach Art und Maß der geplanten Nutzung den denkmalgeschützten Bestand nachhaltig beeinträchtigt.

### **Planungsziele**

*Mit Konsensbeschluss zum Flughafenkonzept vorn 26.5.96 und Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplans ergeben sich ausdrücklich günstige Möglichkeiten zur Entwicklung als Wirtschaftsstandort, um die Stadtentwicklung im Grenzraum zu Brandenburg nachhaltig bestimmen zu können; Die Einbeziehung bestehender und sich entwickelnder bzw. erweiternder Strukturen aus Gewerbenutzungen sind dabei zu berücksichtigen und auszubauen. Dies betrifft auch das Grundstück am Dorfbanger 9, das eine Größe von 16.000 m² aufweist.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die dargestellten Planungsziele entsprechen den Hauptzielen des Bebauungsplans. Sie sind aber in dieser Allgemeinheit nicht auf das Grundstück Dorfbanger 9 anzuwenden. Für

dieses muss die konkrete Situation als allgemeines Wohngebiet mit besonderen Belangen des Denkmalschutzes Berücksichtigung finden.

### **Freiraumkonzept**

*Die Stärkung von „Identität“ und „Orientierung“ im Plangebiet ist durch eine klare Erschließungsstruktur mit so genannten "grünen" Rändern zu erreichen.*

*Eingriffe in bestehendes Landschafts- und Naturgefüge durch die Entwicklung des zukünftigen Baugebietes (insbesondere im Gewerbe- und Industriegebiet) sind durch Ausgleichsflächen und –maßnahmen zu kompensieren.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die durch den Bebauungsplan XV-70a vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Rahmen der Umweltprüfung mit integrierter Eingriffsbewertung bilanziert und durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

### **Entwässerung**

*Die Entwässerung öffentlicher und privater Grundstücke soll möglichst vollständig im Gebiet erfolgen. Versickerungs- und Verdunstungsbereiche sind entweder vor Ort dezentral auf den Parzellen oder zentral im so genannten „Tälchen“ einzurichten*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Entwässerung öffentlicher und privater Grundstücke erfolgt innerhalb des Plangebietes über Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung. Die Straßenverkehrsflächen werden an die Kanalisation angeschlossen, nur die unbelasteten Niederschlagswässer der Geh- und Radwege werden über Mulden und Rigolen versickert.

### **Disproportionalität**

*Der Entwurf zeichnet sich von erheblicher Disproportionalität aus und auch die privaten Interessen der Betroffenen Grundstückseigentümer werden nur unzureichend berücksichtigt. Dabei sind die privaten Belange der einzelnen Grundstückseigentümer und damit deren nach Art. 2 II oder 14 GG geschützte Rechtsgüter mit besonderem Augenmerk in die Abwägung einzubeziehen und die Auswirkungen der Planung auf Nutzungsmöglichkeiten und Konzeptionsspielräume hin besonders zu bewerten. Eine derartig disproportionale Zuordnung von Nutzungsmöglichkeiten innerhalb eines Plangebietes (Festsetzung von ca. 2/3 der Grundstücksfläche als Grünfläche) kann daher den Grundsätzen ausgewogener Ermessensausübung vor dem Lichte verfassungsrechtlich besonders geschützter persönlicher und materieller Rechtsgüter nicht genügen.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Der Betroffene wurde inzwischen in den Planungsprozess direkt eingebunden und hat eine entsprechende vertragliche Vereinbarung mit der FBS getroffen.

Das heute verfolgte Konzept ist mit ihm abgestimmt, insofern ist die Einwendung obsolet.

Der Betroffene hat auch zu anderen inhaltlichen Punkten eine Stellungnahme gegeben. Diese Stellungnahmen wurden nicht im Detail im Rahmen der Begründung dargestellt, da mit ihm eine vertragliche Vereinbarung erfolgt ist.

### **6.2.1.2 Zusammenfassung**

Im Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung haben sich als Änderungen der Planung ergeben:

- Das Gebiet südlich der Wohnbebauung Grünbergallee soll wie die übrigen Gewerbegebiete behandelt werden (kein spezieller Grünanteil); allerdings wird zur Abschirmung der Wohnbebauung ein Lärmschutzwall vorgesehen.

Unabhängig davon haben sich allerdings einige Änderungen des Plankonzeptes ergeben:

- Der Eingangsbereich zum Gewerbegebiet südlich der B 96a soll nichts als Kerngebiet (MK), sondern als Gewerbegebiet festgesetzt werden.

- Die als Variante dargestellte Verbindungsstraße von der Planstraße 70a/Nord –Ost zu Grünbergallee, soll Grundlage der weiteren Planungen werden.
- Die Führung des Hufenwegs wurde zugunsten einer Erweiterung der Gewerbeflächen nach Osten verlegt; dafür bleibt die Lindenstraße in ihrer bisherigen Führung erhalten.
- Die Baugrenzen wurden in weiten Teilen dichter an die Straßenbegrenzungslinien herangelegt, um bessere Teilungsmöglichkeiten in auch kleinere Grundstücke zu ermöglichen.

### 6.2.2 Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 18. Mai 2006 bis zum 21. Juni 2006 statt. Am 21. Juni 2006 wurde ein Erörterungstermin durchgeführt, an dem Vertreter von 3 Fachbehörden, der Gemeinde Schönefeld, der Flughafen Berlin Schönefeld GmbH (FBS) sowie das beauftragte Planungsbüro teilnahmen. Parallel dazu gingen 17 schriftliche Stellungnahmen ein.

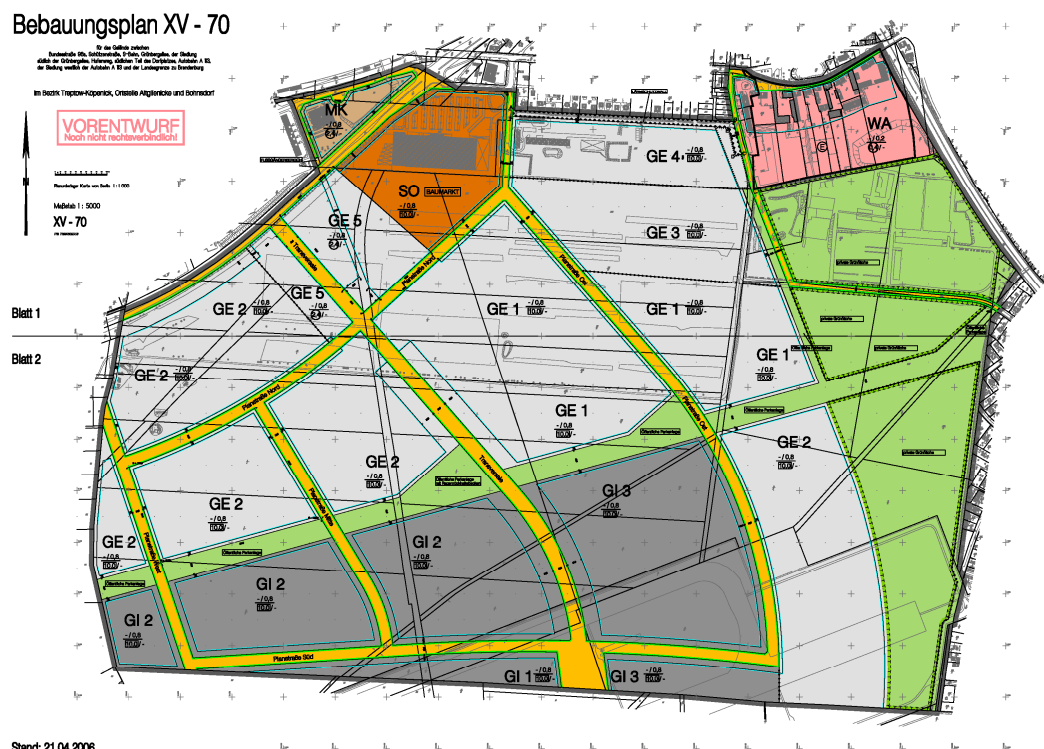


Abbildung 12: Bebauungsplanentwurf, Stand April 2006

Grundlage der Beteiligung war der auf Grund der Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung modifizierte Bebauungsplanentwurf. Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Bürgerbeteiligung lagen noch verschiedene Planungsvarianten für Teilbereiche des Bebauungsplans vor (vgl. II 6.2.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung). Im weiteren Verfahren wurde die Variante 3 für den Teilbereich Dorfplatz, Hufenweg, Lindenstraße, A 117 weiterverfolgt, da die besondere historische Struktur des Dorfes erhalten bleiben soll und die Entwicklung von Wohnbebauung nicht mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist. Der Grenzverlauf der nordöstlichen Gewerbegebiete wurde im Verlauf der weiteren Planung bis an den Hufenweg erweitert. Die Straßenführung des Hufenweges / Kleine Lindenstraße wurde an die neue Form des Gewerbegebietes angepasst.

Die Varianten 1 und 2 wurden nicht weiterverfolgt. Die Variante 1 sah eine Festsetzung von Kerngebieten entlang des nördlichen Teils der Haupteinschließung des Gewerbegebietes anstelle von Gewerbegebieten in der Grundvariante vor. Nach Abstimmungen mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und der Gemeinsamen Landesplanung wurde von dieser Variante abgesehen. Auch die Variante 2, die eine Kappung der Straßenverbindung Grünbergallee / Gewerbegebiet vorsah, wurde nicht in den Bebauungsplanvorentwurf ü-

bernommen, da die Sicherung einer zusätzlichen Erschließung des Gewerbegebietes innerhalb des Geltungsbereichs erforderlich erschien.

### 6.2.2.1 Ergebnisse Erörterungstermin

#### Naturschutzfachliche Bedeutung des Planungsgebietes

*Es wurde angemerkt, dass die Wertigkeit des Planungsgebietes höher einzustufen ist, als dies in der Unterlage zur frühzeitigen Behördenbeteiligung dargestellt ist. Insbesondere durch die Verzahnung verschiedener Arten von Biotopstrukturen (Gehölzbereiche, offene Bereiche, Schönfelder Teiche) hat das Gebiet eine naturschutzfachliche Bedeutung.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Im Umweltbericht hat die Verbindungsfunktion des Planungsgebietes entsprechend Berücksichtigung gefunden.

#### Faunistische Gutachten / Daten

*In einer Vorabmitteilung wurde darauf hingewiesen, dass aufgrund von Ausgestaltung und Lage der Flächen ein Vorkommen besonders bzw. streng geschützter Arten nicht auszuschließen ist.*

*Die Untere Naturschutzbehörde hält darüber hinaus eine Untersuchung von Amphibien (z.B. Knoblauchkröte, Wechselkröte), Vögeln (insbesondere Wiesenbrüter), Fledermäusen (insbesondere Jagdrevier) Insekten, Heuschrecken und Schmetterlingen für notwendig. Erst wenn Untersuchungen vorliegen, können die Ausgleichsflächen wie der „Grüne Trichter“ auch entsprechend gestaltet werden.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Es wurde festgelegt weitere Untersuchungen durchzuführen. Ein Gutachten zum Vorkommen der Zauneidechse wurde bereits erstellt. Für die Avifauna wurde eine Potenzialeinschätzung erarbeitet. Beide Gutachten liegen bereits vor und die Ergebnisse wurden in der Planung berücksichtigt. Ein weiteres Gutachten zur Klärung des Vorkommens der Knoblauchkröte wurde im Frühjahr 2007 erarbeitet und in die Planung eingestellt.

#### Dach- und Fassadenbegrünung

*Die Dachbegrünung ist als wichtige Maßnahme zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen und zur Reduzierung des Ausgleichsumfangs im Umweltbericht zu berücksichtigen.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Konkrete Festsetzungen zur Dachbegrünung aus systematischen Gründen nicht möglich. Weder gibt es ausreichende städtebauliche Gründe, die die Festsetzung von flachgeneigten Dächern zwingend erfordern würde, noch ist eine Durchführung bestimmter Dachflächenanteile im Rahmen einer Angebotsplanung regelbar (in Gewerbe- und Industriegebieten sind auch solche Regelnutzungen möglich, die zu gar keinen Dachflächen auf den jeweiligen Grundstücken führen).

#### Denkmalschutz - Abgrenzung

*Die Abgrenzung des denkmalgeschützten Bereiches muss auch die Böschungskanten einbeziehen.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Abgrenzung des denkmalgeschützten Bereichs entspricht bis auf 2 Teilflächen in der Südostecke der Denkmalkarte. Die Abgrenzung wurde korrigiert. Außerdem wird der geschlossene Linienzug am Dorfplatz entfernt, da der Schutzbereich außerhalb des Planungsgebietes nach Norden weiter geht und auch die Nordseite des alten Ortskerns umfasst.

#### Denkmalschutz – Auswirkungen durch GE 4 (jetzt GE 1)

*Durch das GE 4 (jetzt GE 1) werden Auswirkungen auf den denkmalgeschützten Bereich Bohnsdorf befürchtet (z.B. durch unattraktive Hallenbauten).*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Auswirkungen werden als gering eingeschätzt, da im Norden ein Lärmschutzwall geplant ist, der auch als Sichtschutz dient und die Gewerbegebietsflächen abschirmt.

#### **Verkehrstechnische Erschließung**

*Eine direkte Anbindung an die A 113 wird für nicht realisierbar gehalten (z.B. wegen der Abstände zwischen den Knotenpunkten). Eine direkte Anbindung an die A 117 ist dann möglich, wenn diese als Bundesstraße herabgestuft wird. Dann könnte ein Knotenpunkt geschaffen werden.*

Eine Anbindung an die A 113 ist ebenso wie eine Anbindung an die A 117 nicht Gegenstand der Planung.

#### **Lärmschutz**

*Bisher wurden nur die vorhandenen Lärmbereiche dargestellt. Es sind auch die Aussagen zu dem neuen Planfeststellungsbeschluss zu übernehmen.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Im Zusammenhang mit Betrieb und Ausbau des Verkehrsflughafens Berlin-Schönefeld muss im Plangebiet mit durch Fluglärm verursachten Geräuschemissionen ( $L_{eq(3)}$ , Tag bis zu 65 dB(A)) gerechnet werden. Teilbereiche des Bebauungsplangebiets liegen innerhalb der durch den Planfeststellungsbeschluss „Ausbau Verkehrsflughafen Berlin-Schönefeld“ festgelegten Schutzgebiete (Tagschutzgebiet, Nachtschutzgebiet). Die daraus resultierenden Maßgaben sind zu beachten.

### **6.2.2.2 Eingegangene Stellungnahmen**

#### **GL 8 vom 04.07.06**

##### Planungsabsicht

*Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich des LEP eV in dem in Ziel 5.2 LEP eV genannten Handlungsschwerpunkt Altglienicke / Bohnsdorf überwiegend in der Planungszone Siedlungsbeschränkung des LEP FS außerhalb der in Ziel 4.2.4 LEP eV genannten und in Ziel 1.1 FNP Berlin konkretisierten raumordnerisch relevanten städtischen Zentren.*

*Das Plangebiet liegt innerhalb eines überörtlichen Handlungsschwerpunktes, der gemäß Grundsatz 10 LEP FS den gesamten engeren Wirkbereich des Flughafens Berlin-Schönefeld umfasst.*

*Der Entwurf des Bebauungsplans steht im Einklang mit Grundsatz 1.0.4 LEP eV und unterstützt Grundsatz 5.2 LEP eV sowie Grundsatz 11 LEP FS. Er steht wegen der Lage des Wohngebietes außerhalb der Planungszone Siedlungsbeschränkung auch im Einklang mit Ziel 5 LEP FS. Im weiteren Planungsprozess ist eine Auseinandersetzung mit dem raumordnerischen Trennungsgebot gemäß § 31 Abs. 3 LEPro erforderlich. Mit der Entwicklung öffentlicher Parkanlagen und Grünflächen unterstützt der Entwurf des Bebauungsplans § 31 Abs. 1 LEPro.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.

##### Kerngebiet

*Wenn keine zusätzlichen Verkaufsflächen für das Angebot zentrenrelevanter Sortimente geschaffen werden, stehen die Ausweisung eines Kerngebietes und die Erweiterung des bestehenden Bau- und Gartenmarktes im Einklang mit dem Ziel aus § 16 Abs. 6 LEPro.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird bei der weiteren Planung Berücksichtigung finden. Für den Bau- und Gartenmarkt sind keine Erweiterungen über den genehmigten Bestand hinaus geplant. Zent-

renrelevante Sortimente werden auf 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche beschränkt. Im Kerngebiet sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

#### Gemeinsames Strukturkonzept Flughafenumfeldentwicklung BBI

*Innerhalb des Handlungsschwerpunktes gemäß Grundsatz 10 LEP FS bestehen besondere Anforderungen einer abgestimmten und koordinierten Flughafenumfeldentwicklung. Hierfür bereitet die gemeinsame Landesplanungsabteilung zusammen mit den Kommunen, Landkreisen und Berliner Bezirken des engeren Wirkbereiches die Erarbeitung eines „Gemeinsamen Strukturkonzeptes Flughafenumfeldentwicklung BBI“ vor, dessen Zwischenergebnisse Ende 2006 vorliegen sollen. Erst in diesem Zusammenhang sollte eine abschließende Entscheidung zu den an der Stadtgrenze erwogenen Industriegebieten getroffen werden.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Ergebnisse für das „Gemeinsame Strukturkonzept Flughafenumfeldentwicklung BBI“ decken sich mit der bisherigen Planung. Außerdem wurden die im B-Planbereich geplanten Nutzungen in einem gemeinsamen Strukturkonzept „Masterplan Gateway BBI“ mit der Gemeinde Schönefeld im Jahr 2007 abgestimmt.

#### Umweltprüfung

*Über die raumordnerische Bewertung hinausgehende Hinweise zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, insbesondere zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen auf verschiedenen Planungsebenen, können nicht gegeben werden, da für das Plangebiet keine aktuelle raumordnerische Umweltprüfung, z.B. aus einem vorlaufenden Raumordnungsverfahren, vorliegt. Wir empfehlen, Umweltdaten aus dem Planfeststellungsverfahren für den Ausbau des Flughafens Berlin-Schönefeld hinzuzuziehen.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die B-Plan Begründung aufgenommen.

#### **Stellungnahme SenStadt VIII 25 (Wasserbehörde) vom 21.06.06**

#### Niederschlagswasser

*Das Plangebiet war bislang überwiegend unbebaut und verfügt über keinerlei Regenwasserkanalisation, der B-Plan sieht für die meisten Baufelder eine 100%-ige Neuversiegelung vor. Ich empfehle daher möglichst frühzeitig ein Entwässerungskonzept erarbeiten zu lassen.*

*Unter Berücksichtigung der lokalen geologischen Verhältnisse, der Altlastensituation, der örtlichen Grundwassersituation, den entwässerungstechnischen Rahmenbedingungen und der mit dem B-Plan verfolgten Art und dem Maß der Bodennutzung (u.a. dem Ausmaß der Versiegelung) besteht die Möglichkeit, zu umsetzbaren Lösungen für die Niederschlagsentwässerung des Plangebietes zu kommen.*

*Grundlage eines solchen Konzeptes sollten das Merkblatt ATV- DVWK M 153 und das Arbeitsblatt DWA A 138 sein, die zu entwickelnden Maßnahmen sind dabei auf eine mindestens 80%-ige Schmutzfrachtreduzierung auszulegen. Dabei bleibt es planerische Aufgabe bei der weiteren B-Planbearbeitung, die sich aus der Bebauung (Neuversiegelung) sich ergebenden Flächen für die erforderliche Entwässerungsinfrastruktur im Plangebiet vorzuhalten und einzuordnen.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Ein Entwässerungskonzept wurde erarbeitet und ist Grundlage der Planung.

#### Umweltprüfung

*Es ist eine Betrachtung der qualitativen Auswirkungen auf das Grundwasser und, sollte es zu einer Ableitung von Niederschlagswasser in die Regenwasserkanalisation kommen, auch auf das betroffenen Oberflächengewässer erforderlich.*



Abwägung des Bezirksamtes:

Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Ableitung der Niederschlagswässer ist nicht vorgesehen.

#### **SenStadt IX C vom 30.05.06**

*Nach Erkenntnissen aus dem Bodenbelastungskataster sind im Geltungsbereich des B-Plans XV-70 in Bohnsdorf zahlreiche Katasterflächen bekannt. Alle Flächeneinträge befinden sich bezüglich der Belange des Bodenschutzes in der Zuständigkeit des bezirklichen Umweltamtes Treptow-Köpenick.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und in die B-Plan Begründung aufgenommen.

#### **SenStadt IV S vom 19.06.06**

Keine fachlichen Belange betroffen bzw. keine Bedenken.

#### **Vattenfall Europe Wärme vom 09.06.06**

*Im Planungsbereich sind keine Anlagen der Wärme Berlin vorhanden. Die Vattenfall Europe Berlin AG & Co. KG ist bestrebt, den Investoren des Bauungsgebietes ein Angebot zur umweltfreundlichen Wärmeversorgung zu unterbreiten.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

#### **Vattenfall Europe Immobilien vom 16.06.06**

Gegen den o.g. Entwurf haben wir grundsätzlich keine Einwände. In dem betrachteten Gebiet befinden sich Vattenfall Kabelanlagen sowie eine Übergabestation Ü 24185. Die Richtlinien zum Schutz der Vattenfall Kabelanlagen sind zu beachten.

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

#### **UmNat vom 09.06.06**

##### Altlasten

*Unter Pkt. 2.1.5 des Planentwurfes wird ausgeführt; „Altlastenverdachtsstandorte .... bestehen im Plangebiet nicht.“ Diese Aussage ist falsch. Das Bodenbelastungskataster weist im Planungsgebiet die 4 Altlastenverdachtsflächen Nrn. 6178 („ehemaligen Gärtnerei“), 7594 (u.a. ehemals Betriebshof des Tiefbauamtes Treptow), 7595 und 10597 aus.*

*Weiterhin wird im Planentwurf ausgeführt, dass „Untersuchungen auf den ehemaligen Gewächshausflächen der Gärtnerei keine Überschreitungen der Schadstoffgrenzwerte nach Berliner Liste ergeben (haben)“. Es handelt sich hier um den Altlastenverdachtsstandort Nr. 6178; dem FB Um sind derartige Untersuchungen auf dieser Fläche nicht bekannt. Nach meiner Auffassung wären Erkundungen zur verbindlichen Klärung der realen Belastungssituation des Bodens hier durchaus erforderlich. Aus Mitteln des FB Umweltschutzes können derartige Untersuchungen derzeit jedoch nicht geleistet werden.*

*Orientierende Untersuchungen liegen dem FB Um bisher lediglich für die Verdachtsfläche Nr. 7594 vor. Demnach ist eine von diesem Areal ausgehende Gefährdung des Grundwassers durch bestehende Bodenkontaminationen nicht zu besorgen. Die ermittelten Schadstoffbelastungen des Oberbodens sind geringfügig, so dass eine zukünftige (weitere) Gewerbenutzung zu tolerieren wäre. Eine Ausweisung - wie im Entwurf vorgesehen - als allgemeines Wohngebiet wäre jedoch im Detail noch diskussionswürdig.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Begründung wurde in Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt geändert.

### Vorbeugender Bodenschutz

*Im Rahmen des Bebauungsplans ist gemäß §§ 1 u 2 BBodSchG dem Erhalt der (verschiedensten) natürlichen Funktionen des Bodens besonderes Augenmerk zu gelten. Die Berücksichtigung dieser Belange drängt sich im Geltungsbereich des B-Plans auf. Da hier in erheblichem Umfang bislang unversiegelte Areale bebaut / versiegelt werden sollen, wäre der Erhalt unversiegelter Teilflächen in - bzgl. Ihrer natürlichen Funktionen - bisher höher bewerteten Bereichen anzustreben.*

*So wird (beispielsweise) dem Boden im Bereich der Baumschule (nordwestliche Planungsfläche) lt. Umweltatlas eine „hohe“ Regelungsfunktionen für den Wasserhaushalt und letztlich eine hohe Gesamt-Leistungsfähigkeit in Bezug auf die natürlichen Bodenfunktionen zugeordnet. Die sich südlich anschließenden Ackerflächen werden als weniger schützenswert eingestuft. Unter diesem Aspekt wäre die Anlage des Grünzuges auf dem Baumschulenareal - bei weitgehender Beibehaltung der aktuellen Bodenstruktur - wünschenswert.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Eine Ausgestaltung des Ost-Westgrünzuges unter Einbeziehung ehemaliger Baumschulflächen ist aufgrund der funktionalen Ansprüche der Lage des Grünzuges nicht möglich. Die genannten Belange sind in die Umweltprüfung eingeflossen und entsprechend bewertet.

### **Westfälische Gesellschaft für Geoinformation und Ingenieurdienstleistung mbH (WGI) für GASAG u.a. vom 23.06.06**

*Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.*

Abwägung des Bezirksamtes:

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

### **Sen Stadt Referat IB vom 19.06.06**

Es wurden Hinweis zu den Themen „Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen“, „Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilträumlichen Entwicklungsplanungen“, „Erschließungskonzept“ sowie „Altlasten“ gegeben. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und es wurden Abstimmungen mit den zuständigen Fachämtern geführt. Es erfolgte auch eine Abstimmung der Planungen Berlins und der Gemeinde Schönefeld. Dies hat auch zu Anpassungen der Planungen für den Bebauungsplan XV-70a geführt.

### Planerische Ausgangssituation

*Unter Punkt 2.2 "Planerische Ausgangssituation" sind die Aussagen des Stadtentwicklungsplans Gewerbe zu ergänzen.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

### Bauschutzbereich

*Die unter 2.2.11 "Bauschutzbereich" getroffenen Aussagen zur Höhenbeschränkung beziehen sich nur auf die Bauschutzbereiche Flughafen; zu berücksichtigen sind gleichfalls die noch bestehenden Bauschutzbereiche Flugnavigationsanlagen. Die daraus resultierenden Bauhöhenbeschränkungen liegen teilweise unter den genannten.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Begründung wurde ergänzt.

### Ehemalige Eisenbahnstrecken

*Den Geltungsbereich durchschneiden zwei ehemalige Eisenbahnstrecken (Gemarkung Bohnsdorf, Flur 1, Flurstücke 85/4, 86/4, 147, 148, 149, 151 sowie Flur 2, Flurstücke 72/15, 72/19). Die Strecken sind funktionslos und gelten meines Erachtens mit dem Bau der derzeitigen Flughafenanbindung als nicht mehr planfestgestellt. Eine beim Eisenbahnbundesamt angefragte Bestätigung dieser Vermutung steht noch aus.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Begründung wurde ergänzt. Die Strecken sind nach Auskunft des Eisenbahnbundesamtes nicht (mehr) planfestgestellt.

### **Sen Stadt I E vom 20.06.06**

*Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Vorranggebietes Klimaschutz.*

*In Anbetracht der Größe des B-Plangebietes (179 ha!) kann kaum von einer Insellage und daraus abgeleitet eingeschränkten Bedeutung für die Tierwelt gesprochen werden.*

*Aufgrund Ausgestaltung und Lage der planbefangenen Fläche ist das Vorkommen insbesondere folgender besonders bzw. streng geschützter (FFH-) Arten nicht auszuschließen: Zauneidechse, Mittelspecht. Im Falle der Bestätigung dieser Vorkommen ist zwingend die Kaskade Vermeidung / Ausgleich / Ersatz abzarbeiten, da ansonsten keine Aussage über die naturschutzrechtliche Zulässigkeit bzw. Zulassungsfähigkeit der Planfestsetzung bzw. hinsichtlich der Rechtsfolgenbewältigung getroffen werden kann. Aussagen hinsichtlich Ubiquisten sind nicht erforderlich.*

*Da die Fläche derzeit als Naherholungsfläche genutzt wird muss mit erheblichen Auswirkungen auf den Menschen durch anlagebedingten Flächenentzug gerechnet werden.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Im Nachgang der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde eine weitere Abstimmung zwischen der Oberen und der Unteren Naturschutzbehörde sowie dem Stadtplanungsamt vorgenommen, in der der verbindliche Untersuchungsbedarf bezüglich Fauna geklärt wurde. Es erfolgte die Festlegung, dass das Vorkommen der Zauneidechse sowie der Knoblauchkröte zu untersuchen sind sowie eine Potenzialeinschätzung der Avifauna erforderlich ist. Das Vorkommen der Zauneidechse wird untersucht, eine avifaunistische Potentialuntersuchung wurde durchgeführt. Zusätzlich wurde die Frage nach dem Vorkommen der Knoblauchkröte – die im Bereich der Schönefelder Seen vorkommen soll – durch Gutachten geklärt.

### **Senatsverwaltung für Finanzen I D vom 22.06.06**

*Der Entwurf des B-Plans enthält keinerlei Aussagen über die haushaltsrechtlichen Auswirkungen der geplanten Maßnahmen. Vor weiterer Konkretisierung der Planung und Begründung von Bindungswirkungen sind die Erfassung der von Berlin zu tragenden Kosten und die Sicherung der Finanzierung aus hiesiger Sicht zwingend erforderlich. Ich gehe daher davon aus, dass der B-Plan-Entwurf mit Ihrem zuständigen Haushaltsbereich abgestimmt ist bzw. noch abgestimmt wird und durch die spätere Festsetzung, den Abschluss von Verträgen und die Realisierung von Baumaßnahmen keine finanziellen Verpflichtungen eingegangen werden, die zu nicht geplanten Belastungen für den Haushalt Berlins führen.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Bisher wird davon ausgegangen, dass aus der Planung - soweit sie die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen einschließlich der Erschließung und die zugehörigen Ausgleichsmaßnahmen betreffen - keine haushaltsrechtlichen Auswirkungen für das Land Berlin entstehen, da die Durchführung durch städtebaulichen Vertrag mit den Grundstückseigentümern geregelt wird. Das Antragsverfahren auf Förderung der Erschließungsanlagen mit GA Mitteln wurde positiv beschieden.

Die Begründung wurde um entsprechende Ausführungen ergänzt.

## **Senatsverwaltung für Wirtschaft, Arbeit und Frauen III E vom 22.06.06**

### Planfeststellung Nord SLB

*Der Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens XV-70 beinhaltet im südlichen Teil die genehmigte Start- und Landebahn Nord, die bis auf weiteres in Betrieb bleibt. Parallel wird SenStadt ein Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan mit dem Ziel der Darstellung als gewerbliche Baufläche betreiben. In Abhängigkeit von der Realisierbarkeit dieses Änderungsverfahrens zum FNP sollte die Möglichkeit einer Teilung des Geltungsbereiches im Bebauungsplanverfahren XV-70 offen gehalten werden. Damit verbunden wäre ggf. auch eine Veränderung der derzeit vorgesehenen Aufteilung in GE und GI Flächen, da eine möglicherweise sukzessive Inanspruchnahme der Flächen unterschiedliche Nutzungsanforderungen berücksichtigen muss.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Zur Lösung dieses Problems ist keine Teilung des Bebauungsplans erforderlich. Der Flächennutzungsplan wurde geändert (siehe I 4.4 Flächennutzungsplan) und die Planfeststellung inzwischen aufgehoben (siehe I 4.17 Planfeststellung).

### Erschließungsplanung

*Im Rahmen der Erörterungsveranstaltung im Rathaus Schönefeld am 13. Juni 2006 zu aktuellen Planungen im Umfeld des Flughafens BBI wurde eine Überprüfung der vorliegenden Verkehrsplanungen als sinnvoll angesehen. Hierzu zählen auch die im Bebauungsplanverfahren XV-70 vorgesehenen Planstraßen 70a/West und -Süd. Bei der Planstraße 70a/West wurde insbesondere die nördliche Anbindungsmöglichkeit in Frage gestellt, für die Planstraße 70a/Süd wurde eine Verschiebung in Richtung Norden als sinnvoll angesehen, um eine verbesserte Grundstücksbildung auf Berliner Gebiet zu erzielen.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Erschließungsplanung wurde im Rahmen der Abstimmungen zu einem gemeinsamen Strukturkonzeptes („Masterplan Gateway BBI“) mit der Gemeinde Schönefeld überprüft und modifiziert.

### Zentrale Grünachse

*Die im Planentwurf vorgesehene zentrale Grünachse dürfte tatsächlich nur dann Zuspruch finden, wenn die Fortführung auf Brandenburger Gebiet gewährleistet ist. Derzeit sind nach Brandenburger Aussage die sog. Schönefelder Seen allenfalls bedingt öffentlich erschlossen.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Allerdings haben die Schönefelder Seen bereits heute eine große Anziehung für Spaziergänger. Außerdem gehören die Flächen um die Seen herum den gleichen Grundeigentümern wie die Flächen innerhalb des Planungsbereiches. Durch das gemeinsame Strukturkonzept Berlin – Schönefeld „Masterplan Gateway BBI“ (siehe I 4.13) sind außerdem die Flächen als Grünflächen festgeschrieben).

## **Berliner Wasserbetriebe vom 03.07.06 und 20.06.06 und 29.06.06**

### Trinkwasserversorgung

*Die äußere Erschließung des Geltungsbereiches ist grundsätzlich durch die im nördlichen Bebauungsplangebiet verlaufene Leitung DN 300 und die im südlichen Bereich verlaufende Hauptleitung DN 1000 gesichert. Die innere Erschließung wird entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen.*

*Wie aus der beiliegenden Anlage Wasserversorgung ersichtlich ist, werden die Flächen GI 2, GI 3 und GE 2 (jetzt GE 8 und GI 1 - GI 4) von der Südringleitung DN 1000 gequert. Mit Hinblick auf die notwendig werdende Umlegung dieser Leitung und der aus diesem Grund entstehenden hohen Kosten sollte durch das Stadtplanungsamt geprüft werden, ob die städtebauliche Gestaltung (das heißt die Lage der geplanten Straßen bzw. Grünflächen) dieser wichtigen Hauptleitung angepasst werden kann. Des Weiteren ist im Falle der*

*Leitungsumlegung der ca. 1,6 km langen betroffenen Trasse von einem hohen und längeren Vorbereitungsaufwand von allen an der Planung Beteiligten auszugehen.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Wasserleitungen sind bekannt und wurden in der Planung soweit als möglich berücksichtigt. Eine Verlegung der DN 1000 ist allerdings auch nach sorgfältiger Prüfung nicht zu umgehen.

#### Entwässerung

*Im Planungsbereich sind keine öffentlichen Schmutz- bzw. Regenwasserkanäle vorhanden. Es ist ein eigenständiges Schmutzwasserableitungssystem einschließlich Schmutzwasserpumpwerk zu errichten. Dazu ist ein generelles Konzept zu erarbeiten. Für die Errichtung des Schmutzwasserpumpwerkes ist eine ausreichend große Fläche erforderlich, deren Lage erst nach Aufstellung des Gesamtkonzeptes festgelegt werden kann.*

*Bezüglich der Regenentwässerung muss im Rahmen dieses Konzeptes geprüft werden, ob eine dezentrale Lösung über Versickerungsanlagen möglich ist. Für die Ableitung in die Dahme stehen keine ausreichend großen Regenwasserkanäle zur Verfügung, so dass hier umfangreiche Baumaßnahmen erforderlich werden.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Situation in Bezug auf die die Schmutz- und Regenwasserkanalisation ist bekannt.

Für das erforderliche Schmutzwasserpumpwerk wird zusammen mit den BWB ein Standort gesucht und gesichert werden.

Für die Regenentwässerung wurde sowohl für die öffentlichen Straßen als auch die privaten Grundstücke ein Entwässerungskonzept erarbeitet und mit den BWB abgestimmt.

#### Leitungsrechte – DN 300

*Für die Trinkwasserleitung DN 300 müssen in allen Bereichen, in denen nicht öffentlich gewidmete Flächen gequert werden (siehe Anlage), Leitungsrechte zu Gunsten der Berliner Wasserbetriebe vorgesehen werden. Im Bereich der Fläche MK östlich des Baumarktes resultiert daraus, dass die Bebauungsgrenze im Bereich der Trinkwasserleitung verschoben werden muss, um eine Überbauung zu verhindern.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Rechte für alle über private Flächen verlaufenden Leitungen, Kanäle bzw. technische Bauwerke (z.B. Bodenfilter) werden privatrechtlich zwischen dem Grundstückseigentümer und dem jeweiligen Versorger in einem notariell beurkundeten Vertrag dinglich gesichert.

#### Lärmschutzwall / DN 300

*Der geplante Lärmschutzwall muss so angeordnet werden, dass er außerhalb des vorzusehenden Schutzstreifens unseres Leitungsrechtes liegt.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Bei der Planung des Lärmschutzwalles werden die Belange der BWB berücksichtigt.

#### Leitungsrechte – DN 1000

*Für die im südöstlichen Teil des Plangebietes liegende Trinkwasserhauptleitung DN 1000 bitten wir Sie, die angedachten Planstraßen so anzuordnen, dass die betreffende Leitung im öffentlichen Straßenland liegt. Andernfalls müsste für diese Leitung ebenfalls eine Dienstbarkeit vorgesehen werden.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Leitung wird außerhalb öffentlicher Flächen liegen. Die Rechte für alle über private Flächen verlaufenden Leitungen, Kanäle bzw. technische Bauwerke (z.B. Bodenfilter) werden privatrechtlich zwischen dem Grundstückseigentümer und dem jeweiligen Versorger in einem notariell beurkundeten Vertrag dinglich gesichert.

### Wasserleitung DN 300

*Für die Leitung DN 300 im Bereich des Baumarktes, im Bereich des geplanten Lärmschutzwalls sowie in allen nicht öffentlich gewidmeten Flächen müssen Leitungsrechte zu Gunsten der Wasserbetriebe vorgesehen werden.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Soweit noch erforderlich werden die rechtlichen Sicherungen der Leitungstrassen mit den BWB erfolgen. Dies wird jedoch nicht durch Leitungsrechte im Bebauungsplan, sondern durch entsprechende Grunddienstbarkeiten erfolgen.

### Leitungen im Bereich MK

*Im Bereich der Fläche MK östlich des Baumarktes muss die Bebauungsgrenze im Bereich der Trinkwasserleitung verschoben werden, um eine Überbauung zu verhindern.*

*Außerdem müssen im Bereich der Fläche MK Leitungsrechte zu Gunsten der Wasserbetriebe berücksichtigt werden.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Es wird im Verfahren XV-70b geprüft werden, ob die Lage der Leitung eine Änderung der überbaubaren Fläche erforderlich macht.

Soweit noch erforderlich werden die rechtlichen Sicherungen der Leitungstrassen mit den BWB erfolgen. Dies soll jedoch nicht durch Leitungsrechte im Bebauungsplan, sondern durch entsprechende Grunddienstbarkeiten erfolgen.

### Wasserleitung DN 1000

*Für die im südöstlichen Teil des Plangebietes liegenden Trinkwasserhauptleitung DN 1000 bitten wir Sie, die angedachten Planstraßen so zu anzuordnen, dass die betreffende Leitung im öffentlichen Straßenland liegt.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Eine Verlegung der DN 1000 ist allerdings auch nach sorgfältiger Prüfung nicht zu umgehen. Die Leitung wird außerhalb öffentlicher Flächen liegen. Soweit es dann noch erforderlich sein sollte, werden ggf. Grunddienstbarkeiten gesichert.

Aktueller Stand zur Problematik Leitungsrechte:

Die Rechte für alle über private Flächen verlaufenden Leitungen, Kanäle bzw. techn. Bauwerke (z.B. Bodenfilter) werden privatrechtlich zwischen dem Grundstückseigentümer und dem jeweiligen Versorger in einem notariell beurkundeten Vertrag dinglich gesichert.

Die FBS hat sich im Städtebaulichen Vertrag öffentlich-rechtlich verpflichtet, alle über private Flächen verlaufenden Leitungen, Kanäle sowie technischen Bauwerke / Anlagen durch Dienstbarkeiten zugunsten der Leitungsträger bzw. Ver- und Entsorger zu sichern. Dies gilt auch für Ihre Rechtsnachfolger und künftigen Grundstückseigentümer. Hierfür sind Vereinbarungen zwischen der FBS und den Leitungsbetrieben abzuschließen.

In der Koordinierungsvereinbarung zwischen den BWB und dem Grundstückseigentümer FBS vom 09./18.03.2009, welche auf Grundlage des Städtebaulichen Vertrages für den 1. Erschließungsabschnitt abgeschlossen wurde, hat sich die FBS verpflichtet, die Anlagen der BWB, die im Zuge der Erschließungsmaßnahmen in private Straßen und Flächen gelegt werden müssen, durch die Eintragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zugunsten der BWB zu sichern. Die Sicherung ist vom Grundstückseigentümer gemäß Koordinierungsvereinbarung vor Inbetriebnahme der Anlagen zur Straßenentwässerung, Wasserver- und Schmutzwasserentsorgung mindestens in Form von notariell beglaubigten Eintragungsbewilligungen der beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten nachzuweisen. FBS wird diese Verpflichtung auch etwaigen Rechtsnachfolgern auferlegen.

Die Errichtung des erforderlichen Schmutzwasserpumpwerkes ist ebenfalls vertraglich gesichert.

Für die weiteren Erschließungsabschnitte müssen auf Grundlage des Städtebaulichen Vertrages die entsprechenden Vereinbarungen getroffen werden. Eine Flächensicherung im Bebauungsplan erfolgt über Ausweisungen von Baugrenzen, die eine Überbauung des Leitungsschutzstreifens verhindern.

Das Schmutzwasserpumpwerk ist auf einer als Gewerbegebiet ausgewiesenen Fläche vorgesehen.

Einer Festsetzung von Leitungsrechten im Bebauungsplan bedarf es nicht.

### **Verm 3 vom 31.05.06**

#### Grenzerstellung

*Infolge der Größe und Flurstücksstruktur des Bebauungsplans ist eine Grenzerstellung für die gesamte Geltungsbereichsgrenze unbedingt erforderlich. Diese erfolgte durch den ÖbVI Wanjura bis Januar 2000 im Auftrag der Freien Planungsgruppe. Da sich inzwischen das Koordinatenbezugssystem durch Einführung des Erneuernten Lagefestpunktfeldes verändert hat, ist es dringend notwendig, die Grenzerstellung zu aktualisieren. Nur so kann ein eindeutiges Bezugssystem für diesen großen Bebauungsplan geschaffen werden. Bitte überprüfen Sie in diesem Zusammenhang die erneute Vergabemöglichkeit und die Bereitstellung der dafür benötigten finanziellen Mittel.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Grenzerstellung / -aktualisierung wird in Abstimmung mit dem Vermessungsamt vorgenommen.

#### Teilung des Bebauungsplans

*Die evtl. Teilung des Bebauungsplans bitte rechtzeitig einplanen. Bei der Größe würde der B-Plan bei einem Maßstab von 1:1.000 sonst aus ca. 4 Blättern bestehen.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Als Darstellungsmaßstab für den endgültigen Bebauungsplan ist auf Grund der Größe des Planungsgebietes und der erforderlichen Darstellungstiefe der Maßstab 1:2.500 vorgesehen. Dies erfordert keine Aufteilung in mehrere Kartenblätter.

#### Koordinatenmäßige Grundstruktur

*Die vorhandenen Grenzen sind für eine vermessungstechnische Festlegung des Planungsinhalts nur schlecht geeignet. Es ist zu empfehlen, eine koordinatenmäßig bestimmte Grundstruktur als Planungsgrundlage zu schaffen.*

Abwägung des Bezirksamtes:

In Abstimmung mit dem Vermessungsamt wird eine koordinatenmäßig bestimmte Grundstruktur erarbeitet.

### **Gemeinde Schönefeld vom 22.06.06**

#### Gemeinsames Strukturkonzept

*Wir möchten darauf hinweisen, dass Abstimmungsgespräche im Rahmen unserer Flächennutzungsplanerarbeitung mit den Berliner Senatsabteilungen seit Anfang 2006 laufen. Der in mehreren Abstimmungsgesprächen erreichte Konsens spiegelt sich in der informellen Rahmenplanung „Flughafenstandort Schönefeld“ wieder. Hierbei lag besonderes Augenmerk auf die koordinierte Entwicklung des Umfeldes des BBI und ein zwischen den benachbarten Kommunen Schönefeld und Berlin erzielter Flächenkonsens.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Abstimmungen sind inzwischen fortgeführt worden und haben zu einem gemeinsamen Ergebnis geführt (vgl. I 4.13 Gemeinsames Strukturkonzept Berlin-Schönefeld „Masterplan Gateway BBI“).

### Verkehrerschließung

*Aus Sicht der Gemeinde Schönefeld ist die Erschließung des Plangebietes fast ausschließlich über die B 96a nicht möglich. Zu dem Problemfeld der Bewältigung des Verkehrs im Umfeld des neuen Haupteinganges wird derzeit von der Gemeinde Schönefeld ein Verkehrsgutachten erstellt, das die Leistungsfähigkeit des vorhandenen Verkehrsnetzes unter Beachtung ergänzender Verkehrsverbindungen und BAB-Anbindungen bewertet.*

*Leider geht aus der vorgelegten Unterlage die erwartete oder prognostizierte Arbeitskraftdichte und den dadurch induzierten Verkehr nicht hervor. Nach einer Ersteinschätzung der Gemeinde Schönefeld wird aber die Verkehrslast von ca. 179 ha GE- und GI-Gebieten im Baufeld Ost nicht über die vorgesehene Anbindung an der B 96a abzuwickeln sein.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Im Rahmen des gemeinsamen Strukturkonzeptes („Masterplan Gateway BBI“) wurde auch die Erschließungsplanung erörtert und geprüft und die Erschließung in Teilen geändert. Der Bebauungsplan berücksichtigt diese Ergebnisse. Außerdem wurde ein Verkehrsgutachten erarbeitet, in dem noch einmal nachgewiesen wurde, dass die vorgesehene Erschließung ausreichend ist. Die verkehrsrelevanten GE- und GI-Gebieten umfassen nicht 179 ha, sondern nur ca. 110 ha.

### Anschluss Planstraße 70a/West an B 96a

*Der geplanten optionalen Erschließungsstraße „Planstraße 70a/West“ mit 22,50 m und deren Anschluss an die B 96a auf der Gemarkung Schönefeld wurde in der Vergangenheit und wird auch zukünftig nicht zugestimmt.*

*Zum Einen ist diese Anbindung planungsrechtliche problematisch, da nach Kenntnis der Gemeinde Schönefeld die südlich der vorhandenen Kleinsiedlung gelegenen Flächen planfestgestellte Ausgleichsflächen der A 113 darstellen und somit einer bauleitplanerischen Steuerung entzogen sind. Zudem müsste zur Anbindung an dieser Stelle bestandsgenutzte Wohn- und Gartennutzung verlagert werden, was nicht Ziel der Entwicklung der Gemeinde Schönefeld ist. Des Weiteren würde der belastende Verkehr auf dem Knoten der B 96a „Am Seegraben“ mit dem Seeweg die sich dort befindende Schule beeinträchtigen.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Diese Anbindung kann unter bestimmten Voraussetzungen erforderlich werden, wenn die Flächen zwischen den Autobahnen östlich der Flughafenzufahrt an das Baufeld Ost angebunden werden (Verlängerung der Planstraße 70a/Transversale nach Süden) und kein Autobahnanschluss im Bereich der Schönefelder Seen, wie von der Gemeinde Schönefeld gewünscht, möglich wird. Dann kann es zu einer Überlastung der Anbindung des Baufeldes Ost an die B 96a (Planstraße 70a/Transversale) kommen und eine weitere Anbindung notwendig werden. Insoweit ist dieser zusätzliche Anschluss eine Option, er wird im Bebauungsplanbereich als nicht überbaubare Fläche freigehalten.

### Nachweis des Verkehrsabflusses

*Es scheint fraglich, ob der Vollzug des Bebauungsplans in seinem Flächenumgriff mit der bisher vorgesehenen Anbindung überhaupt möglich ist. Ein entsprechender Nachweis hierzu, insbesondere des Verkehrsabflusses in der Spitzenstunde, sollte geführt werden.*

*Die im Konsens angedachte südliche Erschließung über die Landesgrenze hinweg ist die in der Gemeinde Schönefeld favorisierte Verkehrerschließung mit den erwogenen Anbindungsmöglichkeiten an die A 113 und der A 117 bei den „Schönefelder Seen“ und bei „Waldeck“.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Das Verkehrskonzept wurde untersucht. Eine ausschließliche Anbindung des Baufeldes Ost über eine Anbindung an die B 96a ist möglich. Eine Südanbindung ist nicht erforderlich, aber auch nicht schädlich. Im „Masterplan Gateway BBI“ ist eine Südanbindung vorgesehen.



### Lärmbelastung Am Seegraben

*Daneben regt die Gemeinde Schönefeld an, die durch die geplante Bebauung und Nutzung des Baufeldes Ost entstehende Schallbelastung, insbesondere an der Straße „Am Seegraben“, zu ermitteln, da sich hier derzeit vor allem Wohngebäude befinden.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Lärmbelastung wurde bereits untersucht. Die Untersuchung wurde auch fortgeschrieben.

### MK-Gebiet und Bau- und Gartenmarkt

*Die am S-Bahnhof Grünbergallee im FNP-Berlin dargestellte Wohnfläche (W2) soll nunmehr eine MK-Ausweisung erhalten und der bereits genehmigte und vorhandene Baumarkt einschließlich der Erweiterungsfläche (Ausweisung im FNP als Wohnbaufläche / teilweise Gewerbefläche) soll als SO-Gebiet festgesetzt und somit nachträglich geheilt werden. Hierzu müsste ebenfalls, der FNP-Berlin im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren geändert werden.*

*Die Festsetzung SO-Baumarkt sollte aus Sicht der Gemeinde Schönefeld und entsprechend des am 04.04.2006 mit der Senatsverwaltung gefundenen Konsens auf die räumlich vorhandene bzw. baugenehmigte Fläche beschränkt werden. Die MK-Festsetzung in einer Größe von ca. 15.000 m<sup>2</sup> widerspricht diesem vorstehend genannten Konsens, da aus Sicht der Gemeinde Schönefeld die in § 7 Abs. 1 BauNVO genannte Leitnutzung - Handel - im Bebauungsplan nicht ausgeschlossen werden kann. Die Gemeinde Schönefeld regt die Festsetzung eines MI bzw. eingeschränktes GE an.*

*Ergänzend wird zu dem Thema Einzelhandel von der Gemeinde Schönefeld angemerkt, dass die Passage im Pkt. 2.2.4 Nr. 7 der Erweiterung des Einzelhandels von 5.000 m<sup>2</sup> auf 10.000 m<sup>2</sup> in direkter Nachbarschaft zur Gemeinde Schönefeld und bei Ausschluss jeglichem großflächigem Einzelhandel in der Gemeinde von der Gemeinde Schönefeld nicht mitgetragen werden kann.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Für den Bau- und Gartenmarkt ist keine Änderung des FNP erforderlich. Solche Sondergebiete sind in Berlin aus G-Flächen entwickelbar. Für die SO-Fläche wird die maximal zulässige Verkaufsfläche entsprechend dem vorhandenen Bestand auf 25.000 m<sup>2</sup> beschränkt. Die Zentrenrelevanten Sortimente dürfen 1.200 m<sup>2</sup> der Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Die MK-Fläche wird bereits heute im Sinne eines MK genutzt. Eine Festsetzung als MI würde zu keiner städtebaulich befriedigenden Lösung führen, da dann auf jeden Fall auch Wohnungen entstehen müssten – dies ist an dieser Stelle aber kein Planungsziel. Auch eine Festsetzung als Gewerbegebiet ist nicht zielführend, da es um die Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Einzelhandelsflächen im Bahnhofsvorfeld geht.

(Die MK-Fläche ist inzwischen nicht mehr im hier betrachteten Teilbebauungsplan XV-70a sondern im XV-70b gelegen.)

### Planung an der Landesgrenze

*Zur Art der baulichen Nutzung regt die Gemeinde Schönefeld an, südlich der Planstraße 7a (Süd) kein GI sondern ein GE festzusetzen, da sich im Gemeindegebiet Schönefeld im Flächennutzungsplanentwurf weitere Gewerbeflächen anschließen, die durch direkt angrenzende GI beeinträchtigt werden könnten.*

*Zur Gliederung der GE und GI-Flächen ist anzumerken, dass die südliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans Nr. XV-70 gleichzeitig die Landesgrenze Berlin-Brandenburg darstellt. Zur Wahrung der Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans regt die Gemeinde Schönefeld dringend an, die Planstraße nach Norden zu verlegen, so dass die südlichen Bauflächen innerhalb des Bebauungsplans selbständig bebaubar sind. An der Planstraße 70a/West könnten dann drei ca. 100 m breite Bauflächen mit dem zwischengelagerten Grünstreifen entstehen. Einer Verlegung der Planstraße 70a/Süd an die Landesgrenze sollte nicht vorgenommen werden, da ein für die südlich der Landesgrenze vorge-*

*sehene GE-Fläche eine Abhängigkeit vom Wirksamwerden des Bebauungsplans Nr. XV-70 und seines Vollzuges gegeben wäre, ohne dort eine zweite parallel verlaufende Straße festzusetzen.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Inzwischen wurde ein gemeinsames Strukturkonzept („Masterplan Gateway BBI“) zwischen Berlin und der Gemeinde Schönefeld erarbeitet. Dies sieht nunmehr beiderseits der Landesgrenze GI-Flächen vor. Auch im Übrigen wird auf die Ergebnisse der gemeinsamen Planung verwiesen (vgl. I 4.13 Gemeinsames Strukturkonzept Berlin–Schönefeld „Masterplan Gateway BBI“).

#### Maß der Nutzung

*Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung auf die Höchstwerte nach der BauNVO mag zwar plausibel sein. Diese Festsetzung sollte jedoch zum einen in Bezug auf die Erschließung über die B 96a erneut überdacht werden. Zum anderen regt die Gemeinde Schönefeld an, insbesondere zur Steuerung einer höheren Qualität der Nutzung eine teilweise geringere GRZ und BMZ festzusetzen. Zu erwägen wären zudem ergänzende textliche Festsetzungen mit dem Ziel der Raumbildung an den Verkehrsflächen, so dass an den festgesetzten Verkehrsflächen straßenbegleitend Bürogebäude rücken. Dies könnte z.B. durch die Festsetzung einer zweiten Baugrenze für Büro- und Verwaltungsgebäude geschehen. Des Weiteren sollte auf eine Höhenfestsetzung nicht verzichtet werden. Die Bauhöhenbeschränkung im Schutzbereich des BBI beträgt im Baufeld Ost i.d.R. über 92 m ü NHN. Unter Abzug der Geländehöhe von 42,5 m bis 48,5 m ü DHHN verbleibt eine zulässige Baukörperhöhe von ca. 43,5 m bis 49,5 m. Dies entspricht 15 bis 17 Geschossen. Aus Sicht der Gemeinde Schönefeld ist eine vier- bis sechsgeschossige Bebauung, wie sie auch in vergleichbarer Lage in Amsterdam und Brüssel anzutreffen ist, hinreichend.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Auch hier wird auf das gemeinsame Strukturkonzept („Masterplan Gateway BBI“) verwiesen. Der Bebauungsplanentwurf wurde auf seiner Grundlage überprüft und keine weiteren Einschränkungen festgelegt. Im weiteren Verfahren wurden allerdings aufgrund weiterer Untersuchungen Höhenfestlegungen für die baulichen Anlagen getroffen (siehe Ergebnisse der 2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange).

#### Grundwasserversickerung und ehemalige Baumschule

*Entsprechende Erfahrungen mit Böden in der Ortslage Schönefeld und Waltersdorf der Gemeinde Schönefeld lassen es nicht nachvollziehbar erscheinen, dass die Niederschlagsversickerung bei einer GRZ von 0,8 auf nur sehr kleinen Flächen realisiert werden soll. In Bezug auf die ehemaligen Baumschule merkt die Gemeinde Schönefeld entsprechend vergleichbarer Biotopausbildungen innerhalb des Gemeindegebietes an zu prüfen, ob diese Flächen in großen Teilen als Wald oder ggf. überlagert als geschützter Biotop anzusprechen wären.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Versickerungsfähigkeit wurde überprüft und sowohl rechnerisch als auch durch Versickerungsversuche nachgewiesen. Für das gesamte Planungsgebiet wurde ein Regenentwässerungskonzept erarbeitet. Die Bestände der ehemaligen Baumschule sind nicht erhaltenswert und für eine weitere Entwicklung zu einem besonderen Biotop nicht geeignet.

### **6.2.2.3 Zusammenfassung**

Aus den Ergebnissen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ergaben sich keine Änderungen der Planzeichnung, aber Ergänzungen für die Begründung. Außerdem wurden Hinweise und Erfordernisse zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung deutlich. Ergebnis war insbesondere eine Nachbesserung der Bestandserfassung und –bewertung. Neben der bereits bestehenden biotoptypenbezogenen Aufnahme wurden faunistische Fachgutachten zum Vorkommen der Zauneidechse sowie der Knoblauchkröte beauftragt und durchgeführt. Für den Bereich der Avifauna wurde eine Potentialeinschätzung beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchungen fanden Eingang in die Begründung. Das Vorkommen

der Knoblauchkröte – die im Bereich der Schönefelder Seen vorkommen soll – wurde durch Gutachten geklärt.

Die bisher schon vorgesehenen textlichen Festsetzungen wurden – insbesondere im Zusammenhang mit der Eingriffsbetrachtung – konkretisiert.

Im Nachgang der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde ein Strukturkonzept erarbeitet, dass die gemeinsame Entwicklung über die Landesgrenzen hinaus sicherstellen soll. Aus den Planungen zum gemeinsamen Strukturkonzept („Masterplan Gateway BBI“) der Gemeinde Schönefeld und des Landes Berlin haben sich Anpassungsnotwendigkeiten der Planungen für den Bebauungsplan XV-70a ergeben. Diese Änderungen beziehen sich im Wesentlichen aber nur auf die Straßenführungen im Südteil des Planungsgebietes (die Planstraße Süd innerhalb des Geltungsbereichs XV-70a ist entfallen) und zusätzliche Ausgleichsflächen entlang dem Südrand und an der Westgrenze – das Grundkonzept wird durch die Änderungen allerdings nicht berührt.

### 6.2.3 Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind

Im Folgenden sind die planungsrelevanten Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind dargestellt. Die Beteiligung der Behörden und der Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, fand gem. § 4 Abs. 2 BauGB ab dem 08.03.2007 statt.

Bis zum Ende des Beteiligungszeitraums gingen von 40 angeschriebenen Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, 30 Schreiben ein. Davon enthielten 15 Schreiben entweder keine Anregungen oder nur Hinweise, die kein weiteres Abwägungserfordernis auslösen. Im Folgenden werden die planungsrelevanten Anregungen zusammengefasst.

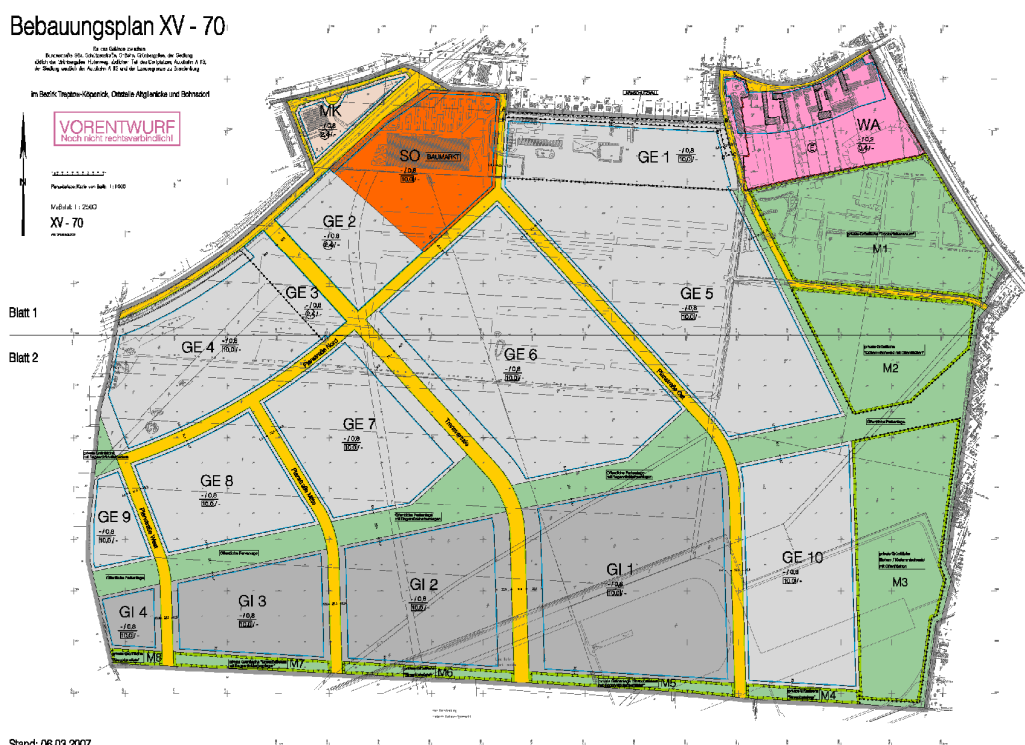


Abbildung 13: Bebauungsplanentwurf, Stand März 2007

### Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz (SenGesUmV III C 3) vom 21.03.07

#### Ziele des Umweltschutzes

Als einschlägiges Fachgesetz zum Schutz des Bodens muss hier das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), und insbesondere die §§ 1 und 2 genannt werden.

§ 1 regelt, dass „Bei Einwirkungen auf den Boden ... Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden“ sollen.

Der § 2 beschreibt die zu schützenden Bodenfunktionen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Das Bundesbodenschutzgesetz wurde in die Liste der zu berücksichtigenden rechtlichen Grundlage aufgenommen.

#### Bestandsaufnahme und Bewertung

*Die ersten drei Absätze dieses Kapitels beschreiben den Boden nur unvollständig: Wie unter 1 dargestellt, schützt das BBodSchG als einschlägiges Fachgesetz den Boden in seinen Bodenfunktionen. Auf diese muss sich die Bestandsaufnahme beziehen, denn in der Bewertung der Beeinträchtigung geht es primär um die Beeinträchtigung dieser Funktionen. Die Leistungsfähigkeit der Berliner Böden hinsichtlich der natürlichen und der Archivfunktion sind in den Umweltatlaskarten für Berlin flächendeckend dargestellt und für jeden Gutachter einsehbar. Die integrierte Karte der Bodenfunktionen weist in dem Planungsgebiet dieses B-Plan-Entwurfs Gebiete der höchsten Bewertungsstufe, d.h. von überdurchschnittlicher Leistungsfähigkeit auf, so dass die mit dem B-Plan ermöglichte Bodenversiegelung einen besonders hoch zu bewerteten Schaden für den Boden auslöst.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Das Kapitel zum Schutzgut Boden im Umweltbericht wurde unter Berücksichtigung der neuen Umweltatlaskarten zur Leistungsfähigkeit der Böden überarbeitet. Auch die Empfindlichkeit der Böden in Abhängigkeit von ihrer Leistungsfähigkeit wurde dargestellt. Unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit der Böden wird auch die Prognose der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden differenzierter dargestellt.

Im Rahmen der Eingriffsbewertung- und -bilanzierung wird das vom Land Berlin empfohlene Verfahren zu Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen angewendet. Dieses Verfahren nimmt ebenfalls auf die Leistungsfähigkeit der Böden (insbesondere Archivfunktion) Bezug.

#### Bewertung des Bodens

*Entsprechend dem unter 2. getroffenen Bewertung des Bodens und seiner Funktionen können nicht einfach die Flächen der Neuversiegelung summiert werden, sondern es ist eine besondere Würdigung und Kompensation der hinsichtlich der verschiedenen Bodenfunktionen mittel und hoch bewerteten Flächen nötig.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Bemessung der Kompensation erfolgt mit dem „Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin“. Dieses Verfahren wird vom Land Berlin zur Anwendung empfohlen. Im Rahmen dieses Verfahrens wird das Schutzgut Boden mit dem Kriterium „Anthropogener Einfluss auf den Boden“ und der Archivfunktion der Böden in die Bewertung eingestellt. Die Bewertung erfolgte unter sachgerechter Anwendung dieses standardisierten Verfahrens.

#### Leistungsfähigkeit der Böden

*Eine effektive Vermeidung und Minderung von Umweltauswirkungen auf den Boden muss entsprechend den bereits genannten Punkten die Leistungsfähigkeit der Böden berücksichtigen und kann nicht undifferenziert Flächen bilanzieren.*

Abwägung des Bezirksamtes:

In dem genannten Kapitel wird das Ergebnis der Eingriffsbilanzierung und -bewertung zusammenfassend dargestellt. Die Bemessung der Kompensation erfolgt mit dem Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin. Dieses Verfahren wird vom Land Berlin zur Anwendung empfohlen. Im Rahmen dieses Verfahrens wird das Schutzgut Boden mit dem Kriterium „Anthropogener Einfluss auf den Boden“ und der Archivfunktion in die Bewertung eingestellt.

### Bodenschutzklausel

*Das BauGB verlangt in § 1a (2)*

*„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“*

*Die Umweltprüfung nach § 2 (4) dient explizit auch der Berücksichtigung dieser „Bodenschutzklausel“. Dabei ist sparsam generell als Minimierung unabwendbarer Bodenversiegelung zu verstehen und „schonend“ bedeutet, dass primär Böden mit geringer Funktionserfüllung in Anspruch genommen werden müssen (Peine et al. 2006).*

*In diesem Kapitel – und auch sonst nirgends in dem Umweltbericht – ist dies angemessen berücksichtigt: Es findet keine Abwägung zwischen dem schonenden Umgang mit Boden mit den übrigen Zielen des B-Plans statt.*

*Die in diesem Kapitel getroffene Bewertung des Bodens allein auf Grund seiner anthropogenen Beeinflussung kann aus Sicht des Bodenschutzes nicht akzeptiert werden.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von Gewerbe- und Industriegebieten im Umfeld des Flughafens BBI. Eine räumliche Nähe zum Flughafen ist daher dringend erforderlich. In räumlicher Nähe gibt es keine Flächen vergleichbarer Größenordnung die im Rahmen einer Wiedernutzbarkeit von Flächen, Nachverdichtung oder Maßnahmen der Innenentwicklung genutzt werden könnten.

Die Belange des Bodenschutzes wurden in der Planung berücksichtigt. Das städtebauliche Konzept berücksichtigt die hochwertigen Böden. Sie sind Bestandteil der Grün- und Maßnahmenflächen und werden von Bebauung freigehalten. Eine darüber hinausgehende Freihaltung von hochwertigen Böden ist nicht mit den Zielen des Bebauungsplan und der damit verbundenen Ausnutzung in den Gewerbe- und Industriegebieten vereinbar. Die Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes auf der Grundlage von Bodenkennzahlen widerspricht den im BauGB festgelegten städtebaulichen Grundzügen.

### Alternative Baukonzepte

*Es fehlen alternative Baukonzepte, die einen besseren Schutz für die funktional hoch bewerteten Böden geboten hätten.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Es wurden alternative Baukonzepte im Rahmen des Masterplan Gateway BBI untersucht. Im Rahmen dieser Untersuchung standen die städtebaulichen Belange im Vordergrund unter Maßgabe eines Erhalts der zentralen Grünachse und des „Grünen Trichters“. Eine Fokussierung auf ein Schutzgut würde der gesamtheitlichen Aufgabe des Bebauungsplans nicht gerecht werden.

### Tabellarische Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

*In der Zusammenfassung muss unter der Überschrift „Bestand“ die besondere Leistungsfähigkeit vieler Böden im Planungsgebiet genannt werden.*

*In der Tabelle sollte in der Zeile „Boden“ unter der Spalte Mögliche Umweltauswirkungen stehen: „drastische Minderung der Bodenfunktionen auch hoch leistungsfähiger Böden“.*

*In der Spalte „Vermeidungs-...“ ist unklar wie 40 ha unversiegelte Flächen „geschaffen“ werden. Falls hiermit gemeint ist, dass insgesamt etwa 40 ha Grünfläche vorgesehen sind (M 1 bis M 7 und die zentrale Grünachse) so müsste es wenigstens heißen, dass ca. 40 ha unversiegelt bleiben, denn es wird ja nichts entsiegelt. Weiterhin fehlt dieser reinen Flächenberechnung die Bodenqualität: Welche Bodenwertigkeiten werden versiegelt, welche offen gehalten.*

Abwägung des Bezirksamtes:

In der Zusammenfassung wurde die Leistungsfähigkeit der Böden im Planungsgebiet differenzierter als bisher dargestellt. Hierauf aufbauend wurde auch die tabellarische Zusammenfassung hinsichtlich der Böden detaillierter beschrieben.

#### Vorsorgender Bodenschutz

*Es mag sein, dass eine Verlegung des Ost-West-Grünzuges auf die besonders leistungsfähigen Böden mit anderen Zielsetzungen des B-Plans kollidiert und deswegen nicht realisiert werden kann. Die Behauptung jedoch, „Die genannten Belange sind in die Umweltprüfung eingeflossen und wurden entsprechend bewertet“ ist, wie durch die Punkte 1 bis 9 dargestellt eine völlige Fehleinschätzung der fachlich angemessenen Behandlung des Schutzgutes Boden.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Das Schutzgut Boden ist eines von sieben Schutzgütern, das im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen ist. Eine herausgehobene Position gegenüber den anderen Schutzgütern wäre nicht angemessen und lässt sich auch nicht mit der hohen Neuversiegelung begründen, da diese auch erhebliche Umweltauswirkungen auf andere Schutzgüter hat. Die Abarbeitung erfolgte sachgerecht. Wie oben dargestellt erfolgt eine Ergänzung des Umweltberichtes hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der Böden.

#### Zusammenfassende Bemerkung:

*Insgesamt kann ich die genannten Versäumnisse nur als faktische Nichtberücksichtigung des Schutzgutes Boden in der Umweltprüfung des Bebauungsplanentwurfes XV-70 werten. Das Versäumnis wiegt deswegen besonders schwer,*

- *da dieser B-Plan zur Versiegelung eines für Berliner Verhältnisse sehr großen Areals unversiegelten Bodens führen wird,*
- *die für die sachgemäße Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes nötigen Daten in den Karten des Umweltatlas seit 2002 vorliegen und*
- *den Bezirken seit März 2006 zusätzlich ein Merkblatt von (ehemalig SenStadt IX C) zur Nutzung dieser Kartenunterlagen im Rahmen der Umweltprüfung nach BauGB vorliegt.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Wie oben bereits dargestellt, ist das Schutzgut Boden eines von sieben Schutzgütern, das im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen ist. Eine herausgehobene Position gegenüber den anderen Schutzgütern wäre nicht angemessen und lässt sich auch nicht mit der hohen Neuversiegelung begründen, da diese auch erhebliche Umweltauswirkungen auf andere Schutzgüter hat. Die Abarbeitung erfolgte sachgerecht. Der Hinweis auf die nicht berücksichtigten Umweltatlaskarten ist richtig und wurde daher in der Überarbeitung des Umweltberichts berücksichtigt.

#### **Wehrbereichsverwaltung Ost IV 6 vom 22.03.07**

*Durch die o.a. Planung werden allgemeine militärische Belange nicht beeinträchtigt. Angeordnete Schutzbereiche gemäß Schutzbereichsgesetz werden nicht berührt.*

*Bei Überschreitung einer Bauhöhe von 100 m über Grund, weise ich darauf hin, dass die Erteilung einer Baugenehmigung nach § 14 LuftVG der vorherigen Zustimmung durch die Landesluftfahrtbehörde bedarf. Diese entscheidet unter Berücksichtigung des militärischen Flugbetriebs auch über eine Kennzeichnung als Luftfahrthindernis und eine Eintragung in die Flugbetriebskarten.*

Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### **Senatsverwaltung für Finanzen (I D 15) vom 29.03.07**

*I. An fachlichen Interessen sind aufgrund der Zuständigkeit für*

*Dingliche Grundstücksgeschäfte (Nr. 6 Abs. 2 ZustKat) zu benennen:*

*keine Bedenken*

*Haushaltswirtschaftliche Aspekte (vgl. Nr. 5 Abs. 2 ZustKat):*

*Aufgrund des zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages gehe ich davon aus, dass durch die Festsetzung des B-Plans, den Abschluss von Verträgen und die Realisierung von Baumaßnahmen keine finanziellen Verpflichtungen eingegangen werden, die zu nicht geplanten Belastungen für den Haushalt Berlins führen*

Abwägung des Bezirksamtes:

Es werden öffentliche Grünflächen und öffentliche Straßenverkehrsflächen geplant, die nach der Herstellung vom Bezirk übernommen werden. Die Herstellungskosten werden vom Investor übernommen bzw. sind Bestandteil eines Fördervertrages mit dem Land Berlin. Weitere Belastungen des Haushalts entstehen durch die Planung nicht.

#### **Vattenfall Europe vom 28.03.07**

*In dem betrachteten Gebiet befinden sich Vattenfall Kabelanlagen sowie eine Übergabestation Ü 24185.*

*Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussagetreffen.*

*Die Richtlinien zum Schutz der Vattenfall Kabelanlagen sind zu beachten.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die genannten Anlagen sind durch die Planung nicht direkt betroffen. Soweit im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen Änderungen an bestehenden Anlagen erforderlich werden sollten, werden diese mit dem Leitungsträger abgestimmt.

#### **Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin (UmNat III 21) vom 03.04.07**

##### Belange des Bodenschutzes

*Wenig zufrieden stellen kann die (kaum erkennbare) Berücksichtigung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes. Hierzu verweise ich auf die Stellungnahme von SenGesUmV III C 3 (ehemalig SenStadt IX C 3) vom 21.03.07.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von Gewerbe- und Industriegebieten im Umfeld des Flughafens BBl. Eine räumliche Nähe zum Flughafen ist daher dringend erforderlich. In räumlicher Nähe gibt es keine Flächen vergleichbarer Größenordnung die im Rahmen einer Wiedernutzbarkeit von Flächen, Nachverdichtung oder Maßn. der Innenentwicklung genutzt werden könnten.

Die Belange des Bodenschutzes wurden in der Planung berücksichtigt. Eine Freihaltung von hochwertigen Böden ist nicht mit den Zielen des Bebauungsplan und der damit verbundenen Ausnutzung in den Gewerbe- und Industriegebieten vereinbar. Die Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes auf der Grundlage von Bodenkennzahlen widerspricht den im BauGB festgelegten städtebaulichen Grundzügen. Richtig ist der Hinweis von SenGesUmV über die fehlende Berücksichtigung der Umweltatlaskarten zur Leistungsfähigkeit der Böden. Auf der Grundlage dieser Karten erfolgt eine differenzierte Darstellung im Rahmen der Bestandsbewertung und der Bewertung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden. Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung und –bewertung erfolgt keine Berücksichtigung, da hier das vom Land Berlin standardisierte Verfahren nach Auhagen verwendet wurde. Im Rahmen dieser Methodik wird das Schutzgut Boden mit einem Bewertungskriterium „Anthropogener Einfluss auf den Boden“ in die Bemessung des Kompensationsumfanges eingestellt.

#### **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung XO vom 02.04.07**

##### Kampfmittel

*Die Ermittlungen haben keine konkreten Erkenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln in dem o.g. Bereich ergeben.*

Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### Verkehrsplanung - Landesgrenze

*Der B-Plan endet folgerichtig an der Landesgrenze. Auch wenn konzeptionell eine Weiterführung der Straßen im Gewerbegebiet des Landes Brandenburg geplant ist, muss die verkehrliche Erschließung auch ohne eine mögliche Weiterführung planerisch sichergestellt sein.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Erschließung ist auch ohne Weiterführung über die Landesgrenzen hinaus sichergestellt und erfolgt über Wendehämmer an den öffentlichen Straßen. Die Wendehämmer werden so vertraglich gesichert (Städtebaulicher Vertrag), dass wenn eine Anbindung an die Gewerbegebiete auf Brandenburger Seite erfolgt, diese zurück gebaut werden.

### Fuß- / Radweg in Verlängerung der Schützenstraße

*Zur Sicherung und Erschließung für Fußgänger und Radfahrer sollte nicht nur ein Fuß- / Radweg in Verlängerung der Schützenstraße am nördlichen Fahrbahnrand der B 96a zum Knotenpunkt der Transversale geführt werden. Die Straßenbegrenzungslinie ist dahingehend zu verändern, dass die laufenden Planungen zur Komplettierung der B 96a mit beidseitigen gemeinsamen Geh- und Radwegen von mindestens 2,50 m Breite zuzüglich Sicherheitsstreifen bzw. Entwässerungsmulde innerhalb der neuen Straßenbegrenzungslinien von der Landesgrenze Brandenburg / Berlin bis zur Grünbergallee / Schwalbenweg realisiert werden können. Gleichfalls sind notwendige Aufweitungen für Abbiegespuren im neuen Knotenpunktsbereich bei der Festsetzung der neuen Straßenbegrenzungslinien zu berücksichtigen.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Für die B 96a ist eine Grunderneuerung vorgesehen. Dabei soll beidseitig ein Fuß- und Radweg angelegt werden. Dementsprechend ist eine Anpassung der Straßenbegrenzungslinie erfolgt. Im Bereich des Knotens wurden Aufweitungen für Abbiegespuren vorgenommen und sind in der Planung berücksichtigt.

### Gehölzstreifen entlang der B 96a

*Bei Veränderung der Straßenbegrenzungslinie ist zu prüfen, ob der schützenswerte Gehölzstreifen (Baumreihe) entlang der B 96a gehalten werden kann. Als städtebaulicher Aspekt sollte die Baumreihe zur Stützung der Straßenkante nicht nur bei GE 4 sondern auch bei GE 2 weiter fortgeführt werden. Bei dem Gebäudekomplex GE 2 wird nur eine Wegeführung, aber keine Straßenverbindung von der B 96a in das Gewerbegebiet empfohlen.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Der schützenswerte Gehölzstreifen ist nicht durch die Veränderung der Straßenbegrenzungslinie betroffen. Eine Weiterführung des Gehölzstreifens wird aus städtebaulichen Gründen nicht für sinnvoll erachtet, da im Bereich des GE 3 und GE 2 eine hochwertige Bebauung gesichert werden soll, die nicht durch Bäume verstellt werden soll.

### Straßenanbindung zur B 96a

*Die neue Straßenanbindung zur B 96a am geplanten Kerngebiet S-Bahnhof Grünbergallee ist mit der Bundesstraßenverwaltung abzustimmen.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Eine Straßenverbindung ist hier nicht vorgesehen, sondern lediglich eine Anbindung für Radfahrer und Fußgänger. Diese wurde mit SenStadt X abgestimmt.

### Verkehrlicher Leistungsnachweis

*Für den geplanten Knotenpunkt Transversale ist ein verkehrlicher Leistungsnachweis zu führen - dahingehend, welche Abbiegeströme sich bei zusätzlich 13.000 DTV entwickeln, und welche neuen Fahrspuren zum geplanten Gewerbegebiet im Zuge der B 96a gebaut werden müssen.*



Abwägung des Bezirksamtes:

Der Leistungsnachweis erfolgte im Rahmen eines Verkehrsgutachtens. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass aufgrund der künftigen Entwicklungen in diesem Bereich auch mit dem zusätzlichen Verkehr des Baufeldes Ost im Jahr 2015 die tatsächlichen Belastungen der B 96a geringer sein werden als im Jahr 2005. Daher ist davon auszugehen, dass auch die Knotenstrombelastungen in den Spitzenzeiten nicht größer sein werden und demzufolge keine Leistungsfähigkeitsprobleme zu erwarten sind.

Am neuen Zufahrtsknoten sind ausreichende Leistungsfähigkeitsreserven vorhanden. Selbst unter der Berücksichtigung der zusätzlichen Verkehre, die durch den Wegfall der Anbindung an die Grünbergallee, hinzukommen, bestehen Leistungsreserven von ca. 100 zusätzliche KFZ pro Stunde je Spur.

Anspruchsregelungen

*Die Anspruchsregelungen durch den erheblichen baulichen Eingriff (Abbiegespur und LSA) zur Leistungssteigerung des Verkehrs gem. Verkehrslärmschutzrichtlinie 97 und der 16. BImSchV. sind unbedingt im B-Plan XV-70 - Baufeld Ost abzuhandeln.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Der Sachverhalt wurde im Rahmen des Verkehrs- und Lärmgutachtens behandelt. Ein Verweis auf die Abhandlung in den Fachgutachten wurde in Kapitel II 4.8 Immissionsschutz der Begründung aufgenommen. Maßnahmen zur Zielerreichung sind: an der B 96a 160 m Bitumenfläche und 50 km/h Geschwindigkeitsbeschränkung. Die Maßnahmen sind Selbstbindungen des Landes Berlin im Rahmen des Baus des Knotenpunktes Planstraße 70a Transversale und B 96a. Die Umsetzung wird im städtebaulichen Vertrag vom 10.07.2008 geregelt.

Kostenplanung

*Für den B-Plan ist in der Kostenplanung der Grunderwerb des zusätzlich erforderlichen Straßenlandes, der Neubau des Knotenpunktes und der LSA an der Transversale einschl. Entwurfsplanung sowie ggf. der erforderliche Umbau der LSA am Knotenpunkt Grünbergallee zu berücksichtigen.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Erwerb des zusätzlich erforderlichen Straßenlandes für den Geh- / Radweg in Verlängerung der Schützenstraße wird über den städtebaulichen Vertrag geregelt. Der Neubau des Knoten B 96a / Planstraße 70a/Transversale und der dortigen LSA geht zu Lasten der Baugebietsentwicklung. Ein Umbau der LSA Grünbergallee ist nicht geplant.

Geschwindigkeitsbeschränkung

*Für die Bundesfernstraße muss im Land Berlin durch die neue Straßenanbindung aus Verkehrssicherheitsgründen durchgehend eine Geschwindigkeitsbeschränkung von 50 km/h ausgewiesen werden (nicht Thema des B-Plans).*

Abwägung des Bezirksamtes:

Der Sachverhalt ist bekannt und wurde auch im Rahmen der Lärmbegutachtung berücksichtigt. Der Hinweis wurde in die Begründung Planinhalt Kapitel 4.5 Erschließung aufgenommen. Zuständig für die Anordnung der Geschwindigkeitsbeschränkung ist die bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung angesiedelte Verkehrslenkung Berlin (VLB).

Sondernutzungen

*Die Leitungsverwaltungen müssen konkrete Planungsangaben für die Sondernutzung der Bundesfernstraßen liefern. Sondernutzungen sind umgehend mit der Bundesstraßenverwaltung abzustimmen. Dies betrifft im Besonderen die BWB (TWL und SWL), Vattenfall und Telekom.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Leitungsträger wurden beteiligt und konnten sich äußern. Dies ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

#### Derzeitige Ein- und Ausfahrt zum Baufachmarkt

*Nach Abschluss des Neubaus der Transversale als Haupterschließung des Gewerbegebietes ist die derzeitige Ein- und Ausfahrt zum Baufachmarkt lt. Vertrag zurückzubauen.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Erlaubnis zur Herstellung der derzeit vorhandenen Zufahrt von der B 96 a zum Gewerbegrundstück Hornbach wurde im Oktober 2005 durch SenStadt X OF erteilt. Eine Rücknahme dieser Erlaubnis kann nur durch den Erlaubnisgeber erfolgen. Die Hauptzufahrt des Grundstücks Hornbach befindet sich an derzeit noch an der Grünbergallee. Mit Durchführung des ersten Bauabschnittes zur Gebietserschließung wird Hornbach über die Planstraße 70a/Nord eine weitere Anbindung an das öffentliche Straßennetz erhalten.

#### Aufweitung der B 96a

*Zu berücksichtigen ist beim Bau der Transversalen im Bereich südwestlich der Schützenstraße und damit im Zusammenhang stehenden Aufweitung der B 96a, dass innerhalb der neuen Straßenbegrenzungslinie die hinzukommenden Grundstücke Bestandteil der Bundesfernstraße B 96a, Baulastträger Bundesrepublik Deutschland, werden.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### Anlagen der öffentlichen Beleuchtung (X OB)

*Sind von den Baumaßnahmen Anlagen der öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin betroffen, ist die Vorgehensweise mit dem Betreiber, derzeit Nuon Stadtlicht GmbH, Egellsstraße 21, 13507 Berlin, Tel. Nr. 40902281 abzustimmen. Das gilt auch bei Auswirkungen auf die Beleuchtungsqualität.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Beleuchtung ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

### **Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL 8) vom 28.03.07**

Ziele der Raumordnung (für die Ziele der Raumordnung gilt die Anpassungspflicht aus § 1 Abs. 4 BauGB und § 4 Abs. 1 ROG):

*Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich des Landesentwicklungsplans für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin (LEP eV) in dem in Ziel 5.2 LEP eV genannten Handlungsschwerpunkt Altglienicke / Bohnsdorf überwiegend in der Planungszone Siedlungsbeschränkung des Landesentwicklungsplans Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) außerhalb der in Ziel 4 2.4 LEP eV genannten und in Ziel 1.1 FNP Berlin konkretisierten raumordnerisch relevanten städtischen Zentren.*

*Wegen der Lage des Wohngebietes außerhalb der Planungszone Siedlungsbeschränkung steht der B-Plan-Entwurf im Einklang mit Ziel 5 LEP FS, dem zufolge zur Gewährleistung der Standortsicherung des Flughafens Berlin-Schönefeld innerhalb dieser Planungszone neue Flächen und Gebiete für Wohnnutzungen nicht geplant werden dürfen. Wenn keine zusätzlichen Verkaufsflächen für das Angebot zentrenrelevanter Sortimente geschaffen werden, stehen die Ausweisung eines Kerngebietes und die Erweiterung des bestehenden Bau- und Gartenmarktes im Einklang mit dem Ziel aus § 16 Abs. 6 des Landesentwicklungsprogrammes (LEPro), dem zufolge der Anteil von Verkaufsflächen in großflächigen Einzelhandelszentren auf ein Maß zu begrenzen ist, das die wohnungsnahе Versorgung der Bevölkerung und die geplante Zentrenstruktur nicht gefährdet.*

Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung (für Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung gilt die Berücksichtigungspflicht aus § 4 Abs. 2 ROG):

*Das Plangebiet liegt innerhalb eines überörtlichen Handlungsschwerpunktes, der gemäß Grundsatz 10 LEP FS den gesamten engeren Wirkungsbereich des Flughafens Berlin-Schönefeld umfasst. Im Rahmen des gemeinsamen Strukturkonzeptes Flughafenumfeldentwicklung BBI ist das Plangebiet im Entwurf der Nebenkarte „Gewerbepotenziale“ als Gewerbepotenzialfläche der 1. Priorität dargestellt.*

*Der B-Plan-Entwurf steht im Einklang mit Plansatz 1.0.4 LEP eV, dem zufolge neue Siedlungsflächen nach Lage, Größe, Struktur und Ausstattung der Gemeindegröße anzupassen und am vorhandenen Siedlungsbereich anzuschließen sind und unterstützt Grundsatz 5.2 LEP eV und Grundsatz 11 LEP FS, denen zufolge Gewerbeflächensicherung und -entwicklung maßgebliches Handlungsziel in Handlungsschwerpunkten in Berlin ist. Mit der Entwicklung öffentlicher Parkanlagen und Grünflächen unterstützt der B-Plan-Entwurf § 31 Abs. 1 LEPro, dem zufolge den zunehmenden Bedürfnissen nach Erholung, Freizeit und Sport durch Gestaltung der siedlungsbezogenen Freiräume zu entsprechen ist*

Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz (II D 25) vom 05.04.07 und vom 14.07.2008**

*Der o.g. B-Plan(entwurf) sieht eine weitgehende Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf Grünflächen innerhalb des Plangebiets vor.*

*Anlässlich einer Besprechung am 16.03.2007 bei den Berliner Wasser Betrieben (BWB) wurde von Seiten der BWB und des Gutachters Voigt Ingenieure auf Grund der Bodenverhältnisse Zweifel an der Umsetzbarkeit dieses Planungsziels geäußert, das Protokoll der Besprechung liegt dem Stadtplanungsamt des Bezirkes Treptow-Köpenick vor.*

*Im Ergebnis der Besprechung wurde vereinbart die begrenzten vorhandenen Erkenntnisse über die Versickerungsfähigkeit innerhalb des Plangebietes durch weitere Untersuchungen zu vertiefen, um die Möglichkeiten für Versickerungsmaßnahmen im Plangebiet besser beurteilen zu können.*

*Für eine Versickerung des Niederschlagswassers muss nachgewiesen werden, ob die Grundstückflächen altlastenfrei, die Versickerungsflächen ausreichend dimensioniert sind und die Bodendurchlässigkeit ausreicht, um anfallende Niederschlagswässer im Plangebiet oberflächlich und über die belebte Bodenzone zu versickern, so dass keine Verunreinigung des Grundwassers zu befürchten ist*

*Weiter besteht zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Klarheit darüber, welche Wassermengen in Richtung Schönefelder Seen und / oder In Richtung Bohnsdorf (Dahme) abgeleitet werden können.*

*Nach Durchsicht der vorliegenden Unterlagen und der gegensätzlichen Bewertungen auf der Besprechung am 16.03.07 stelle ich für den B-Plan XV-70 fest, dass die ordnungsgemäße Niederschlagsentwässerung des Plangebietes zurzeit offensichtlich nicht gesichert ist. Es besteht weiterhin entsprechender Klärungsbedarf.*

*Ein mit allen Beteiligten abgestimmtes Entwässerungskonzept liegt noch nicht vor und wäre auf Grundlage der weiteren Untersuchungsergebnisse zu erarbeiten. Eine abschließende Stellungnahme der Wasserbehörde kann erst zu einem solchen abgestimmten Entwässerungskonzept erfolgen.*

Hinweise:

*Ich weise bereits jetzt daraufhin, dass Aussagen über die Größe der Flächen für notwendige Retentions-, Reinigungs- und Versickerungsanlagen im Rahmen des Entwässerungskonzeptes zu treffen sind. Die vorgesehenen Anlagen der Entwässerungsinfrastruktur stellen technische Anlagen dar, die in Grünflächen integriert werden können, jedoch einer üblichen Nutzung entzogen sind.*

*Die Ausführungen zum Schutzgut Wasser sind auf der Grundlage des Entwässerungskonzeptes entsprechend zu überarbeiten.*

*Das Plangebiet befindet sich teilweise (WA-Fläche) im Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes Altglienicke (weitere Schutzzone III B), so dass für diesen Bereich u.a. die Belange des Grundwasserschutzes zu beachten sind. Ich verweise auf die einschlägigen Verbots-  
tatbestände der Wasserschutzgebietverordnung.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Es wurde ein zusätzliches Bodengutachten beauftragt. Im Rahmen des Bodengutachtens wurde geklärt, ob das anfallende Niederschlagswasser zu 100 % versickert werden kann. Hierzu war ein umfangreiches Untersuchungsprogramm vorgesehen, das Erkundungsbohrungen (bis 6m tief) und detaillierte Analysen zu den Durchlässigkeiten und zur Versickerungsfähigkeit der einzelnen angetroffenen Schichten beinhaltet.

Ergebnis des Gutachtens war, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken mit der ermittelten Versickerungsfähigkeit der Böden technisch möglich ist. Für den Bebauungsplan wurde in Abstimmung mit den Berliner Wasserbetrieben und der Wasserbehörde ein Entwässerungskonzept erarbeitet, welches festlegt, dass eine Ableitung des auf der Straße anfallenden Niederschlagswassers erfolgen soll (ca. 64 % werden abgeleitet und 36 % werden versickert). Für die Straßenentwässerung ist deshalb der Bau einer Bodenfilteranlage und eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen. Die Ableitung erfolgt dann über das Netz in Bohnsdorf zur Dahme. Hierzu ist ein Transportkanal DN 600 entlang der Parchwitzer Straße bis zur Waltersdorfer Straße zu bauen. Das auf den Baugebieten anfallende Niederschlagswasser wird auch dort zur Versickerung gebracht. Die Sicherung dieser Forderung erfolgt im Bebauungsplan durch textliche Festsetzung. Die Umsetzung dieser Festsetzung bezogen auf die zu bebauenden Einzelgrundstücke erfolgt durch Einbeziehung der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Bei ersten Anlaufgesprächen mit Bauwilligen wurde bereits so verfahren.

Die Wasserschutzzone III B ist bei der Planung nicht mehr zu beachten, da die Aufhebung des Schutzstatus im Verfahren ist.

Mit Datum vom 14.07.2008 wurde im Nachgang des Beteiligungsverfahrens im Rahmen der Abwägung ein weiteres Schreiben übersandt:

*Der B-Planentwurf XV-70a verfolgt das Ziel, dass anfallende Niederschlagswasser der GE 1 - GE 10 und der GI 1 - GI 4 vollständig innerhalb der privaten Baufelder zur Versickerung zu bringen. Eine Ableitungsmöglichkeit für die zukünftig von dieser bislang un bebauten Fläche, anfallenden Niederschlagswasser über die örtliche Regenwasserkanalisation besteht nicht.*

*Die Entwässerung der öffentlichen Straßen ist über ein zu errichtendes Regenwasserkanalnetz und eine für das Plangebiet zentrale Bodenfilteranlage mit gedrosselter Ableitung in das örtliche Kanalnetz der Berliner Wasser Betriebe nach dem vorliegenden Kenntnisstand als gesichert anzusehen.*

*Für die genannten Baufelder soll weiter eine GRZ von 0,8 festgesetzt werden.*

*Konkretisierte Nutzungsvorstellungen im Rahmen der durch den B-Plan vorgegebenen Nutzungsart (GE und GI) und des Nutzungsmaßes einer von GRZ 0,8 sind der Wasserbehörde nicht bekannt.*

*Nach dem o.g. Gutachten wurden im Plangebiet insgesamt 25 Versickerungsversuche durchgeführt und der Kf-Wert des Bodens bestimmt (Liebermann & Schneider 2000. WASY 2007). Die Ergebnissen zeigen, dass der Kf-Wert des Bodens im Plangebiet um zwei Zehnerpotenzen zwischen Werten von  $1,20 \cdot 10^{-5}$  und  $8,33 \cdot 10^{-7}$  variiert (s. Tab. 4-1).*

*Die Verteilung der Standorte der durchgeführten Versickerungsversuche über das Plangebiet ist sehr uneinheitlich, 11 dieser Standorte liegen außerhalb der privaten Baufelder, für sechs Baufelder liegt keine Kf-Wertbestimmung vor.*

*Als Grundlage für die Beurteilung der Versickerungsbedingungen eines Bodens dient das ATV Arbeitsblatt 138, welches einem Kf-Wertbereich von 10-1 bis 10-6 als Mindestanforderungen für Versickerungsanlagen empfiehlt.*

Daraus ergeben sich die folgenden Schlussfolgerungen:

- Im Plangebiet variieren die Versickerungseigenschaften des Bodens (Kf-Wert) bis in Bereiche, für welche die DWA-A 138 den Einsatz von Versickerungsanlagen nicht mehr empfiehlt.
- Auf Grund der ungeklärten Art der späteren Nutzung muss auch davon ausgegangen werden, dass sich Betriebe ansiedeln, deren Niederschlagswasser die Reinigung über eine Oberbodenpassage einer Mulde erfordert. Eine direkte Rigolenversickerung ist für diese Fälle nicht zulassungsfähig.
- Versickerungsanlagen haben Abstandsflächen zur jeweiligen Grundstücksgrenze von 2 m einzuhalten, bei vorgesehener Unterkellerung beträgt der Mindestabstand  $1,5 \cdot h$  ( $h$  = Kellerhöhe).
- Bei ungünstigen Versickerungseigenschaften des Bodens sind, bezogen auf einen Abflussbeiwert von 1,0 bis zu 40 % der Baufelder für Versickerungsanlagen freizuhalten.

Aus den vorangehenden Ausführungen möchte ich aus fachlicher Sicht folgende Empfehlungen für das weitere Vorgehen ableiten:

Durch eine vertiefende Untersuchung des Baugrundes sollte der tatsächliche Flächenbedarf für Versickerungsanlagen ermittelt und deren Standort nach Möglichkeit in Bereichen mit günstigen Versickerungsbedingungen verortet werden, um den erforderlichen Flächenbedarf nach Möglichkeit zu reduzieren.

Hierzu sollten die Kf-Werte rastermäßig über das Plangebiet ermittelt werden, um die jeweils günstigen Bereiche von Versickerungsanlagen zu identifizieren. Dazu wird eine gleichmäßige Verteilung von überschlägig 40 Standorten vorgeschlagen.

Die Bemessung von Versickerungsanlagen sollte grundsätzlich ohne externen Drosselabfluss erfolgen. Die Menge von  $10\text{l/s}\cdot\text{ha}$ , die in das Kanalnetz der BWB abgeleitet werden können, sind als Kapazitätsreserve für besondere Starkregenereignisse anzusehen und somit nicht für den Bemessungsfall anzusetzen.

Nach dem jetzigen Kenntnisstand ergeben sich für den B-Planentwurf daraus folgende Konsequenzen:

- Die textliche Festsetzung Nr. 6 ist nicht realisierbar.
- In einer neuen textlichen Festsetzung sollte festgelegt werden, dass die GRZ des Baufeldes alle Nebenanlagen vollständig beinhalten muss (GRZ = tatsächlicher Versiegelungsgrad).
- Die textlichen Festsetzungen Nr. 7 + 9 wären in ihrer Realisierbarkeit zu überprüfen.
- Die bereits in dem gemeinsamen Gespräch vom 16.06.08 abgestimmte Formulierung für die textliche Festsetzung Nr. 20 bleibt von den obigen Ausführungen unberührt.
- Nach Auswertung des vorliegenden Materials muss ich feststellen, dass die Niederschlagsentwässerung der privaten Baufelder zurzeit nicht gesichert ist.

Abwägung des Bezirksamtes:

Es wurden neben den 25 Versickerungsversuchen auch 42 Rammkernuntersuchungen durchgeführt. Bei der Lage der Beprobungspunkte kommt es nicht auf die zukünftige Nutzung am jeweiligen Standort an, sondern auf den Abstand der Beprobungspunkte untereinander und die Unterschiedlichkeit benachbarter Werte an. Durch die gewählten Beprobungsstellen ergibt sich ein ausreichend enges Raster, um zu einer generellen Einschätzung der Bodendurchlässigkeitsverhältnisse im gesamten Planungsgebiet zu kommen, da die Streuung der Ergebniswerte – wenn auch über 2 Zehnerpotenzen hinweg - relativ homogen ist. Zusätzliche Versuche lassen keine grundsätzlich anderen Ergebnisse erwarten. Darüber hinaus wurde bei der Ermittlung des voraussichtlichen Flächenbedarfs für Versickerungsanlagen eine worst-case Betrachtung ohne Berücksichtigung eines evtl. möglichen Drosselabflusses vorgenommen. So dass auch hier die generelle Einschätzbarkeit gegeben ist.

Der im Gutachten genannte Flächenbedarf von ca. 17 % der „Bebauungsfläche“ (= Bauland = Summe der Baugrundstücke) ist unter folgenden Annahmen und Bedingungen zu verstehen:

Im Sinne einer worst-case Betrachtung (größte notwendige Fläche) wird eine ausschließliche Rigolenversickerung zu Grunde gelegt und nicht z.B. eine Mulden-Rigolenversickerung, die zu einem deutlich geringeren Flächenbedarf führt. Der Flächenbedarf einer Mulden-Rigolenversickerung würde bei sonst gleichen Annahmen nur noch bei ca. 13 % einschließlich Pufferflächen oder 8,0 % ohne Pufferflächen für die Versickerungsfläche selbst liegen.

Eine Rigolenversickerung kann in den meisten Fällen – anders als eine Mulden-Rigolenversickerung, die eben eine offene Mulde benötigt – unter versiegelten oder im Einzelfall auch bebauten Flächen angeordnet werden. Sie muss also in der Regel überhaupt keinen Einfluss auf die Größe und Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen haben. Die im Bebauungsplan festgesetzten 20 % nicht überbaubare Fläche könnten jeweils ausschließlich für Grünflächen zur Verfügung stehen.

Anders bei der Mulden-Rigolenversickerung, hier sind bis zu 8 % der Grundstücksfläche als unbebaute Fläche erforderlich, die dann bei voller Ausnutzung der Überbaubarkeit in den nicht überbaubaren Flächen zu liegen kämen (da sie durch die vorgesehene textliche Festsetzung privilegiert wären) und daher auch entsprechende Auswirkungen auf deren Gestaltung haben.

Eine ausschließliche Rigolenversickerung wird allerdings – wenn überhaupt – nur in Einzelfällen zur Anwendung kommen können, da sie nur möglich ist, wenn ausschließlich unbelastete Regenwässer versickert werden sollen. Im Regelfall werden aber – gerade bei gewerblich genutzten Grundstücken – immer auch Wässer anfallen, bei denen eine Filterung über belebten Oberboden vor Versickerung erforderlich ist. Dazu ist dann zumindest für Teile der Regenwässer eine Mulden-Rigolenlösung erforderlich. (Unter Umständen muss sogar ein Teil des Regenwassers darüber hinausgehend behandelt werden, weil der Verschmutzungsgrad zu groß ist.)

In der Realisierung ist daher eher von einer Kombination von Rigolenversickerung – z.B. für unbelastete Dachwässer - und Mulden-Rigolenversickerung – z.B. für befestigte und befahrene Flächen – auszugehen.

Bei der Bemessung der Rigolen wird im Gutachten der technisch erforderlichen Breite jeweils ein Pufferbereich von beidseitig 0,5 m hinzugerechnet, sodass sich statt einer Regelbreite von 1,5 m eine Gesamtregelbreite von 2,5 m für einen Strang ergibt. Dieser Pufferbereich kann im Einzelfall technisch sinnvoll sein (z.B. gegenüber Grundstücksgrenzen oder Gebäudefundamenten etc.), bedarf aber einer besonderen Betrachtung.

Ohne den Pufferbereich liegt der Flächenbedarf bei der reinen Rigolenlösung nur bei ca. 10% des Baulandes, bei einer reinen Mulden-Rigolenlösung sogar nur bei 8 %.

Die Pufferflächen sind nicht Bestandteil der eigentlichen Versickerungsfläche, sondern sind planungsrechtlich anderen Flächen zuzuordnen (z.B. als Teil der Grünflächen, Parkplatzflächen etc).

Die Pufferflächen können entfallen, z.B. wenn zwei oder mehr Versickerungsstränge nebeneinander angeordnet werden. Dies hat erhebliche Auswirkungen auf den Flächenbedarf, z.B. verringert sich der Gesamtflächenaufwand einschließlich seitlicher Pufferflächen bei einer reinen Rigolenlösung in 4 nebeneinander angeordneten Strängen von 17,3 % auf 12,1 %. Dies gilt natürlich auch für die Mulden-Rigolenlösung

Es wurde für die Bemessung eine Standardabmessung von 1,5 m Breite und 1,0 m Höhe der Rigole zugrunde gelegt. Andere – insbesondere höhere – Rigolen sind aber im Einzelfall technisch möglich und würden zu deutlich geringerem Flächenbedarf führen, z.B. bei der technisch im Einzelfall möglichen Verdoppelung der Höhe zu einer Halbierung der erforderlichen Fläche führen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die im Gutachten genannten 17 % Flächenbedarf sich im planungsrechtlichen Sinne anders darstellen und nicht im Widerspruch zu den geplanten textlichen Festsetzungen stehen.

## **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (VII B) vom 10.04.07**

### Erschließungskonzept

*Das grundsätzliche Erschließungskonzept, aufbauend auf einem neuen LSA-Knotenpunkt an der B 96a ist abgestimmt. Die günstigste Lage dieses Knotenpunktes in Bezug auf die Signalisierung der B 96a sollte durch eine gesonderte verkehrliche Untersuchung im Vorfeld nachgewiesen werden. Ich gehe davon aus, dass dies erfolgt ist und berücksichtigt wurde.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Es wurde ein Verkehrskonzept erarbeitet, in dessen Rahmen der genannte Nachweis erbracht wurde.

### Verkehrlichen Anbindung in Richtung Süden

*Bezüglich der verkehrlichen Anbindung in Richtung Süden gibt es bisher noch kein endgültiges Konzept. Eine neue Anbindung an die A 113 ist ausgeschlossen, eine Anbindung an die A 117 könnte plangleich nur bei Abstufung der BAB erfolgen, dies ist gegenwärtig nicht vorgesehen. Die alte A 113 wurde erst kürzlich als A 117 umgestuft. Geplant ist bisher eine Straßenverbindung (Überführung der A 113 ohne Anbindung) südlich der Schönefelder Seen, über die sowohl eine Verbindung zum neuen Flughafengebäude, als auch zur B 96a hergestellt werden kann.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Grundlage für die Aussagen zur Verkehrsführung südlich des Plangebietes bilden die Darstellungen des Masterplans Gateway BBI.

### Netzspannen oder Wendemöglichkeiten

*Der B-Plan endet folgerichtig an der Landesgrenze. Auch wenn konzeptionell eine Weiterführung der Straßen auf Brandenburger Gebiet geplant ist, muss die verkehrliche Erschließung auch ohne eine mögliche Weiterführung planerisch sichergestellt sein. Demzufolge sind planungsrechtlich Flächen für Netzspannen oder zumindest Wendemöglichkeiten auszuweisen.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Erschließung ist auch ohne Weiterführung über die Landesgrenzen hinaus sichergestellt und erfolgt über Wendehämmer an den öffentlichen Straßen. Die Wendehämmer werden durch den städtebaulichen Vertrag gesichert. Wenn eine Anbindung an die Gewerbegebiete auf Brandenburger Seite erfolgt, werden die Wendehämmer zurück gebaut.

### Straßenbegrenzungslinie der B 96a

*Die Straßenbegrenzungslinie der B 96a ist dahingehend zu verändern, dass die laufenden Planungen zur Komplettierung der B 96a mit beidseitigen gemeinsamen Rad- und Gehwegen von mindestens 2,50 m Breite zuzüglich Sicherheitsstreifen bzw. Entwässerungsmulde innerhalb der neuen Straßenbegrenzungslinien realisiert werden können. Gleichfalls sind ggf. notwendige Aufweitungen für Abbiegespuren im neuen Knotenpunktsbereich bei der Festsetzung der neuen Straßenbegrenzungslinien zu berücksichtigen.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Es erfolgte eine Abstimmung mit SenStadt über die Straßenbegrenzungslinie. Die neue Straßenbegrenzungslinie wurde in den Bebauungsplan übernommen.

### P+R-Platz Grünbergallee

*Innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans (nördlich der B 96a, im geplanten MK-Gebiet) befindet sich eine Fläche (nord-östlich der ehemaligen Kaufhalle), die konzeptionell für den P+R-Platz Grünbergallee vorgesehen ist. Auf diesem Standort sollen nach abgestimmten P+R-Konzept ca. 150 Stellplätze vorgehalten werden. Diese planerische Flächensicherung ist aus dem B-Planentwurf nicht ersichtlich.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Fläche wurde aus dem Geltungsbereich ausgegliedert (jetzt im XV-70b). Dem Bezirk Treptow-Köpenick fehlen die finanziellen Mittel, um die Flächen zu erwerben und einen P+R-Platz zu realisieren. Da das Land Berlin keine Mittel zur Verfügung stellen kann, wird auch die Planung des P+R-Platzes aufgegeben. Schwerpunkt für den Bezirk Treptow-Köpenick bildet die Erhaltung und Sicherung des P+R-Platzes am S-Bahnhof Altglienicke (Paradiesstraße).

#### Radverkehrsanlagen Planstraße 70a/Transversale

*Die Transversale soll mit einer Straßenbreite von 30 m die Haupteinschließung des B-Planbereichs übernehmen. Auch wenn die Straßenraumaufteilung nicht Bestandteil des B-Plans ist, weisen wir darauf hin, dass in der Transversale separate Radverkehrsanlagen (vorzugsweise Radfahrstreifen) vorzusehen sind. Abstimmungen zu den Straßenquerschnitten haben bisher noch nicht stattgefunden.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Radwege sind vorgesehen. Die Aufteilung des Straßenraumes ist nicht Gegenstand der B-Plan-Festsetzungen.

#### übergeordnete Fahrradroute RR 10

*Innerhalb des B-Plans verläuft die übergeordnete Fahrradroute RR 10. Die bisherige Führung war vom S-Bahnhof Grünbergallee über Grünbergallee – Hufenweg – Lindenstraße – vorh. Unterführung unter der Autobahn nach Bohnsdorf Süd geplant. Aufgrund der Probleme in der Grünbergallee (Hauptverkehrsstraße mit schmaler Fahrbahn und sehr schmalen Seitenbereichen), bitten wir innerhalb des B-Plans Flächen für diese Radroute auszuweisen. Vorstellbar wäre dies entweder nördlich der Fläche GE 1 im Bereich der Fläche ABEF. Durch entsprechende Gestaltung des ausgewiesenen Lärmschutzwalles (z.B. Gabionen), wäre auch die Anlage eines in beiden Richtungen befahrbaren asphaltierten Radweges in einer Breite von 3 bis 4 m möglich. Die Weiterführung über alten bzw. neuen Hufenweg – Lindenstraße sollte auch planungsrechtlich sichergestellt sein.*

*Alternativ hierzu wäre auch die Anlage einer Geh- und Radwegeverbindung südlich der Fläche GE 1 zur Führung der RR 10 denkbar. Dies wäre auch als A+E-Maßnahme in Kombination mit der Einbindung in einen schmalen Grünzug denkbar (Für die Flächenbilanz könnten ggf. die Dreiecksgrünflächen der öffentlichen Parkanlage verringert werden.).*

Abwägung des Bezirksamtes:

Auf dem genannten Grundstück entstehen durch die Lärmschutzeinrichtung bereits hohe bodenrechtliche Spannungen. Eine weitergehende Belastung des Grundstückes durch einen öffentlichen Weg ist daher nicht zu vertreten. Die Koppelung des Lärmschutzwalles mit einem öffentlichen Weg ist daher nicht angesagt. Die Lösung für den übergeordneten Radweg ist an anderer Stelle zu suchen.

Auch die Alternative südlich des GE 1 ist nicht geeignet, da sie zum eine direkt zwischen Gewerbegrundstücken läge, zum anderen Beschränkungen hinsichtlich der Grundstücksteilungen zur Folge hätte.

Denkbar wäre allerdings eine Führung ab S-Bahnhof Grünbergallee über Schützenstraße - Transversale - Öffentliche Parkanlage - Kleine Lindenstraße. Im Zuge der Planstraße 70a/Transversale sind bereits Radverkehrsanlagen vorgesehen.

#### Durchwegung der öffentlichen Grünanlage für Fußgänger und Radfahrer

*Wünschenswert wäre unsererseits auch eine Festsetzung zur Durchwegung der öffentlichen Grünanlage für Fußgänger und Radfahrer, da gerade diese Ost-West-Beziehung erschließungsseitig sehr knapp bemessen erscheint.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Innerhalb von Grünanlagen kann das Radfahren durch besondere Zusatzbeschilderung gestattet werden. Dies ist in der Ausführungsplanung zu regeln.



#### LZA zur Vollsignalisierung der geplanten Einmündung Am Seegraben

*Aus straßenverkehrsbehördlicher Sicht bestehen gegen die im Bebauungsplan XV-70 aufgeführten Maßnahmen keine Bedenken. Im Bebauungsplanentwurf wird die Errichtung einer LZA zur Vollsignalisierung der geplanten Einmündung Am Seegraben (B 96a) / Transversale nicht explizit benannt, sondern indirekt erwähnt. Eine LZA wird jedoch für erforderlich erachtet, gleichwohl wird keine Notwendigkeit der verbindlichen Festlegung im B-Plan gesehen.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Die Herstellung der LZA am Knoten B 96 a / Planstraße 70a/Transversale wird Bestandteil der städtebaulichen Verträge zum B-Plan XV-70a.

#### **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (I B 15) von 28.03.2007**

#### Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen

*Für einen Teil des B-Plan-Geltungsbereichs wird zurzeit das FNP-Änderungsverfahren Nr. 07/06 "Gewerbflächenentwicklung Gateway BBI" durchgeführt. Es ist vorgesehen, die Darstellung der nicht mehr benötigten nördlichen Start- und Landebahn in gewerbliche Baufläche und Grünfläche zu ändern. Die geplanten Nutzungen des Bebauungsplans sind aus den beabsichtigten Darstellungen des FNP entwickelbar. Die Festsetzung des Sondergebiets "Baumarkt" ist als besonders begründeter Einzelfall entwickelbar. Die Festsetzung des Ortskerns Bohnsdorf als allgemeines Wohngebiet ist im südlichen Randstreifen (FNP-Darstellung: gewerbliche Baufläche) als untergeordnete Grenzkorrektur einzustufen, zumal durch die vorgesehene Baugrenzenfestsetzung und die angrenzende Grünfestsetzung etwaige Nutzungskonflikte ausgeschlossen werden.*

*Die Festsetzung des Bebauungsplans ist erst nach Abschluss des FNP-Änderungsverfahrens oder nach einer Planreifeerklärung möglich.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Änderungsverfahren zum FNP ist inzwischen abgeschlossen.

#### Stadtentwicklungsplan Zentren 2020

*Die Festsetzung des Kerngebietes am S-Bahnhof Grünbergallee wird in der vorgesehenen Größenordnung (ca. 1.3 ha) mitgetragen. Der Bereich um den S-Bahnhof Grünbergallee hat allerdings keine Zentrenfunktion (weder im StEP Zentren 2020 noch im bezirklichen Zentrenkonzept). Daher sollte die MK-Fläche nur der Nahversorgung dienen, eine Begrenzung des großflächigen Einzelhandels wird unterstützt. Ein genereller Ausschluss von großflächigem Einzelhandel im Kerngebiet ist jedoch nicht möglich. Eine Beschränkung großflächiger Einzelhandelsnutzung könnte über eine Gliederung der MK-Fläche (z B in MK 1 und MK 2) und den Ausschluss in einer der beiden Flächen - verbunden mit einer entsprechenden städtebaulichen Begründung - erfolgen. Denkbar wäre auch eine Sortimentsbeschränkung oder die Festsetzung als Mischgebiet, die wiederum den Ausschluss großflächiger Einzelhandelsnutzung erlauben würde.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Der Bereich des Kerngebietes wurde aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen und wird als eigenes Verfahren weitergeführt. An der MK-Ausweisung wird dabei voraussichtlich weiterhin festgehalten. Der Bezirk hat ein Einzelhandelsgutachten erarbeiten lassen, dass der weiteren Planung zu Grunde gelegt wird.

#### Sondergebiet "Bau- und Gartenmarkt"

*Die Festsetzung des Sondergebiets "Baumarkt" entspricht den Zielen des Stadtentwicklungsplans Zentren 2020 und des bezirklichen Zentrenkonzepts, die an diesem Standort eine Fachmarkttagglomeration für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel (mit Erweiterungsflächen) darstellen. Allerdings ist die Festsetzung zur Begrenzung zentrenre-*

*levanter Sortimente wie folgt zu ändern „dürfen 1200 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche nicht überschreiten“.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Im Sinne der Eindeutigkeit bleibt es bei dem Bezug auf die Verkaufsfläche.

#### Gemeinsames Strukturkonzept Berlin Schönefeld bzw. interkommunaler Rahmenplan "Masterplan Gateway BBI".

*Der vorliegende Bebauungsplanentwurf setzt die Ergebnisse des Masterplans Gateway BBI nicht konsequent um.*

*Es fehlen insbesondere die südlichen Querspangen zwischen der Planstraße 70a/West und Planstraße 70a/Mitte sowie zwischen der Planstraße 70a/Transversale und Planstraße 70a/Ost. Auch wenn konzeptionell natürlich eine Weiterführung der Straßen auf Brandenburger Gebiet geplant ist, wurde immer davon ausgegangen, dass die verkehrliche Erschließung auf Berliner Gebiet auch unabhängig davon funktionieren muss.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die beiden Spangen innerhalb des Geltungsbereichs XV-70a waren in Absprache mit Sen-Stadt als „temporäre Möglichkeit“ bis zur Herstellung einer Anbindung über die Stadtgrenze hinweg vorgesehen. Die gegenwärtige Planung sieht Wendhämmer vor, die über vertragliche Regelungen gesichert werden.

#### Höhenstaffelung

*Des Weiteren wurden die Vorschläge zur Höhenstaffelung nicht berücksichtigt bzw. in planerische Festsetzungen umgesetzt. Im Hinblick auf die städtebauliche Akzentuierung bestimmter Bereiche wird dies jedoch für erforderlich gehalten.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Eine Höhenstaffelung lässt sich aus städtebaulichen Erfordernissen ableiten und wird daher nicht festgesetzt. Eine Ausnahme bildet der Eingangsbereich an der Einmündung der Planstraße 70a/Transversale in die B 96a. Hier werden auf der Grundlage des Ergebnisses des zwischenzeitlich durchgeführten Gutachterverfahrens Mindest- und Maximalhöhen festgesetzt werden.

Ergänzung:

Im weiteren Planungsverlauf wurden auch für die Gebiete GE 1 und GE 4 Höhenbegrenzungen festgesetzt.

#### Gutachterverfahren zur städtebaulichen Qualifizierung

*Für die Gewerbegebiete GE 2 und GE 3 ist laut Begründungstext ein Gutachterverfahren mit dem Ziel der Parzellierung in vermarktungsfähige Flächen und der städtebaulichen Qualifizierung geplant, in dessen Ergebnis dann Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung und Entwicklung des Eingangsbereichs in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen werden sollen. Auch hier ist sicherzustellen, dass die Leitlinien des Masterplans Gateway BBI berücksichtigt werden.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Das Gutachterverfahren wurde durchgeführt. Dabei wurden die Leitlinien des Masterplans berücksichtigt. Aus dem Ergebnis haben sich auch Empfehlungen für den Bebauungsplan ergeben, die in die Planung übernommen wurden.

#### Stand Abbildung Masterplan

*Abschließend möchte ich noch darauf hinweisen, dass der auf Seite 10 der Begründung abgebildete Masterplanausschnitt einen älteren Stand darstellt und dementsprechend ausgetauscht werden sollte.*

Die Abbildung wurde ausgetauscht.

**Senatsverwaltung für Stadtentwicklung | E vom 11.04.2007**Landschaftsprogramm

*Das Planungsgebiet liegt gemäß Landschaftsprogramm / Artenschutzprogramm (LaPro) im Vorranggebiet Klimaschutz, ich bitte den Begründungstext, entsprechend zu ändern.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird aufgenommen.

Ausgleichsmaßnahmen

*Nicht nachvollziehbar bleibt, warum das Ziel des LaPro Dachbegrünungen zu schaffen, lediglich für das Kerngebiet umgesetzt werden soll, obwohl der Wert von Dachbegrünungen in ihrer Funktion u.a. für das Stadtklima und als sinnvolle naturschutzrechtliche Kompensation richtig erkannt wird. Die Begründung verweist auf das Problem einer Angebotsplanung. Demnach ist der künftige Umfang für Begrünung geeigneter Dächer nicht quantifizierbar und damit dieser Sachverhalt nicht in der Eingriffs- / Ausgleichbilanz einstellbar. Ich regere an, hier ähnlich flexibel zu verfahren wie im B-Plan I-B4d (Alexanderstraße) im Bezirk Mitte. Der zugehörige städtebauliche Vertrag regelt für den Fall, dass mehr Bäume gepflanzt werden können, als vorgesehen eine entsprechende Reduzierung des Umfangs von festgelegten Ausgleichsleistungen außerhalb des Vertragsgebiets.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Vorgehensweise des Bezirkes Mitte wurde geprüft. Eine Übertragbarkeit auf den Bebauungsplan XV-70a Bohnsdorf West ist nicht gegeben, da aufgrund der Größe des Bebauungsplans die Realisierungszeiträume sehr schwer zu prognostizieren sind – es handelt sich hier im Gegensatz zu dem genannten Fall eben um eine Angebotsplanung. Der städtebauliche Vertrag in Mitte sah eine Regelung vor, dass wenn keine Dachbegrünung im prognostizierten Umfang erfolgt, dass dann als Ersatz dafür, andere grünordnerische Maßnahmen erfolgen können. Diese flexible Handhabung ist beim B-Plan XV-70a aufgrund der Vielzahl der späteren Eigentümer nicht möglich, da nicht handhabbar. Die Dachbegrünung wurde aufgrund der Umsetzungsschwierigkeiten nicht weiter verfolgt, zugunsten eines erhöhten planexternen Ausgleichs. Es sind vier planexterne Maßnahmen mit ca. 10 ha Fläche vorgesehen.

Planexterne Kompensationsmaßnahmen

*Zu Ihrer telefonischen Anfrage vom 13.03. bezüglich geeigneter planexterner Kompensationsmaßnahmen der Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption regere ich ebenfalls an, eine Regelung analog dem B-Plan I-B4d (Alexanderstraße) im Bezirk Mitte zu entwickeln. Der städtebauliche Vertrag zu diesem B-Plan legt einen Geldbetrag für Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Vertragsgebietes verbindlich fest. Zusätzlich formuliert er als „Absichtserklärung“ vorgesehene konkrete Maßnahmen, die aber nicht verbindlich geregelt werden.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Bei der Eingriffsbewertung und -bilanzierung steht der naturschutzfachliche Ausgleich der verloren gegangenen Funktionen im Vordergrund, daher wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XV-70a konkrete Maßnahmen gesucht und festgelegt, deren Aufwertungspotenzial bestimmt wurden.

Vorschläge zum planexternen Ausgleich

Geeignete Maßnahmen unserer Ausgleichskonzeption für den B-Plan XV-70 sehe ich in der Entwicklung des „Grünen Bands zum Barnim“ im Bezirk Pankow. Hier kommen besonders Flächen nördlich der Quickborner Straße in Betracht, die sich im Besitz des Landes Berlin und des Bundes (BIMA) befinden.

Abwägung des Bezirksamtes:

Der Bezirk Treptow-Köpenick hat eigene Vorschläge zur Umsetzung des planexternen Kompensationserfordernisses eingebracht. Diese bezirkseigenen Vorschläge haben auf-

grund ihres räumlichen Zusammenhanges mit dem Eingriff Vorrang. Mit den untersuchten Maßnahmen im Bezirk Treptow-Köpenick ist ein Kompensationsgrad von 84 % erreicht. Weitere Maßnahmen in Pankow werden im Rahmen der Abwägung für nicht erforderlich angesehen.

#### Artenschutz

*Eine abschließende **artenschutzrechtliche Aussage** zu dem B-Plan-Entwurf ist noch nicht möglich.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Aufgrund des Vorkommens von besonders und streng geschützten Tierarten wurde ein Antrag auf Befreiung nach § 67 Abs. 1 BNatSchG von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG gestellt.<sup>43</sup> Diese Befreiung wurde am 07.07.2007 unter Nebenbestimmungen für das Planverfahren in Aussicht gestellt.<sup>44</sup> Gemäß diesem Bescheid dürfen folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

- Beseitigung flächenhafter und an die vorhandenen Strukturen gebundener Lebensstätten besonders geschützter Vögel (insbesondere Brutreviere der Arten Feldlerche und Wiesenschafstelze) sowie der Erdkröte im Bereich der ehemaligen Baumschule (Winterquartiere)
- Fangen der innerhalb der Fläche M 1 des „Grünen Trichters“ nachgewiesenen Zauneidechsenpopulation und deren sukzessive Um- bzw. Wiederansiedlung innerhalb desselben Bereichs.

Am 09.08.07 hat die Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. Klage gegen die Befreiung beim Verwaltungsgericht Berlin eingereicht. Die Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. hat sowohl verfahrensrechtliche (fehlende Beteiligung der Naturschutzverbände) als auch materielle Rügen (u.a. Abfangen der Zauneidechse) als Begründung der Klage angeführt. Die Klage wurde seitens des BLN auf der Grundlage eines Vergleichs im Februar 2008 zurückgezogen. Der Vergleich umfasste Nachbesserungen bzgl. des Umgangs mit den Erdkröten, Zauneidechsen und Schmetterlingen. So ist z.B. das Abfangen der Zauneidechsen nun nicht mehr Gegenstand der Planung, sondern die natürliche Migration nach Herstellung eines attraktiven Zauneidechsenhabitats. Die Bauaufreimung im Bereich der Baumschule erfolgt zweigeteilt, um die Erdkröten in ihrem Winterquartier nicht zu gefährden. Für die Erdkröte wird ein Ersatzlebensraum geschaffen. Dieser befindet sich am Westrand des Plangebietes und soll künftig die Funktion als Sommerlebensraum und Winterquartier übernehmen. Durch Hochborde, die den Lebensraum umgrenzen, soll eine Gefährdung der Erdkröten ausgeschlossen werden.

Die südliche Fläche des „Grünen Trichters“ (M 3) wird unter Berücksichtigung der Biotope der ehemaligen Start- und Landebahn erfolgen. Alle Maßnahmen werden im Rahmen des Städtebaulichen Vertrages gesichert.

#### Streng geschützte Arten

*Dem Vorhaben stehen hinsichtlich der streng geschützten Art Zauneidechse keine rechtlichen Hinderungsgründe aufgrund der Verbote des § 42 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG n.F.) sowie auch nicht aus der zwingenden Zulassungsvoraussetzung des Artikel 16 entgegen. Wegen des hinreichenden populationssichernden Flächenerhalts bedarf es auch keiner Befreiung nach § 62 BNatSchG (§ 67 BNatSchG n.F.).*

*Offen ist noch die Frage, ob die ebenfalls streng geschützte Knoblauchkröte im Plangebiet vorkommt. Dazu sind noch definitive Angaben nach Abschluss der laufenden Untersuchung und ggf. Aussagen zum Umgang mit einem Vorkommen erforderlich*

---

<sup>43</sup>

Antrag auf artenschutzrechtliche Befreiung vom 25.05.2007, FPB GmbH im Namen der FBS GmbH

<sup>44</sup>

Befreiung vom 07.07.2007 von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Abwägung des Bezirksamtes:

Entsprechend des erstellten Fachgutachtens hat die streng geschützte Art Knoblauchkröte ihren Lebensraum nicht im Planungsgebiet. Der Lebensraum der Knoblauchkröte ist daher nicht von der Planung betroffen. Ein Antrag auf artenschutzrechtliche Befreiung ist für die Knoblauchkröte nicht erforderlich. Im Rahmen der faunistischen Untersuchung wurden jedoch Erdkröten gefunden, zur Beseitigung von Teilflächen ihres Lebensraumes ist eine artenschutzrechtliche Befreiung erforderlich. Diese wurde in Aussicht gestellt. Für die Erdkröte wird ein Ersatzlebensraum mit der Fläche M 9 geschaffen.

Potenzialeinschätzung Avifauna

*Aufgrund einer bloßen Potenzialeinschätzung für die Avifauna, die außerhalb der Brutsaison vorgenommen wurde, kann nicht schlussgefolgert werden, ob bzw. in welchem Umfang tatsächlich Brutflächen entfallen, folglich auch nicht, welcher Umplanungs- oder Kompensationsbedarf zum Erhalt der dort ggf. siedelnden Vogelpopulationen ausgelöst wird. Aufgrund der Potenzialeinschätzung drängt sich jedoch zwingend eine zielgerichtete Untersuchung, insbesondere hinsichtlich der genannten Offenlandarten, auf. Die Untersuchung sollte zur Vermeidung von Verzögerungen im weiteren Plangebungsverfahren unverzüglich erfolgen.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Vorgehensweise wurde im Vorfeld mit SenStadt, Abt. I E abgestimmt. Im Rahmen einer schriftlichen Mitteilung vom 7.05.2007 wurde die Forderung nach einer avifaunistischen Erfassung zurückgezogen. Die Oberste Naturschutzbehörde kam nach Durchsicht der Potenzialeinschätzung zu der Überzeugung, dass zwar einerseits die an agrarisch genutzte Flächen und deren Randstrukturen gebundene Arten wie z.B. Feldlerche, Wiesenschafstelze oder Braunkehlchen, deren Vorkommen im Planungsgebiet sehr wahrscheinlich ist, bei Umsetzung der Planung nicht weitersiedeln können, dass jedoch andererseits der Verlust von einigen Revieren dieser Arten die lokale Population nicht nachhaltig beeinträchtigen wird. Es ist davon auszugehen, dass im Bereich des erweiterten Flughafengeländes wahrscheinlich Flächen entstehen werden, die von diesen Arten besiedelbar sein werden. Eine Befreiung wurde in Aussicht gestellt.

Vorlage zur erneuten rechtlichen Beurteilung

*Die entsprechend zu qualifizierenden Planunterlagen sind mir zur erneuten rechtlichen Beurteilung vorzulegen.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Das Gutachten zur Untersuchung des Vorkommens der Knoblauchkröte wurde vorgelegt.

**Gemeinde Schönefeld vom 13.04.07**

Beteiligungsgrundlage

*Ein wenig irritiert ist die Gemeinde Schönefeld, dass sowohl im Anschreiben zur Beteiligung als auch auf den Begründungsunterlagen von einer Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB also der Entwurfsphase ausgegangen wird, der Plan mit Stand vom 06.03.2007 (abweichend von der Begründung, hier: 02.03.2007) mit „Vorentwurf“ gestempelt ist. Dies weist aus Sicht der Gemeinde Schönefeld auf § 4 Abs. 1 BauGB hin. Da der Plan das entscheidende Dokument eines verbindlichen Bauleitplans ist, geht die Gemeinde Schönefeld davon aus, dass mit dieser Beteiligung die Vorentwurfsbeteiligung erneut durchgeführt wurde und somit eine weitere Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen wird.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Wie die Gemeinde dem Anschreiben entnehmen konnte, wurde sie gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Weder aus der Bezeichnung ‚Vorentwurf‘, noch aus den unterschiedlichen Datumsangaben lassen sich Rückschlüsse ziehen, dass es sich um eine erneute Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB handelt. Die Gemeinde Schönefeld wurde nach Eingang ihrer Stellungnahme noch einmal schriftlich darauf hingewiesen, dass es sich um die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB handelte.

### Textliche Festsetzungen

*Als im Land Brandenburg durchaus unüblich ist festzustellen, dass auf dem Vorentwurf des Bebauungsplans XV-70 „Bohnsdorf West“ die in der Begründung enthaltenen textlichen Festsetzungen, eine Übersichtskarte etc. nicht enthalten sind. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die Begründung einen Stand vom 02.03.2007 aufweist und die Gemeinde Schönefeld nicht erkennen kann, ob bis zum 06.03.2007 in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans (nicht Begründung) Änderungen durchgeführt worden sind.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Es gibt keine Ausführungsvorschriften darüber, dass der Plan und die Begründung gleich datiert sein müssen. Plan und Begründung widersprechen sich nicht. Die Stellungnahme hat keinen Belang.

### Teilung des Bebauungsplans

*Aus Sicht der Gemeinde Schönefeld ist es Überdenkenswert, den recht großen Bebauungsplan XV-70 „Bohnsdorf West“ mit ca. 180 ha und einer Netto-Gewerbe- und Industrie- fläche von ca. 112 ha in Bauabschnitte zu unterteilen und entsprechend dieser Bauabschnitte Teile des Bebauungsplans zur Rechtskraft zu bringen. Dies würde auch der in den Diskussionen zum Masterplan „Gateway BBI“, insbesondere von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und der FBS dringend angeregten sukzessiven Entwicklung des Umfeldes BBI nicht nur in Schönefeld sondern auch im Bezirk Treptow-Köpenick entsprechen.*

*Direkt an das Plangebiet südlich angrenzend, zumindest in direkter Nähe zur A 117 und A 113 sowie dem Flughafenzubringer sind vergleichbar große Flächenpotentiale in der Gemeinde Schönefeld gelegen, die im Zuge des Ausbaus des BBI nachfragegerecht entwickelt werden sollen.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Eine Teilung des Bebauungsplans entsprechend der Bauabschnitte wird als nicht sinnvoll angesehen, da man so dem gesetzlichen Anspruch an eine umfassende Konfliktbewältigung nicht gerecht werden könnte. Die Festlegung von Bauabschnitten ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

### Verkehrskonzept

*Die Gemeinde Schönefeld wendet sich nach wie vor und ausdrücklich gegen eine weitere Anbindung des Plangebietes an die B 96a in Verlängerung der Planstraße 70a/West. Im Abstimmungsprozess zum Masterplan „Gateway BBI“ wurde klargestellt, dass eine ergänzende Anbindung des Baufeldes Ost einerseits über eine Verlängerung der Transversale in Richtung Waltersdorf und andererseits über eine Anbindung des „Baufeldes Ost“ an die Flughafenrandstraße bei den Schönefelder Seen und der dort planfestgestellten Brücke erfolgen soll. Wobei an den Schönefelder Seen zur Erhöhung der Erschließungsgunst, insbesondere des Baufeld Ost, eine Anschlussstelle an die A 117 angestrebt werden soll.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Der Bebauungsplan sieht keine weitere Anbindung an die B 96a vor. Der Anschluss an die BAB ist für den Bebauungsplan nicht erforderlich. Die Option wird aber offen gelassen. Eine Regelung im Bebauungsplan erfolgt nicht.

### Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

*Aus Sicht der Gemeinde Schönefeld wäre es sowohl für die Träger öffentlicher Belange als auch für potentielle Investoren zweckdienlich sowohl die Fläche für das Förderaggregat gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 resp. Nr. 14 BauGB als auch die Trasse für die Schmutzwasserleitung und ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Berliner Wasserbetriebe festzusetzen, da diese Flächen bzw. Trassen einer baulich-gewerblichen Nutzung entzogen werden.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Rechte für alle über private Flächen verlaufenden Leitungen, Kanäle bzw. techn. Bauwerke (z.B. Bodenfilter) werden privatrechtlich zwischen dem Grundstückseigentümer FBS

und dem jeweiligen Versorger in einem notariell beurkundeten Vertrag dinglich gesichert. Hierzu hat sich die FBS im Städtebaulichen Vertrag öffentlich-rechtlich verpflichtet. Dies gilt auch für Ihre Rechtsnachfolger und künftigen Grundstückseigentümer. Hierfür sind Vereinbarungen zwischen der FBS und den Leitungsbetrieben abzuschließen.

In der Koordinierungsvereinbarung zwischen den BWB und dem Grundstückseigentümer FBS vom 09./18.03.2009, welche auf Grundlage des Städtebaulichen Vertrages für den 1. Erschließungsabschnitt abgeschlossen wurde, hat sich die FBS verpflichtet, die Anlagen der BWB, die im Zuge der Erschließungsmaßnahmen in private Straßen und Flächen gelegt werden müssen, durch die Eintragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zugunsten der BWB zu sichern. Die Sicherung ist vom Grundstückseigentümer gemäß Koordinierungsvereinbarung vor Inbetriebnahme der Anlagen zur Straßenentwässerung, Wasserver- und Schmutzwasserentsorgung mindestens in Form von notariell beglaubigten Eintragungsbewilligungen der beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten nachzuweisen. FBS wird diese Verpflichtung auch etwaigen Rechtsnachfolgern auferlegen.

Die Errichtung des erforderlichen Schmutzwasserpumpwerkes ist ebenfalls vertraglich gesichert. Das Schmutzwasserpumpwerk ist auf einer als Gewerbegebiet ausgewiesenen Fläche vorgesehen, es ist dort planungsrechtlich zulässig.

Für die weiteren Erschließungsabschnitte müssen auf Grundlage des Städtebaulichen Vertrages die entsprechenden Vereinbarungen getroffen werden. Eine Flächensicherung im Bebauungsplan erfolgt über Ausweisungen von Baugrenzen, die eine Überbauung des Leitungsschutzstreifens verhindern.

Einer Festsetzung von Leitungsrechten im Bebauungsplan bedarf es nicht.

#### Masterplan „Gateway BBI“

*Die Abbildung 5 stellt nicht das Ergebnis des Masterplans „Gateway BBI“ mit Stand vom 16.10.2006 dar, sondern eine Anregung zur Diskussion des Masterplans des Büros FPB in einem Zwischenstadium. Die Gemeinde Schönefeld regt an, die Abbildung des Masterplan „Gateway BBI“ in korrekter Flächendarstellung zu übernehmen. Dies betrifft sowohl die Lage von Erschließungsstraßen auf Schönefelder Fläche als auch einer beidseitigen Nutzung dieser Erschließungsstraße südlich der Gemeindegrenze.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird aufgenommen; die Abbildung wurde ausgetauscht.

#### Bahntrassen

*Im Masterplan „Gateway BBI“ sind zudem keine Bahntrassen vereinbart worden. Schon im Abstimmungsprozess zum Masterplan hat die Gemeinde Schönefeld deutlich gemacht, dass insoweit die Stadt Berlin oder der Bezirk Treptow-Köpenick ein Gewerbegebiet für die gewerblich-industriellen Nutzungen im Bebauungsplan XV-70 „Bohnsdorf West“ vorhalten möchte, dies unbedingt innerhalb der Berliner Stadtgrenzen vorzunehmen ist und es keinesfalls dazu kommen wird, dass die Gemeinde Schönefeld nördlich der auf ihrem Gemeindegebiet befindlichen Gewerbeflächen eine Bahntrasse vorhalten wird. Demzufolge regt die Gemeinde Schönefeld an, insoweit der Bezirk Treptow-Köpenick eine Gewerbebahn realisieren möchte, sie im südlichen Teil des Geltungsbereiches und nördlich der privaten Grünfläche Streuobstwiese (Maßnahmefläche 4 - 8) festzusetzen.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Im Bebauungsplan werden keine Bahntrassen festgesetzt. Industriegleise sind innerhalb der Bauflächen zulässig.

#### Planfestgestellte Flächen

*In diesem Punkt sollte präzisiert werden, dass der Bezirk Treptow-Köpenick nicht nur davon ausgeht, dass eine solche Festsetzung getroffen werden kann, sondern dass sie in*

*diesem Bebauungsplan getroffen wird. Im Plan sollten die der Planfeststellung des Verkehrsflughafens Schönefeld unterliegenden Flächen abgegrenzt werden, damit für den Bürger, den potentiellen Investor, aber auch für die Behörden und Träger öffentlicher Belange erkennbar ist, um welche Flächen es sich definitiv handelt.*

*Aus Sicht der Gemeinde Schönefeld sollte auch die textliche Festsetzung Nr. 19 auf der Seite 98 der Begründung präzisiert werden. Und zwar dahingehend, dass die Planfeststellung präzise benannt wird.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die bisherige Planfeststellung ist durch Verfügung vom 30.11.2007 auf Antrag der Flughafen Schönefeld GmbH vom zuständigen Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg aufgehoben worden. Daher erübrigt sich die Festsetzung und somit auch die Frage der richtigen Kennzeichnung (siehe auch I 4.17 Planfeststellung).

#### Ehemalige Bahnfläche

*Insoweit die erwähnte Bahnstrecke nicht entwidmet wäre, würde der Bebauungsplan gegen höherrangiges Recht verstoßen. Solche erforderlichen Klärungen unterstreichen den Vorwurfscharakter des Bebauungsplans XV-70 „Bohnsdorf West“. Auch wenn eine Klärung über den Status der von der ehem. Eisenbahnstrecke belegten Flächen kurzfristig erfolgen kann, sollte zur Nachvollziehbarkeit zumindest eine Nebenkarte in die Begründung eingefügt werden. Sollte eine kurzfristige Klärung nicht möglich sein, regt die Gemeinde Schönefeld an, bis zum Satzungsbeschluss die entsprechenden Flächen auch in der Planzeichnung kenntlich zu machen.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Entsprechend einer schriftlichen Aussage des Eisenbahnbundesamt gibt es im Planungsgebiet keine als Bahnflächen gewidmeten Flächen (siehe auch I 4.20 Ehemalige Eisenbahnstrecken).

#### Kerngebiet

Auch wenn im festgesetzten Kerngebiet nördlich der B 96a der großflächige Einzelhandel als nicht zulässig festgesetzt worden ist und somit eine Anregung der Gemeinde Schönefeld entsprochen wurde, wäre es für diese Fläche angemessen, die Verkaufsfläche für nichtgroßflächigen Einzelhandel in seiner Summe zu begrenzen, um den Versorgungsbereich in der Siriusstraße als auch den im vorgesehenen Zentrum in der Ortslage Schönefeld nicht zu beeinträchtigen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Eine pauschale Begrenzung der Verkaufsfläche im Kerngebiet ist planungsrechtlich nicht zulässig. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass das Kerngebiet aus dem Geltungsbereich ausgegliedert wird.

#### Gewerbe- und Industriegebiete

Im Bebauungsplan ist innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete durchgängig eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Dies erscheint der Gemeinde Schönefeld, gerade in Anbetracht der hohen Qualitätsansprüche des Eigentümers und des Standortes, in der Summe nicht angemessen zu sein. In der Kombination mit der max. zulässigen Baumassenzahl von 10,0 ist eine nicht standortgerechte Massierung möglich, die auch nicht durch eine Höhenfestsetzung eingegrenzt wird.

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Baugebiete weisen das nach BauNVO zulässige Nutzungsmaß aus. Für eine Reduzierung sind keine städtebaulichen Gründe erkennbar.

#### Höhenfestsetzung

*Eine Höhenfestsetzung ist aus Sicht der Gemeinde Schönefeld geboten. Schon die Bauhöhenbeschränkung des BBI umfasst im Baufeld Ost eine Höhe von 92 - 125 m ü. NHN. Dar-*



aus ergibt sich eine zulässige Höhe der Gebäude von ca. 45 - 80 m und eine Geschossigkeit von ca. 15 - ca. 25 Geschossen. Die Hindernisfreiheit geht noch über diese Werte hinaus.

Zudem ist, beauftragt durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, vom Büro Machleidt + Partner außerhalb des abgestimmten Masterplans „Gateway BBI“ eine Höhenstaffelung entwickelt worden, die offensichtlich städtebauliche Erwägungen der Senatsverwaltung für die gewerblich-industriellen Flächen am Flughafeneingang und im Baufeld Ost abbilden.

Der wesentliche Flächeneigentümer im Plangebiet Bebauungsplan XV-70 „Bohnsdorf West“ regte im Rahmen eines Beteiligungsverfahrens zu einem Bebauungsplan im Ortsteil Waltersdorf an, diese Höhererwägungen im Bebauungsplan festzusetzen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Für eine Höhenfestsetzung bzw. Höhenstaffelung gibt es kein städtebauliches Erfordernis. Eine solche Festsetzung würde ggf. die Nutzung einschränken. Die Begrenzung der Höhe wird weiterhin allein durch die Nähe zum Flughafen bestimmt.

Abweichendes ergibt sich für den Eingangsbereich, für den ein Gutachterverfahren zur städtebaulichen Ertüchtigung durchgeführt wurde. Hier wird im Ergebnis des Verfahrens aus städtebaulichen Gründen eine Mindest- und Maximalhöhe festgesetzt.

Ergänzung:

Im weiteren Verfahren wurde auch für die Gebiete GE 1 und GE 4 Höhenbegrenzungen festgesetzt.

#### Verkehrskonzept

In der Abbildung 7 ist in Verlängerung der Planstraße 70a/West immer noch eine Anbindung des Plangebietes an die B 96a abgebildet, die nicht Ziel der gemeindlichen Entwicklung der Gemeinde Schönefeld ist. Eine solche Anbindung wird von der Gemeinde Schönefeld nicht gebilligt. Entsprechend den Abstimmungen zum Masterplan „Gateway BBI“ sollte eine zweite Anbindung des „Baufeldes Ost“ an die Flughafenrandstraße mit optionaler Anbindung an die A 113 erfolgen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Der Bebauungsplan sieht keine weitere Anbindung an die B 96a vor. Der Anschluss an die BAB ist für den Bebauungsplan nicht erforderlich. Die Option wird aber offen gelassen. Eine Regelung im Bebauungsplan erfolgt nicht.

#### Knoten Planstraße 70a/Transversale B 96a

Wie in der Stellungnahme der Gemeinde Schönefeld vom 21.06.2006 zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgetragen, sollte in der Begründung dargelegt werden, dass die Belange des Knotens Transversale B 96a in der Spitzenstunde nicht zur Beeinträchtigung des Verkehrsflusses auf der klassifizierten Bundesstraße führt.

Abwägung des Bezirksamtes:

Zu dem Bebauungsplan wurde ein Verkehrsgutachten erarbeitet. Dieses Verkehrsgutachten hat nachgewiesen, dass noch Reserven der Leistungsfähigkeit der B 96a bestehen werden; diese betragen bis zu 100 Kfz je Spur und Stunde.

#### dtv-Werte geplante Erschließungsstraßen

Das auf Seite 18 enthaltene Schaubild gibt dtv-Werte für die geplanten Erschließungsstraßen an. Die Herleitung dieser Werte, die vorhandene und prognostizierte Belastung der B 96a werden aber nicht dargelegt. Aus Sicht der Gemeinde Schönefeld fehlt nach wie vor der Nachweis der Ableitung des Verkehrs in die B 96a bei Vollausbau des Baufeldes Ost, insbesondere in der Spitzenstunde. Die Gemeinde Schönefeld wird nach der am 12.04.2007 erbetenen Übergabe der entsprechenden Grundlagendaten eine ergänzende verkehrstechnische Stellungnahme nachreichen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Verkehrsbelastungen wurden in einem in der Begründung zum Bebauungsplan zitierten Verkehrsgutachten ermittelt und sowohl beim B-Plan, als auch bei der Ausbauplanung (Knotenbemessung) berücksichtigt.

#### Gliederung der Baufelder in der Abbildung 7

*Die Gliederung der Baufelder in der Abbildung 7 entspricht ebenfalls nicht dem abgestimmten Masterplan „Gateway BBI“ und ist deshalb zu korrigieren und südlich der dort abgebildeten Erschließungsstraße (Querspange) mit den entsprechenden Baufeldern zu ergänzen.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die genannte Abbildung zeigt die erwarteten Verkehrsbelastungen (ohne erweiterte Süd-anbindung des Masterplans), wie sie dem Bebauungsplan zugrunde gelegt ist.

#### Südanbindung (auf Schönefelder Gebiet)

*Eine „Privatstraße“ zur provisorischen Verknüpfung der Planstraßen südlich der Industriegebiete sollte nicht vorgenommen werden, wie am 12.04.2007 andiskutiert. Die Gemeinde Schönefeld regt vielmehr an, möglichst zeitnah auf dem Gebiet der Gemeinde Schönefeld einen Bebauungsplan aufzustellen und so eine leistungsfähige Anbindung an die Flughafenrandstraße zu ermöglichen und mittelfristig den Anschluss an die A 113 bei den Schönefelder Seen zu erreichen.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Da bisher auf dem Gelände der Gemeinde Schönefeld kein entsprechender B-Plan mit Weiterführung der Straßen im Verfahren ist, muss die Erschließung in den Grenzen des XV-70 geregelt werden. Hierfür werden aber keine Privatstraßen, sondern temporäre Wendeanlagen vorgesehen, die ausschließlich im Städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

Die Gemeinde Schönefeld kann selbstverständlich eigene Bebauungspläne aufstellen.

#### Maßnahmenflächen und Schienenanbindung.

*Die Festsetzung von Maßnahmenflächen (private Grünflächen „Streuobstwiese“) mit der Nr. 4 - 8 an der Landesgrenze ist aus Sicht der Gemeinde Schönefeld sinnfällig. Insoweit aber der Bezirk Treptow-Köpenick eine Schienenanbindung, insbesondere für die Industriegebiete 1 - 4 erwägt, wäre die auf der Seite 10 abgebildete Schienentrasse auf die Flächen nördlich der Maßnahmenflächen 4 - 8 zu planen. Die Gewerbegebiete bzw. die überbaubaren Grundstücksflächen wären entsprechend zu ändern. Wie vorstehend benannt, wird die Gemeinde Schönefeld in ihrem Gemeindegebiet keine Schienenanbindung vorhalten.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Flächen M 4 bis M 8 sind weitere Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Sie übernehmen damit wichtige Funktionen zum Ausgleich der Eingriffe im Planungsgebiet. An diese Flächen werden daher hohe Anforderungen hinsichtlich ihrer ökologischen Gestaltung gestellt. Eine Integration von Schienenwegen in diese Fläche ist nicht mit den Zielen dieser Maßnahmen vereinbar. Die Industriegleise sind nur in den Baugebieten und nicht in den Grünflächen zulässig. Es werden im B-Planverfahren keine Schienenwege festgesetzt.

#### Artenschutz

*Aus Sicht der Gemeinde Schönefeld ist es etwas irritierend, dass im Entwurfsstadium eines Bebauungsplans noch ausstehende faunistische Untersuchungen zu streng geschützten Rote-Liste-Arten ausstehen. Insoweit die benannte Knoblauchkröte im Geltungsbereich anzutreffen ist, wären entsprechende, sicher weit greifende Änderungen erforderlich.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Faunistische Untersuchungen sind an die artspezifischen Erfassungsräume gebunden. Das Gutachten liegt vor und kommt zu dem Ergebnis, dass die Knoblauchkröte keinen Lebensraum im Planungsgebiet hat. Planänderungen sind somit nicht erforderlich.

#### Textliche Festsetzung zu Verkaufsfläche MK

*Nach der textlichen Festsetzung Nr. 2 sollte eine weitere textliche Festsetzung aufgenommen werden, die die Gesamtverkaufsfläche im Kerngebiet in der Summe einschränkt, um den Versorgungsbereich Siriusstraße sowie den geplanten Versorgungsbereich in der Ortslage Schönefeld nicht zu beeinträchtigen.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Eine Beschränkung der Verkaufsfläche wäre planungsrechtlich nicht zulässig und erfolgt daher nicht. Im Übrigen wurde das hier angesprochene Kerngebiet aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

#### Ausschluss von Betriebswohnungen

*Das Plangebiet des Bebauungsplans XV-70 „Bohnsdorf West“ liegt in großen Teilen innerhalb der Planungszone Siedlungsbeschränkung. Die Gemeinde Schönefeld regt aus diesem Grund an, die nach der BauNVO im § 8 Abs. 3 zulässigen Nutzungen generell auszuschließen, da auch Betriebswohnungen, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Anlagen störungsempfindliche Nutzungen sind.*

Abwägung des Bezirksamtes:

In den Industriegebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 9 Abs 3 Nr. 1 nicht zulässig. Ein darüber hinaus gehender Ausschluss ist nicht erforderlich..

#### Höhenfestsetzungen

*Gleiches gilt für die Höhenfestsetzung. Auch hier regt die Gemeinde Schönefeld, wie vorstehend ausgeführt, an, die max. Bauhöhe der baulichen Anlagen zu beschränken.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Für eine Höhenfestsetzung bzw. Höhenstaffelung gibt es kein städtebauliches Erfordernis. Eine solche Festsetzung würde ggf. die Nutzung einschränken. Die Begrenzung der Höhe wird weiterhin allein durch die Nähe zum Flughafen bestimmt.

Abweichendes ergibt sich für den Eingangsbereich, für den ein Gutachterverfahren zur städtebaulichen Ertüchtigung durchgeführt wurde. Hier wird im Ergebnis des Verfahrens aus städtebaulichen Gründen eine Mindest- und Maximalhöhe festgesetzt.

Ergänzung:

Im weiteren Verfahren wurde auch für die Gebiete GE 1 und GE 4 Höhenbegrenzungen festgesetzt.

#### flächenbezogene Schalleistungspegel für GI

*Für die Industriegebiete 1 - 4 regt die Gemeinde Schönefeld an, flächenbezogene Schalleistungspegel festzusetzen, die ausschließen, dass die südlich angrenzenden, im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönefeld dargestellten Gewerbeflächen durch die im Bebauungsplan XV-70 „Bohnsdorf West“ vorbereiteten Ansiedlungen in den Industriegebieten nicht beeinträchtigt werden. Eine solche Festsetzung wertet die im Bebauungsplan XV-70 „Bohnsdorf West“ unmittelbar und mittelbar angrenzenden Gewerbegebiete gleichfalls auf.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Eine direkte Nachbarschaft von GI Gebieten gem. § 9 BauNVO und GE Gebieten gem. § 8 BauNVO ist grundsätzlich städtebaulich verträglich, unabhängig von weitergehenden Schallschutzfestsetzungen. Die festgesetzten Geräuschkontingente gem. DIN 45691 in den GI Gebieten 1 - 4 unterschreiten dabei die anzusetzenden flächenbezogenen Schalleis-

tungspegelwerte gem. DIN 18005 Nr. 5.2.3 für die Gebietskategorie GI. Die Planung widerspricht damit nicht der benachbarten Planung des FNP Schönefeld. In die durchgeführten Lärmuntersuchungen wurden die südlich der Landesgrenze angrenzenden Flächen als GI-Flächen einbezogen. Beschränkungen für die Nutzbarkeit der Flächen resultieren hieraus nicht.

#### **Industrie- und Handelskammer zu Berlin (IHK) vom 12.04.07**

*Gegen den o. a. Bebauungsplanentwurf zur Planung eines Baufeldes in Bohnsdorf West angrenzend an den künftigen Flughafen BBI erheben wir keine Einwendungen. Angesichts der hohen Attraktivität dieser Flächen für Gewerbeansiedlungen im Umfeld des Flughafens BBI regen wir jedoch an, die vorgesehenen umfangreichen Grünflächen M 1, M 2 und M 3 im Osten des Plangebietes auf das zum Immissionsschutz notwendige Maß zu reduzieren. Anderenfalls sehen wir die Gefahr, dass ein wesentliches Zukunftspotential für die Gewerbeansiedlung in der Region verschenkt werden würde. Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt könnten dagegen auch auf Flächen umgesetzt werden, die weniger gut zur Gewerbeansiedlung geeignet sind.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Der Abstand zur Wohnbebauung entspricht dem zum Schutz des Wohngebietes erforderlichen Umfang. Die geplanten Grünflächen erfüllen neben der Funktion des Immissionsschutzes auch die Ausgleichsfunktion im naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Sinn. Diese Ausgleichsanforderungen sind in erster Linie am Ort des Eingriffs zu erfüllen und können nur in begründeten Fällen außerhalb erfolgen. Eine Reduzierung der Flächengröße und –breite zugunsten der Erweiterung der Gewerbeflächen ist nicht möglich.

#### **Westfälische Gesellschaft für Geoinformation und Ingenieurdienstleistung mbH (WGI) vom 23.02.07**

in Auftrag der Berliner Gaswerke AG (GASAG)

*Gewerbeflächenentwicklung Gateway BBI*

*Im Bereich der Flächen Grün bzw. G liegt die Hochdruck-Gasversorgungsleitung H 800 St inklusive 1 Fernmeldebegleitkabel, die entsprechend Grundbuchbereinigungsgesetz § 9 gesichert ist. Zusätzlich weisen wir darauf hin, dass ein Schutzstreifen von 8,0 m oberhalb der H 800 von jeder Bebauung frei zuhalten ist, ein Bodenabtrag als auch ein Bodenauftrag über der H 800 St sowie auch eine Bepflanzung dieses Schutzstreifens nicht erlaubt ist. Gebäude müssen einen Abstand von mindestens 4,0 m zur Außenkante der Gas-Hochdruckleitung einhalten. Das Fm-Kabel liegt teilweise in einem Beton- bzw. PVC-Schutzrohr.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

#### **Berliner Wasserbetriebe vom 27.04.2007**

##### Entwässerung

Im Planungsbereich sind keine öffentlichen Schmutzwasserkanäle vorhanden. Es ist ein eigenständiges Schmutzwasserableitungssystem einschließlich Schmutzwasserpumpwerk zu errichten. Dazu wird derzeit ein generelles Konzept erarbeitet.

Abwägung des Bezirksamtes:

Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Schmutzwasserentsorgung wurde inzwischen von der BWB geplant. Daraus resultieren keine Änderungen des Bebauungsplans.

#### **Keine Änderung**

##### Varianten zur Ableitung Schmutzwassers

Es werden verschiedene Varianten zur Ableitung des anfallenden Schmutzwassers untersucht. Ob am ursprünglichen Konzept für die Ableitung des Schmutzwassers Richtung KW Waßmannsdorf die beiden durch die Gemeinde Schönefeld verlaufenden ADL DN 300 zu

nutzen, festgehalten wird, kann erst im Rahmen der Konzepterstellung entschieden werden.

Abwägung des Bezirksamtes:

Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### Schmutzwasserpumpwerk

*Für die Errichtung des Schmutzwasserpumpwerkes ist eine ausreichend große Fläche erforderlich, deren Lage erst nach Festlegung der Vorzugsvariante endgültig festgelegt werden kann. Nach derzeitigem Planungsstand unter Berücksichtigung der Bauabschnitte das Schmutzwasserpumpwerk vorzugsweise im Bereich Transversale / Ecke öffentliche Parkanlage einzuordnen.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Das Schmutzwasserpumpwerk kann außerhalb der Grünflächen im Gewerbegebiet angeordnet werden. Diese Nutzung ist in Gewerbegebieten zulässig und bedarf keiner separaten Festsetzung.

#### Schmutzwasserkanal in Parkanlage

*Für die Erschließung der südlich der öffentlichen Parkanlage liegenden Baufelder ist gegebenenfalls der Bau eines Schmutzwasserkanals in dieser Parkanlage erforderlich. Damit sind entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Berliner Wasserbetriebe verbunden.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Verlegung einer Schmutzwasserleitung in der öffentlichen Parkanlage ist mit der Ausgleichsfunktion der Parkanlage, insbesondere wegen der Fahrrechte und Freihaltung von bestimmten Bepflanzungen nicht vereinbar. Das zuständige Umweltamt lehnt Leitungen in der öffentlichen Parkanlage ab. Die erforderlichen Leitungen werden daher südlich des öffentlichen Grünzuges im Bereich der nicht überbaubaren Flächen der Baufelder geführt werden. Im östlichen Bereich des Grünzuges ist eine Querung der öffentlichen Grünanlage notwendig um den Abnahmepunkt in das Bohnsdorfer Netz zu erreichen. Die Querung hat eine Länge von 54 m und erfolgt relativ parallel zu zwei bereits bestehenden Gasleitungen H 800 und H 300. Die Leitung H 300 soll entfernt werden. Zu dieser dargestellten Querung hat das Umweltamt sein Einverständnis erklärt. Es werden keine Leitungsrechte im Bebauungsplan festgesetzt, da hierfür kein Erfordernis besteht. Die Rechte für alle über private Flächen verlaufenden Leitungen werden privatrechtlich zwischen dem Grundstückseigentümer und dem jeweiligen Versorger in einem notariell beurkundeten Vertrag dinglich gesichert. Eine Flächensicherung im Bebauungsplan erfolgt über Ausweisungen von Baugrenzen, die eine Überbauung des Leitungsschutzstreifens verhindern.

Die FBS hat sich im Städtebaulichen Vertrag öffentlich-rechtlich verpflichtet, alle über private Flächen verlaufenden Leitungen, Kanäle sowie technische Bauwerke / Anlage durch Dienstbarkeiten zugunsten der Leitungsträger bzw. Ver- und Entsorger zu sichern. Dies gilt auch für Ihre Rechtsnachfolger und künftigen Grundstückseigentümer. Hierfür sind Vereinbarungen zwischen der FBS und den Leitungsbetrieben abzuschließen.

In der Koordinierungsvereinbarung zwischen den BWB und dem Grundstückseigentümer FBS vom 09./18.03.2009, welche auf Grundlage des Städtebaulichen Vertrages für den 1. Erschließungsabschnitt abgeschlossen wurde, hat sich die FBS verpflichtet, die Anlagen der BWB, die im Zuge der Erschließungsmaßnahmen in private Straßen und Flächen gelegt werden müssen, durch die Eintragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zugunsten der BWB zu sichern. Die Sicherung ist vom Grundstückseigentümer gemäß Koordinierungsvereinbarung vor Inbetriebnahme der Anlagen zur Straßenentwässerung, Wasserver- und Schmutzwasserentsorgung mindestens in Form von notariell beglaubigten Eintragungsbewilligungen der beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten nachzuweisen. FBS wird diese Verpflichtung auch ewaigen Rechtsnachfolgern auferlegen.

Für die weiteren Erschließungsabschnitte müssen auf Grundlage des Städtebaulichen Vertrages die entsprechenden Vereinbarungen getroffen werden. Eine Flächensicherung im Bebauungsplan erfolgt über Ausweisungen von Baugrenzen, die eine Überbauung des Leitungsschutzstreifens verhindern.

#### Regenentwässerungskonzept

*Für die Regenentwässerung wird derzeit ein generelles Konzept erarbeitet. Gemäß den vorliegenden Informationen über die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes (Baugrundgutachten, Auskunft der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, Abteilung II E) zu den Baugrund- und Grundwasserverhältnissen und unter Beachtung der technischen Regeln sind die Voraussetzungen für eine vollständige Versickerung des Regenwassers im Einzugsgebiet nicht gegeben.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die grundsätzliche Versickerungsfähigkeit des Regenwassers wurde durch ein weiteres Bodengutachten nachgewiesen. Im Ergebnis ist in Abstimmung mit der BWB und der zuständigen Wasserbehörde vorgesehen, das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser zu versickern und nur das Regenwasser der Straßen nach Durchgang durch einen Bodenfilter und ggf. erforderlicher Rückhaltung in das Kanalnetz abzuführen.

#### Regenwasser der Straßen

*Es ist deshalb geplant dass auf den öffentlichen Straßen anfallend Regenwasser über Regenwasserkanäle abzuleiten. Vorzugsweise ist das Regenwassernetz so zu dimensionieren, dass eine Teilmenge des auf den Baufeldern anfallenden Regenwassers abgeleitet werden kann. Die Größe der Ableitungsmenge wird im Rahmen der konzeptionellen Planung festgelegt.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Das inzwischen abgestimmte Entwässerungskonzept sieht die überwiegende Ableitung des Regenwassers der Straße vor. Das in den Baufeldern anfallende Niederschlagswasser wird dort zur Versickerung gebracht.

#### Vorflut für Regenwasser

*Vorflut für das Regenwasser bilden die Schönefelder Bauernseen sowie die Dahme. Im Rahmen der Konzepterstellung werden entsprechende Varianten erarbeitet und bezüglich Genehmigungsfähigkeit und Wirtschaftlichkeit geprüft.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Schönefelder Seen können nicht als Vorflut genutzt werden. Die Planung sieht eine Ableitung über das Bohnsdorfer Netz in die Dahme vor.

#### Regenwasserkanal in Parkanlage

In der geplanten öffentlichen Parkanlage ist die Verlegung eines Regenwasserkanals erforderlich. Dafür ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Berliner Wasserbetriebe zu gewähren.

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Verlegung eines Regenwasserkanals in der öffentlichen Parkanlage ist mit der Ausgleichsfunktion der Parkanlage, insbesondere wegen der Fahrrechte und Freihaltung von bestimmten Bepflanzungen nicht vereinbar und wird vom zukünftigen Eigentümer der öffentlichen Parkanlage abgelehnt. Leitungsführungen außerhalb des Straßenlandes erfolgen daher gemäß koordiniertem Leitungsplan innerhalb der Baufelder. Lediglich der Querung der öffentlichen Parkanlage zwischen den Flächen M2 und M3 wurde von der Fachabteilung zugestimmt.

#### Flächen zur Regenwasserbehandlung und -rückhaltung

*Zur Regenwasserrückhaltung und Regenwasserbehandlung sind ebenfalls Flächen in der öffentlichen Parkanlage erforderlich. Diese Flächen sind nach endgültiger Festlegung nicht mehr als Grünflächen zu kennzeichnen. Alle Regenwasseranlagen müssen für die Wartungsfahrzeuge der Berliner Wasserbetriebe erreichbar sein. Leitungstrassen und Zufahrten sind entsprechend zu befestigen.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Das erforderliche Regenrückhaltebecken inkl. Bodenfilter wird im Bereich des GI 1 als Fläche für Versorgungsanlagen angeordnet, die öffentliche Parkanlage wird durch diese Nutzung nicht belastet.

#### Flächeneigentum Regenrückhaltebecken

*Die Regenentwässerung ist Bestandteil der öffentlichen Straße. Für die Errichtung von Anlagen zur Regenentwässerung wie Regenrückhaltebecken oder Regenwasserbehandlungsanlagen können daher nur Flächen betrachtet werden, die sich im Eigentum des Landes Berlin befinden.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Im Planungsgebiet befinden sich keine nennenswerten Flächen im Eigentum des Landes Berlin. Flächen des Regenrückhaltebeckens werden an das Land Berlin übergeben und von den BWB bewirtschaftet.

#### Trinkwasserversorgung

*Wie schon in unserer Stellungnahme vom 23.06.2006 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ausgeführt, nimmt die Straßen- und Bebauungsflächenplanung keinerlei Rücksicht auf die für die Trinkwasserversorgung des Südostraumes Berlins, darunter auch eben dieses Gewerbegebietes eminent wichtige Hauptleitung DN 1000 „Südring“ der BWB. Dieser „Südring“ seinerseits erhielt seine Trassierung in den ca. im Jahre 1984 in Abhängigkeit von der damaligen Ausdehnung des Flughafengeländes. Gegenüber der ersten Planungsphase wird diese Situation nun noch verschärft durch den Fortfall der bis dato als künftige öffentlich gewidmete Straße vorgesehenen „Planstraße 70a/Süd“.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Eine Verlegung dieser Leitung ist erforderlich, da sie in ihrer jetzigen Trassenführung nicht in die städtebauliche Planung integrierbar ist. Die Trasse wird nördlich der Grünflächen an der Landesgrenze in die privaten Baufelder gelegt und ist bereits grundbuchlich gesichert.

#### Wasserleitungen zur Gebietsversorgung

*Die unter 1.3.2.2.1 angesprochene WVL DN 300 steht im Übrigen für die Versorgung des künftigen Gewerbegebietes nur eingeschränkt zur Verfügung; im Wesentlichen soll, wie schon oben angedeutet, die Trinkwasserbereitstellung aus der DN 1000 erfolgen.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Hinweis wird zur Kenntnis genommen

#### Verlegung DN 1000

*Im Fall einer Verlegung der Trinkwasserhauptleitung DN 1000 in eine andere Trasse ist zu berücksichtigen, dass eine Außerbetriebnahme über einen längeren Zeitraum nicht möglich ist. Die Entwicklung des Gewerbegebietes sollte, deshalb so erfolgen, dass vor Außerbetriebnahme des ‚Südrings‘ in alter Trasse erst die neue Leitung vollständig verlegt und in Betrieb genommen werden kann.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Dies wurde bei der bisherigen Planung zu den Erschließungsabschnitten berücksichtigt, ist aber nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

### Leitungsrechte

*Für die Trinkwasserleitung DN 300 müssen in allen Bereichen, in denen nicht öffentlich gewidmete Flächen gequert werden, Leitungsrechte zugunsten der Berliner Wasserbetriebe vorgesehen werden. Im Bereich der Fläche MK östlich des Baumarktes resultiert daraus, dass die Bebauungsgrenze im Bereich der Trinkwasserleitung verschoben werden muss, um eine Überbauung zu verhindern.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Leitung ist bereits grundbuchlich gesichert. Im Bebauungsplan ist daher kein Leistungsrecht erforderlich. Daher muss auch die überbaubare Fläche nicht verkleinert werden, auch wenn sie erst oberhalb einer bestimmten Höhe über Gelände tatsächlich überbaut werden kann. Für das Kerngebiet wird im Übrigen darauf hingewiesen, dass es nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt.

### Lärmschutzwall und Wasserleitung

*Der geplante Lärmschutzwall muss so angeordnet werden, dass er außerhalb des vorzusehenden Schutzstreifens unseres Leitungsrechtes liegt.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Fläche für die Lärmschutzmaßnahme wurde entsprechend angepasst.

### Trinkwasserhauptleitung DN 1000

Für die im südöstlichen Teil des Plangebietes liegende Trinkwasserhauptleitung DN 1000 sind bereits zu Gunsten der Berliner Wasserbetriebe beschränkte persönliche Dienstbarkeiten nach § 9 Grundbuchbereinigungsgesetz / Sachenrechtsdurchführungsverordnung entstanden.

Abwägung des Bezirksamtes:

Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### **Amt für Umwelt und Natur vom 02.05.2007**

#### Zusätzliche Versiegelung von 98 ha

*Grundsätzlich und insbesondere angesichts des Klimawandels sowie des nachgewiesenen Verlusts biologischer Vielfalt im urbanen und suburbanen Raum betrachten wir die durch die vorliegende Planung vorbereitete zusätzliche Versiegelung von 98 ha (entspricht 55 %) auf Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) einschließlich der damit verbundenen weitgehenden Reduzierung der Funktionen zahlreicher Schutzgüter, als nicht verantwortlich und zeitgemäß.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von Gewerbe- und Industriegebieten im Umfeld des Flughafens BBI. Eine räumliche Nähe zum Flughafen ist daher dringend erforderlich. In räumlicher Nähe gibt es keine Flächen vergleichbarer Größenordnung die im Rahmen einer Wiedernutzbarkeit von Flächen, Nachverdichtung oder Maßnahmen der Innenentwicklung genutzt werden könnten.

### Versiegelungsgrad

*Erhebliche Bedenken bestehen gegenüber dem angestrebten hohen Versiegelungsgrad des Plangebietes (außer Wohngebiet) mit einer GRZ von 0,8.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Eine GRZ von 0,8 ist gemäß § 17 BauNVO die zulässige Obergrenze in Gewerbe- und Industriegebieten. Für eine niedrigere GRZ sind hier keine städtebaulichen und sonstigen Gründe erkennbar.



### Fassaden- und Dachbegrünung

*Die angedachte Begrünung der nichtüberbaubaren Grundstücks- bzw. Restflächen mit Bäumen (1 Baum je 1000 m<sup>2</sup>), Sträuchern und Zierrasen kann u.E. nur unwesentlich die Abstrahlungswärme der Baukörper durch Verdunstungsleistung mildern. Eine effektvolle Minderung könnte nur durch Fassaden- und Dachbegrünung erreicht werden. Eine 25%ige Dachbegrünung ist lt. B-Plan allerdings nur im Kerngebiet vorgesehen, nicht in den hochverdichteten Gewerbegebieten. Diesbezüglich fordern wir als Ausgleichsmaßnahme (klimawirksame, Versickerungs- und Biotopfläche) die Festsetzung von minimal 40 % Dachbegrünung in den GE- und GI-Flächen.*

Abwägung des Bezirksamtes:

In der Planung konnte die Dachbegrünung nicht berücksichtigt werden, da sie nur als Ausgleichs- oder Minderungsmaßnahme akzeptiert werden kann, wenn die Bezugsgröße definiert wird. Diese Definition ist im Rahmen eines Angebotsbebauungsplans nicht möglich, da nicht sicher ermittelt werden kann, welche Nutzungen sich innerhalb der GE- und GI-Flächen mit welchem Bedarf an Gebäuden und somit Dächern ansiedeln werden. Lagerplätze (ohne weitere Gebäude) sind in Gewerbe- und Industriegebieten zulässige Nutzungen, die hier auch nicht ausgeschlossen werden sollen.

### Niederschlagswasser

*Der B-Plan geht in seinen Untersuchungen von einer 100%igen Versickerung des Niederschlagswassers durch Schaffung neuer Vegetationsflächen bzw. einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung im Planungsgebiet aus. Voraussetzung hierfür sind das Vorkommen entsprechender versickerungsfähiger Böden sowie ausreichende Vegetationsflächen. Jüngste Probebohrungen lassen jedoch Zweifel aufkommen, ob dieses Ziel erreicht werden kann.*

*Vor dem Hintergrund der neuesten Ergebnisse sind weitere Probebohrungen hinsichtlich der Neuberechnung der Eingriffsbilanzierung aber auch der Dimensionierung der geplanten Regenwasserrückhaltebecken erforderlich. Auch unter diesem Aspekt wären Dach- und Fassadenbegrünungsmaßnahmen analog der Zielsetzung des Lapro sinnvoll.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Das Regenwassermanagement ist mit der zuständigen Fachbehörde und den BWB abgestimmt. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde durch ein zusätzliches Bodengutachten vom August 2007 bestätigt. Die auf den Straßen anfallenden Niederschlagswässer werden größtenteils abgeleitet. 36 % der Niederschlagswässer können versickert werden. Die restlichen 64 % werden über ein zentrales Regenrückhaltebecken geleitet.

Im Bereich der Baufelder wird das gesamte anfallende Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht.

Zur Dachbegrünung s.o.

### Klimafunktion

*Das bislang als Kaltluftschneise und Luftaustauscher fungierende Plangebiet nimmt eine wesentliche Klimafunktion für die bereits stark vorbelasteten Geschosswohnungsbauten nördlich der B 96a wahr. Sollte das Niederschlagswasser nicht, wie im B-Plan beschrieben, versickern bzw. verdunsten können, hätte dies ggf. für die Kaltluftentstehung und weitere Klimafunktionen gravierendere Folgen als dargestellt. Die Neuschaffung der geplanten Grünflächen („Grüner Trichter“, zentrale Grünachse, Grünstreifen am Planungsgebietsrand) verbessert zwar das Lokal-, das Stadtklima aber nur unwesentlich.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Der überwiegende Anteil des im Planungsgebiet anfallenden Niederschlagswassers wird zur Versickerung gebracht. Die geplanten Grünflächen wirken zudem klimatisch entlastend.

### Gehölzstreifens an der B 96a

*Positiv zu bewerten ist der Erhalt des Gehölzstreifens an der B 96a und der geplante Mittelstreifen der Transversalen. Zur Aufnahme von Regenwasser sollten die Unterstreifen der Geh- und Fahrradwege unbefestigt verbleiben, die Gehölzauswahl sich an hochstämmigen, einheimischen und standortgerechten Arten orientieren und in Abstimmung mit dem Fachbereich Naturschutz erfolgen.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### Habitatfunktion

*Hinsichtlich der Habitatfunktion derzeit weitestgehend ungestörter, großräumiger Acker- und Brachflächen im Plangebiet, besteht auch eine sehr hohe Veränderungsempfindlichkeit im Zusammenhang mit dem bestehenden Lebensraum für Säugetiere, insbesondere Reh, Fuchs, Hase, Wildschein. Die Baumschulflächen (Vorwald) bilden den notwendigen Rückzugsraum.*

*Diese, im Gebiet vorhandenen Populationen sind bedingt durch die Insellage des Plangebietes (Abzäunungen des Flughafengeländes und zur BAB 117 hin sowie westlich Begrenzung durch die B 96a und im Norden direkter Anschluss des Wohngebiets), unmittelbar auf den hier vorhandenen Lebensraum angewiesen.*

*Der verbleibende nicht umzäunte Raum um die Schönfelder Seen ist als Ersatz nicht ausreichend dimensioniert und ausgestattet.*

*Diesbezüglich ist die Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen M 2 und M 3 vorzuziehen.*

*Die einzelnen Erschließungsbereiche sind so zuzuschneiden, dass baum- und gehölzgeprägte Bestandsflächen (außer Baumreihe an B 96a, die diesen Rückzugsraum nicht bietet) vorläufig erhalten bleiben.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Reihenfolge der Umsetzung der Maßnahmenflächen wurde in Abstimmung mit UmNat festgelegt und findet Eingang in den städtebaulichen Vertrag. Es wurde je Erschließungsabschnitt die Verteilung zwischen planinternem und planexternem Ausgleich unter Berücksichtigung der Priorität, die sich z.B. aus den speziellen artenschutzrechtlichen Anforderungen ergeben, geregelt.

### Rohr- und Kornweihen

*Weiterhin sind auf der Fläche jagende Rohr- und Kornweihen beobachtet worden. Ein Brutvorkommen der Rohrweihe im Bereich der Schönfelder Seen/Kläranlage ist nicht auszuschließen.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Bedeutung des Planungsgebietes für Nahrungsgäste wurde im Rahmen einer Potenzialabschätzung untersucht.

### Biotopverbund

*Die Bewertung des derzeitigen Biotopverbunds als eingeschränkt, trifft aus unserer Sicht ausschließlich für die großen Säuger zu. Die anderen Organismengruppen können Zäune überwinden (Pflanzensamen, Aves ...) bzw. haben kleinflächigere Aktionsradien, so dass sie im Plangebiet bereits in mehrere Populationen vorkommen.*

*Im Bestand existiert der Biotopverbund großflächig zwischen den Grünstrukturen des Dorfkerns Bohnsdorf über die Baumschul- und Ackerflächen zu den Schönfelder Seen.*

*Demgegenüber sieht die Bebauungsplanung erhebliche Einschränkungen durch 80 % Überbauung in den einzelnen Gewerbegebieten und durch Straßenbau vor.*

*Die den künftigen Biotopverbund sichernden, eher linearen Grünbereiche: „Zentrale und südliche Grünachse“, werden von Straßen gequert, so dass besonders für bodengebundene Tierarten Beeinträchtigungen entstehen.*

*Als Möglichkeit zur Vermeidung potentiellen Verkehrstods ist der großzügig dimensionierte Bau von Tunnelanlagen zu prüfen.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Gefährdung insbesondere der in das Planungsgebiet wandernden Erdkröte an den Straßen durch Verkehr wurde erkannt. Daher wird im westlichen Teil des Planungsgebietes eine Grünfläche als Lebensraum für die Erdkröte gestaltet. Die Fläche soll so mit Hochborden gesichert werden, dass die Erdkröte nicht weiter in das Planungsgebiet eindringt, um eine Gefährdung auszuschließen.

Der Biotopverbund erfolgt zukünftig großflächig zwischen den Grünstrukturen des Dorfkerns Bohnsdorf über den „Grünen Trichter“ und die zentrale Grünachse zu den Schönefelder Seen.

In Abstimmung mit der Obersten Naturschutzbehörde, die zunächst Leiteinrichtungen an den Straßen im Planungsgebiet vorsah, sind diese aufgrund des Hochbordes um die M 9 Fläche nicht erforderlich. Da neben den Erdkröten, bei der es sich um eine besonders geschützte Art handelt, keine streng geschützten Amphibien vorkommen, wird die Erforderlichkeit von großzügigen Tunnelanlagen nicht gesehen. Dies wäre nicht verhältnismäßig.

#### Lärmschutzwall

*Der zwischen Wohngebiet und GE 1 zu bauenden Lärmschutzwall mit sanfter Neigung hat größtenteils eine ideale Exposition, so dass ich anrege die Südseite so zu gestalten, dass ein ausgleichrelevanter, voll besonner, nährstoffarmer Trockenrasenhang entsteht.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Trockenrasengestaltung wäre zwar aus naturschutzfachlicher Sicht sinnvoll, würde aber die gewünschte visuelle Abschirmung nicht erreichen. daher wird aus städtebaulicher Sicht dieser Hinweis nicht weiterverfolgt.

#### Erholungsbereiche

Die beabsichtigte Aufwertung des Plangebiets infolge Schaffung des zentralen Grünzuges und weiterer Ausgleichsflächen als Erholungsbereiche wird infolge der Lärmbelastung des Großflughafens BBI hinsichtlich ihrer Relevanz kritisch gesehen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### Gestaltung der Ausgleichsflächen

*Die Konzentration des Ausgleichs auf planinterne Flächen wird grundsätzlich begrüßt.*

*Die Flächen des „Grünen Trichters“ befinden sich auf den sandigen Lehm und Mergelböden der Teltow-Hochfläche im Verbreitungsgebiet der Winterlinden-Hainbuchenwälder als potentielle natürliche Vegetation, so dass dies der Zielbiotoptyp für die waldartig zu gestaltenden Flächen sein sollte.*

*In diesem Zusammenhang ist auch eine Überarbeitung der Pflanzliste erforderlich.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Der Hinweis auf die potentiell natürliche Vegetation wird in der weiteren Planung des „Grünen Trichters“ berücksichtigt. In den textlichen Festsetzungen zu den Flächen M 1 bis M 9 wurden die Hinweise von UmNat aufgenommen. Die Pflanzliste wurde angepasst.

#### Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen

*Bezüglich der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen muss im Sinne gewisser Nachhaltigkeit der biotischen Funktionalität des Raumes bei den planinternen Maßnahmen der Aus-*

*führung von Teilbereichen der waldartigen Biotope M 2 (langer Wiederherstellungszeitraum bis zum Ersatz der funktional z.T. vergleichbaren Baumschulfflächen) sowie von Teilen des Zauneidechsenhabitats M 1 (streng geschützte Art, FFH RL Anhang 4) absolute Priorität genießen.*

*Der Trockenlebensraum für Zauneidechsen ist durch Schaffung eines kleinflächigen Mosaiks von Deckung gebenden Zwergsträuchern, offenen Grasfluren, Stein- und Holzstrukturen sowie Sandhügeln als Sonnenplätze sowie hohlraumreichen Winterquartieren herzustellen.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Maßnahmen wurden in enger Zusammenarbeit mit dem Amt für Umwelt abgestimmt. Die Hinweise wurden daher bereits berücksichtigt.

#### Erzielung eines Aufwertungspotentials

*Im Hinblick auf die Erzielung eines Aufwertungspotentials auf den gärtnerisch zu gestalten, nicht überbaubaren Grundstücksteilen, erscheint uns die Planung artenreicher Wiesenflächen anstelle von Zierrasen zielführender.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Entwicklung artenreicher Wiesenflächen wäre aus naturschutzfachlicher Sicht zu begrüßen ist aber angesichts der intensiven Nutzung im Bereich der Baugebiete unrealistisch.

#### Als Regenrückhaltebecken geplanten Teiche

*Die funktional als Regenrückhaltebecken geplanten Teiche in der öffentlichen Grünanlage sollten nach Möglichkeit naturnahe, mit flachen besonnten Uferbereichen, gestaltet und nicht durchgängig umfriedet werden. In direkter Nachbarschaft zu Streuobstwiesen könnten sie dem Image eines Dorfteiches entsprechen.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Im Rahmen der Planung der Berliner Wasserbetriebe sind die dezentralen Regenrückhaltebecken in der Streuobstwiese zugunsten der Erweiterung der Öffentlichen Grünfläche entfallen. Der Hinweis ist daher obsolet.

#### Vorrangigen Durchführung planexterner Ausgleichsmaßnahmen

*Hinsichtlich des planexternen Ausgleichs ist das Amt für Umwelt und Natur an der vorrangigen Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen A1 GUS Fläche Treskowallee interessiert. Hier besteht auf der benannten, für Maßnahmen zum Biotop- und Artenschutz bestimmten Teilfläche dringender Entwicklungsbedarf.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Reihenfolge der Umsetzung der Maßnahmenflächen wurde in Abstimmung mit UmNat angepasst und wird im Städtebaulichen Vertrag geregelt. Die Zuordnung der planinternen und planexternen Maßnahmen zu den Erschließungsabschnitten erfolgte in Abhängigkeit von ihrer Priorität. Die Reihenfolge der Realisierung der Erschließungsabschnitte und die Größe kann nicht im Bebauungsplanverfahren geregelt werden. In Abstimmung mit UmNat wurden vier planexterne Maßnahmen im Bezirk Treptow-Köpenick ausgewählt und mit ihrem Aufwertungspotenzial bestimmt. Die genannte GUS-Fläche ist eine der vier Flächen.

#### Artenschutzrechtliche Erfordernisse

*Für die Umsetzung der streng geschützten Zauneidechsen ist im Vorfeld der Planfestsetzung die Inaussichtstellung einer Befreiung durch die Oberste Naturschutzbehörde einzuholen.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Der Antrag auf Befreiung von den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist erfolgt und wurde mit Nebenbestimmungen erteilt.

#### Grünfestsetzung T.F. 14

*Grundstücksflächen ...mindestens ein Laubbaum einer gebietsheimischen Art mit .....*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die textliche Festsetzung wird nicht geändert, da der gewünschte zu ergänzende Terminus nicht hinreichend genau ist. In diesem Sinne führt der Begriff nicht zur Klärung bei. Die Pflanzliste wird als ausreichend angesehen.

#### Grünfestsetzung T.F. 15

*Gehölzstreifen an der B 96a ...bei Abgang sind gebietsheimische Arten ... nachzupflanzen.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die textliche Festsetzung wird nicht geändert, da der gewünschte zu ergänzende Terminus nicht hinreichend genau ist. In diesem Sinne führt der Begriff nicht zur Klärung bei. Die Pflanzliste wird als ausreichend angesehen.

#### Grünfestsetzung T.F. 16

*... Substratschicht min. 0,12 bis 0,16 m dick, damit eine Begrünung mit Trockenrasen möglich ist.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die textliche Festsetzung ist nicht mehr Gegenstand des Teilbebauungsplans XV-70a.

#### Dachbegrünung in GE und GI-Gebieten

*Weiterhin sollte eine Festsetzung für 40 % Dachbegrünung in GE und GI-Gebieten hinzugefügt werden.*

Abwägung des Bezirksamtes:

In der Planung konnte die Dachbegrünung nicht berücksichtigt werden, da sie nur als Ausgleichs- oder Minderungsmaßnahme akzeptiert werden kann, wenn die Bezugsgröße definiert wird. Diese Definition ist im Rahmen eines Angebotsbebauungsplans nicht möglich, da nicht sicher ermittelt werden kann, welche Nutzungen sich mit welchem Bedarf an Gebäuden und somit Dächern ansiedeln werden (vgl. Abwägung SenStadt).

#### Ausgleichsflächen M 1 bis M 3

*Die Ausgleichsflächen M 1 bis M 3 werden auf leicht basischen Braun- und Fahlerden festgesetzt. Demgemäß sollten für die waldartigen Bereiche Laubmischwälder der Waldgesellschaften Winterlinden-Hainbuchenwald und Eichen-Hainbuchenwald festgesetzt werden.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Biotoptypenzusammensetzung erfolgte in Abstimmung mit UmNat und berücksichtigt die potentiell natürliche Vegetation.

#### Zentrale Grünachse

*Die Ausweisung der „zentralen Grünachse“ als öffentliche Parkanlage findet, auch in Anbetracht der sicherlich beabsichtigten Übertragung in UmNat-Fachvermögen und der möglicherweise erwarteten Widmung nach dem GrünanlG, bis auf die dargestellten Versickerungsmulden / Regenwasserrückhalteanlagen, Zustimmung.*

*Hinsichtlich der vielzähligen Versickerungsmulden / Regenrückhalteanlagen muss jedoch zwingend eine klare Trennung der Flächen nach Funktion erfolgen, also die Ausweisung dieser Funktionsflächen als Teile von Verkehrsanlagen, da sie der Entwässerung der öffentlichen Straßen dienen und auch als solche entsprechend gewartet werden. Ebenso können „öffentliche Parkanlagen“ keine Wirtschaftswege, Leitungstrassen für die öffentliche Straßenentwässerung (Regen- oder Schmutzwasser) oder sonstige Entsorgung aufnehmen. Hier ist eine klare Funktions- und damit Zuständigkeitstrennung in der „zentralen Grünachse“ vorzunehmen; dieser Trennung ist auch in den Planungen mit den entspre-*

chenden, verschiedenen Plan- und Symbolkennzeichnungen Rechnung zu tragen. Eine spätere Übernahme in Fachvermögen kann nur für die der Flächen „öffentlichen Parkanlagen“ ohne Funktionsflächen der Versickerungsmulden / Regenrückhalteanlage und deren Nebenanlagen (Wirtschaftswege, Kabeltrassen, Leitungstrassen etc.) sowie ohne sonstiger Rechte Dritter zugesichert werden.

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Versickerungsbecken im Bereich der öffentlichen Grünflächen entfallen. Es sind keine Leitungen im Bereich der zentralen Grünachse geplant.

#### Verbindungswege neben privaten Grünflächen

Des Weiteren sind „Verbindungswege / Grünwege“ direkt neben privaten Grünflächen vorgesehen, die sehr wohl geeignete / notwendige Wege darstellen, jedoch in keiner Art und Weise den Charakter einer öffentlichen Grün- und Erholungsanlage haben. Auch hier sollte der Zweckbestimmung „Weg“ konsequent Folge geleistet und eine klare Funktions- und damit Zuständigkeitsbestimmung getroffen werden, was dann letztlich auch die nachfolgende Zuordnung in das entsprechende Fachvermögen - für Wege des öffentlichen Verkehrs Tiefbauamt - erleichtert.

Für die öffentlichen Verbindungswege oder auch Grünverbindungen zwischen den Baufeldern GE 1, M 1 und M 2 sowie des Randbereiches von M 3 zum Siedlungsgebiet Bohnsdorf, kann keine Übernahme der Wegeflächen in das Fachvermögen des UmNat zugesichert werden. Sollten diese Flächen die Verkehrsfunktion (Fußgänger und Radfahrer) erfüllen, so sind sie folglich auch so auszuweisen und dem Tiefbauamt zu übertragen. Das UmNat hat regulär auf Verkehrsflächen die Grünflächenpflege auf Anforderung des Tiefbauamtes zu übernehmen; insofern besteht auch keinerlei Notwendigkeit „grüne Verkehrswege“ auf UmNat auszuweisen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Bei den genannten Flächen handelt es sich nicht um reine Wegeflächen. Sie weisen eine Breite von 10 - 15 m auf und wären daher als Wegefläche überdimensioniert. An der Ausweisung als Öffentliche Parkanlage wird daher festgehalten. Dies erfolgt nach aktuellen Abstimmungen im Einverständnis mit UmNat.

#### Fläche mit Versickerungsmulden / Regenrückhalteanlagen an der Planungsgrenze

Für die zwischen GE 4, GE 8 und GE 9 an der Planungsgrenze befindliche Fläche mit Versickerungsmulde / Regenrückhalteanlage besteht kein Diskussionsbedarf mehr, da sie offensichtlich als öffentliche Grünfläche entfallen ist, ansonsten jedoch, entsprechend obiger Ausführungen, abgelehnt werden würde.

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Fläche ist als private Grünfläche geplant.

#### Verkehrsfläche in Verlängerung der Schützenstraße direkt an der B 96a

Hinweisen möchten wir noch einmal darauf, dass im Bereich MK - in Verlängerung der Schützenstr., direkt an der B 96a - eine kleinere ungenutzte und unbebaute Grundstücksfläche gelegen ist, die derzeit noch fiskalisch durch UmNat verwaltet und an ZGW / LF abgegeben wird. Der für Verkehrszwecke notwendige Grundstücksanteil sollte dann nach Abgabe aus dem UmNat-Vermögen ggf. noch weiterhin beim Land Berlin vorgehalten werden.

Abwägung des Bezirksamtes:

Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### Grundstücke, die später in das UmNat-Fachvermögen übergehen sollen

Abschließend soll noch einmal darauf hingewiesen werden, dass für alle Grundstücke die später in das UmNat-Fachvermögen übergehen sollen, eine kosten- und lastenfrei Übertragung vorzusehen ist.

Abwägung des Bezirksamtes:

Mit Ausnahme der einmaligen Querung der Schutzwasserleitung und der Gasleitung H 800 im Bereich des „Grünen Trichters“ kann eine lastenfreie Übertragung sichergestellt werden. Dies erfolgt in Einvernehmen mit UmNat.

#### Retentionsbecken in Öffentlichen Grünanlagen

*Das Erfordernis von Retentionsbecken in der Öffentlichen Grünanlage wird auf Grund der geringen Wasserdurchlässigkeit des anstehenden Bodens und den zur Zeit angestellten Überlegungen der Berliner Wasserbetriebe zu einer alternativen Regenwasserbehandlung als fragwürdig angesehen; die Größe von Retentionsbecken sollte nicht mehr als ca. 2/3 der vorgegebenen dreieckigen Grundflächen betragen, damit ausreichend Platz für entsprechende Abpflanzungen bleibt, um die Retentionsbecken in die Grünanlagen integrieren zu können.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Retentionsbecken in der zentralen Grünachse sind im Zuge der Generellen Planung der Berliner Wasserbetriebe entfallen.

#### **Auswirkungen auf die Planinhalte**

Auf der Grundlage der Stellungnahme erfolgen neben redaktionellen Änderungen, folgende inhaltliche Änderungen

1. Anpassung der Straßenbegrenzungslinie der B 96 a
2. die bisher vorgesehenen Regelungen zur bisher planfestgestellten Fläche der SLB Nord entfallen
3. Änderung der Zielbiotope für die Maßnahmenflächen im „Grünen Trichter“ in Anlehnung an potenziell natürliche Vegetation
4. Anpassung der Pflanzliste
5. Änderung der textlichen Festsetzung für die Dachbegrünung im Kerngebiet (Erhöhung der Substratstärke)

#### **Weitere Änderungen des Plankonzeptes**

Unabhängig vom Beteiligungsverfahren ergaben sich als Änderungen

1. Präzisierung der Zweckbestimmung des Sondergebietes in „Bau- und Gartenmarkt“ unter Bezug auf die allgemein übliche Begriffsdefinition bzw. Typisierung entsprechend der Angebotsstruktur dieser Fachmärkte
2. Präzisierung der zulässigen Sortimente im geplanten Sondergebiet
3. Anpassung der detaillierten Festsetzungen beidseitig des Einmündungsbereichs der Planstraße 70a/Transversale in die B 96a – GE 2 und GE 3 – im Sinne des Ergebnisses des Gutachterverfahrens zur Gestaltung dieses Bereiches
4. Festlegung einer Fläche für Versorgungsanlagen – Anlagen für die Bewirtschaftung von Regenwasser – im GI 1
5. Aufgabe der Straßenverbindung zwischen der Planstraße 70a/Nord und der Grünbergallee, da diese Verbindung nicht weiter für erforderlich gehalten wurde,
6. Anpassung der Straßenbegrenzungslinie im Bereich des Dorfkerns Bohnsdorf an den tatsächlichen Bestand,
7. Aufteilung des Plangebietes in die Bereiche XV-70a und XV-70b durch Herausnahme des Kerngebietes nördlich der B 96a als eigenständige Planungsaufgabe.

### **6.2.4 Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

#### **6.2.4.1 Eingegangene Stellungnahmen**

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, fand gem. § 4 Abs. 2 BauGB ab dem 13.03.2007 parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB statt.

Es gingen von 36 Behörden und Stellen, die als Träger öffentlicher Belange beteiligt wurden, 27 Schreiben ein. 16 Schreiben enthielten Hinweise und Anregungen.

Im Folgenden sind die abwägungsrelevanten Stellungnahmen soweit sie sich auf den Bebauungsplan beziehen und die zugehörige Abwägung dargestellt.

### **Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung Brandenburg, 16.02.2009**

#### Anlagenschutzbereich / Bauschutzbereich

*Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-70a liegt im Anlagenschutzbereich von Flugsicherungsanlagen sowie im bestehenden und künftigen Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Berlin-Schönefeld.*

#### **1. Anlagenschutzbereich von Flugsicherungsanlagen gemäß § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG)**

*Das Planungsgebiet liegt im Anlagenschutzbereich von Flugsicherungsanlagen am Verkehrsflughafen Berlin-Schönefeld. Nach § 18a LuftVG dürfen hier Bauwerke nicht errichtet werden, wenn dadurch Flugsicherungseinrichtungen gestört werden.*

*Die oberste Luftfahrtbehörde, das Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg, Referat 44, hat die DFS über das Planungsgebiet unterrichtet, da sie im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange über den Entwurf des Bebauungsplanes XV-70a „Bohnsdorf West“ im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Bohnsdorf und Altglienicke Kenntnis erhalten hat.*

*Die Eigentümer und anderen Berechtigten haben auf Verlangen der für die Flugsicherung zuständigen Stelle zu dulden, dass Bauwerke, die den Betrieb von Flugsicherungseinrichtungen stören, in einer Weise verändert werden, dass Störungen unterbleiben, es sei denn, die Störungen können durch die für die Flugsicherung zuständige Stelle mit einem Kostenaufwand verhindert werden, der nicht über den Geldwert der beabsichtigten Veränderung liegt (§ 18a Abs. 2 LuftVG).*

*Die DFS hat dem MIR nunmehr mitgeteilt, dass alle Bauvorhaben, die durch die Radaranlage Remberg (SFD) eingesehen werden können, der DFS gemäß § 18a LuftVG vorzulegen sind.*

#### **2. Bauschutzbereich gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz – (LuftVG)**

*Das Planungsgebiet liegt auch im bestehenden und künftigen Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Berlin-Schönefeld (siehe Anlagen, die Ihnen mit Schreiben vom 10.12.2008 übermittelt wurden).*

*Aufgrund der Lage des Vorhabens ist der Bauschutzbereich gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) des Flughafens Berlin-Schönefeld berührt. Nach § 12 LuftVG dürfen Bauwerke innerhalb des Bauschutzbereiches nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde errichtet werden (bestehender Bauschutzbereich - § 12 Abs. 3 Ziffer 1a) und 2a) LuftVG sowie künftiger Bauschutzbereich - § 12 Abs. 3 Ziffer 1a), 1b) und 2a) LuftVG),*

*Bestehender Bauschutzbereich (ohne Nordbahn)*

*Bauwerke, die im Bereich zwischen den 1,5 km- und 4 km-Kreis um den Flughafenbezugspunkt liegen und die zulässige Bauhöhe von 71,70 m ü. NHN überschreiten sowie*

*Bauwerke, die im Bereich der Anflugsektoren bis 10 km um den Startbahnbezugspunkt liegen und die zulässige Bauhöhen - von 0 m auf 100 m über den Startbahnbezugspunkt ansteigend - überschreiten (r - 10 km 144,73 m ü. NHN)*

*Künftiger Bauschutzbereich*

*Bauwerke, die im Bereich zwischen den 1,5 km- und 4 km-Kreis um den Flughafenbezugspunkt liegen und die zulässige Bauhöhe von 72 m ü. NHN überschreiten, Bauwerk, die im Bereich zwischen dem 4 km- und 6 km-Kreis um den Flughafenbezugspunkt liegen und die zulässigen Bauhöhen - von 72 m ü. NHN auf 147 m ü. NHN ansteigend - überschreiten sowie*



*Bauwerke, die im Bereich der Anflugsektoren bis 10 km um den Startbahnbezugspunkt liegen und die zulässigen Bauhöhen - von 0 m auf 100 m über den Startbahnbezugspunkt ansteigend - überschreiten ( $r = 10 \text{ km } 144,73 \text{ m ü. NHN}$ ).*

*Entsprechend § 12 Abs. 2 LuftVG darf die für die Erteilung einer Baugenehmigung zuständige Behörde die Errichtung von Bauwerken, die in den Bauschutzbereich hineinragen nur mit ausdrücklicher, vorheriger Zustimmung der Luftfahrtbehörde genehmigen. Sehen landesrechtliche Bestimmungen für die Errichtung von Bauwerken die Einholung einer Baugenehmigung nicht vor, bedarf die Errichtung dieser Bauwerke der Genehmigung der Luftfahrtbehörde unter ausschließlich luftverkehrssicherheitlichen Erwägungen. Der § 12 LuftVG räumt der Luftfahrtbehörde für die Erteilung der Zustimmung eine Frist von zwei Monaten ein.*

*Gemäß § 15 LuftVG gelten die Bestimmungen des § 12 LuftVG sinngemäß auch für Bäume, Freileitungen, Masten, Dämme sowie für andere Anlagen und Geräte. Die Errichtung dieser Luftfahrthindernisse bedarf der Genehmigung. Falls die Genehmigung von einer anderen als der Baugenehmigungsbehörde erteilt wird, bedarf diese der Zustimmung der Luftfahrtbehörde. Ist eine andere Genehmigungsbehörde nicht vorgesehen, so ist die Genehmigung der Luftfahrtbehörde erforderlich.*

*Die einzelnen Bauvorhaben im Bauschutzbereich bedürfen deshalb der luftrechtlichen Zustimmung bzw. Genehmigung der zuständigen Luftfahrtbehörde (Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg). Die Entscheidung über die Zustimmung/Genehmigung wird auf der Grundlage einer gutachtlichen Stellungnahme der DES getroffen.*

*Weiterhin wird noch einmal auf Folgendes hingewiesen:*

*Es gilt weiterhin die Veränderungssperre gemäß § 8a Abs. 1 LuftVG für die in den Grunderwerbsplänen zum „Ausbau Flughafen Schönefeld“ aufgeführten Flächen. Die Veränderungssperre umfasst auch Vorhaben, die in den künftig vorgesehener Bauschutzbereich hineinragen. Dementsprechend ist auch in diesen Fällen in analoger Anwendung von § 12 LuftVG die luftrechtliche Zustimmung der zuständigen Luftfahrtbehörde einzuholen.*

*Auf das Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm in seiner aktuellen Fassung wird hingewiesen.*

*Aufenthaltsräume sind baulich so zu gestalten, dass der Schallschutz ausreichende Berücksichtigung findet.*

*Gemäß Anlage 2 und 3 des Planfeststellungsbeschlusses „Ausbau Flughafen Berlin-Schönefeld“ vom 13. August 2004 i. d. F. der 15. Änderung vom 19.12.2008 liegt das Planungsgebiet innerhalb des Tagschutzgebietes. Weiterhin liegt es voraussichtlich im künftigen Nachtschutzgebiet sowie außerhalb des Entschädigungsgebietes. Auf das laufende Planergänzungsverfahren „Lärmschutzkonzept BBI“ im welchem über die Auflagen zum Nachtflugbetrieb und erneut über die Anordnung passiver Schallschutzmaßnahmen bei Nachtflug, über das Nachtschutzgebiet sowie über das Entschädigungsgebiet „Außenwohnbereich“ entschieden wird, wird ebenfalls noch einmal hingewiesen.*

*Abwägung des Bezirksamtes:*

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zum besseren Verständnis bei der Beurteilung von Bauvorhaben werden die genannten Regelungen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Die Ergänzung ist ohne formelle Verfahrensschritte möglich. In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf die daraus resultierenden Höhenbegrenzungen hingewiesen.*

#### **Berliner Wasserbetriebe Abt. Netzbau, 14.01.2009**

*Der Standort des Schmutzwasserpumpwerkes ist zwischen der Flughafen Berlin Schönefeld GmbH und unserem Unternehmen abgestimmt, allerdings bisher nicht in der Geltungsbereichszeichnung dargestellt. Wir bitten Sie, das Pumpwerkgrundstück als Fläche für die Abwasserentsorgung in die Planzeichnung zu übernehmen und entsprechend zu kennzeichnen.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Das Schmutzwasserpumpwerk soll im Gewerbegebiet errichtet werden. Diese Nutzung ist in Gewerbegebieten zulässig und bedarf keiner separaten Festsetzung.

#### Leitungsrechte

*Wir weisen hiermit nochmals darauf hin, dass für alle Anlagen unseres Unternehmens, die im nicht öffentlichen Straßenland sowie in den Grünflächen liegen, Leitungsrechte zu Gunsten der Berliner Wasserbetriebe vorgesehen werden müssen.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die FBS hat sich im Städtebaulichen Vertrag öffentlich-rechtlich verpflichtet, alle über private Flächen verlaufenden Leitungen, Kanäle sowie technische Bauwerke/Anlage durch Dienstbarkeiten zugunsten der Leitungsträger bzw. Ver- und Entsorger zu sichern. Dies gilt auch für Ihre Rechtsnachfolger und künftigen Grundstückseigentümer. Hierfür sind Vereinbarungen zwischen der FBS und den Leitungsbetrieben abzuschließen.

In der Koordinierungsvereinbarung zwischen den BWB und dem Grundstückseigentümer FBS vom 09./18.03.2009, welche auf Grundlage des Städtebaulichen Vertrages für den 1. Erschließungsabschnitt abgeschlossen wurde, hat sich die FBS verpflichtet, die Anlagen der BWB, die im Zuge der Erschließungsmaßnahmen in private Straßen und Flächen gelegt werden müssen, durch die Eintragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zugunsten der BWB zu sichern. Die Sicherung ist vom Grundstückseigentümer gemäß Koordinierungsvereinbarung vor Inbetriebnahme der Anlagen zur Straßenentwässerung, Wasserver- und Schmutzwasserentsorgung mindestens in Form von notariell beglaubigten Eintragungsbewilligungen der beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten nachzuweisen. FBS wird diese Verpflichtung auch etwaigen Rechtsnachfolgern auferlegen.

Die Errichtung des erforderlichen Schmutzwasserpumpwerkes ist ebenfalls vertraglich gesichert.

Für die weiteren Erschließungsabschnitte müssen auf Grundlage des Städtebaulichen Vertrages die entsprechenden Vereinbarungen getroffen werden. Eine Flächensicherung im Bebauungsplan erfolgt über Ausweisungen von Baugrenzen, die eine Überbauung des Leitungsschutzstreifens verhindern.

Das Schmutzwasserpumpwerk ist auf einer als Gewerbegebiet ausgewiesenen Fläche vorgesehen.

Einer Festsetzung von Leitungsrechten im Bebauungsplan bedarf es nicht.

#### Leitungsrecht und Lärmschutzwall

*(aus der Stellungnahme vom 30.06.2008 zum Verfahren gem. § 125 BauGB)*

*Der geplante Lärmschutzwall im Norden des Plangebietes muss so angeordnet werden, dass er außerhalb des vorzusehenden Schutzstreifens unseres Leitungsrechtes liegt.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Belange der BWB wurden bei der Planung des Walls berücksichtigt. Der Wall hält einen Abstand von 10 m zur Grundstücksgrenze ein. In diesem Bereich ist sowohl die Leitung angeordnet (vorhanden) als auch ausreichender Raum für Wartungsfahrzeuge.

**Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg Potsdam GL 8,  
19.12.2008**

#### Ziele der Raumordnung

*Der B-Plan-Entwurf sieht im Einklang mit Ziel 5 LEP FS, dem zufolge zur Gewährleistung der Standortsicherung des Flughafens Berlin-Schönefeld innerhalb dieser Planungszone neue Flächen und Gebiete für Wohnnutzungen nicht geplant werden dürfen. Die Baufelder GI 1 und GE 10 liegen teilweise in einen Bereich der Planungszone Bauhöhenbeschränkung, in dem die maximal zulässige Bauhöhe zwischen 50 m und 60 m ü. NHN (das sind ca. 6 m bis 16 m über Gelände) liegt. Die vorgesehenen baurechtlichen Regelungen rei-*

chen hier nicht aus, um eine Vereinbarkeit des B-Plan-Entwurfes mit Ziel 3 LEP FS zu erreichen, dem zufolge in der Planungszone Bauhöhenbeschränkung keine Vorhaben geplant werden dürfen, die die Hindernisfreiheit des Flugbetriebes beeinträchtigen können.

Abwägung des Bezirksamtes:

Das Planungsgebiet liegt im bestehenden und künftigen Bauschutzbereich gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) des Flughafens Berlin-Schönefeld. Die daraus resultierenden Bauhöhenbeschränkungen wurden bei der Planung berücksichtigt. Sie bestehen aber nicht nur für die beiden genannten Baufelder, sondern auch für alle anderen und über das Planungsgebiet hinaus. In den beiden genannten sind sie allerdings am weitestgehenden. Nach den vorliegenden Daten liegen sie für einen kleineren Teilbereich des GI 1 zwischen 9 und 11 m und für einen größeren Bereich des GE 10 zwischen 11 und 16 m. Die Bauhöhenbeschränkungen sind bei Bauvorhaben innerhalb der Sicherungsbereich (auch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans) zu beachten. Alle Bauvorhaben die in den Bauschutzbereich nach § 12 LuftVG hineinragen dürfen nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörden errichtet werden. Im Bebauungsplan wird durch nachrichtliche Übernahme auf diese Regelungen verwiesen.

*Die Erweiterung des bestehenden Bau- und Gartenmarktes steht wegen der Begrenzung der Verkaufsflächen für das Angebot zentrenrelevanter Sortimente auf 1.200 m<sup>2</sup> BGF im Einklang mit dem Ziel aus § 16 Abs. 6 Landesentwicklungsprogramm i.d.F. vom 01. November 2003 (der nach Art. 3 Abs. 2 des Staatsvertrages vom 10. Oktober 2007 (GVBL S. 629) fortgilt), dem zufolge der Anteil von Verkaufsflächen in großflächigen Einzelhandelszentren auf ein Maß zu begrenzen ist, das die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung und die geplante Zentrenstrukturen nicht gefährdet.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung

*Der B-Plan-Entwurf steht im Einklang mit dem Grundsatz aus § 5 Abs 1 des Landesentwicklungsprogrammes 2007 (LEpro 2007), dem zufolge die Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden soll.*

*Das Plangebiet liegt innerhalb eines überörtlichen Handlungsschwerpunktes, der gemäß Grundsatz 10 LEP FS den gesamten engeren Wirkungsbereich des Flughafens Berlin-Schönefeld umfasst. Im Rahmen des als informelle Planung erarbeiteter; gemeinsamen Strukturkonzeptes Flughafenumfeldentwicklung BBI ist das Plangebiet im städtebaulichen Rahmenplan als Erweiterungsfläche 1. Priorität für Gewerbe für*

- vorwiegend Büros und Dienstleistungen,
- vorwiegend kleine und mittlere Gewerbebetriebe
- sowie großflächige Betriebe

dargestellt.

*Der B-Plan-Entwurf steht im Einklang mit dem durch Urteil des OVG für das Land Brandenburg vom 27. August 2003 zu einem Grundsatz abgestuften Plansatz 1.0.4 LEP eV, dem zufolge neue Siedlungsflächen nach Lage, Größe, Struktur und Ausstattung der Gemeindegröße anzupassen sind und am vorhandenen Siedlungsbereich anzuschließen sind und unterstützt Grundsatz 5.2 LEP eV und Grundsatz 1.1 LEP FS, denen zufolge Gewerbebeflächensicherung und -entwicklung maßgebliches Handlungsziel in Handlungsschwerpunkten in Berlin sind.*

*Mit dem Entwurf des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP B-B) von 21. August 2007 liegen nunmehr auch in Aufstellung befindliche Ziele als sonstige Erfordernisse der Raumordnung vor.*

*Die Festlegungskarte 1 des Entwurfes des LEP B-B stellt das Plangebiet als Gestaltungsraum Siedlung dar, in dem gemäß dem in Aufstellung befindlichen Ziel 4.5 Abs. 1 LEP B-B Entwurf eine Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen möglich sein und eine gewerbliche Entwicklung nicht begrenzt werden soll. Auch die Entwicklung von Waldflächen und öffent-*

lichen Parkanlagen steht hiermit im Einklang, da gemäß der Begründung zum diesem in Aufstellung befindlichen Ziel die Kommunen zur Binnendifferenzierung des Gestaltungsraumes Siedlung große Spielräume haben.

Abwägung des Bezirksamtes:

Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### **Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen III E 25, 19.12.2008**

#### Teilung des Bebauungsplanentwurfes XV-70

*Grundsätzlich wird die Teilung des Bebauungsplanentwurfes XV-70 aus wirtschaftspolitischer Sicht begrüßt, um Planungsabsichten ohne größeren Zeitverzug umsetzen zu können. Insofern wird das Planverfahren XV-70a für das Baufeld „Bohnsdorf-West“ unterstützt, um die Ziele gemäß Seite 19 der Begründung zum Bebauungsplan zügig festsetzen zu können.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Kein Abwägungserfordernis

#### Emissionskontingentierung

*Die vorgesehenen Nutzungen entsprechen im Wesentlichen meinen Vorstellungen.*

*Eine Schutz- und Ausgleichsfunktion zur angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung übernehmen die großzügig vorgesehenen Grünfestsetzungen inklusive der Festsetzung der detaillierten Emissionskontingente für die geplanten Gewerbe-/Industriegebiete innerhalb des Geltungsbereichs des Planentwurfes.*

*Die vorgesehene Entwicklung des Gebietes für verarbeitendes Gewerbe, Distribution, Logistik sowie produktionsorientierte Dienstleistungen erfordert eine spezifizierte und an den rechtlich möglichen Obergrenzen orientierte Emissionskontingentfestsetzung. Insofern müsste aus wirtschaftspolitischer Sicht nochmals überprüft werden ob (gemäß textlicher Festsetzung Nr. 18 ff.)*

*die Gewerbegebiete 5, 6 und 10 sowie*

*die Industriegebiete 1, 2 und 3*

*mit der richtigen Emissionskontingentierung festgesetzt werden.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die getroffenen Regelungen zur Emissionskontingentierung lassen für jedes Baufeld die rechtlich möglichen Obergrenzen zu. Diese werden durch die Kontingentierung nicht beschränkt. Die festgelegten Werte ergeben sich aus den Abständen zu den maßgeblichen Immissionsorten und den Flächengrößen.

### **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung I B, 18.12.2008**

#### Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen etc.

*Die im B-Planentwurf vorgesehenen Festsetzungen sichern nur in Ansätzen die Inhalte, die im von unseren Häusern gemeinsam mit der Gemeinde Schönefeld und der FBS für diesen übergeordneten Standort BBI Businesspark Berlin erarbeiteten Masterplan einvernehmlich vereinbart wurden.*

*Die städtebauliche Figur wie im Masterplan dargestellt, ist zwar im B-Planentwurf im Grundsatz durch die Baugrenzen nachgezeichnet worden. Auf weitere Festlegungen zur Bebauung und Qualitätssicherung, die die Intentionen des Masterplanes umsetzen, wurde jedoch weitgehend verzichtet.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Der Bebauungsplanentwurf gibt die Inhalte des Masterplans vollständig wieder. Er muss sich jedoch auf die rechtlich gebotenen erforderlichen Regelungen beschränken.

#### Gutachterverfahren Eingangsbereich

*Das Ergebnis des Gutachterverfahrens, das für die Eingangsblöcke an der B 96 auch unter Beteiligung unseres Hauses durchgeführt wurde, ist zwar in der Begründung umfassend beschrieben, findet aber im Plan bis auf Mindestfestsetzungen, die Vorgaben zur Eckausbildung am Eingangsbereich an der B 96a vorsehen, keine Umsetzung. Bedauerlich ist, dass darüber hinaus auf Vorgaben zur baulichen Raumbildung ebenso verzichtet wurde, wie auf die vom Obergutachtergremium ausdrücklich empfohlene Sicherung der Umsetzung der Idee einer Platzbildung an der Transversale im östlichen der beiden Eingangsböcke.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Empfehlungen des Gutachterverfahrens besagen, dass die Festsetzung des städtebaulichen Rahmens, der im Bebauungsplan festgesetzt werden soll, eine weitgehende Flexibilität für die Vermarktung ermöglichen muss.

Da es sich bei dem Bebauungsplan um keinen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und es auch keine konkreten Vorhaben gibt, kann der Bebauungsplan nur einen Rahmen setzen – es ist ein Angebotsplan. Die Mindestfestsetzungen wie Baugrenzen, Mindestbauhöhen und Baulinien im Bereich der Eckbebauung sichern die Umsetzung der wesentlichen Merkmale der Ergebnisse des Gutachterverfahrens. Die sogenannte „Platzbildung“ ist durch das Gutachterverfahren zwar angeregt worden. Es gibt jedoch keine städtebauliche Begründung für die exakte Lage; zumal die vorgeschlagene Lage mit der bereits vor dem Gutachterverfahren vorgenommen Grundstücksteilung durch Verkäufe der FBS nicht korrespondiert. Allerdings schließt der Bebauungsplan einen solchen Platz nicht aus – er kann realisiert werden.

#### Erschließung des Gebietes

*Wir möchten anmerken, dass die Erschließung des Gebietes über nur einen Anschluss nach Norden in der ausführlichen fachlichen Diskussion, im Zuge der Erarbeitung des Masterplans, als nicht ausreichend angesehen wurde.*

*Schönefeld hat keine Anschlussmöglichkeit über sein Gemeindegebiet zur B 96a in Aussicht gestellt. Deshalb wurde im Masterplan eine Straßenverbindung zur Grünbergallee östlich des Gartenmarktes vorgesehen. Diese Erschließung war auch in den bisherigen B-Planentwürfen dargestellt, ist jetzt jedoch entfallen. Wir halten diese bisher in der Planung enthaltene Anbindung östlich des Gartenmarktes weiterhin für notwendig.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Verkehrliche Untersuchungen, Leistungsfähigkeitsbetrachtungen sowie Abstimmungen mit den zuständigen Fachverwaltungen haben ergeben, dass auch bei Abwicklung des vom und zum Baufeld führenden Verkehrs nur über die Transversale zur B 96a Leistungsfähigkeitsreserven im Netz bestehen und somit eine zweite Anbindung nicht erforderlich ist. Es bestehen auch keine sicherheitstechnischen Bedenken gegen einen Entfall der 2. Anbindung, da die Transversale mit 2 x 2 Fahrspuren an die B 96a angebunden wird und somit hier ein großzügig bemessener Verkehrsraum entsteht, der verschiedene Verkehrsregelungen für den Havariefall zulässt.

#### Bezeichnung Gemeinsames Strukturkonzept Berlin-Schönefeld

*Abschließend möchten wir darauf aufmerksam machen, dass sich die Ausführungen im Begründungstext unter Punkt 4.12 nur auf Inhalte des Masterplanes beziehen. Die Bezeichnung in der Überschrift - Gemeinsames Strukturkonzept Berlin-Schönefeld "Masterplan Gateway BBI" - kann, ebenso wie in der Bildunterschrift und im Punkt 4.17 irreführend sein. Im Zusammenhang mit dem BBI wird die Bezeichnung "Gemeinsames Strukturkonzept" inzwischen immer mit einer anderen Planung, dem von der Gemeinsamen Landesplanung koordinierten GSK-FU-BBI in Verbindung gebracht und sollte deshalb im o.g. Zusammenhang nicht mehr verwendet werden.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Begründung wird redaktionell geändert.

**Senatsverwaltung für Stadtentwicklung VII B, 17.12.2008**Anschluss an B 96a

*Das grundsätzliche Erschließungskonzept, aufbauend auf einem neuen LSA-Knotenpunkt an der B 96a, ist abgestimmt.*

*Die Änderungen an der Bundesstraße B 96a sind gemäß § 17 Fernstraßengesetz (FStrG) planfestzustellen. Gemäß § 17b Abs. 2 FStrG kann die Planfeststellung durch ein B-Planverfahren ersetzt werden. Da die Änderungen an der B 96a städtebaulich bedingt sind und es sich lediglich um die Schaffung eines neuen Knotenpunktes handelt, bestehen keine Bedenken gegen den planfeststellungsersetzenden B-Plan XV-70a.*

*Wir gehen davon aus, dass der Straßenbaulastträger (SenStadt, Abt. X) am B-Planverfahren beteiligt ist.*

*Der Querschnitt der B 96a im Bereich des Knotenpunktausbaues ist auch im Hinblick auf die weitere Strecke mit der Abteilung X und Abteilung VII abzustimmen. Gegen die im vorgesehenen Verfahren dargestellte südöstliche Straßenbegrenzungslinie bestehen unsererseits keine Bedenken.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die genannten Abteilungen der Senatsverwaltung wurden an der Planung beteiligt.

Auf Grund der Tatsachen, dass die nördliche Fahrbahngrenze der B 96a außerhalb des Geltungsbereichs beibehalten bleibt, keine Erweiterung des vorhandenen Straßenlandes in nördliche Richtung erfolgt sowie auf der nördlichen Straßenseite bereits ein Weg vorhanden ist, wird nach Abstimmung mit SenStadt Abt. X festgestellt, dass für die Baumaßnahmen der B 96a zwischen nördlicher Straßenbegrenzungslinie und B-Plan-Geltungsbereichsgrenze nach gegenwärtiger Erkenntnislage weder die Notwendigkeit für die Durchführung eines Planrechtsverfahrens noch für die Feststellung auf Verzicht einer Planfeststellung besteht.

Bundesautobahn A 117

*Der Bebauungsplan XV-70a grenzt direkt an die vorhandene Bundesautobahn A 117 an. Hierzu sind Abstimmungen mit dem zuständigen Referat X F der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung bezüglich des Bauverbotes im 40 m Bereich (im 100 m Bereich Ausnahmegenehmigung) erforderlich.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Im Bereich der Bauverbotszone bzw. der Baubeschränkungszone befinden sich nur Bestandsgebäude, die bereits vor dem Bau der Autobahn vorhanden und zulässig waren. Neue Baugebiete über das nach § 34 BauGB zulässige Maß hinaus werden innerhalb der Zonen nicht festgesetzt. Die im Falle einer Bebauung erforderliche Ausnahmegenehmigung wurde durch die zuständige Senatsverwaltung dem Grund nach in Aussicht gestellt.

Grünbergallee - Dorfplatz - Bunzelstraße

*Auch der Straßenzug Grünbergallee - Dorfplatz - Bunzelstraße ist Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes. Die zukünftige Straßenbegrenzungslinie ist mit uns abzustimmen.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Grünbergallee ist nur in einem kurzen Teilstück (Einmündungsbereich in die B 96a) Bestandteil des B-Plan-Geltungsbereiches. Die im B-Plan festgesetzten Straßenbegrenzungslinien im Bereich der Grünbergallee und des unter Denkmalschutz stehenden Dorfkerns Bohnsdorf entsprechen dem Bestand.

Übergeordneten Fahrradroute RR10

*Im Bereich der B-Pläne verläuft die übergeordnete Fahrradroute RR10, die bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt werden muss. Hierzu gab es unsererseits im Vorfeld verschiedene Anregungen zur Führung und planungsrechtlichen Sicherstellung dieser Radroute, die sich im vorliegenden Entwurf bzw. den textlichen Festsetzungen leider nicht wieder-*

*finden. Auch die Möglichkeit der Führung von Radwegen innerhalb der öffentlichen Parkanlage sollte durch textliche Festsetzung gesichert werden.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Im Zuge der Transversalen sind Radverkehrsanlagen vorgesehen. Ebenso ist in der Ausbauplanung für die öffentliche Grünanlage eine Befahrung der Hauptwege mit dem Fahrrad vorgesehen. Weiterer Regelungen im Bebauungsplan bedarf es nicht.

#### Bauschutzbereiche

*Im Rahmen der Bebauungspläne ist die Bauhöhenvorgabe einzuhalten, die sich aus den Bauschutzbereichen des Flughafens Schönefeld ergibt. Die Auskünfte für konkrete Maßnahmen zur Kranaufstellung und Errichtung von Bauwerken erteilt hier die Gemeinsame Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (LuBB, mit Sitz in Schönefeld).*

Abwägung des Bezirksamtes:

Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### Rad- und Gehweg in Transversale (von VLB)

*Bei dem benannten getrennten Rad- und Gehweg in der Planstraße 70a/Transversale gehen wir davon aus, dass es sich um einen baulich angelegten Radweg handelt, Gründe für eine Radwegebenutzungspflicht ergeben sich hier nicht.*

*Ansonsten bestehen aus straßenverkehrsbehördlicher Sicht keine Bedenken. Eine Absprache mit dem LZA-Bereich ist erfolgt.*

*Eine Anordnung notwendiger straßenverkehrsbehördlicher Maßnahmen, für die Flächen des öffentlichen Straßenlandes, erfolgt nach Vorlage entsprechender Bauausführungspläne.*

Abwägung des Bezirksamtes:

In der bereits abgestimmten Bauplanungsunterlage ist ein baulich angelegter Radweg vorgesehen.

#### **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung X, 05.01.2009**

#### Beleuchtung Erschließungsstraßen

*Die Kosten für die Beleuchtungsmaßnahme sind in die Baumaßnahme mit aufzunehmen.*

*Das Straßenausbaubeitragsgesetz ist zu berücksichtigen*

Abwägung des Bezirksamtes:

Auf Grund der Regelungen im städtebaulichen Vertrag vom 10. Juli 2008 erfolgt die Finanzierung der Erschließung durch den Investor, soweit keine GA-Förderung erfolgt. Dadurch bestehen keine Ansprüche Berlins zur Zahlung von Erschließungsbeiträgen für die neu herzustellenden Erschließungsstraßen.

#### Baubeschränkungszone

*Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise in den Baubeschränkungszone des § 9 FStrG. Die Errichtung neuer baulicher Anlagen sowie die wesentliche Veränderung bestehender Anlagen bedarf einer Genehmigung durch die oberste Straßenbaubehörde SenStadt Abt. X.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### Werbeanlagen BAB A 117 und B 96a

*Werbeanlagen, die zur BAB A 117 und B 96a gerichtet sind, sind nicht zulässig.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### Anbindung des Planungsgebietes an die B 96a

*Bei einer zu erwartenden geplanten Anbindung des Planungsgebietes an die B 96a ist darauf zu achten, dass die freie Strecke (Baulast Bund) nicht verloren geht. Dadurch eine gut überlegte Anbindung auf der Basis des BFStG und der Ortsdurchfahrtrichtlinie muss vermieden werden, dass die Baulast der B 96a an das Land Berlin übergeht (zuständig Abt. VII).*

Abwägung des Bezirksamtes:

Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planungen zur Anbindung der Transversalen an die B 96a ist mit den zuständigen Abteilungen der Senatsverwaltung abgestimmt.

#### **Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz II D 25, 23.12.2008**

##### Entwässerungskonzeptes Niederschlagswasser

*Der B-Planentwurf XV-70a verfolgt das Ziel, dass anfallende Niederschlagswasser vollständig innerhalb der privaten Baufelder (GE 1 – GE 10 und der GI 1 – GI 4) zur Versickerung zu bringen.*

*Bereits in meinen Stellungnahmen vom 21.06.06, vom 05.04.07 und vom 14.07.08 hatte ich auf die Notwendigkeit eines umfassenden Entwässerungskonzeptes für die öffentlichen Straßen und die privaten Baufelder auf der Grundlage des Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ vom April 2005 hingewiesen.*

*In meiner Stellungnahme vom 14.07.08 hatte ich detailliert auf die Kenntnisdefizite bei den Planungsgrundlagen hinsichtlich der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers hingewiesen und gleichzeitig einen Vorschlag für weitere Untersuchungen formuliert. Ich stelle fest, dass in dem vorliegenden Planmaterial meiner Empfehlung nicht gefolgt wurde.*

*Auf Seite 25 der Begründung, Punkt 4.7 „Konzept zur dezentralen Entsorgung von Regenwasser“ wird postuliert: „Die grundlegenden Voraussetzungen für die Versickerung von Regenwasser im Bebauungsplangebiet liegen vor.“*

*Nach dem mir bekannten Planungsstand erscheint mir zurzeit lediglich die Entwässerung der öffentlichen Straßen als gesichert. Die Festlegung, dass nur ca. 64 % der Niederschlagswasser der Straßen zentral entwässert werden sollen, ist der Wasserbehörde so nicht bekannt. Nach meinem Kenntnisstand sollen grundsätzlich alle Niederschlagswasser von Straßen über die öffentlich Regenwasserkanalisation entsorgt werden, insoweit besteht nach Klärungsbedarf.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die in der Begründung im Umweltbericht genannten 64 % resultieren daraus, dass zum Einen die Straßenverkehrsflächen nicht vollständig versiegelt sind, sondern auch Grünstreifen mit Baumpflanzungen aufweisen und dass zum Anderen die Niederschläge auf den Geh- und Radwegen erst diese Grünstreifen passieren müssen und dabei ein Teil des Regenwassers versickert wird, bevor das dann verbleibende Restwasser über den Kanal abgeleitet wird. Dies ist keine Festlegung im technischen Sinne, sondern stellt eine Bewertung der Straßenflächen in Bezug auf die Relevanz des Eingriffs in Natur und Landschaft dar, die sich aus den gewählten Querschnittsaufteilungen ergibt.

##### Textliche Festsetzungen Nr. 20 und Nr. 8

*Die textliche Festsetzung Nr. 20, wonach das Niederschlagswasser vollständig durch Mulden, Mulden-Rigolensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung in den Baugebieten zu versickern ist, kann nicht für jede Nutzungsart gewährleistet werden. Insbesondere im Zusammenspiel mit der textlichen Festsetzung Nr. 8 kann bei einigen Nutzungsarten eine ordnungsgemäße Entwässerung des Grundstückes, unmöglich werden.*



Abwägung des Bezirksamtes:

Hier liegt offensichtlich ein Missverständnis hinsichtlich der Bedeutung der genannten textlichen Festsetzungen vor. Mulden und Mulden-Rigolensysteme werden planungsrechtlich nicht als unbebaute Flächen angesehen (obwohl sie dies im Wirkungsmechanismus sind). Sie müssen also planungsrechtlich privilegiert werden um innerhalb nicht überbaubarer Flächen zulässig zu sein – hier innerhalb der 20 % nicht überbaubarer Flächen. Durch die textliche Festsetzung Nr. 8 wird genau dies geregelt – bis zu einem Umfang von der Hälfte dieser 20 %. Danach ergeben sich für jedes Grundstück 10 % seiner Fläche für die oben genannten Systeme außerhalb der überbaubaren Flächen. Im Regelfall sollte dieser Flächenansatz bei den bekannten Bodenverhältnissen ausreichend sein. Sind im Einzelfall zusätzliche Flächen dennoch notwendig, so können die genannten Systeme oder auch andere Maßnahmen innerhalb der überbaubaren Flächen angeordnet werden – was aber ohnehin zulässig ist. Ein Großteil der überbaubaren Grundstücksflächen wird in der Regel nicht durch Gebäude oder vergleichbare Anlagen genutzt, sondern durch befestigte Flächen. Hier können je nach Nutzungsart Rigolen, Speicher etc. untergebracht werden, wenn sie im jeweiligen Einzelfall erforderlich werden sollten. Letztendlich wären solche Anlagen sogar unterhalb von Gebäuden zulässig und möglich. Die Bedenken sind daher nicht nachvollziehbar.

#### Kf-Werte

*Auch nach den Antworten des Planaufstellers zu meinen o.g. Schreiben auf den Seiten 81, 99 - 102 der Begründung bestehen hinsichtlich der vorgesehenen Art der Niederschlagsentwässerung auf den privaten Baufeldern nach wie vor grundsätzliche Bedenken.*

*Das zitierte Bodengutachten des Büros WASY (2007) weist in Tab. 4-1 aus Versickerungsversuchen ermittelte  $K_f$ -Werte zwischen  $1,20 \cdot 10^{-5}$  und  $8,33 \cdot 10^{-7}$  aus.*

*Im Punkt 4.7 auf S. 25 wird weiter ausgeführt, dass „zur Vordimensionierung die schlechteste bei den Versuchen ermittelte Endfiltrationsrate  $IE = 1 \cdot 10^{-6}$  verwendet wurde.*

*Nach dem vorliegenden Kenntnisstand bleiben für die Niederschlagsentwässerung des Plangebietes von ausschlaggebender Bedeutung*

*das Fehlen von alternativen Ableitungsmöglichkeiten über ein Gewässer oder ein aufnahmefähiges Regenwassernetz für die privaten Baufelder,*

*die Streuung der für die Versickerung entscheidenden Durchlässigkeitswertes über zwei Zehnerpotenzen,*

*das Auftreten von für die Versickerung ungünstigen  $K_f$ -Werten für den das Arbeitsblatt DWA-A 138 den Einsatz von Versickerungsanlagen nicht mehr empfiehlt.*

*Insoweit muss zumindest für die in ihrer Ausdehnung unbekanntes Teilflächen mit ungünstigen  $K_f$ -Werten eine unzureichende Versickerungsleistung der Böden unterstellt werden.*

*Da die Bohrpunkte, welche für die  $K_f$ -Wert-Bestimmung genutzt wurden, im Plangebiet sehr unregelmäßig verteilt sind und keinem erkennbaren Raster folgen, kann anhand der augenblicklichen Datengrundlage nicht beurteilt werden für welche Baufelder ausreichende und für weiche ungenügende Versickerungsbedingungen gegeben sind (s. Abb. 4-2, WASY 2007).*

*Ich weise nochmals daraufhin, dass mindestens für sechs der privaten Baufelder weiterhin keinerlei  $K_f$ -Wert-Bestimmung vorliegt und somit keine Möglichkeit besteht die Versickerungsbedingungen wenigstens grob abzuschätzen (s. Abb. 4-2, WASY 2007).*

*In den Bereichen mit ungenügenden Versickerungsbedingungen bedeutet dies für den einzelnen Grundstückseigentümer, dass er ggf. bei der baulichen Ausnutzung seiner Grundstücke eingeschränkt ist und/oder mit erhöhtem Aufwand für die zu erstellende Entwässerungsinfrastruktur zu rechnen hat.*

*Für den Planaufsteller bedeutet dies, dass die ausgewiesenen GRZ-Werte von 0,8, beziehungsweise die angestrebte Flächenversiegelung nicht auf allen Baufeldern gleichermaßen realisiert werden kann.*

### Fazit

*Nach meinen obigen Ausführungen bleibt nach wie vor zweifelhaft, ob für die privaten Baufelder die Versickerung des Niederschlagswassers in Übereinstimmung mit dem Regelwerk des Arbeitsblattes DWA-A 138 realisiert werden kann.*

#### Abwägung des Bezirksamtes:

Das Gutachten der WASY geht davon aus, dass die zugrunde gelegten Bohrpunkte zur Beuteilung als ausreichend zu betrachten sind. Der Gutachter führt dazu aus:

„Die Lage der Bohrpunkte (Rammkernsondierungen) wurde unter Beachtung der generellen geologischen Verhältnisse und des zum Bearbeitungszeitpunkt bekannten generellen Layouts des B-Plans in Abstimmung mit dem Auftraggeber so festgelegt, dass Straßen, Grünzüge (als potentielle Versickerungsflächen) und größere Baufelder erfasst werden. Die Sondierungen erfolgten in drei Etappen – im Ergebnis zwischenzeitlich durchgeführter Versickerungsversuche.

Das nach Aussage der Wasserbehörde „unregelmäßige“ Raster resultiert aus dem dargestellten gezielten Vorgehen – das im Ergebnis wesentlich aussagekräftiger ist als ein festes Raster (gleicher Bohrungsanzahl).

Für alle Baufelder liegen zumindest randlich Aussagen vor. Aus diesen Bohrungen in Verbindung mit den Ergebnissen der Versickerungsversuche lassen sich durchaus Aussagen zur Versickerungsleistung der Flächen abschätzen, vgl. Tabelle 7.4 des Gutachtens.“

Eine größere Dichte der Beprobungspunkte würde zu keinem anderen Ergebnis führen und kann in keinem Fall die erforderliche Untersuchung für die Einzelgrundstücke ersetzen. Anhaltspunkte für großflächige, deutlich schlechtere Werte sind gegenwärtig nicht erkennbar.

Nach Aussage des Gutachters ist die Streuung der Durchlässigkeitswerte hier ohne Bedeutung. Versickerungsmöglichkeiten nach der DWA-A 138 umfassen einen wesentlich größeren Streubereich als er hier vorkommt. Entscheidend ist, dass von den ungünstigsten Werten ausgegangen und damit die voraussichtlich maximalen Flächeninanspruchnahmen ermittelt wurden. Diese erforderlichen Flächeninanspruchnahmen liegen den Festsetzungen des Bebauungsplans zugrunde. Dabei gibt es noch einen großen Spielraum für den Umgang mit im Einzelfall schlechteren Bodenverhältnissen. Eine größere Dichte der Beprobungspunkte würde zu keinem anderen Ergebnis führen und kann in keinem Fall die erforderliche Untersuchung für die Einzelgrundstücke ersetzen. Anhaltspunkte für großflächige, deutlich schlechtere Werte sind nicht erkennbar.

Im Nachgang an die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand am 17.02.2009 bei der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz ein weiterer Abstimmungstermin statt, um die Bedenken und Zweifel der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz hinsichtlich der Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Bauflächen auszuräumen.

Auf Grundlage des vorliegenden Fachgutachtens „Bodengutachten BBI Business Park Berlin“ (erstellt von WASY Gesellschaft für wasserwirtschaftliche Planung und Systemforschung vom 15.08.2009) sowie der gutachterlichen Stellungnahme des Planungsbüros FPB vom 02.07.2008 zur Fragestellung „Wie viel Fläche wird zur Versickerung der Regenwässer benötigt?“ geht das Bezirksamt Treptow-Köpenick nach wie vor davon aus, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers auf Grundlage der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen möglich ist und die Problematik damit im Bebauungsplanverfahren umfassend bewältigt wurde. Fundierte Argumente, die diese Meinung in Frage stellen, und die gutachterlich belegt sind, wurden von der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht hervorgebracht.

Die Zweifel der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, beruhen überwiegend darauf, dass eine vollständige Niederschlagsentwässerung durch Mulden oder Mulden-Rigolensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung auf gewerblich genutzten privaten Bauflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 100 ha und zum Teil schwierigen Bodenverhältnissen möglich ist. Da eine derartige Planung von gewerblich genutzten Bauflächen in dieser Größenordnung im Land Berlin einmalig und die Aufnahme der textli-

chen Festsetzung zur Entwässerung über Mulden oder Mulden-Rigolensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung erstmalig im Land Berlin praktiziert wird, liegen seitens der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz vergleichsweise keine Erfahrungswerte vor.

Die Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz ist im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren in den Gewerbe- und Industriegebieten regelmäßig zu beteiligen. Sie ist als Fachbehörde zuständig für die Prüfung und Genehmigung der Versickerungsanlagen. Bei ersten Ankaufgesprächen mit Bauwilligen wurde bereits so verfahren. Sollte sich bei der Bebauung des Gewerbegebietes im Rahmen der Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren herausstellen, dass eine Niederschlagsentwässerung mit Hilfe der im Bebauungsplan festgesetzten bzw. genannten Maßnahmen nicht möglich sein sollte, so muss eine Lösung gefunden werden. Auf § 4c i.V. mit § 4 Abs. 3 BauGB wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Das Bezirksamt ist verpflichtet auf Grundlage konkret vorliegender Sachverhalte angemessen zu reagieren (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Es ist darauf hinzuweisen, dass der Nachweis, ausreichende Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser herzustellen und die erforderlichen Zustimmungen oder Genehmigungen einzuholen, grundsätzlich im städtebaulichen Vertrag geregelt wurde (vgl. § 4 zur Regelung der Erschließung: Der Vorhabenträger verpflichtet sich vor Baubeginn alle notwendigen bau- und wasserrechtlichen oder sonstigen Genehmigungen / Zustimmungen oder Erlaubnisse einzuholen). Die Beseitigung des Niederschlagswassers gehört zur Erschließung.

Zur Umsetzung der textlichen Festsetzung ist es im Rahmen von Genehmigungsverfahren im Bebauungsplan XV-70a erforderlich, die Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren in den Gewerbe- und Industriegebieten zu beteiligen. Sie ist als Fachbehörde zuständig für die Prüfung und Genehmigung der Versickerungsanlagen. Diese Vorgehensweise wurde mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. IIC sowie mit der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz und dem Stadtplanungsamt abgestimmt, da nur so die fachgerechte Umsetzung der festgesetzten Versickerungsfestsetzung gesichert werden kann.

Eine Einbeziehung der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz bei Bauanträgen innerhalb des Bebauungsplans XV-70a ist somit dringend erforderlich; diese wurde zwischen dem BWA und dem Stadtplanungsamt vereinbart.

### **Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz III C 3, 16.12.2008**

#### Ertragsfunktion der Böden

*Wie ich nach Durchsicht des überarbeiteten Bebauungsplan XV-70a feststellen konnte, wurden meine Anmerkungen, die ich Ihnen mit Schreiben vom 21.03.2007 übersandte, weitgehend berücksichtigt. In einem zentralen Punkt sehe ich jedoch noch weiterhin einen Dissens.*

*Im Kern geht es darum, in welcher Weise der Boden in der Abwägung und im Umweltbericht bewertet und Minderungs- bzw. Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen für das Schutzgut Boden vorgesehen werden.*

*So schreiben Sie auf S. 92 im zweiten Absatz „im Rahmen der Eingriffsbewertung und -bilanzierung findet das Kriterium der Leistungsfähigkeit der Böden keine Berücksichtigung ... Eine Berücksichtigung wäre auch nicht konform mit den Zielen der Eingriffsregelung, da die Leistungsfähigkeit der Böden eine Summierung von Teilkriterien beinhaltet. Ein Kriterium hiervon ist die sog. Ertragsfunktion von Kulturpflanzen, die im Rahmen der Eingriffsregelung keine Rolle spielt.“*

*Und weiter unten auf derselben Seite: "Maßgebliches Kriterium bei der Vermeidung ist die Empfindlichkeit der Böden und nicht die Leistungsfähigkeit der Böden, da im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Bundesbodenschutzgesetzes z.B. auch die Ertragsfunktion berücksichtigt wird. Dies kann kein Thema der Eingriffsbewertung sein. ... Die Beschreibung entspricht daher den naturschutzfachlichen Anforderungen.*

1. Zunächst einmal zum Thema „Ertragsfunktion“ der Böden: Bedeutung und Schutz des Bodens ist durch das seit 1998 geltende Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) gesetzlich definiert. In § 1 S. 3 heißt es:

„Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner [in § 2 beschriebenen] natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.“

Die Funktionen in § 2 BBodSchG:

„(2) Der Boden erfüllt im Sinne dieses Gesetzes

1 natürliche Funktionen als

- a) Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanze: und Bodenorganismen,
- b) Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,“

Diese natürlichen Funktionen beinhalten explizit die Lebensgrundlage für Pflanzen, zu denen auch die Kulturpflanzen gehören, sie wird quantifiziert durch die natürliche Bodenfruchtbarkeit die für Berlin in der Umweltatlas-Karte „Ertragsfunktion für Kulturpflanzen“ dargestellt wird. Dieses Verfahren stimmt mit den in den anderen Bundesländern üblichen Verfahren überein und wurde erst am 14. Mai 2007 wieder durch die Umweltministerkonferenz mit der Veröffentlichung des „Orientierungsrahmen zur zusammenfassenden Bewertung von Bodenfunktionen“ bestätigt.

Die Ausweisung der natürlichen Bodenfruchtbarkeit widerspricht auch nicht dem Naturschutzrecht; im Gegenteil: § 1 BNatSchG weist als Ziel des Gesetzes explizit die „nachhaltige Nutzung der Naturgüter“ aus.

- 2 Darüber hinaus kann es auch gar nicht darum gehen, den Boden nur aus Sicht des Naturschutzes zu schützen, denn § 1 Abs. 6 BauGB sagt:

„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: ... 7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, ...“.

Das bedeutet, dass auch über den Naturschutz hinaus Umweltbelange zu berücksichtigen sind. In § 1a (2) BauGB wird bezüglich der Abwägung auf die Notwendigkeit bodensparend zu planen hingewiesen und der besondere Schutz landwirtschaftlich genutzter Flächen betont.

Absatz 3 (§ 1a (3) BauGB) beschreibt die Einbindung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in die bauplanerische Abwägung. Diese beinhaltet aber überhaupt nicht, dass in die planerische Abwägung nur Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung eingestellt werden können. Dies würde auch deswegen keinen Sinn machen, weil der Umweltbericht nach Anlage 1 zum BauGB die „Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes“ verlangt. Wie diese Ziele und Umweltbelange - und nicht nur die Ziele des Naturschutzes - in der Planung berücksichtigt werden, muss nach Anlage 1 Abs. 1b dargestellt werden.

Ich kann aus dieser Betrachtung nur den Schluss ziehen, dass es durch die faktische Nichtbeachtung der Belange des Bodenschutzes in dieser Planaufstellung zu einem Abwägungsausfall gekommen ist.

*Ich bitte, diesen Ausfall zu beheben.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Formulierungen im Umweltbericht bedürfen einer redaktionellen Klarstellung. Inhaltlich ist gemeint, dass es in Berlin ein Verfahren zur Bemessung des Kompensationsumfangs gibt. Dieses sieht zur Operationalisierung der Bodenbelange die Archivfunktion sowie den Anthropogenen Einfluss auf den Boden vor. Die weiteren Funktionen der Böden werden nicht als Kriterien in das Verfahren eingestellt und spielen daher bei der Bemessung des Kompensationsumfangs keine Rolle. Gleichwohl wurden alle Bodenbelange im Rahmen der Bestandserfassung und –bewertung und bei der Bewertung der Auswirkungen berücksichtigt und insofern auch als Belange in die Abwägung eingestellt. Ein Abwägungsausfall besteht daher nicht.

**Bezirksamt Treptow-Köpenick, Untere Denkmalschutzbehörde, 15.12.2008**

#### Denkmalbereich

*Der B-Plan berührt den südlichen Teil des Dorfanger Bohnsdorf, der als Denkmalbereich im öffentlichen Verzeichnis der Denkmale in Berlin aufgeführt ist.*

*In der unmittelbaren Umgebung des Angers befindet sich, neben dem "Grünen Trichter", das Gewerbegebiet GE 1.*

*Die Bebauung in diesem Gebiet sollte zum Dorfanger hin eine verträgliche Bauhöhe zum Denkmalbereich aufweisen.*

*Es sollte vermieden werden, dass ein Betrachter, der auf dem Dorfanger steht, die dörfliche Bebauung immer in Zusammenhang mit der Neubebauung des Gewerbegebietes wahrnimmt, bzw. die Höhe der Neubebauung den Dorfanger übertönt.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Der Denkmalbereich des Dorfangers Bohnsdorf wurde bei der Planung durch folgende Festsetzungen berücksichtigt.

Die mögliche Bebauung im GE 1 hält durch die Festsetzung der Baugrenzen einen Mindestabstand von ca. 55 m zum Rand des Denkmalbereichs ein. Zwischen der zulässigen gewerblichen Bebauung, die in ihrer Höhe begrenzt wird und dem Denkmalbereich ergibt sich durch das nicht zum Denkmalensemble gehörende Grundstück Dorfplatz 1, den Hufenweg und den Lärmschutzwall ein ausreichender Abstand. Der begrünte Lärmschutzwall dient dabei u. a. auch der optischen Abschirmung.

Ob bei zukünftigen Bauvorhaben in den Gewerbegebieten je nach Lage zum Denkmalbereich die Bauhöhe von Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Ensembles führt, kann nicht pauschal festgestellt werden, sondern ist von dem jeweiligen Vorhaben abhängig. Bauvorhaben im Umfeld von Baudenkmalen haben die Belange der Baudenkmale zu achten. Dies ist im Zuge von Baugenehmigungen unter Mitwirkung der unteren Denkmalschutzbehörde zu prüfen. Dies kann im Einzelfall auch die zulässige Bauhöhe betreffen. Eine pauschale Regelung für den Bebauungsplan ist jedoch nicht herleitbar.

**Bezirksamt Treptow-Köpenick, Amt für Umwelt und Natur, FB Umweltschutz, UMNat, 19.12.2008**

#### Altlastenproblematik

*Im Umweltbericht gibt es Bezüglich der Altlastenproblematik Aussagen die sich widersprechen.*

*So ist auf S. 25 (Pkt. 4.7- Konzept zur dezentralen Entsorgung von Regenwasser) formuliert, dass die Altlastensituation im Planungsgebiet als unbedenklich einzuschätzen ist. Diese Aussage ist so nicht korrekt. Schließlich wird sogar eine Teilfläche gekennzeichnet. Die geplante Versickerung stellt bezüglich der Altlastenproblematik generell kein Problem dar, aber es ist zu berücksichtigen, dass kontaminierte Aufschüttungsschichten in den geplanten Versickerungsbereichen entsprechend der Belastung beseitigt werden müssen. Dies ist*

*relevant, wenn die Aufschüttungsschichten eine größere Mächtigkeit haben als der baubedingt notwendige Aushub.*

*Auf S. 49 (Pkt. 5.2.3.3 Schutzgut Boden) ist ausgeführt, dass die im Bodenbelastungskataster geführten Flächen nach dem aktuellen Kenntnisstand unbedenklich sind und keinen Anlass zu weiteren Maßnahmen geben. Diese Aussage ist so auch nicht korrekt. Wie bereits vorab erwähnt wurde sogar eine Teilfläche gekennzeichnet (Teilfläche der ALV 7594). Der Anlass für weitergehende Maßnahmen bezieht sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand vorwiegend auf die Bereiche, die als WA festgelegt werden sollen. Hier sind lokal durchaus Maßnahmen bei einer Umnutzung von Gewerbe in Wohnen notwendig. Diese wurden auf S. 4 (Pkt. 4- Altlasten) dargestellt.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Per 17.12.2008 liegen die Ergebnisse zu den orientierenden Bodenuntersuchungen auf der Fläche Dorfplatz 8 (ALV 7595) vor (Ergebnisbericht vom 16.12.2008). Durch den Fachbereich Umweltschutz wurde die Fa. Angetec GmbH mit den Untersuchungen beauftragt. Es wurden 6 Rammkernsondierungen bis 2 m unter Gelände niedergebracht und die Bodenproben halb- bzw. meterweise entnommen und beprobt. Das Grundstück ist vollständig versiegelt.

Im Ergebnis der Geländearbeiten wurden unter einer durchschnittlich 0,15 m mächtigen Versiegelung (Beton/Asphalt) mittel- bis feinsandige Aufschüttungsschichten erbohrt, die bis max. 1,1 m unter Gelände reichen. Diese enthalten vereinzelt Ziegelbruch- und Schlackereeste. Ab ca. 1 - 1,5 m u. GOK wurde Geschiebemergel angetroffen, in diesem Bereich ist mit einem Grundwasserflurabstand von mind. 20 m zu rechnen. Deshalb kann man von sehr günstigen hydrogeologischen Verhältnisse ausgehen. Mit den durchgeführten chemischen Analysen wurden keine Kontaminationen der Auffüllschichten nachgewiesen. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand geht weder für das Schutzgut Mensch noch für das Schutzgut Grundwasser eine Gefährdung aus.

Eine Teilfläche der bisherige Verdachtsfläche ALV 7594 wurde gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Bebauungsplan gekennzeichnet. Die Fläche wurde orientierend untersucht und es erfolgte eine Gefahrenabschätzung. Die Belastung steht nach Aussage des Umweltamtes der beabsichtigten Nutzungsausweisung (nicht überbaubare Fläche in einem allgemeinen Wohngebiet) entgegen. Von der Möglichkeit einer Sanierung kann nach Aussage des Umweltamtes wohl ausgegangen werden, da nur der Oberboden betroffen ist. Die Kennzeichnung erfüllt demzufolge eine Warnfunktion für potentielle Bauherrn. Da das Land Berlin Eigentümer dieser Fläche ist, kann das Grundstück ggf. vor Verkauf saniert werden. Eine Gefährdung des Grundwassers geht von der Altlast nicht aus.

#### Bodenschutz

*Wie auch in der Stellungnahme von SenGesUmV, III C 3 vom 16.12.2008 dargestellt ... wurden die Belange des Bodenschutzes nicht ausreichend in die planerische Abwägung einbezogen. Auf eine Wiederholung wird hier deshalb verzichtet.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Wie oben dargestellt, erfolgt eine redaktionelle Änderung der Begründung.

**Bezirksamt Treptow-Köpenick, Amt für Umwelt und Natur, FB Umweltschutz,  
UmGrünImm, 23.12.2008**

#### LKW Wendeschleife

*Gegen eine temporäre Nutzung eines geringfügigen Teils des öffentlichen Grünzuges als LKW Wendeschleife während der Bauphase bestehen seitens des UmNat Bereich I G keine Einwände, d.h. solange die Grünanlage nicht fertig gestellt ist und sich das Grundstück nicht im Fachvermögen des UmNat befindet.*

*Für eine, auch nur temporäre Nutzung eines geringfügigen Teils des öffentlichen Grünzuges als Wendeschleife für LKW nach der Fertigstellung der Grünanlage kann es hingegen keine Zustimmung geben.*

*Das UmNat übernimmt diese Flächen erst fertig gestellt in das Fachvermögen, wenn die Flächen damit auch frei von jeglicher Nutzung durch Dritte sind.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführung berücksichtigt.

#### **6.2.4.2 Zusammenfassung**

Aus den Ergebnissen der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergeben sich keine Erfordernisse zur Änderung der Planung, jedoch eine redaktionelle Änderung der Begründung. Zum besseren Verständnis für die zukünftigen Bauherren werden die bestehenden Beschränkungen aus dem Anlagen- und dem Bauschutzbereich des Flughafens in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Diese Ergänzungen sind ohne formelle Verfahrensschritte möglich.

#### **6.2.5 Öffentliche Auslegung**

##### **6.2.5.1 Vorbemerkung**

Die folgenden Seiten enthalten die Darstellung der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung. Diese fand gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 24.11.2008 bis zum 23.12.2008 statt.

Bis zum Ende des Beteiligungszeitraums gingen Schreiben von 29 Bürgern/Verbänden ein. Nach Ablauf der Frist wurden 6 weitere Schreiben eingesandt.

##### **6.2.5.2 Übergeordnete Planungsvorgaben und -ziele**

Bürger 01, 19.12.2008

*Der Deutsche Bahnkunden-Verband tritt für umweltverträgliche Mobilität ein und befürwortet Verkehrsmittel, die wenig Schadstoffe und Lärm verursachen. Die Benutzung schienengebundenen ÖPNV wird in den Fachplanungen der Länder Berlin und Brandenburg (siehe STEP Verkehr Berlin) als vorrangig bezeichnet. Für diese Einschätzung sprechen:*

- *Geringer Flächenverbrauch (insbesondere geringe Natur- und Landschaftsschäden)*
- *Kostengünstiger Transport auch für sozial schwache Bevölkerungsschichten*
- *Niedriger finanzieller Aufwand im Vergleich zu anderen Verkehrsträgern (siehe auch Least Cost Transportation Planning)*
- *Sicheres Transportmedium (vergleichsweise niedrige Unfallkosten)*
- *Transport, der auch langfristig dem Klimaschutz dient.*

*Es ist davon auszugehen, dass gemäß der Aarhus-Konvention und der Richtlinie 2001/42/EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme Verbände nicht nur berechtigt sind, die Rechtmäßigkeit von Planungen überprüfen zu lassen sondern auch direktes Handeln oder Unterlassen staatlicher Stellen einfordern können.*

*Wie bereits angedeutet, bemüht sich das Land Berlin in einer Vielzahl von Planungen (STEP Verkehr, Parkraumbewirtschaftung, Lärminderungsplanung, Luftreinhalteplanung) den Stellenwert des ÖPNV zu verbessern und den MIV einzuschränken, um Belastungen von besiedelten Bereichen fernzuhalten.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Der Bebauungsplan XV-70a erfüllt die grundsätzlichen Zielvorgaben des Landes Berlin nicht. Es ist sogar festzustellen, dass er diesen Zielen diametral entgegensteht.

Die Überprüfung der Zielvorgaben eines Bebauungsplans erfolgt durch die maßgeblichen Träger öffentlicher Belange. Diese wurden am Planungsverfahren mehrfach beteiligt und haben bisher keine Abweichungen von den maßgeblichen Zielen festgestellt.

Gerade durch die Lage an einem bestehenden S-Bahnhofs, dessen Einzugsbereich das Planungsgebiet vollständig abdeckt, wird die Planung den Zielen des STEP Verkehr, der Lärminderungsplanung und der Luftreinhaltung im Rahmen der Möglichkeiten bei einer gewerblicher Entwicklungen gerecht.

*In der Begründung wird ausgeführt, dass das Plangebiet aufgrund seiner Lage und Größe eine überörtliche Bedeutung hat und die Stadtentwicklung des Raumes mitbestimmen wird. Es handelt sich also nicht um ein kleinteiliges Gewerbegebiet, bei dem Verkehrsfragen allein unter dem Aspekt der straßenmäßigen Erschließung abgehandelt werden können.*

*An dieser Stelle würde man erwarten, dass eine klare Herleitung des Verkehrskonzeptes aus der regionalen Planung vorgenommen wird. Dieses ist nicht der Fall.*

*Sieht man sich die einzelnen Begründungsabschnitte detailliert an, stößt man in den entscheidenden Stellen (3.2.1 Erschließung und 4.5 Erschließung) auf keine Auseinandersetzung mit Verkehrskonzepten oder mit grundlegenden verkehrsplanerischen Aussagen.*

*Die Begründung erschöpft sich in der reinen Aufzählung überörtlicher, vorhandener Straßen, die das Plangebiet „tangieren“.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Das übergeordnete Verkehrskonzept wird nicht durch den Bebauungsplan festgelegt, sondern kann nur Grundlage des Bebauungsplans sein – ist also vom Bebauungsplan zu übernehmen. Im vorliegenden Fall ist das übergeordnete Verkehrskonzept einerseits im STEP Verkehr mobil 2010 und andererseits detailliert im zwischen Berlin und der Gemeinde Schönefeld abgestimmten „Masterplan Gateway BBI“ festgeschrieben. Die planungsrechtliche Ausgangssituation berücksichtigt auch die überörtliche Planung. Der STEP Verkehr mobil 2010 beinhaltet neben der straßenmäßigen Erschließung auch Aussagen zur Bahnplanung. In der Begründung zum Bebauungsplan ist dargelegt, dass die Erschließung des B-Plan-Gebietes auf dem übergeordneten Erschließungskonzept aufbaut.

*Bereits das Wort tangieren deutet darauf hin, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht richtig gewählt worden ist. Wenn die umliegenden Straßen das Bebauungsplangebiet maßgeblich erschließen oder erschließen können, ist bereits die Abgrenzung des Gebietes fehlerhaft. Die nordwestliche Geltungsbereichsgrenze schließt mit der Mitte der Bundesstraße B 96a ab, obwohl im Text ausgeführt wird, dass die Erschließung in das Gewerbegebiet über eine dort anzuordnende Linksabbiegespur gewährleistet werden soll. Die eigentliche Erschließung des Gewerbegebietes liegt also außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes – dieses ist planungsrechtlich kaum nachvollziehbar.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Bestimmung des Geltungsbereichs begründet sich aus dem Planungserfordernis und kann insoweit grundsätzlich Zweckmäßigkeitserwägungen folgen. In die Ermessensausübung ist die Berücksichtigung des Grundsatzes der Konfliktbewältigung einzustellen.

Auf Grund der Tatsachen, dass die nördliche Fahrbahngrenze der B 96a beibehalten bleibt, keine Erweiterung des vorhandenen Straßenlandes in nördliche Richtung erfolgt sowie auf der nördlichen Straßenseite bereits ein Weg vorhanden ist, wird nach Abstimmung mit SenStadt Abt. X festgestellt, dass für die Baumaßnahmen der B 96a zwischen nördlicher Straßenbegrenzungslinie und B-Plan-Geltungsbereichsgrenze nach gegenwärtiger Erkenntnislage weder die Notwendigkeit für die Durchführung eines Planrechtsverfahrens noch für die Feststellung auf Verzicht einer Planfeststellung besteht. Die B 96a ist, soweit sie durch die Planung geändert wird (Einmündung Transversale, Fußwegverbindung zur Schützenstraße), im Planungsgebiet enthalten.

*Auch die BAB A 113 alt, die nach der Eröffnung des BAB A 113 neu nur noch ein sehr geringes Verkehrsaufkommen aufweist, tangiert das Bebauungsplangebiet in doppelter Hinsicht.*

- *Erst durch die Aufhebung der im Plangebiet sich befindenden ehemaligen Nordbahn des Flughafens Schönefeld, ist der Weg für die A 113 neu frei geworden.*
- *Diese Nordbahn ist die Planungsursache für eine der größten Fehlleistung der Verkehrsplanung gewesen - aufgrund ihrer Lage musste die A 113 alt quer durch die Bohnsdorfer Ortslage gelegt werden und zerschneidet seitdem das Bohnsdorfer Siedlungsgebiet mit fatalen Folgen nicht zuletzt mit erheblichem Lärm- und Schadstoffeintrag.*



*Ein Planungsziel „Errichtung eines Gewerbegebietes auf der Fläche der aufgegebenen Nordbahn“ behandelt die räumliche Problemstellung nur unzureichend und führt zu keiner Konfliktbewältigung in den räumlich betroffenen Bereichen.*

*Der Planaufsteller ist verpflichtet den Geltungsbereich so zu wählen, dass Folgeprobleme nicht ungelöst bleiben bzw. sogar auf die benachbarten Grundstücke bzw. Siedlungsgebiete abgewälzt werden. Dieses ist jedoch bei der vorliegenden Planung zu konstatieren.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Das zuständige Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) hat die ehemalige Bundesautobahn A 113 in A 117 umbenannt.

Anbindungen an die A 117 auf Berliner Gebiet sind seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung nicht vorgesehen. Die verkehrliche Notwendigkeit eines zusätzlichen Anschlusses ist aus Sicht der übergeordneten Verkehrsplanung nicht gegeben. Auch vor dem Hintergrund der Vermeidung zusätzlicher Belastungen des Siedlungsgebietes verbietet sich eine zusätzliche Auffahrt im Bereich des Ortsteils Bohnsdorf. Damit würde die Wohnnutzung in Bohnsdorf erheblich in Mitleidenschaft gezogen werden und darüber hinaus wäre eine Vereinbarkeit mit den Denkmalschutzbelangen nicht gegeben. Es gibt daher keinen Grund, die A 117 in das Planungsgebiet einzubeziehen. Sie unterliegt im Übrigen Planungsverfahren nach anderen gesetzlichen Grundlagen (Bundesfernstraßengesetz), die nicht in der Zuständigkeit des Bezirks Treptow-Köpenick liegen.

Der hier benannte Konflikt „A 117 – Wohngebiet“ ergibt sich nicht aus den Planungen des Bebauungsplanes XV-70a, kann nicht mit diesem gelöst werden und ist daher auch nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

Bürger 06, 19.12.2008

*Trotz eines angeblichen gemeinsamen Strukturkonzeptes Berlin-Schönefeld „Masterplan Gateway BBI“ hört ihre Planung des Bebauungsplanes an der Landesgrenze auf. Es wird mir kein volles Bild der zu erwartenden Größe des Gewerbegebietes dargestellt sondern nur eine Scheibe eines Gesamtstückes. Dies ist somit eine unzulässige Hergangsform, da Größenordnungen z.B. in der verkehrlichen Anbindung falsch ermittelt werden und zu falschen Schlussfolgerungen führen. Auf Seite 11 wird das zusammenhängende Gebiet viel größer dargestellt. Ein kleiner Grünstreifen teilt aber nicht ein Gebiet vom anderen ab, wo sogar gleich mehrere Straßen weiterführend, von einem Gebiet in das andere Gebiet, geplant sind. Die Auswirkungen auf Verkehr und Umwelt wurden somit verharmlosend dargestellt.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die direkt südlich der Landesgrenze angrenzenden Flächen des Masterplan Gateway BBI im Bereich der ehemaligen SLB Nord sind in Bezug auf ihre Auswirkungen (Verkehr, Lärm) in die Planung einbezogen worden. Da sie jedoch nicht in der Planungshoheit des Bezirks Treptow-Köpenick bzw. des Landes Berlin liegen, sind sie nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplan XV-70a.

Soweit durch die Planung selbst Konflikte aufgeworfen werden – Verkehrsbelastungen, Lärm etc. – sind diese in der Planung bewältigt (siehe auch II 6.2.5.5. Verkehrskonzept)

### **6.2.5.3 Planungskonzept**

Bürger 03, 14.12.2008

*Im Gemeinsamen Strukturkonzept Flughafen Berlin Brandenburg International (BBI) der Länder Brandenburg und Berlin vom 18.11.2006 ist im Plan „Natur- und Erholungsraum“ der Bereich östlich des Baufeldes Ost bis zur Siedlungsgrenze Bohnsdorf unter der Überschrift „wertvolle Natur- und Erholungsräume“ als sonstiger wertvoller Lebensraum dargestellt. Das muss auch für den Bereich nördlich des Baufeldes Ost bis zur Siedlungsgrenze Bohnsdorf einschließlich GE 1 gelten! Der zum Schutz der angrenzenden Siedlung östlich des Bau- und Gartenmarktes zu errichtende Lärmschutzwand, der beidseitig dicht mit Laubgehölzen zu bepflanzen sei, reicht nicht aus, um die Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung und der Lebensqualität in erforderlichem Maße zu mindern. Der Schutz vor*

*Luftverschmutzung und Lärmbelästigung muss durch die Schaffung neuer breiterer Grünflächen verstärkt werden.*

*Zusammenfassend fordern wir:*

3. *das Betriebsgrundstück des Gartenbaubetriebs Sievers wird nicht zum Baugebiet (GE 1) entwickelt*

Bürger 28, 23.12.2008

*Die Baugrenze im GE 1-Bereich ist zu dicht am Wohnbereich. Für diesen Bereich wird ein Grünstreifen (Ersatzpflanzung) von mindestens 50 m sowie ein Schallschutzwall vorgeschlagen. Die dort angrenzenden Gewerbe sollten ruhige Gewerbe sein (dB-Begrenzung).*

Bürger 11, 20.12.2008

*Nach unserer Auffassung ist der gesamte GE 1 Bereich aufgrund der Randlage zur Wohnbebauung als Grünfläche mit bewaldetem Lärmschutzwall vorzusehen, um Belästigungen und Beeinträchtigungen unserer Gesundheit und Lebensqualität auszuschließen.*

Bürger 27, 21.12.2008

*Nach unserer Abfassung ist der gesamte GE 1 Bereich aufgrund der Randlage zur Wohnbebauung als Grünfläche mit bewaldetem Lärmschutzwall vorzusehen, um Belästigungen und Beeinträchtigungen unserer Gesundheit und Lebensqualität auszuschließen.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Durch die Festsetzung von Lärmkontingenten für die Gewerbe- und Industriegebiete ist sichergestellt, dass es keine unzumutbaren Beeinträchtigungen des angrenzenden Wohngebietes geben wird. Dies gilt für das GE 1 aber auch für alle anderen Gewerbe und Industriegebiete. Die Lärmkontingentierung für das GE 1 stellt auch sicher, dass hier nur weniger störende Betriebe angesiedelt werden.

Eine Grünzone wie am östlichen Rand des Gebietes kam hier aufgrund der Besitzverhältnisse und der bereits ausgeübten Nutzung nicht in Betracht. Die zukünftige Bebauung wird einen Abstand von mindestens 25 m zur Grundstücksgrenze einhalten, da zwischen den privaten Wohngrundstücken und der Grenze einer möglichen Bebauung eine Leitungstrasse für die vorhandene Wasserleitung und ein zu begrünender Lärmschutzwall angeordnet sind. Dabei entsteht im Ergebnis eine mindestens 25 m tiefe „grüne Zone“.

Das Grundstück GE 1 ist im Eigentum eines einzelnen Eigentümers, der ein Verwertungsinteresse hat. Mit dem Lärmschutzwall ist bereits eine sehr starke Einschränkung der Nutzbarkeit des Grundstücks gegeben. Weitere Einschränkungen sind im Sinne des Gebotes der Verhältnismäßigkeit nicht zumutbar.

Bürger 24, 22.12.2008

*Der Entwurf des Bebauungsplanes dient der Entwicklung von Industrie- u. Gewerbegebieten und dabei Anbindung des Planungsgebietes über 96a um verkehrliche Belastungen der angrenzenden Siedlungsbereiche zu vermeiden. Das bedeutet der Hufenweg hat für die Erschließung des GE keine Bedeutung nur seine Verlegung um das GE zu erweitern. Vorschlag: Nicht die Formulierung Ausbau sondern Verlegung Hufenweg zu verwenden (siehe Erläuterung).*

*Pkt. 5.2.6.6, auf S. 62 letzter Abs. wird erläutert. „dieser Lärmschutzwall sichert die Nutzung der Gewerbe- u. Industriegebiete“ das bedeutet als ersten Schritt den Lärmschutzwall zu errichten und dann mit der Erschließung zu beginnen. Vorschlag: An dieser getroffenen Aussage konsequent festzuhalten und durchgehend im Interesse der Anlieger verfestigen. Diese Erkenntnis sieht aber im Widerspruch zum Pkt. 5.1.1.3, letzter Abs. Lärmschutzwall.*

*Nach derzeitiger Darstellung auf dem Bebauungsplan enden (westl. Hufenweg) die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- u. Landschaft am Beginn des Baufeldes GE 1 und werden dann zu öffentlichen und privaten Grünflächen bis zum Beginn des Lärmschutzwalls, damit wird dem Baufeld GE 1 die Erschließung über den Hufenweg er-*

möglichst, hiermit wird man dem o.g. Grundsatz anschließen über B 96a nicht gerecht. Vorschlag: Verlängerung des Lärmschutzwalls über das gesamte Baufeld GE 1 oder als Minimum die Verlängerung der Flächen „zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung ...“ (östl. Hufenweg) bis an den Lärmschutzwall. Anbindung GE 1 über Planstraße/Transversale oder auch Grünbergallee.

Bürger 27, 21.12.2008, Bürger 11, 20.12.2008

Sämtliche erholungswirksame Einrichtungen unserer Grundstücke, wie Balkone, Terrassen und Gärten sind zum zukünftigen Gewerbegebiet gerichtet. Wir befürchten daher, wie selbst der Umweltbericht darlegt, eine erhebliche Beeinträchtigung des Wohn- und Erholungswertes unserer Eigenheime, sowie eine erhebliche Einschränkung unserer Lebensqualität im Allgemeinen. Mit einher geht die Befürchtung, dass durch das planerisch konstruierte Konfliktpotential zwischen dem Wohngebiet und dem zukünftigen Industrie- und Gewerbegebiet auch der Wiederverkaufswert unseres Eigentums deutlich gemindert wird. Daher ist Sorge zu tragen, dass alle planerischen und behördlichen Maßnahmen ausgeschöpft werden, um einen Wertverlust unserer Grundstücke zu vermeiden. Anderenfalls machen wir Entschädigungen und/oder Ausgleichszahlungen geltend.

Zum gegenwärtigen Stand des Planungsverfahrens sind nach unserer Einschätzung nicht alle planerischen Mittel zur Vermeidung von Belästigungen und Konfliktpotentialen ausgeschöpft oder nur undeutlich dargestellt.

Der im Grenzbereich GE1 zur bestehenden Wohnbebauung an der Grünbergallee geplanten Lärmschutzwall ist in jedem Fall zu errichten, auch wenn das Gewerbegebiet GE 1 aufgrund der Besitzverhältnisse nicht oder später entwickelt wird.

Der Lärmschutzwall ist unabdingbar zur Verringerung bzw. Vermeidung von Lärmbelästigung durch die Errichtung und den Betrieb auch weiter entfernter Gewerbegebiete, die an GE 1 grenzen, vor Baubeginn zu errichten.

Der Lärmschutzwall soll nach den Beschreibungen mindestens 4 m hoch sein und mit Laubbäumen bepflanzt werden. Für eine aus unserer Sicht prüfbare, städtebaulich vertragliche Gestaltung sind neben der Höhe auch detailliert Angaben zum Neigungswinkel sowie der Böschungswinkel zu unseren Grundstücken anzugeben.

Es ist verständlich, dass wir auf einen ausreichenden Abstand zu unseren Grundstücken bestehen, um durch einen steil aufragenden Wall keine Beeinträchtigung der Luftzirkulation und des Lichtfalles in unsere Gärten befürchten müssen.

Zwischen Lärmschutzwall und unseren Grundstücken ist zwingend ein auch für starke Regenereignisse geeignetes Versickerungssystem für das vom Wall oberflächlich ablaufende Regenwasser vorzusehen, um Schäden von unseren Grundstücken fern zuhalten. Auf die hierbei vorhandenen, stauenden Erdschichten im Untergrund sei hingewiesen.

Bürger 03, 14.12.2008

... Zudem sollte sich der Lärmschutzwall in größerem Abstand zur Siedlung befinden und vor Beginn eventueller Bautätigkeiten errichtet worden sein. Weiterhin ist die Frage, in welchem Abstand zum Lärmschutzwall eine eventuell mögliche Bebauung stattfindet und in welcher Geschosshöhe diese erfolgen darf. Die Entwicklung des Betriebsgrundstück des Gartenbaubetriebes Sievers zum Baugebiet GE 1 ist für uns nicht nachvollziehbar, da nicht einmal feststeht, dass es teilweise ein Baugebiet darstellt (siehe Begründung zum Bebauungsplan XV-70a, S. 140). Zum anderen wird dadurch in Kauf genommen, dass für bereits vorhandene Wohnsiedlungen wesentlich schlechtere Lebensbedingungen geschaffen werden.

Nach Kenntnisnahme des Bebauungsplanentwurfs XV-70a sehen wir die Belange als Anwohner der Grünbergallee nicht ausreichend berücksichtigt und unsere zukünftige Lebensqualität stark gemindert.

Unter Berücksichtigung dieses Aspektes sollte die Schaffung des GE 1 gründlich überdacht werden.

Zusammenfassend fordern wir:

- einen größeren Abstand des Lärmschutzwalls zur Wohnsiedlung Grünbergallee
- eine größere Höhe des Lärmschutzwalles als bisher vorgesehen

Bürger 30 - 34, 04.01.2009, Bürger 35, 06.01.2009

*Der Lärmschutzwall ist von seiner Lage her vollkommen unzureichend. Von der Bepflanzung werden Verschattungen erwartet, die nicht hinzunehmen sind.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Der Hufenweg wird in einem Teilabschnitt verlegt, in anderen Teilen wird ein zukünftig verkehrsgerechter Ausbau (zusätzlicher Gehweg und Versickerungsflächen) gesichert. Für die Erschließung der Gewerbe- und Industriegebiete wird er mit Ausnahme der bestehenden (formalen) Erschließung des GE 1 nicht herangezogen. Er dient damit vorrangig der Anbindung der östlich an das Planungsgebiet angrenzenden „Pilzstraßen“ an das übergeordnete Straßennetz.

Der Lärmschutzwall wird vor der Inanspruchnahme angrenzender gewerblicher Flächen erstellt. Es wurde vertraglich festgeschrieben, dass der Wall – die Rechtskraft des Bebauungsplans vorausgesetzt – zwischen dem 01.01.2010 und dem 30.12.2013 errichtet wird (auch bei einem eventuellen Eigentumswechsel). Vor diesem Zeitpunkt wird nach dem Stand der Durchführungsplanung für die Erschließung das Baugebiet GE 5 nicht bebaut werden können.

Zwischen den Punkten 5.1.1.3 und 5.2.6.6 der Begründung besteht kein Widerspruch. In dem 1. werden die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans genannt, im 2. wird Art und Umfang des Ausgleichs für die Eingriffe dargestellt. Beide Aussagen sind korrekt und ergänzen sich.

Der Lärmschutzwall wird mit Laubgehölzen bepflanzt.

Im Regelfall sollte der Abstand zwischen Schallschirm (hier Wall) und der zu schützenden Nutzung so gering wie möglich sein. Mit zunehmendem Abstand müsste der Wall höher werden, um zum gleichen Schutzeffekt zu kommen. Danach wäre eine Lage direkt an der Grundstücksgrenze eigentlich zweckmäßiger. Eine solche Anordnung ist hier nicht möglich, da sich hier eine Hauptwasserleitung befindet, die nicht durch den Wall bedeckt werden darf. Außerdem muss sie für Wartungs- und Reparaturarbeiten zugänglich sei. Daraus ergibt sich ein Abstand von 10 m zwischen Grundstücksgrenze und dem Fuß des Walles. Dieser entspricht in etwa dem Abstand den die meisten Bestandswohngebäude von der Grenze haben.

Die Abmessungen des Lärmschutzwalls sind durch die Angaben der notwendigen Höhe und der Fläche auf der er zu errichten ist, hinreichend beschrieben. Weitere Angaben zum Neigungswinkel der Böschung bedarf es nicht. Aufgrund des Abstandes des Fuß des Walles von 10 m bis zur Grundstücksgrenze sind keine Beeinträchtigungen der Luftzirkulation oder des Lichteinfalls zu erwarten.

Zum Wall gehören auch die erforderlichen Maßnahmen zur Regenwasserversickerung – die hier aber nicht von großer Bedeutung sind, da die maßgebliche Fläche jeweils zu den Seiten hin nur 6 m ausmacht und es sich hierbei nicht um versiegelte Flächen handelt.

Das Gebiet GE 1 ist heute durch die bestehende Nutzung bereits in seinem überwiegenden Teil als Bauland anzusprechen und im bauordnungs- und planungsrechtlichen Sinn (formal) über den Hufenweg erschlossen. Es hat an keiner anderen Stelle einen direkten Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche. Dies ist keine neue Erschließung, sondern die bereits bestehende. Über privatrechtliche Regelungen (Geh- und Fahrrechte) sind Anbindungen an die Transversale und die Grünbergallee möglich.

Eine Verlängerung des Lärmschutzwalls nach Süden bringt keinen Zugewinn an Schallschutz durch den Wall. Außerdem würde eine Verlängerung das Grundstück zu einem unerschlossenen Grundstück machen.

Eine Ausdehnung oder auch größere Höhe des Lärmschutzwalls, die wiederum eine größere Ausdehnen auch in der Tiefe der benötigten Fläche bedingen würde, ist fachlich nicht

begründbar und kann daher dem Eigentümer, der ohnehin bereits eine große Einschränkung der Nutzbarkeit des Grundstücks GE 1 hat, auch nicht zugemutet werden.

Bürger 13, 19.12.2008

*Die Einschätzung, dass die zentrale Grünachse „wichtige Funktionen der Erholungsnutzung für Anwohner“ übernehmen wird, ist angesichts der extrem lauten Umgebung zu beiden Seiten durch die Gewerbebetriebe und von oben durch den Fluglärm völlig realitätsfremd und falsch.*

*Auch die Beurteilung des Zustandes vor den Rodungen auf der Baumschulfläche ist nicht korrekt. Die Flächen waren von den umliegenden Wohngebieten durchaus auf kurzen Wegen erreichbar. Eine „fußläufige Beziehung“ zu den Schönefelder Seen bestand (ist sogar im ausliegenden Plan noch zu erkennen) und die Qualität der Bäume in den Baumreihen unterschied sich nicht von der, die neulich unter der Überschrift „Baumfrevl im Grünzug: Unbekannte Randalierer zerstörten am Heidekampgraben 5 Eichen“ thematisiert wurde - in beiden Fällen waren die Bäume etwa 20 Jahre alt, nur dass es auf dem Baufeld Ost nicht 5, sondern mehr als 100 mal so viele waren, die beseitigt wurden, ohne dass man auch nur ansatzweise versucht hätte, Teilbestände in die Planung zu integrieren, z.B. in den Bereichen zwischen Straßen und Baugrenzen.*

*20 Jahre Wuchsvorsprung war dem Eigentümer, der sein Flughafenprojekt gern als ökologisch vorbildlich und Grün anpreist, rein gar nichts Wert.*

Bürger 15, 23.12.2008, Bürger 17, 23.12.2008

*Im Plan und im Begründungstext wird es nicht ausdrücklich erwähnt, aber auf Nachfrage erfuhr ich, dass die privaten Grünflächen vom Eigentümer eingezäunt werden dürfen. Wie kann man behaupten, die Freiflächenversorgung und Erholungsmöglichkeiten der Anwohner würden verbessert, wenn die größten bisher zugänglichen Flächen überbaut und weitere große Flächen gar nicht betretbar sein werden? Die als öffentliche Parkanlage vorgesehene Fläche ist ein kümmerliches Restchen gegenüber dem Vorzustand und wird dazu noch unangenehm verlärmert sein. Das als Verbesserung für die Anwohner abzurechnen geht nun wirklich nicht!*

Bürger 16, 23.12.2008

*Es wird behauptet, die Erholungsmöglichkeiten für die Anwohner würden sich verbessern. Das ist keineswegs der Fall, da man sich in einer hoffnungslos verlärmten Parkanlage nicht erholen kann. Und die Flächen, wo eine Erholung möglich wäre, gehören privaten Leuten, die das Recht haben, ihr Grundstück einzuzäunen.*

Bürger 19, 19.12.2008

*Bei der Planung der Lage der zentralen Grünachse hat man festgestellt, dass der bisherige Flughafenbetrieb (mit weniger als 20% der geplanten Flugbewegungen des BBI) Lärmwerte über 45 dB(A) für Erholungsgebiete hervorruft. Wer dann diesem Gebiet zukünftig bei vollem Flugbetrieb (ca. 65 dB(A) tags) plus dem geplanten Industrie- und Gewerbelärm (bis zu 69 dB(A) Dauerschallpegel!) eine Eignung als Erholungsfläche für die Anwohner bescheinigt, der muss vollständig taub sein! Die Feststellung, dass sich durch das Vorhaben die Erholungsmöglichkeiten für die Bohnsdorfer gegenüber dem Verzicht auf die Umsetzung der Planung verbessern, ist gröblichst falsch und muss korrigiert werden! Dadurch erhöht sich das auszugleichende Defizit, das übrigens vollständig auszugleichen ist. Es ist überhaupt nicht einzusehen, warum der Eingriffsverursacher (der beim Erwerb der Flächen bekanntermaßen sehr verschwenderisch mit Steuergeldern umgegangen ist) bei der Ausgleichspflicht einen großzügigen Nachlass erhält. Hier muss der Eigentümer zeigen, dass er tatsächlich in vorbildlicher Weise einen „Grünen Flughafen“ entwickelt.*

Bürger 30 - 34, 04.01.2009, Bürger 35, 06.01.2009

*Die vernichteten Grünflächen übersteigen die Größe der Ausgleichspflanzungen wesentlich.*

*Die geplanten Grünflächen am südlichen Rand des Bebauungsplanes haben keinerlei positive Funktion weder für Anwohner noch Beschäftigte. Insgesamt haben die Freiflächen keine oder nur sehr stark eingeschränkte Erholungsfunktion, da sie an der falschen Stelle liegen und sehr stark lärmbelastet sind. Eine städtebauliche Begründung ist weder für die Lage noch die Form des grünen Trichters gegeben worden.*

Eine Alternativplanung für nutzbare Freiflächen, die der Erholung der Bevölkerung und der Beschäftigten dienen können, wird vermisst.

*Ein Grünzug zwischen den Freiflächen des Dorfgangers Bohnsdorf und den Schönefelder Seen ist erforderlich.*

*Die Eingriffe in den Naturraum sind vollständig auszugleichen.*

*Von den bisherigen Acker und Baumschulflächen sollen insgesamt 90 Hektar überbaut bzw. versiegelt werden. Warum der Bebauungsplan in diesem Umfang private, nicht zugängliche Grünflächen vorsieht, ist überhaupt nicht ersichtlich und einsehbar. Offensichtlich fehlen hier ausreichende städtebauliche Gründe für eine derartige Festsetzung.*

Bürger 18, 22.12.2008

*Selbst wenn „Berliner“ Flächen nur in Berlin ausgeglichen werden dürften und die Brandenburger über eine nahe zur Verfügung stehende Ausgleichsfläche für ihre Ausgleichsmaßnahmen froh sein sollten, ist ein vollständiger Ausgleich gemäß korrekter Bilanzierung – eben mindestens die in der Begründung genannten 13 ha Entsiegelung – zwingend erforderlich. Ich zahle ja auch nicht nur 84 % meiner Steuern und erkläre, dass damit dem Steuerbelang ausreichend Genüge getan sei.*

*Im Bebauungsplangebiet sind der „zentrale Grünzug“ und die Streuobstwiesen am südlichen Rand ja möglicherweise als Biotopausgleich funktionsfähig – wegen der sehr schlechten Erreichbarkeit und der extrem starken Verlärmung haben sie für die Anwohner aber keine nützliche Funktion, denn wer geht schon freiwillig aus seinem anerkanntermaßen durch Fluglärm belasteten Wohngebiet extra in ein noch stärker verlärmtes Gebiet!*

*Sinnvoll sind Grünzüge also nicht zentral im Gewerbe- und Industriegebiet, sondern jeweils als Pufferzwischen den vorhandenen Wohnbebauungen und dem Gewerbe, also wie auch in der ausliegenden Planung vorgesehen im Osten und Nordosten, jedoch anstelle des zentralen Grünzugs und den südlichen Streuobstwiesen im Nordwesten an der B 96a und im Norden bei GE 1 und südlich daran angrenzend der Lärmschutzwahl. In diese Planung ließe sich auch die Anregung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zur übergeordneten Fahrradroute RR10 prima integrieren. Das wäre eine mögliche Lösung der Probleme des zu engen Nebeneinanders zwischen der lärmempfindlichen Wohnbebauung und den Gewerbebetrieben. Für die Ausweisung eines Industriegebietes ist der Abstandserlass von Nordrheinwestfalen einzuhalten.*

*Wenn darüber hinaus sichergestellt wäre, dass diese Grünflächen dann auch von den Anwohnern betreten werden können und kein Zaun herum ist, wie das ein privater Eigentümer ja berechtigterweise tun kann, könnte man der Behauptung aus der Begründung, dass sich durch die Planung das Angebot an Frei- und Erholungsflächen für die Anwohner verbessern würde, dann auch zustimmen.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Das wesentliche Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Gewerbe- und Industriegebietes. Im Rahmen dieser Entwicklung ist entsprechend der verursachten Eingriffe auch die Schaffung von Ausgleichsflächen erforderlich. Diese Ausgleichsflächen sollten in der Regel im direkten Umfeld des Planungsgebietes liegen. Die so entstehenden Ausgleichsflächen erfüllen unterschiedliche Funktionen – u.a. auch eine Erholungsfunktion.

Bisher handelt es sich bei dem Planungsgebiet mit Ausnahme der Straßenflächen des Hufenweges und der Kleinen Lindenstraße um private Flächen, die der Öffentlichkeit nicht legal zugänglich sind. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass es einige „Pfade“ gibt, die sich die Bevölkerung ohne Erlaubnis angeeignet hat und die aus ihrer Sicht „Erholungsflächen“ geworden sind. Diesen Wegen, die sich insbesondere zwischen der Baumschulfläche und dem bisher bewirtschafteten Acker ergeben haben, kann nicht die gleiche Bedeu-

tung beigemessen werden, wie einer öffentlichen Grünanlage, die direkt auf die Schaffung von Erholungsflächen mit Bänken und ästhetisch ansprechender Gestaltung geplant sind.

Die Planung sieht nunmehr ca. 39 ha Grünflächen vor, davon ca. 11,5 ha öffentliche Grünflächen. Die öffentlichen Grünflächen sind so angelegt, dass eine Vernetzung aller umliegenden Flächen sicher gestellt ist. Die zukünftige Verfügbarkeit von mehr als 11 ha öffentliche Grünfläche stellt eine deutliche Verbesserung gegenüber der heutigen Situation dar. Dabei ist klar, dass die Erholungsfunktion bereits heute, aber auch in Zukunft durch die Lage im Umfeld des Flughafens, zwischen stark befahrenen Straßen, aber auch durch die zukünftige gewerbliche Nutzung in ihrem Wert eingeschränkt waren und sind.

Die Anordnung der Grünflächen ist so erfolgt, dass sie neben der Ausgleichsfunktion auch Schutzfunktion gegenüber bestehender Wohnbebauung übernehmen. Die gilt insbesondere für den sogenannten „Grünen Trichter“, der gleichzeitig auch eine Ergänzung der Hufenflächen bildet.

Die inzwischen gerodeten Flächen waren Teil einer ehemaligen Baumschule, deren Zaun hätte repariert werden und deren Betrieb jederzeit wieder hätte aufgenommen werden können und damit jede Zugänglichkeit verloren hätte. Die Baumbestände hatten nur einen geringeren Wert; insbesondere auch deshalb, weil es sich zum einen bei einer Vielzahl um keine standortgerechten Gehölze handelte, zum Anderen, weil die Bäume seit fast 2 Jahrzehnten nicht mehr verschult worden waren und daher auch nicht mehr vereinzelt werden konnten, was zu Lasten der Vitalität und des Habitus der einzelnen Bäume ging. Sie sind allerdings in die Eingriffsbetrachtung eingestellt und der Eingriff ist auch ausgeglichen worden.

Die nunmehr festgesetzten privaten Grünflächen haben keine primäre Erholungsfunktion. Sie sind Ausgleichsflächen, die in erster Linie dem Schutz von Natur und Landschaft dienen. Dies gilt auch für den Grünstreifen im Süden entlang der Landesgrenze, der entsprechend den Vereinbarungen mit der Gemeinde Schönefeld in seiner Ausdehnung durch Flächen jenseits der Landesgrenze ergänzt werden wird. Ob die privaten Grünflächen eingezäunt werden, wird nicht durch den Bebauungsplan geregelt, sondern obliegt dem Eigentümer. Eine mögliche Einzäunung ist im Sinne der genannten Funktion der Flächen sinnvoll, da diese Flächen mit bestimmten ökologischen Zielen auf Kosten des Eigentümers angelegt werden. Daneben gibt es weitere Gründe, z.B. die Verkehrssicherungspflicht der privaten Eigentümer, die eine Einzäunung erforderlich machen können. Auch im Bestand war ein Großteil der Flächen (Baumschule, Gärtnerei) eingezäunt und ist es teilweise noch. Die weiträumigen Ackerflächen waren nicht für Spaziergänger betretbar.

Nach geltender Rechtslage gibt es keine Verpflichtung zur Vollkompensation. Die Schaffung von fast 40 ha planinternen (öffentliche Grünanlagen und Ausgleichsflächen im B-Plangebiet) und 10 ha planexternen Ausgleichsflächen/Maßnahmen stellt einen äquivalenten Ersatz für den Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Für eine Führung der Fahrradroute RR10 direkt am südlichen Siedlungsrand der vorhandenen Wohnbebauung wäre eine öffentliche Fläche erforderlich, die es hier aber nicht gibt. Sie müsste durch das Land Berlin angekauft werden. Außerdem könnte es durch den Weg zu einer zusätzlichen Störung der Wohnruhe kommen und so ein neues Konfliktpotenziale entstehen. Dies wird durch die Anordnung des Radweges innerhalb der öffentlichen Grünanlage vermieden.

Der Abstandserlass Nordrhein-Westfalens ist in Berlin nicht anwendbar und führt gegenüber der gewählten Regelung eher zu schlechteren Ergebnissen.

Bürger 18, 22.12.2008

*Aufgabe der A 117 zwischen oben genanntem Anschlusspunkt und dem Waltersdorfer Gewerbegebiet ca. bei der Raststätte Waldeck, wobei bis zur Stadtgrenze Berlins die Straßen Waldstraße, Spechtstraße, Lindenstraße und Champignonstraße wieder durchgängig gemacht werden.*

*Die verbleibende 30 Meter breite Fahrbahnfläche könnte renaturiert werden und somit tatsächlich erlebbar für die Anwohner werden, eine sehr hohe Verbindungsfunktion für Flora,*

*Fauna und die Anwohner erfüllen und das für die Anwohner deutlich besser erreichbar und weit weniger verlärm.*

*Die Renaturierung der A 117 wäre eine Möglichkeit, flughafeninduzierte Belastungen für die Bohnsdorfer Anwohner abzumildern, wie es als Absichtserklärung der Planungsakteure in diversen Hochglanzbroschüren geschrieben steht.*

*Ab Stadtgrenze bis Waldeck bekäme man die Möglichkeit tatsächlich ökologisch aufwerten zu können durch die Verbindung bisher sehr stark zerschnittener Waldteile.*

*Eine wichtige Begründung für den eigentlich ungeeigneten Standort für BBI war ja der geringe Flächenverbrauch am Standort Schönefeld. Wenn man aber im Umfeld einige hundert Hektar im Zusammenhang mit Gewerbeansiedlung versiegelt und damit Freiräume, die vorher der Natur vorbehalten waren, beseitigt, sollte man doch sich bietende Chancen der Entsiegelung in der Nähe nutzen, noch dazu wo selbst bei der sehr schöngerechneten Bilanz der Planung noch ein Ausgleichsdefizit verbleibt, das dem Entsiegeln von 13,9 ha Fläche entspricht. Nun sind 13,9 ha gleich 139.000 Quadratmeter. Beim Entsiegeln einer 30 Meter breiten nicht mehr gebrauchten Autobahn erreicht man bei  $(139.000:30=)$  4.633 Metern die 14 ha. Diese Länge entspricht auffallend der Entfernung zwischen etwas nördlich der Paradiesstraße und Waldeck.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Es liegt nicht in der Zuständigkeit des Bezirks über einen Rückbau einer Bundesautobahn zu entscheiden.

#### **6.2.5.4 Umweltprüfung**

Bürger 01, 19.12.2008

*Der Bebauungsplan ersetzt eine ansonsten nach Berliner Straßengesetz erforderlich werdende Planfeststellung. Es wird eine die Landesgrenze überschreitende Straße 2. Ordnung mit dem Bebauungsplan neu geplant, die auf jeden Fall der UVP-Pflicht und somit Gemeinschaftsrecht unterliegt. Die vierspurige als Nord-Süd Transversale bezeichnete Straße soll eine Breite von ca. 30 m haben.*

*Die Pflicht zur UVP ist von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung bestätigt worden.*

*Es ist demnach vollständig nachzuweisen, inwiefern der Umweltbericht von Umfang und Inhalt her einer UVP entspricht. Außerdem sind in der Abwägung alle umweltrelevanten Belange einzustellen. Planerhaltvorschriften und Heilungsvorschriften sind auf Punkte, die raumbedeutsame Umweltauswirkungen erfassen, nicht anzuwenden.*

*Sollte auf anderen Planebenen eine strategische Umweltprüfung durchgeführt worden sein, so könnte der Bebauungsplan sich hierauf beziehen und insofern Nutznießer durchgeführter Planungen sein.*

*Dieses ist aber ausweislich der Begründung nicht der Fall. Im Zuge einer Strategischen Umweltprüfung (SUP) sind auf der Gesamtebene folgende Fragen zu beantworten (siehe hierzu Sauthoff, Die Strategische Umweltprüfung im Straßenrecht ZUR 1 /2006):*

*Welche Umweltauswirkungen resultieren aus einer Realisierung aller geplanten Vorhaben (Netzbetrachtung)?*

*Erfolgte auf einzelnen Relationen eine Prüfung Verkehrsträger übergreifender Alternativen?*

*Eine umfassende Netzbetrachtung ist offensichtlich nicht vorgenommen worden, da angrenzende, das Plangebiet tangierende Straßen bewusst ausgeklammert worden sind.*

*Ein noch größeres Defizit ist bei der Frage zu konstatieren, in welchem Umfang bzw. ob überhaupt verkehrsträgerübergreifend Alternative betrachtet worden sind.*

Bürger 30 - 34, 04.01.2009, Bürger 35, 06.01.2009

*Der Umweltbericht enthält nicht die für die Straßen erforderliche Umweltverträglichkeitsprüfung, die sowohl nach Landesrecht als auch nach Gemeinschaftsrecht vorgeschrieben ist.*



Abwägung des Bezirksamtes:

Die durch den BBI Business Park führende Transversale ist entsprechend dem Masterplan Gateway BBI keine übergeordnete Verkehrsstraße, sondern in erster Linie eine städtebauliche Achse mit Sammelstraßenfunktion für das Gebiet.

Über diese Transversale wird das Gebiet an die B 96a mit einem LSA-Knotenpunkt angebunden.

Die Grundkonzeption des Masterplans geht für die drei Schwerpunktbereiche BBI Business Park, BBI Airport-City und Midfield sowie den Gewerbebereich Waltersdorf-Nordwest von jeweils eigenständig zu entwickelnden Gebieten aus, die jeweils unabhängig voneinander an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden sind und eigenständig funktionieren.

Die Verlängerung der Transversale nach Süden dient lediglich der Verbindung der Gebiete untereinander für den in den Gebieten entstehenden Quell- und Zielverkehr. Sie stellt keine überbezirkliche Straßenverbindung her und bedarf daher keiner separaten Umweltverträglichkeitsprüfung.

Sowohl nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung als auch nach dem Landes-UVP-Gesetz ist der Bau der Transversale kein UVP-pflichtiges Vorhaben. Eine Pflicht zur Durchführung einer UVP besteht daher nicht.

Die Regeln für die Umweltprüfung der hier geplanten Straßen ergeben sich aus dem Baugesetzbuch. Nach diesen Regeln wurde hier verfahren. Verletzungen von Landes- oder Fachrecht liegen nicht vor.

Für Alternativplanungen in Bezug auf die A 117 besteht kein Spielraum, da eine direkte Anbindung an sie nicht möglich ist (siehe auch oben).

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes gründet sich auf die Vorgaben der Landesplanung für den übergeordneten Verkehr. Diese unterliegen nicht der Variantenbetrachtung im B-Plan-Verfahren.

Bürger 12, 22.12.2008

*So wie die Planung jetzt ist, bin ich nicht damit einverstanden. Ich finde es vollkommen absurd, dass der Flughafen mit von Steuergeldern bezahlten Grundstücken auf Kosten sowohl der Umwelt als auch der Anwohner Rendite machen darf. Außerdem weist die Planung erhebliche Mängel auf. Das betrifft die 84 % der Ausgleichsmaßnahmen, mit denen Bezirksamt und Eigentümer meinen, allen Anforderungen Genüge getan zu haben. Wo kämen wir hin, wenn jeder nur 84% seiner Steuern zahlen würde?*

Bürger 14, 22.12.2008

*„Für jeden gefälltten Baum werden neue Bäume gepflanzt“, verspricht die Flughafen-Propaganda. In der alten Baumschule sind aber bereits alle Bäume bis auf die raschwüchsigen Arten, die den lebensrettenden Stammumfang nach Baumschutzverordnung bereits erreicht hatten, gefällt wurden. Es ist nicht hinzunehmen, dass bei solchem Verhalten auch noch zulässig sein soll, lediglich 84 % der Eingriffe auszugleichen. Auch ist das berechnete Defizit höher, weil die Erholungseignung für die Anwohner nicht wie behauptet verbessert, sondern sehr verschlechtert wird. Die Flächen werden dramatisch kleiner und werden sehr verlärmert sein, so dass man sich dort nicht, erholen können wird, selbst wenn es hübsch bepflanzt und gestaltet sein wird.*

Bürger 16, 23.12.2008

*Die berechneten Ausgleichsmaßnahmen sind auch konsequent vollständig durchzuführen. Das betrifft auch die 13,9 ha noch zu entsiegelnde Fläche. Ein Verzicht auf diese Ausgleichsmaßnahmen ist durch nichts zu rechtfertigen.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Das Baugesetzbuch sieht keine Verpflichtung zur Vollkompensation vor. 40 ha planinterne und 10 ha planexterne Maßnahmen stellen einen äquivalenten Ersatz für den hier geplanten Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Der Ausgleich für die Fällung der Bäume, die nach Baumschutzverordnung geschützt sind, ist bereits in dem Ausgleich der naturschutzrechtlichen Eingriffe enthalten. Eine Doppelkompensation wäre nicht zulässig.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgte nach dem vom Land Berlin empfohlenen Bewertungsverfahren. Die Erholungseignung wird durch die Planung erhöht, da es eine Erschließung des Gebietes für Erholungssuchende geben wird (Zentrale Grünachse). Die weiträumigen Ackerflächen waren bisher nicht für die Spaziergänger betretbar. Die Verlärmung des Gebietes erfolgt in erster Linie durch den BBI und ist nicht der Planung im Bau-feld Ost „anzulasten“.

#### 6.2.5.5 Verkehrskonzept

Bürger 01, 19.12.2008

*Das Verkehrskonzept fördert ausschließlich den motorisierten Verkehr. Warum der ÖPNV (S-Bahn und Regionalverkehr) nicht in das Gebiet hineingelegt worden ist, wird nicht fundiert begründet. Der häufig erwähnte Masterplan, der eine länderübergreifende Abstimmung darstellen soll, trifft hierzu wie auch zu möglichen Industriegleisen - also der umweltverträglichen Abwicklung des Güterverkehrs in direkter Nähe des Großflughafens Schönefeld - keine Aussage. Angesichts der Auffassung der Gemeinde Schönefeld, die sich an dieser Stelle weigert, Schienenverbindungen über ihr Territorium zu tolerieren, entbehrt der Masterplan jeglicher Konfliktbewältigung. Das bedeutet nicht, dass der Bebauungsplan befreit wäre, selbstständig qualifizierte Aussagen zu treffen. Leider liegen diese nicht vor.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Das Plangebiet ist mit dem vorhandenen S-Bahnhof Grünbergallee optimal erschlossen.

Die Gewerbegebiete liegen praktisch vollständig, die Industriegebiete zum Teil im Einzugsbereich des S-Bahnhofs Grünbergallee. Insbesondere die arbeitsplatzintensiven Flächen des Eingangsbereichs an der Transversalen liegen weniger als 500 m vom S-Bahnhof entfernt. Auch die Industriegebiete einschließlich der Erweiterungsflächen südlich der Landesgrenze liegen in einer noch zumutbaren Entfernung zum S-Bahnhof Grünbergallee.

Die geplanten Fahrbahnbreiten lassen zusätzlich eine Flächenerschließung mit dem Bus zu.

*Ein sparsamer, umweltschonender Flächenverbrauch wird mit der Verkehrsplanung offensichtlich nicht beabsichtigt.*

*Folgende Straßen sollen in direkter Nähe des Gewerbegebietes in Nord-Süd Richtung verlaufen bzw. sind bereits errichtet:*

- A 113 neu
- A 113 alt
- Straße parallel zum Flughafenzaun und zur A 113 neu
- vierspurige „Transversale“ zwischen Autobahnanschlussstelle Waltersdorf und B 96a
- Verbindungsstraße Waltersdorf / Einbindungsbauwerk A 113 neu in den Terminal

*Die A 113 neu soll in dem räumlichen Bereich des Masterplans (ca. 3,0 km Länge) durch untergeordnete Erschließungsstraßen neben den Straßen am Seegraben und der Terminalzufahrt dreimal unter bzw. überquert werden. Die straßenmäßige Erschließung steht in keinem Verhältnis zum Nutzen. Folge- und Finanzlasten werden in jeder Hinsicht ausgeklammert.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Das Planungsgebiet ist direkt ohne zusätzliche Anbindungsstraßen in das vorhandene übergeordnete Erschließungssystem eingebunden: B 96a, A 113, A 117. Im Falle einer Erweiterung nach Süden über die Landesgrenze hinweg kann es zusätzlich an die Flughafenstraße parallel zur A 113 angebunden werden. Die genannten Straßen sind vorhanden bzw. im Bau, sie resultieren einschließlich des Brückenbauwerks über die A 113 südlich der Schönefelder Seen aus den Planfeststellungen für die A 113 bzw. den Flughafen.

Neu geplant zur Erschließung des Planungsgebiets wird lediglich die Transversale. Sie ist hinsichtlich ihres Flächenverbrauchs trotz ihrer Breite als umweltschonend anzusehen, da ein großer Anteil der Straßenraumbreite durch ihre Gestaltung als Allee mit einem Baumstreifen in der Mitte (Doppelreihe) und jeweils Baumreihen links und rechts bedingt ist. Der Versiegelungsgrad beträgt weniger als 75%. Hier wird ein Teil des mit der Straße verbundenen Eingriffs bereits ausgeglichen und andererseits eine städtebaulich wichtige Gestaltung erreicht. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist aber nicht Gegenstand der Festsetzung.

*Direkt an das Gewerbegebiet grenzt die Autobahn A 113 alt an. Von dieser könnte ca. 100 m südlich der Grundstücke am Dorfanger eine Erschließungsstraße direkt in das Gewerbegebiet abzweigen.*

*Entlastungen vorhandener Siedlungsgebiete sind angesichts steigender Fluglärmbeeinträchtigungen in Bohnsdorf ein Gebot der Stunde. Es ist deshalb als Kardinalfehler anzusehen, dass über den Rückbau der A 113 alt zwischen dem bereits erwähnten Abzweig (südlich der Grundstücke am Dorfanger in Höhe der Paradiesstraße bis hin zur Raststätte auf Brandenburger Gebiet) nicht nachgedacht worden ist.*

*Bereits die Planung der Transversale erfordert eine Alternativplanung im großräumigen Maßstab, da auch sie selbst nur großräumig - mittels einer inoffiziellen Planung, dem Masterplan, begründet wird. Da eine strategische Umweltprüfung, die unterlassen worden ist, Alternativplanungen zwingend erfordert, muss an dieser Stelle von einem Abwägungsdefizit ausgegangen werden.*

*Als Alternativen drängen sich die Teilaufgabe der A 113 alt und deren Nutzung für die Erschließung auf.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Planungen zur A 117 sind nur im Rahmen einer Planfeststellung gemäß Bundesfernstraßengesetzes möglich und nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Das zuständige Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) hat die ehemalige Bundesautobahn A 113 in A 117 umbenannt.

Anbindungen an die A 117 auf Berliner Gebiet sind durch die übergeordnete Verkehrsplanung nicht vorgesehen. Die verkehrliche Notwendigkeit eines zusätzlichen Anschlusses ist aus Sicht der übergeordneten Verkehrsplanung nicht gegeben. Auch vor dem Hintergrund der Vermeidung zusätzlicher Belastungen des Siedlungsgebietes verbietet sich eine zusätzliche Auffahrt im Bereich des Ortsteils Bohnsdorf. Damit würde die Wohnnutzung in Bohnsdorf erheblich in Mitleidenschaft gezogen werden und darüber hinaus wäre eine Vereinbarkeit mit den Denkmalschutzbelangen nicht gegeben.

Die durch den BBI Business Park führende Transversale ist entsprechend dem Masterplan Gateway BBI keine übergeordnete Verkehrsstraße, sondern in erster Linie eine städtebauliche Achse mit Sammelstraßenfunktion für das Gebiet.

Über diese Transversale wird das Gebiet an die B 96 a mit einem LSA-Knotenpunkt angebunden.

Die Grundkonzeption des Masterplans geht für die drei Schwerpunktbereiche BBI Business Park, BBI Airport-City und Midfield sowie den Gewerbebereich Waltersdorf-Nordwest von jeweils eigenständig zu entwickelnden Gebieten aus, die jeweils unabhängig voneinander an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden sind und eigenständig funktionieren.

Die Transversale und deren Verlängerung nach Süden dienen hier lediglich der Verbindung der Gebiete untereinander für den in den Gebieten entstehenden Quell- und Zielverkehr.

Es ist somit nicht zu erwarten, dass übergeordnete Verkehre aus den im Raum Waltersdorf gelegenen Gewerbegebieten in erheblichem Maße den Abfluss über den BBI Business Park nutzen werden. Weiterhin ist zu beachten, dass die Verbindung nach Süden auch für die im BBI Business Park entstehenden Verkehre zur Verfügung steht, was wiederum zu einer Entlastung des Knotens B 96a / Transversale beitragen wird.

Der Masterplan gibt nur den gemeinsamen städtebaulichen Gestaltrahmen.

## **Verkehr – Schiene**

Bürger 01, 19.12.2008

*Der Planaufsteller verweist in der Begründung mehrfach auf optionale Verkehrsverbindungen, die er entweder aufrechterhalten, schaffen oder von anderen Institutionen (Nachbargemeinde, Vorhabenträger etc.) geschaffen haben will.*

*Allerdings beziehen sich diese Optionen ausschließlich auf den Ausbau von Straßen.*

*Die Variante, dass Optionen für den schienengebundenen ÖPNV vorgesehen werden, wird überhaupt nicht betrachtet. Dieses muss als schwerwiegendes Versäumnis bezeichnet werden, da das Freihalten von Trassen für andere Verkehrsträger ein selbstverständliches Instrument der Bauleitplanung darstellt.*

*Zusätzliche Handlungsfelder für einen Planaufsteller wären:*

- *Koordination und Information anderer Planungsträger*
- *Dokumentation von Vor- und Nachteilen von Alternativplanungen*
- *Überwindbare und unüberwindbare Sachzwänge darstellen*
- *Folgen - insbesondere finanzielle und umweltbezogene - ermitteln und dokumentieren*

*Die Aufstellung soll nur einige wenige Handlungsmöglichkeiten aufzeigen und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.*

*Dass in direkter Nähe zum Flughafen Schönefeld - die Begründung spricht davon, dass Logistikunternehmen anzusiedeln seien, keine Gleisanschlüsse vorgesehen werden und überhaupt keine Verbindungen zum Flughafen Schönefeld geplant oder vorgehalten werden, ist ein weiteres grundlegendes Defizit der Planung.*

*Von großer Bedeutung ist in diesem Zusammenhang, dass der Planaufsteller nicht nur keine Prüfung einer umweltverträglichen Alternativplanung vorgenommen hat, sondern durch die direkten Festsetzungen die Aufhebung einer dem Eisenbahnverkehr gewidmeten Strecke direkt vornimmt.*

*Gegen diesen direkten planerischen Eingriff sprechen wir uns entschieden aus.*

*Es ist zu betonen, dass die Lage dieser gewidmeten Strecke nahezu identisch ist mit der von uns vorgeschlagenen Strecke für eine S-Bahn-Führung. Es drängt sich also auf, diese Strecke für den schienengebundenen ÖPNV weiterzuverwenden. Die alternativlose Überplanung verletzt der Planaufsteller hier Gemeinschaftsrecht direkt und unmittelbar.*

*Dem Deutschen Bahnkunden-Verband liegt eine Alternativplanung vor, die ein regionales Verkehrskonzept enthält, in dem der ÖPNV gleichberechtigt entwickelt wird. Diese Alternativplanung bitten wir in der Abwägung zu prüfen.*

*Die Notwendigkeit, Alternativplanungen und insbesondere Trassen für andere als die bisher geplanten Verkehrsträger vorzuhalten, ist sicherlich ein umstrittener Punkt.*

*Man wird nicht grundsätzlich jeder Planung den Mangel einer Verkehrsträger übergreifenden Alternativplanung vorhalten können. Allerdings verdichtet sich das Prüfungserfordernis abhängig von den Auswirkungen des Vorhabens.*

*Sind die Auswirkungen unumkehrbar - wird also die nächsten 20 bis 50 Jahre der Ausstoß klimaschädlicher Treibhausgase provoziert - werden Auswirkungen wie*

- *die Förderung des MIV im Vergleich zum ÖPNV durch die dann schnellere Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen,*
- *werden Belastungen durch Überschreiten von Grenzwerten nicht ausgeschlossen und*
- *wird überhaupt der Vorsorgegedanke, klimaschützend tätig zu sein, fahrlässig verletzt,*

*wird das Erfordernis einer Alternativplanung dafür nicht abzustreiten sein.*

*Erschwerend kommt hinzu, dass die Planung die bereits prognostizierten Belastungen durch den Flughafenausbau Schönefeld gar nicht ins Visier nimmt und davon ausgeht, dass sich die Luftschadstoffe in den angrenzenden Wohngebieten - entgegen den notwendigen kumulativen Berechnungsvorgaben - nicht niederschlagen.*

*Es ist demnach von einem Abwägungsausfall und von einem unvollständigen Umweltbericht auszugehen, die an dieser Stelle keineswegs hinzunehmen sind.*

*Der Planaufsteller gibt sich an dieser Stelle mit der Antwort zufrieden, dass grundsätzlich durch Busverkehre die öffentliche Erschließung des Gebietes erfolgen könnte.*

*Dieser Planungsansatz ist vollkommen unzureichend. Angesichts der Tatsache, dass direkte Anbindungen an das S-Bahnnetz möglich sind und auch Regionalbahnstrecken in direkter Nachbarschaft vorbei führen können, sind unterschiedliche Alternativen und deren Vor- und Nachteile zu betrachten.*

Bürger 30 – 34, 04.01.2009, Bürger 35, 06.01.2009

*Es fehlt eine durchgreifende Auseinandersetzung mit der Frage, warum der ÖPNV (S-Bahn und Regionalverkehr) nicht in das Gebiet hineingelegt worden sind.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Planungen zur schienenseitigen Anbindung des BBI sind abgeschlossen.

Die Schienenanbindungen des Flughafens BBI wurden bereits planfestgestellt (Westanbindung) bzw. die Planfeststellung befindet sich im Verfahren (Ostanbindung). Eine Bahnplanung, die über die Flächen des B-Plan-Geltungsbereiches XV-70a verläuft, ist aus Sicht des Landes Berlin und der DB AG für die Erschließung nicht erforderlich.

Sowohl die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung als für die Bahnplanung zuständige Dienststelle im Land Berlin als auch die DB AG wurden im B-Plan-Verfahren beteiligt und haben keine Forderungen hinsichtlich der Einordnung von Bahntrassen vorgebracht.

Die Führung einer Bahnstrecke über die Fläche des BBI Business Parks ist weder Inhalt des

- FNP Berlin
- GSK (Gemeinsames Strukturkonzept)
- Masterplan Gateway BBI
- Landesentwicklungsplanes für die Flughafenstandortentwicklung (GVBl. Nr. 21 vom 15.06.2006)

Damit ist die Forderung nach Einordnung von Bahnanlagen im Geltungsbereich des B-Plans XV-70a auf der Grundlage übergeordneter Planungen nicht zu begründen .

Gegenstand des Umweltberichts sind die gemäß Anlage 1 zu dem BauGB ermittelten und bewerteten Umweltbelange. Der Umweltbericht muss daher auch die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten darstellen, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind. Auf der Ebene des Bebauungsplans sind damit nur Alternativplanungen innerhalb des Geltungsbereichs gemeint (z.B. Anordnung der Baufelder) nicht jedoch Standortalternativen oder sogar die Planung von schienen gebundenen ÖPNV-Anbindungen. Diese übergeordneten Planungen erfolgen auf vorgelagerten Planungsebenen.

Gemäß Aussage des zuständigen Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) befinden sich im Geltungsbereich des B-Planes XV-70a keine planfestgestellten Bahnflächen. Es besteht kein Fachplanungsvorbehalt für die Grundstücke. Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden durch den Bebauungsplan XV-70a Bohnsdorf-West nicht berührt.

Es werden daher durch den Bebauungsplan keine Aufhebungen von dem Eisenbahnverkehr gewidmeten Strecken vorgenommen. .

Bürger 02, 22.12.2008

*Auch die Pressepräsentation des Brandenburgischen Verkehrsministers Reinbek Dellmann vom 29.7.08 zeigt noch einmal deutlich, dass die östliche Schienenanbindung vom Grünauer Kreuz zum BBI die effizienteste Schienenanbindung für den Flughafenexpress sein wird. Der Flughafenexpress Ost hat beinahe 30% mehr Fahrgastaufkommen als der mit viel Aufwand geplante Flughafenexpress West über Dresdner Bahn bzw. Anhalter Bahn.*

Die „ARGE Schienenanbindung BBI“ wird im Januar 2009 die Verkehrstechnischen Untersuchungen einschl. Linienkonzeption für S-Bahn und Flughafenexpress vorstellen. Deshalb sollte unbedingt am südwestlichen Gebiet des Bebauungsplanes (an der Verbindungsstrasse über die A 113 nach Schönefeld) ein Regionalbahnhof für den Flughafenexpress Ost sowie für P+R berücksichtigt werden.

Im Punkt Veranlassung und Erforderlichkeit (Seite 1) ist zutreffend die überregionale Bedeutung des Bebauungsplangebietes festgehalten u. a.:

„Der Bereich Bohnsdorf West gehört zum unmittelbaren Umfeld des Flughafens Schönefeld. Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner Größe und Lage erhebliche Bedeutung nicht nur für den Bezirk Treptow-Köpenick, sondern wird darüber hinaus die Stadtentwicklung im Grenzraum Berlin/Brandenburg und die Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Flughafen nachhaltig mitbestimmen.“

Dieser Zielstellung wird mit der Erschließungskonzeption jedoch nicht gefolgt. Der Bebauungsplan wird zwar durch ein überdimensioniertes übergeordnetes und innerörtliches Straßennetz in Nord-Süd Richtung geprägt. Ein Erschließungskonzept für den ÖPNV ist jedoch nicht erkennbar.

Der Bebauungsplan orientiert sich an den unzureichenden 10 Jahre alten verkehrspolitischen Zielen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung aus dem Jahre 1999.

Abwägung des Bezirksamtes:

Das Planungsgebiet ist durch den vorhandenen S-Bahnhof bereits optimal erschlossen.

Die Gewerbegebiete liegen praktisch vollständig, die Industriegebiete zum Teil im Einzugsbereich des S-Bahnhofs Grünbergallee. Insbesondere die arbeitsplatzintensiven Flächen des Eingangsbereichs an der Transversalen liegen weniger als 500 m vom S-Bahnhof entfernt. Auch die Industriegebiete einschließlich der Erweiterungsflächen südlich der Landesgrenze liegen in einer noch zumutbaren Entfernung zum S-Bahnhof Grünbergallee.

Die geplanten Fahrbahnbreiten lassen zusätzlich eine Flächenerschließung mit dem Bus zu.

Inzwischen sind jedoch mit dem Berliner Stadtentwicklungsplan Verkehr (STEP-Verkehr) und den klimapolitischen Zielen der Bundesregierung neue Rahmenbedingungen zur Verbesserung des ÖPNV und für umwelt- und klimagerechten Verkehr zu berücksichtigen. Die Berücksichtigung einer tangierenden Schienenverkehrsstrasse (u.a. Nahverkehrstangente gem. Berliner STEP-Verkehr) zum Flughafenbahnhof BBI kann nicht nur den Modal Split entscheidend zu Gunsten des ÖPNV verbessern. Besonders die östlichen Berliner Bezirke (u.a. Treptow-Köpenick, Marzahn, Lichtenberg) sowie unsere Landkreise Barnim und Oberhavel werden von der Nahverkehrstangente profitieren.

Folgerichtig hat auch die BVV Treptow-Köpenick einen Beschluss zur Berücksichtigung einer Schienenverbindung im Zusammenhang mit den Planungen des Bebauungsplanes gefasst.

Die Umsetzung des BVV-Beschlusses ist im vorliegenden Bebauungsplan nicht ersichtlich.

Im Rahmen des „Planfeststellungsverfahrens Schienenanbindung Ost an den Flughafen BBI“ haben wir sowohl schriftliche Einwendungen als auch alternative Untersuchungen zur östlichen Schienenanbindung geführt und zur Anhörung am 21.5.08 präsentiert. Daraufhin wurden wir von der Anhörungsbehörde aufgefordert unsere Alternativen detaillierter zu untersuchen.

Aus den im Juni diesen Jahres übergebenen Verkehrstechnischen Untersuchungen und Variantenbewertungen ist ersichtlich, dass die sogenannte Vorzugsvariante A (Alternative parallel zur Autobahn BAB A 113 über den BAR und dem niveaufreien Grünauer Kreuz) gegenüber allen anderen Varianten der Schienenostanbindung des BBI erhebliche Vorteile aufweist.

Diese Vorzugsvariante wird im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens in die Prüfungen einbezogen werden.

Bürger 05, 22.12.2008

*Beim Planfeststellungsverfahren der bahnseitigen Ostanbindung an den Flughafen BBI wurde im Rahmen des Anhörungsprozesses von den Betroffenen die Untersuchung einer Alternativtrasse für die Bahnanbindung über das Grünauer Kreuz und den Berliner Außenring und in Weiterführung entlang der A 113 zum Flughafen vorgeschlagen und vom Vorhabenträger eine Prüfung dieser Planung zugesagt. Ein Planfeststellungsbeschluss zur Ost-anbindung der Bahn liegt nach unserem Kenntnisstand noch nicht vor.*

*In den ausgelegten Unterlagen zum o. g. Bebauungsplan wurde diese Planungsvariante nicht berücksichtigt bzw. erwähnt bzw. eine Bahnerschließung des Gewerbegebietes durch einen Bahnanschluss in Erwägung gezogen.*

*Mit BVV-Beschluss vom 30. April 2008 wurde jedoch das Bezirksamt ersucht, in seinen weiteren Planungsschritten - so auch beim Bebauungsplan XV-71, eine Trassenführung wie oben beschrieben weiterhin zu befördern.*

*Wir fordern Sie hiermit auf, dem BVV-Beschluss nachzukommen und die Planvariante der Bahnanbindung im Bebauungsplan XV-70a mit aufzunehmen und sich für diese Planungsvariante einzusetzen.*

Bürger 18, 22.12.2008

*Obwohl es Bezirksamtsbeschlüsse gibt, die das Eisenbahnbundesamt auffordern, Alternativen zur Ostanbindung des BBI an die Görlitzer Bahn zu prüfen, welche nicht durch den Bohnsdorfer Wald führen, wird in der ausliegenden Planung die Alternativvariante nicht berücksichtigt. Die Planung darf Konfliktlösungsmöglichkeiten bezüglich der Bahnanbindung nicht erschweren oder unmöglich machen.*

Bürger 08, 18.12.2008

*Fehlende Freihaltung einer Alternativtrasse für Regional- und Fernbahnverkehre Parallel zur Autobahn*

Bürger 12, 22.12.2008

*Zu berücksichtigen ist bei der Planung auch, dass das Eisenbahnbundesamt noch nicht endgültig über die Trasse der Bahnverbindung Ost entschieden hat. Es dürfen keine Tatsachen geschaffen werden, die die Alternativplanung, die nicht durch den Bohnsdorfer Wald verläuft, ausschließen würden.*

Bürger 13, 19.12.2008

*Die Planungen sollten berücksichtigen, dass bezüglich der Ostanbindung der Bahn noch keine Entscheidung getroffen wurde. Da die Variante vom Bahnaußenring wirtschaftlicher, und vor allem sehr viel verträglicher für die Bohnsdorfer Bevölkerung ist und den Bohnsdorfer Wald schont, dürfen durch die Planung keine Tatsachen geschaffen werden, die die konfliktärmere Bahnanbindung an den BBI verteuert oder gar unmöglich macht.*

Bürger 14, 22.12.2008

*Der Bebauungsplanentwurf muss die Alternativplanung zur Ostanbindung der Bahn berücksichtigen, zu der die Entscheidung noch offen ist.*

Bürger 25, 20.12.2008

*Die vom DBV (Deutscher Bahnkundenverband) sowie vielen anderen Einwendern bekannten Einsprüche gegen die vom Aufgabenträger DBAG favorisierte Eisenbahn-Ost-Anbindung zum neuen Airport BBI sowie der Neuentwurf einer alternativen Eisenbahntrasse parallel zur A 113 finden in diesem Bebauungsplanentwurf keine Berücksichtigung. Ein zusätzlicher Haltepunkt für Regionalbahnen südwestlich des o.g. Gebietes findet hier keine Berücksichtigung. Zwar würde ein solcher Regionalbahn-Haltepunkt bereits auf Schönfelder Gebiet liegen, hätte aber wesentlichen Einfluss auf die Gestaltung des Straßennetzes und damit auf die Ansiedlung des Gewerbes.*

*Aufgrund der geplanten Straßennetzstruktur – es sind übermäßig viele vierspurige Straßen vorhanden – ist eine vernünftige Erschließung mit einer Omnibus-Ringlinie nicht möglich. Insgesamt muss man die Verkehrserschließung als mangelhaft bezeichnen.*

Bürger 09, 18.12.2008

*Schieneanbindung vorsehen – S-Bahn und Regionalbahn – durch das neue Gewerbegebiet*

*Mit Beschluss-Nr. 403/19/08 (Drs.Nr. VI/0671 hat die BVV das BA ersucht, eine Variantenabwägung zur Ostanbindung des Schienenverkehrs an den Flughafen Schönefeld zu befördern. Eine solche Variantenabwägung ist durch die DB AG erfolgt und wurde im Rahmen des Erörterungstermins zur Ostanbindung Schiene vorgestellt. Das Ergebnis - kein Abweichen von der beantragten Bahntrasse - ist für das BA nachvollziehbar. Die BVV wurde mit dem 1. Zwischenbericht vom 09.07.2008 entsprechend informiert.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Planungen zur schienenseitigen Anbindung des BBI sind abgeschlossen.

Die Schieneanbindungen des Flughafens BBI wurden bereits planfestgestellt (Westanbindung) bzw. die Planfeststellung befindet sich im Verfahren (Ostanbindung). Eine Bahnplanung, die über die Flächen des B-Plan-Geltungsbereiches XV-70a verläuft, ist aus Sicht des Landes Berlin und der DB AG für die Erschließung nicht erforderlich.

Sowohl die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung als für die Bahnplanung zuständige Dienststelle im Land Berlin als auch die DB AG wurden im B-Plan-Verfahren beteiligt und haben keine Forderungen hinsichtlich Einordnung von Bahntrassen vorgebracht.

Die Führung einer Bahnstrecke über die Fläche des BBI Business Parks ist weder Inhalt des

- FNP Berlin
- GSK (Gemeinsames Strukturkonzept)
- Masterplan Gateway BBI
- Landesentwicklungsplanes für die Flughafenstandortentwicklung (GVBl. Nr. 21 vom 15.06.2006)

Damit ist die Forderung nach Einordnung von Bahnanlagen im Geltungsbereich des B-Plans XV-70a nicht auf der Grundlage der übergeordneten Planung zu begründen und lässt daraus kein Erfordernis herleiten.

Bürger 07, 18.12.2008

*Der Nichteinbeziehung ehemaliger nicht planfestgestellter Eisenbahntrassen wird ausdrücklich zugestimmt.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Verkehr – Schiene – S-Bahn

Bürger 10, 19.12.2008

*Das geplante Gebiet ist sehr schlecht mit schienengebundenen Personennahverkehr (SPNV) versehen. Ich rege eine Trassenfreihaltung für die S-Bahn vom S-Bhf. Grünbergallee in südlicher Richtung durch das Gewerbegebiet und zum BBI Terminal schwenkend an. Von dieser SPNV Erschließung könnte eine geeignete Busversorgung geplant werden. Die Zahl der entsprechenden Arbeitsplätze im Planungsgebiet erfordert eine ÖPNV-Alternative zur Erschließung mit dem Auto zwingend!*

Bürger 08, 18.12.2008

*Fehlende Freihaltung einer S-Bahntrasse zum Flughafen Schönefeld Osteingang, Berücksichtigung von 2 Bahnhöfen zur ÖPNV-Erschließung des Gebietes*



Bürger 13, 19.12.2008

*Es sollte auch eine direkte S-Bahnverbindung vom S-Bahnhof Grünbergallee zum BBI mit einem S-Bahnhaltepunkt im Bebauungsplan XV-70a eingeplant werden. Das wäre kürzer, wirtschaftlicher und attraktiver als die acht Kilometer Umfahrungsvariante und vermindert Lärm und Schadstoffemissionen, weil mehr Beschäftigte nicht mit dem privaten PKW zur Arbeit fahren, sondern mit der S-Bahn.*

Bürger 14, 22.12.2008

*Wenn das Ziel der Erschließung des Gewerbegebiets darin besteht, „die zukünftigen Nutzer des Gebietes optimal sowohl an das übergeordnete und regionale Verkehrsnetz (MIV und ÖPNV) ... anzubinden“, dann muss eine Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel auch in der Planung vorgesehen werden. Insbesondere an das umweltfreundliche S-Bahn-Netz, was sich vom S-Bahnhof Grünbergallee zum BBI mit einem Halt im Gewerbegebiet ja geradezu aufdrängt. Die Förderung eines schadstoffarmen Verkehrskonzeptes ist auch deshalb notwendig, weil einzelne Schadstoffarten allein durch den planfestgestellten BBI schon fast die zulässigen Grenzwerte erreichen, so dass keine gleichartigen Schadstoffemissionen durch das Gewerbe hinzukommen dürfen.*

Bürger 15, 23.12.2008

*Unverständlich bleibt, wieso in der Planung nur auf den Straßenverkehr gebaut wird und kein umweltfreundlicher Schienenverkehr vorgesehen wurde: Für den Personenverkehr eine S-Bahnverbindung von der Grünbergallee zum BBI mit einem neuen S-Bahnhof im Gewerbegebiet und für den Güterverkehr Industrieleisanschlüsse.*

Bürger 16, 23.12.2008

*Es fehlt: ein S-Bahnhof im Planungsgebiet. Wenn tausende Arbeitsplätze versprochen werden, muss auch der entsprechende Berufsverkehr Berücksichtigung finden. Wenn alle mit dem PKW kommen, entstehen unnötig noch mehr Staus und Abgase sowie zusätzlicher vermeidbarer Lärm, von der Energieverschwendung ganz zu schweigen.*

Bürger 17, 23.12.2008

*Unverständlich bleibt, wieso in der Planung nur auf den Straßenverkehr gebaut wird und kein umweltfreundlicher Schienenverkehr vorgesehen wurde: Für den Personenverkehr eine S-Bahnverbindung von der Grünbergallee zum BBI mit einem neuen S-Bahnhof im Gewerbegebiet und für den Güterverkehr Industrieleisanschlüsse.*

Bürger 18, 22.12.2008

*Da das Bau Feld Ost ja nur ein Teil der insgesamt in Flughafennähe vorgesehenen Gewerbeflächen ist und dort insgesamt viele tausend Arbeitsplätze entstehen sollen, darf in der Planung nicht kurzfristig einseitig auf Straßenverkehrserschließung gesetzt werden. Die Planung ist nur dann nachhaltig und Ressourcen schonend, wenn das Gebiet (und die südlich angrenzenden Gebiete) auch durch die S-Bahn erschlossen wird.*

Bürger 19, 19.12.2008

*Im Planungsentwurf fehlt die Trasse für die S-Bahn zum BBI vom S-Bahnhof Grünbergallee aus mit einem S-Bahnhof im südlichen Teil des Gewerbegebietes. Die immer wieder verkündeten vielen tausend Arbeitsplätze, die da entstehen sollen, werden einen erheblichen Berufsverkehr erzeugen. Nur mit einer attraktiven S-Bahn-Anbindung werden die dort Beschäftigten auch zum großen Teil den umweltfreundlichen, energiesparenden und emissionsarmen ÖPNV nutzen. Fast ausschließlich auf den Straßenverkehr zu orientieren ist nicht nachhaltig, nicht klimafreundlich, nicht Ressourcen schonend undbürdet den Bohnsdorfer Anwohnern unnötig viel zusätzlichen Lärm und zusätzliche Luftverschmutzung auf.*

Bürger 25, 20.12.2008

*Eine S-Bahntrasse (ausgehend vom heutigen S-Bahnhof Grünbergallee) ist nicht vorgesehen. Sinnvoll wäre eine Freihaltung einer solchen Trasse, die über das Gewerbegebiet in Schönefeld führt und den Flughafen von Osten her erschließt. Sicherlich -dies räum ich hier*

*ein - ist ein S-Bahn Anschluss nur sinnvoll, wenn mehr als 10.000 Fahrgäste je Werktag dieses Verkehrsmittel nutzen.*

Bürger 29, 23.12.2008

*Warum wurde keine Bahnverbindung für Güterverkehr und Personenverkehr in das Gewerbegebiet vorgesehen? Offenbar wird auch von den Planern des Gewerbsparks die Nutzung des entfernt liegenden S-Bahnhofs Grünbergallee nicht als Alternative zum Berufs-Autoverkehr angesehen. Es ist z.B. kein sicherer Überweg über die B 96a vorgesehen. Außerdem wird im Abschnitt 4 („Verkehrliche Erschließung“) die S-Bahn nicht erwähnt und im Abschnitt 5 („Erschließung durch ÖPNV, Fußgänger und Fahrradverkehr“) wird ausdrücklich ausgeführt „Ebenso wird ... die Menge des Fußgänger- und Fahrradverkehrs keinen nennenswerten Umfang erreichen, ...“ Die Führung einer S-Bahn- / Eisenbahn-Strecke entlang der Haupttransversale im Gewerbegebiet würde eine erhebliche Entlastung vom Autoverkehr mit sich bringen, moderner und umweltgerechter sein. Das Plangebiet ist mit dem vorhandenen S-Bahnhof Grünbergallee optimal erschlossen.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Gewerbegebiete liegen praktisch vollständig, die Industriegebiete zum Teil im Einzugsbereich des S-Bahnhofs Grünbergallee. Insbesondere die arbeitsplatzintensiven Flächen des Eingangsbereichs an der Transversalen liegen weniger als 500 m vom S-Bahnhof entfernt. Auch die Industriegebiete einschließlich der Erweiterungsflächen südlich der Landesgrenze liegen in einer noch zumutbaren Entfernung zum S-Bahnhof Grünbergallee.

Zusätzlich wird die Erreichbarkeit des Plangebietes für die Benutzer der S-Bahn durch eine direkte Anbindung der Schützenstraße an die B 96a für Fußgänger und Radfahrer sowie eine Lichtzeichenanlage im Einmündungsbereich der Transversalen verbessert.

Die geplanten Fahrbahnbreiten in den Gewerbe- und Industriegebieten lassen grundsätzlich eine Flächenerschließung mit dem Bus zu.

Zum Thema Güterverkehr siehe den folgenden Abschnitt.

#### Verkehr – Schiene – Güterverkehr

Bürger 01, 19.12.2008

*... Das ist bereits deshalb nicht hinzunehmen, weil die Klimaschutzziele der EU keineswegs durch Gemeindeinteressen ausgehebelt werden sollten. Nur durch schienengebundenen Verkehr kann eine klimaverträgliche Erreichbarkeit des Gewerbegebietes erreicht werden – dieses betrifft auch den direkten Anschluss an den BBl. Aussagen zu möglichen Logistikunternehmen und Güterverteilunternehmen werden nicht, obwohl das Baufeld Ost für diese Betriebe prädestiniert wäre, getroffen.*

Bürger 04, 22.12.2008

*4.11 Planwerk Südostraum Anbindung des Standorts an die Primärstraßen B 96a, A 117 und die Flughafenverbindungsstraße westlich der A 113. Anbindung an die südlich verlaufende Flughafenbahn durch Stichgleise*

*Die Gleisanbindung sollte zur Reduzierung des LKW-Verkehrs zwingend festgelegt werden*

*Es ist für den Bürger völlig unerheblich, ob die Zuständigkeit für die Gleisanbindung in Schönefeld oder Berlin liegt*

Bürger 12, 22.12.2008

*Da nur durch schienengebundenen Güter- und Personenverkehr ein umweltfreundliches Transportwesen gewährleistet werden kann, ist nicht einzusehen, warum die ursprünglich vorgesehenen Industriegleisanschlüsse aus der Planung wieder verschwunden sind und angesichts der vielen Arbeitsplätze, die entstehen sollen, kein S-Bahnhof im Gebiet vorgesehen wurde.*

Bürger 08, 18.12.2008

*Keine Gleisanschlüsse für Gewerbe berücksichtigt*

Bürger 18, 22.12.2008

*Ebenso ist die Planung nur dann nachhaltig, wenn auch beim Güterverkehr nicht ausschließlich Straßenanbindungen, sondern auch Industriegleisanschlüsse für umweltfreundlichen schienengebundenen Güterverkehr geplant werden.*

Bürger 25, 20.12.2008

*Ziel einer ökologischen Verkehrspolitik muss es sein, möglichst viele Gütertransporte auf die Eisenbahn zu verlagern. Sicherlich ist nicht jedes Gewerbe auf die Transporte ihrer Produkte mit der Eisenbahn angewiesen, jedoch sollten Trassen für evtl. benötigte Anschlussgleise vorgehalten werden.*

*Es fällt auf, dass eine Eisenbahntrasse (Anschluss der ehem. Flugzeugwerke) das Baufeld in Nord-Süd Richtung durchschneidet. Nach meinem Kenntnisstand ist hier noch keine Entwidmung durchgeführt worden; die Trasse könnte demnach vielleicht als Anschluss für den Eisenbahn-Güterverkehr dienen.*

*Weiterhin wäre zu überlegen, eine geeignete Fläche für einen kleinen Güterbahnhof frei zu halten!*

Bürger 30 - 34, 04.01.2009, Bürger 35, 06.01.2009

*Der häufig erwähnte Masterplan, der eine länderübergreifende Abstimmung darstellen soll, trifft hierzu wie auch zu Industriegleisen keinerlei Aussage. Angesichts der Auffassung der Gemeinde Schönefeld, die an dieser Stelle keinerlei Schienenverbindungen über ihr Territorium geführt haben will, entbehrt der Masterplan jeglicher Konfliktbewältigung. Das bedeutet, dass der Bebauungsplan selbstständig qualifizierte Aussagen treffen muss. Diese liegen nicht vor.*

*Das ist deshalb nicht hinzunehmen, weil die Klimaschutzziele der EU keineswegs durch Gemeindeinteressen ausgehebelt werden sollten. Nur durch schienengebundenen Verkehr kann eine klimaverträgliche Erreichbarkeit des Gewerbegebietes erreicht werden - dieses betrifft auch den direkten Anschluss an den BBI. Aussagen zu möglichen Logistikunternehmen und Güterverteilunternehmen werden nicht, obwohl das Baufeld Ost für diese Betriebe prädestiniert wäre.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Sowohl die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung als für die Bahnplanung zuständige Dienststelle im Land Berlin als auch die DB AG wurden im B-Plan-Verfahren beteiligt und haben keine Forderungen hinsichtlich der Einordnung von Bahntrassen vorgebracht.

Auch im Rahmen der Bearbeitung des Masterplan Gateway BBI wurde die Frage einer Schienenanbindung diskutiert, insbesondere im Hinblick auf eine Erschließung durch Industriegleise. Industriegleise gehören zu den privaten Investitionen. Sie setzen also eine entsprechende Nachfrage voraus. Sie wären ohne eigene planungsrechtliche Sicherung einer Gleistrasse in Gewerbe- und Industriegebieten zulässig - eine Außenanbindung vorausgesetzt. Im Rahmen des Planungsprozesses wurde diese Frage unter unterschiedlichen Gesichtspunkten untersucht: Die Flächen des BFO wären – den Außenanschluss vorausgesetzt – zwar theoretisch erschließbar, allerdings nur mit unwirtschaftlichem Aufwand und unter erheblichen Flächenverlusten.

Die Forderung nach Einordnung von Bahnanlagen im Geltungsbereich des B-Plans XV-70a entbehrt damit jeglicher rechtlichen und planerischen Grundlage. Dies gilt auch für den Güterverkehr.

**Verkehr – Straße**

Bürger 29, 23.12.2008

*Wie wirkt sich der zusätzliche Verkehr durch gewerbliche und beruflichen Autofahrten vom und zum Gewerbegebiet auf die Anwohnerstr. (z.B. Dahmestr., Buntzelstr., Waltersdorfer Str.) aus? Der Bebauungsplan macht dazu keine Aussagen.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Grünbergallee, Buntzelstraße und Waltersdorfer Straße sind keine Anwohnerstraßen. Sie sind Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes von Berlin und gehören als Straßen der Verbindungsfunktionsstufe III zu den örtlichen Straßenverbindungen.

Auf Grundlage der verkehrlichen Untersuchungen wird für die Grünbergallee in Bohnsdorf mit einer Zunahme von ca. 1.500 Kfz/24 h, das sind ca. 9 %, durch den Verkehr vom und zum Planungsgebiet gerechnet. Es wird damit der Verkehr erwartet, welcher vor Eröffnung der A 113 im Jahre 2005 gezählt wurde.

Die das Plangebiet betreffenden Quell- und Zielverkehre verteilen sich im umliegenden Straßennetz, so dass für Buntzelstraße, Dahmestraße und Waltersdorfer Straße deutlich geringere Zuwächse erwartet werden. Hierbei handelt es sich jedoch nicht um weiträumige Durchgangsverkehre, sondern gerade um die durch den Einwender benannten Quell- und Zielverkehre.

Die Daten sind in der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan enthalten und konnten während der öffentlichen Auslegung eingesehen werden.

Bürger 08, 18.12.2008

*Rückbau A 113 alt und Aufforstung der Trasse*

Bürger 09, 18.12.2008

*Rückbau A 113 alt und Umwandlung in Grünzug u. Fahrradweg u. Fußweg*

Bürger 12, 22.12.2008

*Nur wegen der Nordbahn des Flughafens musste die alte A 113 mitten durch Bohnsdorf gelegt werden. Mit der Aufgabe der alten Nordbahn ist die ursprüngliche Ursache für die lange Zerschneidung Bohnsdorfs nicht mehr vorhanden. Mit der neuen A 113 wird die alte Autobahn nicht mehr benötigt (Verkehrsrückgang über 80%) und sollte daher endlich rückgebaut werden.*

Bürger 13, 19.12.2008

*... Die Erschließung des Baufeldes Ost von Norden über die A 113 alt in Höhe Feldstraße und der Rückbau der A 113 alt bis Waltersdorf würde zu einer Entlastung der Anwohner führen und das Ausgleichsdefizit, das durch die Neuversiegelung von über 900.000 Quadratmeter entsteht, verringern. ...*

Bürger 15, 23.12.2008, Bürger 17, 23.12.2008

*Die Erschließung des Gewerbegebietes Baufeld-Ost sollte über die A 117 von Nordosten her etwa in Höhe der Feldstraße erfolgen. Die übrige A 117 sollte dort gekappt und bis Waltersdorf zurückgebaut und renaturiert werden. Nur die Ost-West-Anbindungen innerhalb der Bohnsdorfer Wohnbebauung sollten wieder verbunden werden bei strikter Abtrennung vom Gewerbegebiet, damit kein Schleichverkehr möglich ist.*

Bürger 16, 23.12.2008

*Die Entwidmung der A 117 und ihr vollständiger Rückbau von der Stadtgrenze bis Waldeck sowie das Wiederverbinden der verschnittenen Bohnsdorfer Straßen (Waldstraße, Lindenstraße usw.) sind nicht vorgesehen.*

Bürger 19, 19.12.2008

*Im Planungsentwurf fehlt die Berücksichtigung der angrenzenden A 113 alt. Durch die Inbetriebnahme der A 113 neu ist der Verkehr auf der A 113 alt bereits um 80 % zurückgegangen. Wenn der Abfluss des Verkehrs von der A 113 neu in Adlerhof endlich bedarfsgerecht d.h. staufrei möglich ist, wird es auf der A 113 alt noch weiter zurückgehen. Dadurch besteht die Möglichkeit, das lange durch die Autobahn zerschnittene Bohnsdorf wieder zu verbinden bspw. durch die der Lindenstraße, der Waldstraße und der Fritz-Kühn-Straße. Zwischen dem Waltersdorfer Rasthof Waldeck und der Feldstraße südlich vom Dorfplatz sollte man die alte Autobahn vollständig beseitigen und renaturieren. Das ist zum Ausgleich der großflächigen Versiegelungsabsichten im Flughafenumfeld geboten und wäre ein sinnvoller Beitrag zur stadtökologischen Aufwertung und zum Ausgleich des stark belasteten Bohnsdorfer Wohnumfeldes, wie es ja vordringliches Handlungsziel bei der Flughafen-Umfeldentwicklung sein soll. Solche Absichtserklärungen sind nur dann etwas wert, wenn bei den betroffenen Bürgern auch tatsächlich mal etwas anderes als nur noch neue zusätzliche Belastungen ankommt.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Das zuständige Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) hat die ehemalige Bundesautobahn A 113 in A 117 umbenannt. Die erfolgte Umbenennung und Beibehaltung der Funktion einer Autobahn ist als verkehrliche Vorgabe für den Erhalt der Autobahn zu werten, so dass ein Rückbau nicht in Betracht kommt.

Anbindungen an die A 117 auf Berliner Gebiet sind seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung nicht vorgesehen. Die verkehrliche Notwendigkeit eines zusätzlichen Anschlusses ist aus Sicht der übergeordneten Verkehrsplanung nicht gegeben. Auch vor dem Hintergrund der Vermeidung zusätzlicher Belastungen des Siedlungsgebietes verbietet sich eine zusätzliche Auffahrt im Bereich des Ortsteils Bohnsdorf. Damit würde die Wohnnutzung in Bohnsdorf erheblich in Mitleidenschaft gezogen werden und darüber hinaus wäre eine Vereinbarkeit mit den Denkmalschutzbelangen nicht gegeben.

Bürger 04, 22.12.2008

*Die in der Abbildung 5 ersichtliche AS „Schönefelder Seen“ sollte zwingend festgelegt werden.*

*Es ist nicht nachzuvollziehen, weshalb außer der Transversale weitere Straßenanbindungen nur als Option dargestellt werden, da bereits jetzt zum Feierabendverkehr Staus an der AS „Schönefeld Süd“ entstehen und dieses auf Grund des zu erwartenden höheren Verkehrsaufkommen sich verstärken wird.*

*Abgesehen davon ist auch eine entsprechende Lärm- und Schadstoffbelastung durch den ampelgeregelten Verkehr im Bereich der Wohngebiete zu befürchten.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die A 113 im Bereich der Schönefelder Seen befindet sich im Land Brandenburg. Veränderungen an einer Autobahn unterliegen der Fachplanung des Bundes.

Damit fehlt dem Bezirksamt sowohl die örtliche als auch die fachliche Zuständigkeit für entsprechende Planungen.

Die zusätzlichen Lärm- und Schadstoffbelastungen im Bereich des neuen Knotenpunktes B 96a / Transversale wurden in der Planung berücksichtigt. Sie führen zu keinen unzumutbaren Verhältnissen.

Bürger 13, 19.12.2008

*Bei der frühzeitigen Beteiligung war die Anbindung an die A 113 alt noch vorgesehen – warum man diese naheliegende Lösung zur Erschließung verworfen hat, wird aus den Unterlagen nicht ersichtlich. Die ausgelegte Planung belastet die ohnehin durch den BBI stark belasteten Bohnsdorfer unnötig zusätzlich. Die Erschließung des Baufeldes Ost von Norden über die A 113 alt in Höhe Feldstraße und der Rückbau der A 113 alt bis Waltersdorf würde zu einer Entlastung der Anwohner führen und das Ausgleichsdefizit, das durch die*

*Neuversiegelung von über 900.000 Quadratmeter entsteht, verringern. Durch die Öffnung der Lindenstraße und der Waldstraße wäre die Wohnsiedlung direkt am Baufeld Ost nicht mehr so isoliert – auch das käme den Anwohnern zugute.*

Bürger 18, 22.12.2008

*Da das Planungsgebiet im Nordosten durch die Autobahn A 113 alt (jetzt A 117) tangiert und begrenzt wird, sollte die Erschließung des Gewerbegebietes über diese vorhandene Straße von Nordosten her ca. auf halber Höhe zwischen Siebweg und Paradiesstraße erfolgen.*

*Mit diesem Ansatz lassen sich gleich mehrere Planungsdetails verwirklichen, die allesamt zu einem deutlich verträglicheren Nebeneinander zwischen Flughafen, gewerblicher Flughafenumfeldentwicklung und bestehenden Wohngebieten führen können.*

Bürger 19, 19.12.2008

*Zur Entlastung des Wohngebietes an der B 96a könnte man den nördlichen Straßenanschluss über die A 113 alt in Höhe Feldstraße – und den südlichen Anschluss über die Schönefelder Gewerbegebiete vorsehen.*

Bürger 07, 18.12.2008

*Keine Einbindung der A 117 in das Erschließungskonzept*

Abwägung des Bezirksamtes:

Eine Anbindung an die A 113 alt war im B-Planbereich kein Planungsstand der frühzeitigen Bürgerbeteiligung.

Das zuständige Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) hat die ehemalige Bundesautobahn A 113 in A 117 umbenannt.

Anbindungen an die A 117 auf Berliner Gebiet sind seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung nicht vorgesehen. Die verkehrliche Notwendigkeit eines zusätzlichen Anschlusses ist aus Sicht der übergeordneten Verkehrsplanung nicht gegeben. Auch vor dem Hintergrund der Vermeidung zusätzlicher Belastungen des Siedlungsgebietes verbietet sich eine zusätzliche Auffahrt im Bereich des Ortsteils Bohnsdorf. Damit würde die Wohnnutzung in Bohnsdorf erheblich in Mitleidenschaft gezogen werden und darüber hinaus wäre eine Vereinbarkeit mit den Denkmalschutzbelangen nicht gegeben.

Bürger 19, 19.12.2008

*Im Planungsentwurf fehlt übrigens die Berücksichtigung des Verkehrs, der von Süden her aus den Schönefelder Gewerbegebieten kommt bzw. der Durchgangsverkehr, der von Norden dahin fließt. Dadurch sind die Belastungen der Anwohner durch Verkehrslärm nicht korrekt ermittelt und bewertet worden.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Das Verkehrskonzept zum Bebauungsplan berücksichtigt in einer „worst case“ Betrachtung (nur eine Außenanbindung an die B 96a), auch die im Zusammenhang stehenden potentiellen Bauflächen südlich der Landesgrenze auf Schönefelder Gebiet.

Die durch den BBI Business Park führende Transversale ist entsprechend dem Masterplan Gateway BBI keine übergeordnete Verkehrsstrasse, sondern in erster Linie eine städtebauliche Achse mit Sammelstraßenfunktion für das Gebiet.

Über diese Transversale wird das Gebiet an die B 96a mit einem LSA-Knotenpunkt angebunden.

Die Grundkonzeption des Masterplans geht für die drei Schwerpunktbereiche BBI Business Park – BBI Airport-City und Midfield sowie den Gewerbebereich Waltersdorf-Nordwest – von jeweils eigenständig zu entwickelnden Gebieten aus, die jeweils unabhängig voneinander an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden sind und eigenständig funktionieren.

Die Transversale und deren Verlängerung nach Süden dienen hier lediglich der Verbindung der Gebiete untereinander für den in den Gebieten entstehenden Quell- und Zielverkehr.

Es ist somit nicht zu erwarten, dass übergeordnete Verkehre aus den im Raum Waltersdorf gelegenen Gewerbegebieten in erheblichem Maße den Abfluss über den BBI Business Park nutzen werden. Weiterhin ist zu beachten, dass die Verbindung nach Süden auch für die im BBI Business Park entstehenden Verkehre zur Verfügung steht, was wiederum zu einer Entlastung des Knotens B 96a / Transversale beitragen wird.

Das Verkehrsaufkommen ist daher unter Beachtung des während des Prognosezeitraums absehbaren Verkehrsaufkommens für die vorliegende Planung korrekt ermittelt.

Bürger 06, 19.12.2008

*Die ausschließliche Berücksichtigung der verkehrlichen Anbindung über die B 96a lässt den Schluss, zu, dass bei dem derzeit vorhandenen Straßensystem der Ortsteil Bohnsdorf (allgemeines Wohngebiet) verstärkt durch Schleichwege über Dahmestr. und Parchwitzer Str. erschlossen wird, da keine ausreichenden Verbindungen in Richtung Grünau, Schmöckwitz, Eichwalde, Schulzendorf und Zeuthen existieren. Diese Straßen werden bereits heute dazu genutzt. Eine entsprechende Straßenführung und Einmündung in die genannten Richtungen ist zwischen Adlgerstell und Straße am Seegraben nicht vorhanden, das Wenden nur kompliziert möglich und für LKW fast unmöglich. Da aber auch damit zu rechnen ist, dass neben Spediteuren auch Mitarbeiter des Gewerbegebietes eines Tages im Umfeld leben und wohnen werden, ist hier mit viel Schleichverkehr zu rechnen. Da nutzt es auch nichts, wenn sie an anderer Stelle, hier in den Unterlagen gerade solchen Schleichverkehr vermeiden wollen.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die genannten Straßen stehen in keiner direkten Beziehung zum Planungsgebiet. Aussagen zur Veränderung des Verkehrsaufkommens in und aus Richtung Osten sind im zugrunde liegenden Verkehrskonzept enthalten. Danach ist der Straßenzug Grünbergallee - Buntzelstraße eine wichtige örtliche Straßenverbindung. Sie stellt auch die Verbindung zu den genannten Straßen her.

Grünbergallee, Buntzelstraße und Waltersdorfer Straße sind keine Anwohnerstraßen. Sie sind Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes von Berlin und gehören als Straßen der Verbindungsfunktionsstufe III zu den örtlichen Straßenverbindungen.

Auf Grundlage der verkehrlichen Untersuchungen wird für die Grünbergallee in Bohnsdorf mit einer Zunahme von ca. 1.500 Kfz/24 h, das sind ca. 9 %, durch den Verkehr vom und zum Planungsgebiet gerechnet. Es wird damit der Verkehr erwartet, welcher vor Eröffnung der A 113 im Jahre 2005 gezählt wurde.

Die das Plangebiet betreffenden Quell- und Zielverkehre verteilen sich im umliegenden Straßennetz, so dass für Buntzelstraße, Dahmestraße und Waltersdorfer Straße deutlich geringere Zuwächse erwartet werden. Hierbei handelt es sich jedoch nicht um weiträumige Durchgangsverkehre, sondern gerade um die durch den Einwander benannten Quell- und Zielverkehre.

Bürger 07, 18.12.2008

*Folgenden Punkten stimme ich ausdrücklich zu: Der Erschließung über die B 96a wie in den zeichnerischen Unterlagen dargestellt.*

*Diese Erschließungsachse sollte so schnell wie möglich nach Bestandskraft hergestellt werden, um bereits den Baustellenverkehr über diese Straße zu leiten. Dies würde eine erhebliche Entlastung des Hufenwegs bedeuten, der derzeit die einzige Erschließungsstraße darstellt.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Es ist vorgesehen, den Knoten B 96 a / Transversale vorrangig zu bauen und den Baustellenverkehr über diesen Punkt ins Gebiet zu leiten.

Bürger 08, 18.12.2008

*Überdimensionierte Straßenplanung*

Bürger 09, 18.12.2008

Straßen kleiner – enger dimensionieren

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Straßenprofile entsprechen den maßgeblichen Regelwerken. Zusätzlich sind Baumreihen und Grünflächen eingepplant, die auch Ausgleichsfunktion haben und sonst an anderer Stelle vorzusehen wären.

Bürger 30 – 34, 04.01.2009, Bürger 35, 06.01.2009

*Ein sparsamer, umweltschonender Flächenverbrauch wird mit der Verkehrsplanung offensichtlich nicht beabsichtigt.*

*Direkt an das Gewerbegebiet angrenzende überörtliche Straßen, wie die aufzugebende Autobahn A 113 alt, werden für die Erschließung des Gewerbegebietes nicht vorgesehen. Alternativplanungen diesbezüglich werden vermisst.*

*Entlastungen vorhandener Siedlungsgebiete sind angesichts steigender Fluglärmbeeinträchtigungen ein Gebot der Stunde. Es ist deshalb als Kardinalfehler anzusehen, dass über den Rückbau der A 113 alt nicht nachgedacht worden ist.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Das zuständige Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) hat die ehemalige Bundesautobahn A 113 in A 117 umbenannt.

Anbindungen an die A 117 auf Berliner Gebiet sind seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung nicht vorgesehen. Die verkehrliche Notwendigkeit eines zusätzlichen Anschlusses ist aus Sicht der übergeordneten Verkehrsplanung nicht gegeben. Auch vor dem Hintergrund der Vermeidung zusätzlicher Belastungen des Siedlungsgebietes verbietet sich eine zusätzliche Auffahrt im Bereich des Ortsteils Bohnsdorf. Damit würde die Wohnnutzung in Bohnsdorf erheblich in Mitleidenschaft gezogen werden und darüber hinaus wäre eine Vereinbarkeit mit den Denkmalschutzbelangen nicht gegeben.

Bürger 29, 23.12.2008

*Bei angenommenen 6.000 Beschäftigten ergeben sich 12.000 Fahrten pro Tag – abgehen von den gewerblich bedingten Fahrten. Die mehrfache Anbindung des Gewerbegebietes Bohnsdorf (Kreuzung Grünbergallee/B 96a, Einmündung der Gewerbepark-Planstr. 70a/Ost (östliche Achse) in die Grünbergallee) begünstigt, auch wegen Fehlens anderer Wege in östliche Richtung, Durchfahrten durch die Wohngebiete in Bohnsdorf. Die Einmündung der Planstr. 70a/Ost in die Grünbergallee ist zwar im Übersichtsplan nicht dargestellt, es wird aber im Begründungstext bemerkt (S. 22): „die bisher vorgehaltene Verbindungsmöglichkeit von dieser Achse zur Grünbergallee wurde zwischenzeitlich aufgegeben“. Demgegenüber ist sie aber nach wie vor eingetragen (Abb. 8) und es werden zukünftige Optionen zur Wiederaufnahme dieser Planung offengehalten, indem lediglich begründet wird, dass „kein entsprechender Bedarf nachgewiesen werden konnte“. Eine definitive endgültige Verwerfung der Straßenanbindung ist damit nicht erfolgt.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Wie in der Begründung dargelegt, wird die genannte Verbindungsstraße nicht weiter verfolgt.

Verkehrstechnische Untersuchungen sowie Abstimmungen mit den zuständigen Fachverwaltungen haben ergeben, dass der zusätzliche Verkehr, der durch den Wegfall der zweiten Erschließung über die Grünbergallee auf den Knoten der B 96a entsteht, getragen werden kann und auch keine sicherheitstechnischen Bedenken gegen einen Entfall bestehen. Andererseits wäre durch diese Trasse der zusätzliche Erwerb privater Flächen erforderlich gewesen.



Die Abb. 8 (siehe Kapitel II 4.5 Erschließung) zeigt die Belastungswerte des Verkehrs eben gerade ohne diese Verbindungsstraße (keine Verkehrsbelastungswerte!).

Bürger 07, 18.12.2008

*Der Ausbau des Hufenweges mit einer Breite von insgesamt 12,00 m ist zu großzügig bemessen. Wenn davon auszugehen ist, dass der Verkehr sich nicht erhöht, ist solch ein großzügiger Ausbau sicher nicht erforderlich. Die Anlage einer Versickerungsmulde ist zu überprüfen, da ja laut Entwässerungskonzept (S.100 Begründung zum Bebauungsplan) für das auf die Straße entfallende Niederschlagswasser der Bau einer Bodenfilteranlage und eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen werden. Der Pflanzstreifen ist ebenfalls verzichtbar, da hier Vorgärten bzw. Ausgleichsflächen an die Straße angrenzen.*

*Der Ausbau der Verbindungsstraße Hufenweg-Lindenstraße ist ebenfalls zu großzügig angelegt. Die breiten Gehwege und auch die Pflanzstreifen sind so sicher nicht erforderlich, da die anliegenden Flächen eingezäunte Schutzgebiete für die Zauneidechse und die Erdkröten sind. Eine Zunahme des Verkehrs (auch zu Fuß) ist daher nicht zu erwarten. Auch ein Pflanzstreifen ist daher nicht erforderlich, da rings herum die Grünflächen angelegt werden. Und die erforderlichen Parkplätze für die Gewerbe- und Industrieflächen sollten in unmittelbarer Nähe der Nutzungen sein. Ein einseitiger Gehweg und eine schmalere Fahrbahn sind sicher ausreichend, siehe Hufenweg.*

Bürger 24, 22.12.2008

*Der Hufenweg dient (nach Aussage B-Plan) nicht der Erschließung des GE bzw. GI folglich wie bisher der Erschließung des Siedlungsgebiets Verlängerung Lindenstraße. Nach Aussagen der Erörterungen sollen auch Schleichwege nicht eröffnet werden. Das bedeutet das Verkehrsaufkommen wird sich nicht wesentlich zum derzeitigen ändern. Das Verkehrsaufkommen beschränkt sich im Wesentlichen auf Autofahrer, Fußgänger und Radfahrer sind Spaziergänger oder Radtouren mit kaum wahrzunehmender Frequenz. Der Hufenweg liegt, in einer verkehrsberuhigten Zone (30 km/h) und im Vergleich mit der Grünbergallee, die ein hohes Verkehrsaufkommen hat, ist er im Gesetz und Verordnungsblatt f. Berlin, 63. Jahrgang. Nr. 25 A3227A v. 13.10.07 höher eingestuft. Es stellt sich hier die Frage was soll ein Ausbau, es sei denn eine interessierte Gruppe oder Einzelperson hat Bedarf angemeldet und will sich mit seinem Anliegen nicht zu erkennen geben.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Breite des für den Hufenweg und die kleine Lindenstraße geplanten Straßenraums stellt ein Minimum dar. Ein seitlicher Entwässerungsstreifen ist erforderlich, da die Entwässerung dieser Straßen nicht wie die Straßen des Gewerbe- und Industriegebietes über den Bodenfilter und das Regenrückhaltebecken erfolgt.

Der Bebauungsplan selbst bewirkt noch keinen Ausbau. Zurzeit sind nur die Neubaustrecke des Hufenweges und ein Abschnitt der Lindenstraße einschließlich der Anschlüsse an die vorhandene Straße zur Realisierung geplant.

Der Straßenzug Hufenweg / Lindenstraße dient mit Ausnahme für das GE 1 nicht der Erschließung der Gewerbe- und Industrieflächen, daher sind hier auch keine Parkplätze für diese Flächen vorgesehen.

Die Einstufung einer Straße im Straßenreinigungsverzeichnis erfolgt nicht durch einen Bebauungsplan.

Bürger 07, 18.12.2008

*Die Veränderung der Straßenführung des Hufenweges ist willkürlich und widerspricht dem formulierten Ziel, die anliegenden Hufen in Ihrer Art und Struktur zu erhalten.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Durch den leichten Verschwenk nach Osten wird sichergestellt, dass sich die landschaftliche Anbindung der Hufen an den südlich angrenzenden Landschaftsraum homogen und ohne Versatz darstellen lässt. Gleichzeitig dient dieser Verschwenk dazu, die zukünftigen gewerblichen Flächen auch in relativ kleine Parzellen teilen zu können, ohne nicht nutzbare

Versatzstücke zu erzeugen. Die gewählte Straßenführung stellt damit einen Kompromiss zwischen den unterschiedlichen Anforderungen dar: Denkmaleigenschaft des Ortskerns, Erscheinungsbild der Hufen, abgerundetes Landschaftsbild, sinnvoll geschnittene Gewerbegrundstücke.

*Der stillschweigenden Entfernung der Feldstraße als öffentliche Straße widerspreche ich, da somit eine Nutzung der hinten liegenden Grundstücksteile auch als gärtnerische oder landwirtschaftliche Fläche erschwert wird, da auch Pächter oder Fahrzeuge immer über die vorne liegenden Wohngrundstücke fahren müssen und damit eine nicht gewollte Verdichtung der Böden auftritt. Außerdem haben nicht alle Grundstücke eine befahrbare Zuwegung zu ihren hinten liegenden Gärten (z.B. Dorfplatz 6).*

*Sollte ein Erhalt der Feldstraße nicht gewollt werden, sollte geprüft werden, ob das ehemals als Straßenland enteignete Land nicht an die Grundstücksanlieger zurückgegeben werden kann.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die sogenannte Feldstraße ist keine öffentlich gewidmete Straße. Die grundsätzliche Erschließung der Bebauung am Dorfanger ist gesichert und benötigt diese Straße nicht. Daher ist an dieser Stelle auch keine Verkehrsfläche, sondern privates Ausgleichsgrün vorgesehen. Ggf. existierende private Rechte sind durch die Festsetzung nicht berührt. Über diese Rechte ist in Abhängigkeit vom Inhalt der vertraglichen Vereinbarungen zwischen den Vertragspartnern zu entscheiden.

Bürger 26, 21.12.2008

*Aus dem Bebauungsplan habe ich entnommen, dass zwischen dem Wohngebiet (Pilzstraßen) und der privaten Grünfläche ein öffentlicher Weg angelegt werden soll. Bitte beachten Sie, dass der Graben und der aufgeschüttete Wall unsere Grundstücke vor Überflutung schützen. Leider erfüllen die Anlagen nicht mehr überall ihren Zweck (Ablagen im Graben, Durchstich des Walls).*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Ausgestaltung des Weges ist Aufgabe der Objektplanung. Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen.

Bürger 02, 22.12.2008

*Da bei der Gestaltung des Straßennetzes der ÖPNV unberücksichtigt geblieben ist, müssen sowohl für die Planungen auf Berliner als auch auf Brandenburger Gebiet ein funktionsfähiges Busliniennetz konzipiert werden.*

*Für ein modifiziertes Ringliniennetz muss das Straßennetz ergänzt und angepasst werden. Ob am Knotenpunkt Transversale/Am Seegraben ein behinderungsfreier Buslinienverkehr gewährleistet ist, muss nachgewiesen werden.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die geplanten Breiten der Straßen lassen eine Erschließung des B-Plan-Gebietes mit dem Bus zu. Für das Planungsgebiet sind je nach Ausbaustand und Anforderungen unterschiedlichste Lösungen für Buslinien möglich – gerade der Bus kann auf sich verändernde Anforderungen flexibel reagieren. Bushaltestellen liegen innerhalb der Straßenverkehrsflächen und können bei den geplanten Straßenprofilen vielfältig angeordnet werden. Die Festlegung von Buslinien und Haltestellen ist nicht Aufgabe des Bebauungsplans.

Der Knotenpunkt Transversale/Am Seegraben wird für die Befahrbarkeit durch Schwerlastverkehr und damit auch für Busverkehr hergestellt.

Bürger 04, 22.12.2008

*Für Radfahrer ist aufgrund des geringen Aufkommens kein separater Fahrradweg vorgesehen.*

*Es sollten auch hier Fahrradwege bzw. Möglichkeiten für die Fahrradbenutzung geschaffen werden.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Soweit erforderlich wurden separate Radwege in den Regelquerschnitten vorgesehen. Dies betrifft die B 96a und die Transversale. Die übrigen Straßen können selbstverständlich auch mit dem Fahrrad befahren werden. Allerdings besteht hier kein Verkehrsaufkommen, das die Anordnung eines separaten Radweges rechtfertigen würde. Außerdem ist im öffentlichen Grünzug eine Wegebenutzung der Hauptwege durch Radfahrer vorgesehen. Im Bebauungsplan erfolgt zu den Radwegen keine Festsetzung, da die Aufteilung der Verkehrsflächen nicht Gegenstand des Bebauungsplans ist.

#### **6.2.5.6 Lärm/Luftschadstoffe**

Bürger 30 - 34, 04.01.2009

*Durch den planfestgestellten Ausbau des Flughafens Schönefeld wird unser Wohngebiet in seiner Wohnqualität bereits stark belastet. Der Wert der Grundstücke und Immobilien sinkt stetig.*

*Als wesentliche Belastungsfaktoren zählen:*

- *die wesentlich erhöhte Fluglärmbelastung, voraussichtlich auch nachts*
- *die wesentlich erhöhte Feinstaubbelastung durch die Vervierfachung der heutigen Flugkapazität sowie durch den explodierenden Zubringerverkehr, besonders auf der A 117 und der A 113, zwischen denen sich unser Wohngebiet befindet*
- *die potenzierte Katastrophengefahr bei der geplanten Steigerung des Flugverkehrs; bereits im Jahr 1999 hatte Schönefeld die höchste Vogelschlagrate bei einem Fluggastaufkommen von knapp 2 Millionen Passagieren, die geplante Passagierzahl im Jahr 2011 beträgt das 12fache.*

*Dieses enorme Belastungspotenzial zeigt, dass die Anwohner einer so stark geschädigten Region nicht noch zusätzlich durch den Bau von Berlins größtem Gewerbegebiet belastet werden dürfen, für den keine emissionsrechtlichen Beschränkungen im vorliegenden Bebauungsplan vorgenommen werden.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Der Bebauungsplan enthält alle nach den immissionsschutzrechtlichen Regelungen erforderlichen emissionsschutzrechtlichen Festsetzungen, die im Bebauungsplan geregelt werden können, z. B. Kontigientierung, Lärmschutzwahl, Abstände zur Wohnbebauung. Die weiteren Regelungen richten sich nach Anlagenrecht und sind im Baugenehmigungsverfahren der einzelnen Vorhaben zu beachten.

Bürger 09, 18.12.2008

*Offenlegung der Gutachten zu Lärm und Schadstoffen.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Alle der Planung zugrunde gelegten Gutachten – auch die zu Lärm und zu Schadstoffen – standen im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur Einsichtnahme zur Verfügung.

Bürger 28, 23.12.2008

*... das Schallschutzgutachten wird angezweifelt.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Gutachten wurden durch Fachgutachter erstellt und entsprechen dem aktuellen Stand der Technik. Es gibt daher keinen Anlass an den Schallgutachten zu zweifeln.

Bürger 29, 23.12.2008

*Der Flughafen BBI soll mit einem 22.000 m<sup>2</sup> großen „Einkaufsparadies“ versehen werden. Wurde der dadurch resultierende Geschäfts-, Liefer- und Besucher-Kfz-Verkehr in der Verkehrsplanung und in der Lärmberechnung berücksichtigt?*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Verkehrsaufkommen vom und zum Flughafen sind in den Prognosewerten berücksichtigt.

Bürger 29, 23.12.2008

*Es muss dringend gefordert werden, dass vor der Inkraftsetzung der Planung, die verkehrliche Anbindung des Gewerbegebiets bezüglich der zusätzlichen Belastung von Bohnsdorf durch Verkehrslärm und Infraschall (Erschütterungen, insbesondere auch durch LKW-Verkehr) überarbeitet werden muss.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Gutachterliche Aussagen zu den Verkehrsbelastungen bzw. deren Veränderungen liegen vor. Die Gutachten wurden durch Fachgutachter erstellt und entsprechen dem aktuellen Stand der Technik. Gründe für eine Überarbeitung sind nicht erkennbar.

Bürger 29, 23.12.2008

*Aus den Planungsunterlagen ist nicht erkennbar, inwieweit die Lärmangaben durch Vergleichsmessungen wissenschaftlich gestützt sind.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Es entspricht dem Stand der Technik, dass Lärmprognosen durch Rechenmodelle ermittelt werden, die wissenschaftlich abgesichert sind.

Bürger 29, 23.12.2008

*Aus den Planungsunterlagen ergibt sich, dass offenbar keine Gesamtlärbetrachtungen vorgenommen wurden. Diese sind umso wichtiger, als dass die Wohngebiete in Bohnsdorf nicht nur vom Verkehrslärm durch das Gewerbegebiet, sondern auch vom Fluglärm und zum Teil zusätzlich noch vom Eisenbahnlärm betroffen sind oder sein werden.*

Bürger 06, 19.12.2008

*Einen Vergleich der Lärmbelastung mit der vorhandenen bzw. zu erwartenden Lärmbelastung des Flughafens (Einflugschneise) und der Belastung durch Lärm vom Gewerbegebiet auf die angrenzenden Wohngebiete vermissen ich vollständig. Eventuell hätte hier, unter Berücksichtigung des bereits genehmigten Lärms, eine größere Grünfläche zwischen dem Gewerbegebiet und dem Wohngebiet eingehalten werden müssen, ziemlich wahrscheinlich. Hier möchte ich noch darauf hinweisen, dass das Gewerbegebiet gerade wegen des genehmigten Flughafens hier errichtet werden soll und somit kein unabhängiges Gebilde für sich ist, wo, unter Umständen, jeder Lärm für sich bewertet hätte werden können.*

Bürger 30 – 34, 04.01.2009, Bürger 35, 06.01.2009

*Auch der Gewerbelärm darf die Nachtruhe nicht stören. Aufgrund der bereits bestehenden Belastung durch Straßenlärm und Fluglärm darf die Lärmsituation keineswegs verschlechtert werden. Dem Planaufsteller ist es nicht verwehrt die VDI – 3722 E Summation von Lärm anzuwenden. Dass jeglicher Lärm, der wahrgenommen wird, in der Planung zu berücksichtigen ist, wird durch Professor Schulze-Fielitz in der Zeitschrift für Umwelt und Recht (ZUR) eindeutig dargelegt. In der Nacht darf auch kein gewerblicher Fahrzeugverkehr die Wohngebiete stören. Ein qualifiziertes Lärmgutachten ist zu erstellen. Die lauteste Nachtstunde ist nach der Technischen Anleitung Lärm zu ermitteln. Entsprechende Schutzmaßnahmen oder Betriebsbeschränkungen sind im Bebauungsplan vorzusehen.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Es wurde eine übergreifende Beurteilung aller einwirkenden Lärmquellen (Gesamtlärbetrachtung) erstellt: Bebauungsplanung XV-70: Übergreifende Beurteilung aller einwirkenden Lärmquellen (Gesamtlärbetrachtung), KSZ Ingenieurbüro GmbH, Februar 2008

Dies ist in der Begründung aufgeführt (Punkt 4.8 Immissionsschutz). Außerdem stand das Gutachten während der öffentlichen Auslegung zur Einsicht zur Verfügung.

Aus dem Gutachten ergeben sich keine Hinweise, die zu anderen Ergebnissen hinsichtlich der rechtlich gebotenen separaten Betrachtungen der unterschiedlichen Lärmquellen führen.

Die genannte Technische Anleitung Lärm bezieht sich nicht auf das Planungsrecht. Sie ist bei den einzelnen Baugenehmigungsverfahren anzuwenden.

Der Bebauungsplan trifft durch textliche Festsetzung (Lärmkontingentierung) Regelungen, durch die sicher gestellt ist, dass die zulässigen Immissionswerte eingehalten werden.

Bürger 01, 19.12.2008

*Bei der Einschätzung der Verkehrszahlen und der Lärmfolgen am Knotenpunkt zwischen Bundesstraße 96a und der vierspurigen Erschließungsstraße (sogenannte länderübergreifende Transversale) sind gravierende Fehler zu konstatieren:*

*Eine Übersichtskarte mit den maßgeblichen Belegungszahlen aller geplanten Straßen fehlt. Hierbei sind bereits realisierte Straßen und Brückenbauwerke in der Gemeinde Schönefeld wie auch Planungen dieser in der Verkehrsprognose zu berücksichtigen.*

*Bei der Kreuzung B 96a/Transversale (Verkehrsaufkommen 31.000 Kfz plus 15.000 Kfz der Transversalen) liegt eine wesentliche Änderung gemäß BImSchG vor, weil an dieser Stelle über eine Länge von ca. 270 m, der Kreuzungspunkt erheblich baulich erweitert wird. Es ist davon auszugehen, dass es zu erheblichen zusätzlichen Lärmbelastungen (An- und Abfahrverkehr von Lkw) im Kreuzungsbereich kommen wird. Da eine Erhöhung um 3 dB(A) hier vorliegt, handelt es sich um eine wesentliche Änderung. Lärmschutzwände, Lärmschutzfenster und Grundstückssentschädigungen sind für die nördlich angrenzende Wohnbebauung vorzusehen.*

*Eine „Asphaltierung“ der Strecke kann nicht gegen gerechnet werden - dieses Vorgehen widerspricht der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes. Es ist unzulässig allein auf den Lärmzuwachs abzustellen - an dieser Stelle ist eine Lärmsanierung vorzusehen. (BVerwGE 110, 370) Sollten durch den städtebaulichen Vertrag Vorfestlegungen getroffen worden sein, würde dieses eine rechtlich unzulässige Bindung bedeuten.*

*Die Prognose ist allein schon deshalb fehlerhaft, weil angebliche Reduzierungen durch Verkehrsverlagerungen, die nicht zur Planung gehören, heruntergerechnet worden sind. Summationseffekte sind zu berücksichtigen.*

*Das Gemeinschaftsrecht (Lärminderungsplanung, Lden etc.) ist zu beachten.*

*Als einfache sich geradezu aufdrängende Variante kommt auch die Verlegung des Kreuzungspunktes um ca. 50 m nach Westen in Betracht, da hier der maximale Abstand zur Wohnbebauung zu erkennen ist und das Ausbildungszentrum des Flughafens als Puffer wirkt. Ein Verschwenken der Straße oder eine Kurvenführung im Gewerbegebiet kann städtebaulich auflockernd wirken.*

*Der Umweltbericht enthält nicht die für die Straßen erforderliche Umweltverträglichkeitsprüfung, die sowohl nach Landesrecht als auch nach Gemeinschaftsrecht vorgeschrieben ist. Sollten nicht alle Umweltbelange in die Abwägung eingestellt worden sein, würde es sich um eine rechtswidrige Planung handeln.*

*Die Verkehrs- und Lärmprognose ist fehlerhaft, weil*

- *nicht von der jetzigen Verkehrssituation unter Einbeziehung des durch die A 113 neu hervorgerufenen Verkehrs, sondern von einem vorherigen, überholten Zustand ausgegangen worden ist*
- *Summationseffekte von Straßenlärm aber auch von anderen Lärmquellen nicht beachtet wurden*
- *nicht alle Straßen und Verkehrsströme einbezogen wurden.*

*Dadurch dass der Planaufsteller selbst einen engen räumlichen und konzeptionellen Zusammenhang mit den in dem Masterplan enthaltenen Verkehrsverbindungen bestätigt, sind auch diese mittelbaren Auswirkungen des Planvorhabens bei der Verkehrs- und Lärmprognose zu berücksichtigen (BVerwG 9 A 28.04).*

*Eine neue Vergleichsprognose ist notwendig.*

Bürger 30 – 34, 04.01.2009, Bürger 35, 06.01.2009

*Die Prognose ist allein schon deshalb fehlerhaft, weil angebliche Reduzierungen durch Verkehrsverlagerungen, die nicht zur Planung gehören, heruntergerechnet worden sind. Summationseffekte sind zu berücksichtigen. Das Gemeinschaftsrecht (Lärminderungsplanung, L den etc.) ist zu beachten. Als einfache sich geradezu aufdrängende Variante kommt auch die Verlegung des Kreuzungspunktes um ca. 50 m nach Westen in Betracht, da hier der maximale Abstand zur Wohnbebauung zu erkennen ist und das Ausbildungszentrum des Flughafens als Puffer wirkt.*

*Bei der Einschätzung der Verkehrszahlen und der Lärmfolgen am Knotenpunkt zwischen Bundesstraße 96a und der vierspurigen Erschließungsstraße (sogenannte länderübergreifende Transversale) sind gravierende Fehler zu konstatieren.*

*Es fehlt allein schon eine Übersichtskarte mit den maßgeblichen Anschlussstellen, von denen Verkehr zu erwarten ist, sowie den Belegungszahlen. Hierbei sind bereits realisierte Straßen und Brückenbauwerke in der Gemeinde Schönefeld wie auch Planungen dieser der Verkehrsprognose zu berücksichtigen.*

*Bei der Kreuzung B 96a / Transversale liegt eine wesentliche Änderung gemäß BImSchG vor. Lärmschutzwände, Lärmschutzfenster und Grundstücksentschädigungen sind für die nördlich angrenzende Wohnbebauung vorzusehen. Es ist zu prüfen, in welcher Länge hier Veränderungen an der planfestgestellten Straße vorgenommen werden.*

Bürger 18, 22.12.2008

*Bei der neuen Kreuzung an der B 96a erfolgt durch die Neuanlage von Abbiegestreifen eine „wesentliche Änderung“. Dadurch sind als nicht zu überschreitende Dauerschallpegel nicht mehr tags 70 und nachts 60 dB(A) maßgeblich, sondern tags unter 60 und nachts unter 50 dB(A) einzuhalten, gegebenenfalls durch eine Lärmschutzwand und/oder Schallschutzfenster.*

Bürger 29, 23.12.2008

*In den Lärm-Betrachtungen der Begründung zum BBI wird als Bezugsmaß für die Lärmbelastung im Betrachtungsgebiet das Jahr 2005 verwendet. Zu dieser Zeit war die neue Autobahn (A 113) noch nicht in Betrieb. Durch diesen Berechnungstrick werden die Zunahme des Lärms in Bohnsdorf und Umgebung negative Werte berechnet. Von der Planung muss verlangt werden, dass ein realistischer Bezugspunkt (Zeitpunkt des Baubeginns bzw. Inbetriebnahme des Gewerbe Parks) zu Grunde gelegt wird. Eine Entlastung des Verkehrslärms der Wohngebiete in Bohnsdorf durch die neue Autobahn entspricht dem Inhalt und Sinn der Berliner Lärminderungsplanung. Die vom BA Treptow-Köpenick verfolgte Strategie der Negation von Lärminderung, widerspricht den europäischen Richtlinien und deren Umsetzung in Berlin.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Eine Übersichtskarte mit den maßgeblichen Belastungswerten ist im Verkehrsgutachten enthalten. Alle Verkehrsdaten die für den Prognosezeitraum ermittelbar sind – auch die der Gemeinde Schönefeld – sind in den Prognosen berücksichtigt.

Die Schallgutachten berücksichtigt nicht nur die Situation vor Eröffnung der A 113 neu, sondern auch den Prognosewert für den Fall der Eröffnung mit den daraus resultierenden sinkenden Belastungswerten. Nach Eröffnung hat sich gezeigt, dass die Prognosewerte sehr gut getroffen waren. Für die Prognose der zukünftigen Lärmbelastung wurden die Prognosen für den Fall ohne Realisierung des Gewerbegebietes und für den Fall mit Realisierung des Gewerbegebietes verglichen.

Die Anlage eines Abbiegestreifens (aus Richtung Osten links in das Baufeld Ost) führt als "erheblicher baulicher Eingriff" in Kombination mit der Einrichtung der LSA als "nicht erheblicher baulicher Eingriff" nachts zu keiner weiteren Erhöhung des Beurteilungspegels von 60 dB(A) am IO 08 (Schützenstraße 20, Kopfbau) als kritischster Wert. Die Voraussetzungen der "wesentlichen Änderung" im Sinne der 16. BImSchV sind damit nicht gegeben.

Die Prüfung, ob der Neubau des Erschließungsnetzes allein zu Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV führt und somit Lärmschutzmaßnahmen erfordert, ergibt an den kritischen Immissionsorten 08 Beurteilungspegel von 58,0 dB(A) tags bzw. 48,7 dB(A) nachts (hierbei wird gemäß Verkehrslärmschutzrichtlinien nur die Verkehrsbelastung der Straßenneubauten berücksichtigt, die Belastung der vorhandenen Straßen wird mit Null angesetzt). Die Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) am Tag bzw. 49 dB(A) in der Nacht werden somit nicht überschritten.

Die Herstellung einer Asphaltdecke im Knotenbereich mit etwa insgesamt 160 m Länge und die Anordnung von 50 km/h als Höchstgeschwindigkeit sind aktive Schallschutzmaßnahmen, die gemäß § 41 Abs. 1 BImSchG Vorrang vor passiven Schallschutzmaßnahmen haben. Sie sind im vorliegenden Fall ausreichend, da durch ihre Anordnung sichergestellt ist, dass die zulässigen Grenzwerte nicht nur nicht überschritten werden, sondern die Grenzwerte unterschritten bleiben. Insoweit ergibt sich auch hinsichtlich des genannten Urteils des BVerwG vom 15.03.2000 nichts anderes.

Eine Verschiebung der Einmündung nach Westen führt hinsichtlich der Lärmbelastung zu keinen wesentlich besseren Verhältnissen, würde aber dazu führen, dass die Einmündung nicht mehr genau zwischen den beiden vorhandenen LSA-geregelten Einmündungen / Kreuzungen liegen und sich der Fußweg vom S-Bahnhof zum Gewerbegebiet verlängern würde.

Die B 96a ist in der Lärminderungsplanung für Berlin – Aktionsplan nicht als problematisch im Sinne des HotSpot-Untersuchungsnetzes gekennzeichnet. Es sind keine besonderen Maßnahmen vorgesehen, die über die im Bebauungsplan geregelten und bei der Durchführung von Baumaßnahmen festgelegten hinausgehen. Bei der Planung wurden die allgemeinen Ziele der Lärminderungsplanung beachtet.

Sowohl nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung als auch nach dem Landes-UVP-Gesetz ist der Bau der Transversale kein UVP-pflichtiges Vorhaben. Eine Pflicht zur Durchführung einer UVP besteht daher nicht.

Bürger 01, 19.12.2008

*Als weitere Alternative drängt sich auch die Verlegung des Einfahrtsbereiches zur B 96a auf, um die angrenzende Wohnbebauung von gesundheitsschädlichen Belastungen zu befreien (Tags über 71 dB(A) laut Begründung des Bebauungsplanes!).*

Abwägung des Bezirksamtes:

Eine Verschiebung der Einmündung nach Westen führt hinsichtlich der Lärmbelastung zu keinen wesentlich besseren Verhältnissen, würde aber dazu führen, dass die Einmündung nicht mehr genau zwischen den beiden vorhandenen LSA-geregelten Einmündungen / Kreuzungen liegen und sich der Fußweg vom S-Bahnhof zum Gewerbegebiet unnötig verlängern würde. Die im Umweltbericht genannten 71 dB(A) beziehen sich im Übrigen nicht auf den Bereich der Wohnbebauung, sondern einen Bereich weiter östlich, in dem keine Wohnbebauung vorhanden ist.

Bürger 11, 20.12.2008

*Darüber hinaus fehlt eine Zusage zur regelmäßigen Kontrolle der Lärmimmissionen im Grenzbereich zur Wohnbebauung und Offenlegung der Ergebnisse.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die zu erwartenden Lärmbelastung wurde auf Grundlage der Verkehrsprognose unter Beachtung des geltenden Rechts und des Standes der Technik ermittelt.

Für eine regelmäßige Kontrolle der Lärmimmissionen entbehrt es einer rechtlichen Grundlage

Bürger 04, 22.12.2008

*Wegen der zu erwartender verstärkten Verkehrsbelastung auf der Grünbergallee ist mit erhöhter Lärmbelastung zu rechnen, so dass hier ein entsprechender schallreduzierender Straßenbelag erforderlich ist.*

*Die Grünbergallee wird bereits jetzt schon als laute Strasse empfunden, dieses begründet sich möglicherweise durch einen unzulänglichen Straßenbelag.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die durch das Planvorhaben hervorgerufene Veränderung der Verkehrsmenge auf der Grünbergallee ist schalltechnisch nicht relevant. Hieraus sind daher keine Maßnahmen am Straßenbelag angesagt. Im Übrigen ist diese Fragestellung nicht Gegenstand eines Bebauungsplans.

Bürger 30 – 34, 04.01.2009, Bürger 35, 06.01.2009

*Gewerbegebiete müssen ausreichenden Abstand von Wohngebieten einhalten. Der Abstandserlass von Nordrheinwestfalen ist einzuhalten. Durch Grünzüge ist das Wohngebiet an der Grünbergallee vom Gewerbegebiet abzuschirmen.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Der Abstandserlass Nordrhein-Westfalen ist in Berlin nicht anwendbar. Seine Anwendung würde jedoch im vorliegenden Fall zu einem geringeren Schutz vor Lärm führen als die gewählte Festlegung von Lärmkontingenten. Durch die Lärmkontingentierung ist sichergestellt, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die benachbarten Gebiete entsprechend den Forderungen des § 50 BImSchG – Trennungsgebot - vermieden werden, ohne das es eines zusätzlichen Abstandes bedarf.

Bürger 04, 22.12.2008

*Dem Plan konnten keine Angaben zu den zulässigen Höchstgrenzen der Schadstoff-Emission (Abgase durch Autos, Schornsteine) entnommen werden.*

*Derartige Tabellen für Lärmemission sind vorhanden.*

Bürger 12, 22.12.2008

*Bei der Schadstoffbetrachtung ist nicht berücksichtigt worden, dass der BBI die zulässigen Höchstwerte bereits nahezu ausschöpft, sodass der hinzukommende Emittent Baufeld Ost fast nichts mehr hinzufügen darf, damit die Grenzwerte nicht überschritten werden, insbesondere bei PM10, Stickoxiden u.a.*

Bürger 15, 23.12.2008, Bürger 17, 23.12.2008

*Schon beim Planfeststellungsverfahren zum BBI wurde festgestellt, dass die Schadstoffbelastung an manchen Immissionspunkten nur knapp die zulässigen Grenzwerte unterschreitet. Ein neues Gewerbegebiet am selben Ort darf also zur Einhaltung der Grenzwerte überhaupt keine Schadstoffe emittieren. Im Plan sind Schadstoffemissionen jedoch bisher nicht ausgeschlossen.*

Bürger 18, 22.12.2008

*Laut Planfeststellungsunterlagen zum BBI werden durch den Flughafenbetrieb bereits Schadstoffkonzentrationen erreicht werden, die den zugelassenen Höchstwerten nahezu entsprechen. Damit darf ein in der Nähe geplantes Gewerbegebiet keinerlei Schadstoffe hinzufügen, da es sonst zu Überschreitungen der Grenzwerte käme. Das ist im Plan bisher nicht berücksichtigt.*

Bürger 30 – 34, 04.01.2009, Bürger 35, 06.01.2009

*Der Bebauungsplan trifft keine Aussage zu den Emissionen, die von Gewerbebetrieben ausgehen können. Diese sind angesichts der Siedlungsnähe zu beschränken. Schadstoffbelastungen durch Flug- und Straßenverkehr sind einzubeziehen. Hier fehlen gutachterliche Aussagen, aus denen hervorgeht, dass Grenzwertüberschreitungen nicht stattfinden.*

Bürger 30 – 34, 04.01.2009

*Außerdem würde der Bau neuer Erschließungsstraßen die ohnehin schon mehr als kritische Feinstaubsituation eklatant verschlechtern.*



Abwägung des Bezirksamtes:

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan XV-70/70a wurde zur generellen Einschätzung der Luftschadstoffsituation im und im Umfeld des Planungsgebietes ein Gutachten zur Lufthygiene erarbeitet. Das Gutachten konnte während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes eingesehen werden und hat im Umweltbericht Berücksichtigung gefunden. Luftschadstoffe aus dem Straßenverkehr und aus den Gewerbe- / Industriegebieten wurden dabei separat betrachtet. Hintergrundbelastungen wurden berücksichtigt.

Gegenüber dem Istzustand 2006 werden sich die Luftschadstoffimmissionen im Planfall 2015 an nahezu allen untersuchten Straßenabschnitten außerhalb des Plangebietes verringern. Ursächlich für den Rückgang der Immissionen sind die - gemäß den Prognosen - bis 2015 weiter abnehmende Hintergrundbelastung und die verminderten spezifischen Emissionen der Kraftfahrzeuge sowie auf Teilabschnitten die verringerte Verkehrsbelastung.

Festsetzungen zu Luftschadstoffen können im Bebauungsplan nicht getroffen werden.

Die Emissionen von Luftschadstoffen sind im Genehmigungsverfahren für die Errichtung und den Betrieb einzelner Anlagen nach der Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft zu beurteilen. Diese Technische Anleitung dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen.

Die unvollständige Betrachtung der Vorbelastung BBI wurde zur Kenntnis genommen und im Nachtrag mit dem ergänzenden Emissionsgutachten: Stellungnahme Nr. BOH 030209 H ALB vom 10.02.2009 (ein Nachtrag zur vorliegenden Lufthygienischen Untersuchung, ALB vom 14.02.2007) vertieft. Die ergänzende Untersuchung des Gutachters ALB vom 10.02.2009, kommt zu dem Ergebnis, dass sich die lufthygienisch relevanten Werte, in der Zusammenschau der Planfeststellung des Flughafens BBI mit der Planung Bebauungsplan XVI-70a, nur vernachlässigbar erhöhen. Die Immissionsgrenzwerte gem. 22. BImSchV werden sicher unterschritten.

Bürger 07, 18.12.2008

*Die textliche Festsetzung TF 2 sollte auch für GE 1 und GE 5 gelten. Dies würde die angrenzenden Schutzgebieten M1 und M2 und das allgemeine Wohngebiet vor zusätzlicher Verkehrsbelastung (vor allem nachts) schützen.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Der Schutzanspruch für die Wohngebiete ist unabhängig von der konkreten Nutzungsart der verursachenden Nutzung. Er ermittelt sich für die betroffenen Gebiete nach der TA Lärm. Die daraus resultierenden Grenzwerte sind in jedem Fall gleich. Es besteht daher kein Erfordernis die Nutzungsarten Lagerhäuser, Lagerplätze und Tankstellen in den genannten Gebieten auszuschließen.

Der Ausschluss dieser Nutzungsarten im GE 2 und GE 3 erfolgt nicht aus emissionsschutzrechtlichen Gründen, sondern ausschließlich aus städtebaulichen (gestalterischen) Gründen.

Bürger 04, 22.12.2008

*„... Zum Schutz der angrenzenden Siedlungen wird östlich des Bau- und Gartenmarktes im GE 1 ein begrünter Lärmschutzwall errichtet.“*

*Der Lärmschutzwall sollte zur Staub- und Lärminderung mit hochwachsenden Sträuchern und Bäumen bepflanzt werden.*

*Der Lärmschutzwall sollte mit als erstes errichtet werden, um dadurch die Lärm- und Staubbelastung während der Bauphase zu minimieren.*

*Wegen der zu erwartenden erhöhten Lärm- und Schadstoffbelastung durch den erhöhten Verkehr auf der B 96a werden die geplanten Maßnahmen zur Verminderung als nicht ausreichend eingeschätzt.*

*Es wird vorgeschlagen, den Lärmschutzwall (o.ä.) an dessen westlichem Ende so zu erweitern, dass dieser um 90° nach Norden bis zur Grünbe rgallee weitergeführt wird.*

Bürger 07, 18.12.2008

*Ich widerspreche der geplanten Länge des Lärmschutzwalls. Der Lärmschutzwall entlang GE1 ist mindestens bis zum Ende des jetzigen Hufenwegs zu verlängern, besser bis zum Ende des Schutzgebietes M2, um Anwohner besser vor Lärmbelästigungen zu schützen.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Im Bebauungsplan ist durch textliche Festsetzung geregelt, dass der Wall dicht mit Laubgehölzen zu bepflanzen ist. Dies dient der optischen Verbesserung und hat gewisse Auswirkungen im Hinblick auf eine Staubfilterung. In Bezug auf die Lärminderung zählt aber allein die Höhe des Walls und nicht die Höhe der Bepflanzung.

Maßgeblich für die Schallabschirmung gegenüber dem Wohngebiet ist die festgesetzte Schallkontingentierung für die Gewerbegebiete, Festsetzung Nr. 18. Allein mit der Einhaltung der Schallkontingentierung bei der Bebauung der Gewerbe- und Industriegebiete ist die schalltechnische Verträglichkeit mit dem benachbarten Wohngebiet gewährleistet. Der Wall ist entsprechen der Festsetzung Nr. 19 in Verbindung mit einer eingetragenen Baulast für das Flurstück, Flur 2 Flurstücknummer 2576 auf der festgesetzten Fläche für den Lärmschutzwall dieser auch zu errichten. Dies ist durch Baulast gesichert. Der Wall dient dem Schallschutz, da durch ihn die schalltechnische Ausnutzbarkeit der Gewerbeflächen GE I vereinfacht werden kann. Außerdem dient er zusammen mit der festgesetzten Begrünung als Sichtschutz gegenüber der benachbarten Wohnbebauung und als sichtbarer Abschluss des Gewerbegebietes zur benachbarten Wohnnutzung um die Trennwirkung zwischen den beiden unterschiedlich empfindlichen Gebieten zu gewährleisten

Weder eine westliche noch eine östliche Verlängerung des Walls sind möglich, da sonst sowohl das Grundstück Sievers als auch Hornbach nicht mehr erschlossen wären. Die Länge des Walls wurde entsprechend dem maximal möglichen gewählt.

#### **6.2.5.7 Bauhöhen/Baugrenzen**

Bürger 13, 19.12.2008

*Dass zum großen Teil keine Höhenbegrenzung vorgesehen ist, ist mit der vorhandenen Wohnbebauung nicht verträglich. Der große „Höffner-Klotz“ in Waltersdorf wirkte bisher schon aus der Ferne störend. Solche großen und noch höheren Gebäude dürfen in so kurzer Entfernung zu niedrigen Wohnhäusern nicht zugelassen werden.*

Bürger 16, 23.12.2008

*Es gibt keine Höhenbegrenzung für die Gewerbegebäude, obwohl das selbst schon von der Gemeinde Schönefeld bemängelt wurde. Unbegrenzt hohe Gebäude vertragen sich nicht mit den in der Nähe bestehenden Wohnhäusern.*

Bürger 18, 22.12.2008

*Die als zulässig geplanten Gebäudehöhen sind unverträglich zur bestehenden Wohnbebauung. Eine anrainerverträgliche Höhenbeschränkung muss planerisch vorgegeben werden.*

Bürger 30 - 34, 04.01.2009, Bürger 35, 06.01.2009

*Die Zahl der Vollgeschosse ist auf vier Geschosse zu begrenzen. Die Grundstücksausnutzung ist gerade im Übergang zur Wohnbebauung einzuschränken. Die maximale Grundstücksausnutzung des an das Wohngebiet angrenzenden Gewerbegrundstücks gefährdet die städtebauliche Ordnung.*

Bürger 04, 22.12.2008

*Der vorgesehenen zulässigen Höhe von ca. 30 m, d.h. 10-geschossigen Häusern im Gebiet GE 1 wird hiermit widersprochen, da dieses m.E. eine wesentliche Wertminderung meines Grundstückes zur Folge haben wird.*

*Bzgl. einer Genehmigung von Gewerbebetrieben, die eine Errichtung von Schornsteinen und Silos nach sich ziehen, wird hiermit ebenfalls widersprochen.*

*Lt. Plan besteht die Möglichkeit derartige Gebäude unmittelbar hinter dem Lärmschutzwall zu errichten.*

*Vorschlagen möchte ich hier eine entsprechende Staffelung der Gebäudehöhe, so dass die Gebäude am Wall max. 5 bis 6 Geschosse haben.*

Bürger 11, 20.12.2008, Bürger 27, 21.12.2008

*Zwar sind für den Planungsbereich GE 1 lärmärmere Gewerbe vorgesehen, jedoch bestehen hinsichtlich der vorgesehenen Bebauungshöhe große Bedenken. Mit der möglichen Zulassung für anlagentechnische Bauwerke, wie Silos und Schornsteine, ist eine maximale Bauhöhe von 30 m möglich. Da keine auf diese Anlagen bezogene einschränkende Bedingung formuliert ist, kann daher grundsätzlich eine Bauhöhe von bis zu 30 m erreicht werden. Dies ist nicht akzeptabel, da dadurch eine erhebliche Beeinträchtigung unserer Lebensqualität entstehen würde. Die maximale Bauhöhe ist daher im Gewerbegebiet GE 1 auf maximal 16 m zu beschränken. Selbst eine für anlagentechnische Anlagen geltende Ausnahmeregelung bis 30 m Bauhöhe ist nach unserer Einschätzung nicht akzeptabel, da diese Anlagen mit dem aufgestellten Lärmschutzbedingungen kollidieren.*

Bürger 28, 23.12.2008

*Außerdem sollten in den Randbereichen des Wohngebietes die Geschosshöhen denen der örtlich vorgefunden Trauf- und Firsthöhen entsprechen.*

Bürger 07, 18.12.2008

*Für das Gewerbegebiet GE 5 sollte eine Höhenbegrenzung vorgesehen werden, um den Übergang zwischen den Ausgleichflächen M1 und M2, dem angrenzenden denkmalgeschützten Dorfplatz und der Gewerbefläche GE5 landschaftsschonender zu gestalten. Dies könnte auch durch eine Höhenstaffelung innerhalb des Baufeldes erreicht werden.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Eine weitgehend uneingeschränkte Bebauungsmöglichkeit ist grundsätzliches Planungsziel bei der Entwicklung von Gewerbe- und Industriegebieten, da in diesen Gebieten nach der Art der beabsichtigten Nutzungen sehr unterschiedlichen Anforderungen Rechnung getragen werden muss. Dies gilt insbesondere auch für die mögliche Höhe baulicher Anlagen. Soweit öffentliche Belange nicht entgegenstehen, sollten keine Beschränkungen vorgesehen werden. Nur so wird ermöglicht, dass für Gewerbe- und Industriegebiete typische bauliche Anlagen wie z.B. Schornsteine oder Silos errichtet werden können.

Der gesamte Geltungsbereich liegt in der Planungszone „Bauhöhenbeschränkung“ des LEP FS sowie im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Berlin-Schönefeld. Damit sind im gesamten Planungsgebiet generell Grenzen für die Höhenentwicklung gesetzt. Sie liegen zwischen ca. 11 m und 80 m über Gelände soweit keine Einschränkungen vorgenommen wurden.

In den Teilbereichen mit direkter Nachbarschaft zur Bestandsbebauung und gegenüber dem Denkmalschutzbereich – B 96a, Grünbergallee und Dorfkern Bohnsdorf – sind aufgrund der städtebaulichen Situation darüber hinaus gehende Höhenbeschränkungen für bauliche Anlagen vorgesehen (GE 1, GE 2, GE 3 und GE 4). Sie betragen im Hinblick auf eine mögliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes oder anderer öffentlicher Belange bis zu ca. 30 m über Gelände.

Die zulässige Bebauung hält gegenüber bzw. gegenüber den Grundstücksgrenzen der Bestandsbebauung einen Abstand von mindestens 25 m (GE 1) oder mehr ein (GE 2, GE 3, GE 4). Zwischen Bestandsbebauung und zulässiger Neubebauung liegt außerdem noch entweder eine breite Straße (GE 2, GE 3, GE 4) oder ein begrünter Lärmschutzwall mit mindestens 4 m Höhe und ein begleitender Grünstreifen (GE 1). Der Grünstreifen entspricht mit einer Breite von 10 m in etwa der Flächentiefe die die Bestandsgebäude zur eigenen Grundstücksgrenze einhalten (siehe auch II 6.3.4.Höhe baulicher Anlagen Denkmalschutz).

Zur Beurteilung, ob eine bis zu 30 m hohe Bebauung unzumutbar ist, sind mehrere Betrachtungen notwendig:

- Die 30 m ist die planungsrechtlich zulässige Höhe. Sollte bei den zusätzlich geltenden Beschränkungen aus dem Maß der zulässigen Nutzung (hier Baumassenzahl von 10,0) eine maximale Ausnutzung der Höhe angestrebt werden, ist die Bebauungsmöglichkeit auf maximal 1/3 der Grundstücksfläche begrenzt. In der Praxis kann davon ausgegangen werden, dass zu maximale zulässige Bauhöhe nur von einzelnen Anlagen oder Gebäudeteilen tatsächlich ausgenutzt wird.
- Im Regelfall ist von einer Bauhöhe von 14 bis 18 m auszugehen, da selten mehrgeschossige Gewerbebauten errichtet werden.
- Der „Höfner-Klotz“ in Waltersdorf als Hochregallager ist eher als Ausnahme zu betrachten. Er wäre im GE 1 nicht nur wegen seiner Höhe (ca. 42 m) nicht zulässig.
- Die mögliche Bebauung im GE 1 – gleich welcher Höhe – muss einen Mindestabstand von 25 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Dies entspricht in etwa einer durchschnittlichen Grundstückstiefe in einem Wohngebiet vergleichbar dem an der Grünbergallee.
- In einem Mindestabstand von 10 m zur Grundstücksgrenze ist ein begrünter Lärmschutzwall festgesetzt, der selbst eine Höhe von mindestens 4 m und begrünt eine optische Höhe von ca. 10 – 12 m haben wird. Eine Neubebauung des GE 1 ist also in jedem Fall durch den vor einer Neubebauung liegenden Lärmschutzwall in ihrer Wirkung gemindert.
- Nach dem Bauordnungsrecht (§ 6 BauO Bln) müsste eine 30 m hohe Bebauung in einem Gewerbe- oder Industriegebiet nur einen Abstand von 6 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Legt man das Abstandsflächenmaß für Wohngebiete zugrunde, wäre immer noch ein Abstand von 12 m ausreichend.
- Andererseits dürfte in einem Wohngebiet ein 7,5 m hohes Gebäude mit einem Abstand von nur 3 m zur nördlichen Grundstücksgrenze errichtet werden, ohne das dabei ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot geltend gemacht werden könnte.
- Je näher ein mögliches Bauvorhaben an den Dorfkern Bohnsdorf heranrückt, ist zusätzlich zu prüfen, ob die Belange des Denkmalschutzes berührt sind. Allerdings beträgt hier der Mindestabstand zwischen der überbaubaren Fläche und der Grenze des Denkmalbereichs 55 m. Im Einzelfall können sich hier zusätzliche Höhenbeschränkungen ergeben.

In der Summe dieser Betrachtungen ist daher die Festsetzung einer maximalen zulässigen Höhe von ca. 30 m über Gelände im GE 1 mit einer Tiefe der bebaubaren Fläche von ca. 105 m vor dem Hintergrund der Beachtung des Rücksichtnahmegebotes weder unverträglich noch sind dabei die Nachbarlichen Belange nicht ausreichend gewürdigt.

Für die übrigen Flächen ist eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes oder anderer öffentlicher Belange wie Vorranggebiet Klimaschutz, Immissionsschutz oder Denkmalschutz und auch die Nachbarbelange durch die oben genannte mögliche Höhenentwicklung von Bauwerken aufgrund der städtebaulich isolierten Lage und den nach der Art der Nutzung zu berücksichtigen unterschiedlichsten Höhen von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen nicht zu befürchten. Dies gilt insbesondere auch für die Fläche GE 5. Im Sinne der Belange einer möglichst uneingeschränkten Entwicklungsmöglichkeit unterschiedlicher Nutzungsansprüche sind hier weitere Höhenfestsetzungen nicht erforderlich.

Bürger 22, 22.12.2008

*Eine Baubegrenzung im Sinne vom § 23, Absatz 3 und 2 als Begründung kann von mir nicht akzeptiert werden.*

*Mein Grundstück ist ca. 2.000 m<sup>2</sup> groß und bisher lediglich mit einem Wohnhaus u. Nebengebäuden bebaut. Das dürfte max. 15 % des gesamten Grundstücks ausmachen. Eine Baubegrenzung wie sie jetzt vorgesehen wird, schränkt zukünftige Nutzungsmöglichkeiten viel zu stark ein. Das Wohnhaus wurde nach der Zerstörung im zweiten Weltkrieg nicht mehr in vollständiger Größe wieder errichtet. Ebenso die Nebengebäude. Die Option einer weiteren Bebauung bzw. eines Ausbaus der bestehenden Bausubstanz ist für den Wert des Grundstücks entschieden relevant. Eine Baubegrenzung stellt für mich als Eigentümerin des Grundstücks eine erhebliche Wertminderung dar.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Das festgesetzte Nutzungsmaß ergibt sich hier aus dem Bestand und der Denkmaleigenschaft. Es kann daher keine Entwertung erkannt werden.

Bürger 23, 22.12.2008

*Aus dem Bebauungsplan geht hervor, dass der hintere Teil meines Grundstückes (Dorfplatz 7) nicht mehr bebaut werden darf. Der Bebauungsplan sieht eine Baubegrenzung vor.*

*Hiermit lege ich Widerspruch gegen den Bebauungsplan ein.*

*Mein Grundstück wird durch diesen Bebauungsplan entwertet. Das entstehende Gewerbegebiet kann mit größtmöglichem Gewinn bebaut werden und dieses soll auf meine Kosten gehen! Der Bebauungsplan ist einseitig und geht zu Lasten der Anwohner. Diese Art und Weise mit Menschen umzugehen, erinnert mich an ehemalige DDR-Verhältnisse.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die festgesetzten Baugrenzen beschreiben hier nur die Flächen, die im Rahmen des Bestandes und der Denkmaleigenschaft schon gegeben waren. Der hintere Teil des Grundstücks war schon bisher aufgrund der Denkmaleigenschaft nicht bebaubar. Es kann daher keine Entwertung erkannt werden.

Bürger 28, 23.12.2008

*Die Baugrenze im WA-Bereich entwerten die Grundstücke.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die festgesetzten Baugrenzen beschreiben hier nur die Flächen, die im Rahmen des Bestandes und der Denkmaleigenschaft schon gegeben waren. Es kann daher keine Entwertung erkannt werden.

Bürger 29, 23.12.2008

*Bedeutet die Baugrenze, die im Bebauungsplan eingetragen ist, einen Eingriff in die Grundstückeigentumsrechte der Eigentümer?*

Abwägung des Bezirksamtes:

Ja

Bürger 07, 18.12.2008

*Bei der zeichnerischen Festlegung des Denkmalsbereiches wurden die Vorgärten der Grundstücke Dorfplatz 4, 5, 6 und 7 als Straßenland gekennzeichnet. Da die Vorgärten jedoch laut Berliner Denkmalliste ausdrücklich zum Ensemble des Dorfplatzes gehören, sollten sie auch in der zeichnerischen Darstellung als solche gekennzeichnet oder in einer textlichen Festsetzung in ihrem jetzigen Umfang festgestellt und damit ihr Bestand gesichert werden, auch wenn sie sich derzeit im Eigentum des Landes Berlin befinden. In die weiteren Überlegungen sollte einbezogen werden, dass die Vorgärten wieder an die Eigentümer der Grundstücke Dorfplatz 4, 5, 6 und 7 übertragen werden, so dass damit auch die zukünftige Pflege für das Land Berlin kostenneutral wäre.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die südliche Straßenbegrenzungslinie am Dorfanger Bohnsdorf stellt die bestehende Grenze des Straßenlandflurstückes dar. Im Zuge der Planung wurde von der Überlegung, die Straßenbegrenzungslinie an die Vorgartengrenze zu legen, unter Abwägung der Vor- und Nachteile Abstand genommen. Die Vorgärten sind durch die Zugehörigkeit zum Denkmalsbereich geschützt.

### 6.2.5.8 Grün/Ausgleich

Bürger 07, 18.12.2008

*Im Rahmen der Renaturierungsmaßnahmen wäre eine Einbeziehung des Dorfteiches in der Ortsmitte von Bohnsdorf für die betroffenen Anlieger wünschenswert. Hier könnte der vielleicht einzige messbare Vorteil für die Anwohner hegen. Ich würde es daher begrüßen, wenn der Dorfteich mit den angrenzenden Grünflächen in den Bebauungsplan XV-70a einbezogen wird.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Bei den planexternen Ausgleichsmaßnahmen wurden Flächen ausgewählt, die ein hohes Aufwertungspotenzial für den Naturschutz haben. Der Dorfteich Bohnsdorf birgt kein hohes naturschutzfachliches Aufwertungspotenzial und wurde deshalb nicht als Ausgleichsfläche im B-Plan XV-70a berücksichtigt.

Bürger 13, 19.12.2008

*Zweifelhaft ist ferner, wie eine Population von 46 Erdkröten auf einem Biotop einer Größe von 0,3 ha dauerhaft und stabil überleben können – rein geometrisch haben sie ja darauf Platz, aber was das Nahrungsangebot betrifft, wird das wohl knapp werden.*

Abwägung des Bezirksamtes:

In der Nähe von Dortmund wurde ein Ersatzlebensraum für Erdkröten geschaffen. Der Aufbau dieses Ersatzlebensraums mit Wällen aus verschiedenen Materialien wurde als Beispiel für die Gestaltung des Lebensraums im Baufeld-Ost verwendet. Bei einer Walllänge von 30 m wurden 30 Tiere nachgewiesen. Das entspricht ca. einem Tier pro Meter. Die Länge der Elemente im Ersatzlebensraum Erdkröte beträgt 125m. Demnach könnte hier fast die dreifache Anzahl der nachgewiesenen Kröten ihren Lebensraum finden. Durch das Einbringen von Mist und Kompost wurde das Nahrungsangebot bewusst stark angereichert, da sich Erdkröten von Schnecken, Würmern und Käfern ernähren, die regelmäßig im Kompost zu finden sind.

### 6.2.5.9 Sonstiges

#### Städtebaulicher Vertrag

Bürger 01, 19.12.2008

*In der Begründung des Bebauungsplanes wird mehrfach auf einen städtebaulichen Vertrag mit dem oder den Grundstückeigentümern verwiesen. Es werden auch konkrete Festlegungen erwähnt.*

*Man gewinnt den Eindruck, dass die gesamte Planung sich bereits im Realisierungsstadium befindet und die Öffentlichkeitsbeteiligung eine reine Formsache ist, durch die keinerlei Änderungen der Planung erreicht werden kann.*

*Ein derartiges Vorgehen würde nicht nur Gemeinschaftsrecht widersprechen, sondern sogar eine Voreingenommenheit der planaufstellenden Behörde dokumentieren.*

*Es wird um Auskunft gebeten, ob sich der Bezirk Treptow-Köpenick an den Masterplan gebunden fühlt und inwiefern dieser als Planungsvorgabe seitens des Bezirks angesehen wird. Sollten vertragliche Verpflichtungen vorliegen, die die Planungshoheit des Bezirks unzumutbar und unverhältnismäßig einschränken, kann dieses zur Rechtswidrigkeit der Planung führen.*

*Wird hier die Öffentlichkeitsbeteiligung nach der Aarhus-Konvention ernst genommen? Welche Möglichkeit gibt es noch gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse durchzusetzen?*

Bürger 30 - 34, 04.01.2009, Bürger 35, 06.01.2009

*In der Begründung des Bebauungsplanes wird mehrfach auf einen städtebaulichen Vertrag mit dem oder den Grundstückeigentümern verwiesen. Es werden auch konkrete Festlegungen erwähnt. Man gewinnt den Eindruck, dass die gesamte Planung sich bereits im*

*Realisierungsstadium befindet und die Öffentlichkeitsbeteiligung eine reine Formsache ist, durch die keinerlei Änderungen der Planung erreicht werden kann. Ein derartiges Vorgehen würde nicht nur Gemeinschaftsrecht widersprechen sondern sogar eine Voreingekommenheit der planaufstellenden Behörde dokumentieren.*

*Es wird um Auskunft gebeten, ob sich der Bezirk Treptow-Köpenick an den Masterplan gebunden fühlt und inwiefern dieser als Planungsvorgabe seitens des Bezirks angesehen wird. Sollten vertragliche Verpflichtungen vorliegen, die die Planungshoheit des Bezirks unzumutbar und unverhältnismäßig einschränken, kann dieses zur Rechtswidrigkeit der Planung führen.*

*Wird hier die Öffentlichkeitsbeteiligung ernst genommen? Welche Möglichkeit gibt es noch gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse durchzusetzen?*

Abwägung des Bezirksamtes:

Durch den städtebaulichen Vertrag sind durch das Bezirksamt keine Bindungen hinsichtlich der Planungshoheit eingegangen worden. Allerdings müssen städtebauliche Verträge während des Planungsprozesses geschlossen werden, da spätestens nach Rechtskraft keine Verhandlungsspielräume mehr bestehen.

Der Masterplan Gateway BBI ist eine Planungsgrundlage, die beim darauf aufbauenden Bebauungsplan Berücksichtigung finden muss. Die erforderlichen Abwägungsspielräume für eine Ausgestaltung sind dabei gegeben. Abweichungen, die die Grundzüge betreffen, wären allerdings neu zu verhandeln. Solche Abweichungsnotwendigkeiten sind hier allerdings nicht erkennbar.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte entsprechend den gesetzlichen Anforderungen - diesbezüglich liegen hier also keine Verstöße vor, auch wurde Gemeinschaftsrecht nicht verletzt.

Die Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden in der Planung umfassend berücksichtigt, wie sich unter anderem in der Abwägung der Ergebnisse aus den Fachgutachten zu Lärm und Staub zeigt.

### **Regenentwässerung/Schmutzwasserentsorgung**

Bürger 07, 18.12.2008

*Die Abführung der im Industriegebiet anfallenden Niederschlagswässer durch Bohnsdorf bis zur Dahme ist nur unzureichend dargestellt. Es fehlt die Angabe der Streckenführung bis zur Parchwitzer Straße. Es fehlt auch die Streckenführung ab der Waltersdorfer Straße, diese endet nicht an der Dahme.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Streckenführung der Regenwasserleitungen außerhalb des Planungsgebietes ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Die Planung erfolgt durch die BWB.

Bürger 07, 18.12.2008

*Die Abführung des Niederschlagswassers durch das Siedlungsgebiet Bohnsdorf bedeutet für die Anlieger der hierfür genutzten Straßen erhebliche Bauarbeiten. Es sollten hierfür keine Gebühren nach dem Straßenausbaubeitragsgesetz erhoben werden, da der Gewinn für die betroffenen Bürger sehr zweifelhaft ist.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Anwendung des Straßenausbaubeitragsgesetzes bedarf einer gesonderten Prüfung und ist nicht Bestandteil des B-Plan-Verfahrens. Pauschale Aussagen sind nicht möglich.

Bürger 07, 18.12.2008

*Die Abführung der industriellen Abwässer aus dem B-Plangebiet wurde mit Hinweis auf die noch nicht bekannte Zusammensetzung gar nicht betrachtet. Dies ist so nicht hinnehmbar, da auch hier sicher wieder Leitungen durch das Siedlungsgebiet Bohnsdorf gelegt werden, an dessen Kosten wieder die Anlieger noch nicht bekannter Straßen durch das Straßen-*

*ausbaubeitragsgesetz beteiligt werden. Es sollten auch hierfür keine Gebühren nach dem Straßenausbaubeitragsgesetz erhoben werden, da der Gewinn für die betroffenen Bürger ebenfalls sehr zweifelhaft ist.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt nach Waßmannsdorf – also Richtung Westen und nicht durch den Ortsteil Bohnsdorf.

### **Absturzrisiko**

Bürger 13, 19.12.2008

*Außerdem vermisste ich einen Ausschluss von Betrieben, die durch das hohe Absturzrisiko in unmittelbarer Nähe des BBI im Falle eines Flugzeugunglückes zusätzlich die Umgebung oder das Grundwasser gefährden würden (siehe die Diskussion um das Ticono-Werk beim Ausbau des Flughafens Frankfurt).*

Bürger 18, 22.12.2008

*Aufgrund des Absturzrisikos sind alle Betriebe, die mit Gefahrstoffen umgehen oder ein erhöhtes Störfallrisiko aufweisen, durch textliche Festsetzungen auszuschließen.*

*Die Seveso RL ist einzuhalten. Die Fläche mit direktem Absturzrisiko ist von jeder Bebauung freizuhalten. Dabei ist die Fläche des erweiterten Absturzrisikos (R. Konersmann: Sicherheitstechnische Empfehlungen zum Luftverkehr unter dem Aspekt der Störfallverordnung und der Risikosteuerung, BAM-Forschungsbericht 260, 2003; Festlegung von Ausschlussflächen in Start- und Einflugschneisen von Flughäfen und Landeplätzen gemäß Störfallverordnung, BAM-Forschungsbericht 231, 1998) zu beachten.*

Bürger 25, 20.12.2008

*Es ist unter allen Umständen zu prüfen, ob das geplante Gewerbegebiet von der Absturzrisikozone in Verlängerung der Start- und Landebahn weit genug entfernt liegt! Dieser Nachweis fehlt.*

Bürger 15, 23.12.2008

*Überhaupt ausgeschlossen werden müssen Betriebe, die mit Gefahrstoffen umgehen. Da die Absturzgefahr in der Nähe eines Großflughafens erhöht ist, ist solche Industrie nach Störfallverordnung und Seveso-Richtlinie hier nicht-zulässig*

Bürger 16, 23.12.2008

*Die Störfallverordnung und die Seveso-Richtlinie wurden nicht beachtet. Aufgrund des hohen Absturzrisikos in der Nähe des BBI darf im Havariefall kein zusätzlicher Schaden für die Bevölkerung entstehen. Gewerbe mit Gefährdungspotential muss ausgeschlossen werden.*

Bürger 17, 23.12.2008

*Überhaupt ausgeschlossen, werden müssen Betriebe, die mit Gefahrstoffen umgehen. Da die Absturzgefahr in der Nähe eines Großflughafens erhöht ist, ist solche Industrie nach Störfallverordnung and Seveso-Richtlinie hier nicht zulässig.*

Bürger 30 - 34, 04.01.2009, Bürger 35, 06.01.2009

*Aufgrund des Absturzrisikos sind alle Betriebe, die mit Gefahrstoffen umgehen oder ein erhöhtes Störfallrisiko aufweisen durch textliche Festsetzungen auszuschließen.*

*Die Seveso RL ist sind zuhalten. Die Fläche mit direktem Absturzrisiko ist von jeder Bebauung freizuhalten. Dabei ist die Fläche des erweiterten Absturzrisikos, das Dipl.-Ing. Konersmann, BAM in seiner Veröffentlichung dargestellt hat, zu beachten. Die Angaben, die aus dem Anhörungsbericht zur Planfeststellung des Flughafens hervorgehen, sowie aktuelle Erkenntnisse, die im Rahmen des Flughafenausbaus Frankfurt gewonnen wurden, sind zu berücksichtigen.*



Abwägung des Bezirksamtes:

Das Luftfahrt-Bundesamt hat bei der Ausweisung von Flugverfahren - hier Flughafen Berlin-Schönefeld - grundsätzlich auch das Risiko des Eintritts eines absturzbedingten Störfalles zu berücksichtigen. Zum Zeitpunkt der Planfeststellung war der Bebauungsplan aber noch nicht rechtskräftig. Daher wurde die zuständige Behörde im Bebauungsplanverfahren beteiligt. Auflagen hieraus bestehen für das Planungsgebiet nicht, da Artikel 12 Seveso II-Richtlinie nicht auf Flugverfahren (bzw. Flugrouten) anwendbar ist. Die Besonderheiten der Flugroutenplanung, insbesondere der fehlende Flächen- und Raumbezug und die daraus folgende nicht ausreichende Abgrenzbarkeit stehen einer Qualifizierung der Flugrouten als Verkehrswege i.S.v. Artikel 12 Seveso II-Richtlinie entgegen..

Die Seveso II - Richtlinie (außer Artikel 12) und die Störfallverordnung (12. BImSchV), als Umsetzung der Seveso II – Richtlinie in nationales Recht, sind unmittelbar geltendes Recht. Sie betreffen das Anlagenrecht und nicht die Bauleitplanung. Bei der Neuansiedlung von Betrieben ist zu prüfen, ob der jeweilige Betrieb im Einzelfall und ggf. in einzelnen Betriebsbereichen betroffen ist und an der vorgesehenen Stelle angesiedelt werden kann. Bei der Entscheidung spielt auch das Absturzrisiko eine Rolle.

Die Regelungen des Artikels 12 der Seveso II Richtlinie nehmen über ein Abstandsgebot zwischen einer Störfallanlage und verschiedenen Umgebungsnutzungen wie Wohnbebauung, öffentlich genutzten Gebäuden, Freizeiteinrichtungen und -anlagen oder ggf auch Straßen auf Verfahren der Bauleitplanung Einfluss. Sie wurden durch eine Änderung des § 50 BImSchG in nationales Recht umgesetzt. Auf der Grundlage des § 50 BImSchG können im Rahmen der Bauleitplanung Abstände nicht unmittelbar festgesetzt werden. Hier können lediglich Flächen einander zugeordnet werden, was jedoch indirekt zu einer Abstandsfestlegung führt. Diesem Abstandsgebot wurde in der Planung zum Bebauungsplan XV-70a durch die Gliederung der gewerblichen Bauflächen in Gewerbegebiete und Industriegebiete Rechnung getragen. Dabei ist auch berücksichtigt, dass auf den südlich angrenzenden Brandenburger Flächen durch den Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönefeld und durch das Gemeinsames Strukturkonzept Berlin-Schönefeld „Masterplan Gateway BBI“ weitere gewerbliche Bauflächen anschließen. Die Industriegebiete halten dabei einen Mindestabstand von 400 m zu den störungsempfindlichen Umgebungsnutzungen ein (Wohngebiete auf Berliner und Brandenburger Gebiet, Bau- und Gartenmarkt, B 96a etc.). Unter Berücksichtigung des Trennungsgebotes des § 50 BImSchG wurde der größtmögliche Abstand zu den zu schützenden Nutzungen gewählt. Im GI ist unter Berücksichtigung des städtebaulichen Vertrages vom 10.7.2008 beabsichtigt auf den Bauflächen eine Durchmischung von flughafennahem Büro- und Dienstleistungsgewerbe zu entwickeln, so dass es hier einer weitergehenden Gliederung des Industriegebietes, nicht bedurfte.

### **Beteiligung als Träger öffentlicher Belange**

Bürger 35, 06.01.2009

*Der BVBB ist zur Erhebung der vorliegenden Einwendungen gemäß § 2 Abs. 2 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz (UmwRG) befugt.*

*Der BVBB wurde mit dem am 28.03.2008 eingegangenen Bescheid des Umweltbundesamtes als Umweltverband im Sinne des § 3 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes anerkannt.*

*Wir hätten daher erwartet dass Sie uns als Träger öffentlicher Belange über die Auslegung dieses wichtigen Bebauungsplans für das größte Gewerbegebiet Berlins informieren und zu einer Stellungnahme auffordern. Dies ist bis zum heutigen Tag, dem Ende der Einwendungsfrist, nicht geschehen. Wir fordern Sie deswegen auf, uns umgehend die Unterlagen zuzustellen und uns eine verlängerte Einwendungsfrist zu gewähren.*

*Höchst vorsorglich legen wir bereits heute eine pauschale Einwendung vor, da uns die Unterlagen bisher nicht zur Verfügung standen.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Bei der Beteiligung der "Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange " in der Bauleitplanung handelt es sich um eine bundesrechtliche Regelung. Danach sind Träger öffentlicher Belange die Behörden und Stellen, denen eine Zuständigkeit für materielle, öffentli-

che Verwaltungsaufgaben gesetzlich übertragen ist. Die Wahrnehmung einer Aufgabe, die durchaus im öffentlichen Interesse liegen kann und entsprechendes Ansehen genießen mag, reicht für die Träger-Eigenschaft nicht aus. Jede Interessenvertretung ohne "behördlichen Verwaltungsauftrag" im eigentlichen Sinne ist kein Träger öffentlicher Belange.

Aus der Anerkennung als Umweltverband im Sinne des § 3 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz ergibt sich keine Trägereigenschaft.

Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens nach dem BauGB ist daher der Verband nicht anders gestellt als jeder Bürger und hat die gleichen Möglichkeiten der Einsichtnahme und unterliegt den gleichen Fristen. Es können daher weder Unterlagen zugesandt werden noch gibt es Gründe für eine Fristverlängerung.

Die Einwendungen wurden im Übrigen nach dem Verstreichen der Auslegungsfrist vorgebracht.

### **Inanspruchnahme privater Flächen als Straßenland**

Bürger 20, 22.12.2008 und Bürger 21, 22.12.2008

*Als Miteigentümerin des Grundstücks xxx habe ich den Entwurf des o.g. Bebauungsplanes eingesehen und habe hierzu folgende Anmerkungen:*

*Ausweislich des Planentwurfs soll die Straße „Hufenweg“ zu Lasten unseres Grundstücks verbreitert/begradigt werden. Zu diesem Zwecke sollen Teilflächen unseres Grundstücks abgetreten werden.*

*Hiermit sind wir nur unter der Maßgabe einverstanden, dass zugleich sichergestellt ist, dass zwischen dann neu zu vermessender Grenze zwischen unserem Grundstück und öffentlichem Straßenland und der vorhandenen Bebauung weiterhin Stellplätze vorgehalten werden dürfen bzw. genehmigungsfähig bleiben. Diese Stellplätze auf unserem Grundstück werden sowohl gegenwärtig von den übrigen Bewohnern des Hufenweges wie auch von uns selbst genutzt. Zugleich ist zukünftig ggf. eine Umnutzung eines Teiles der vorhandenen Bebauung in ein Bürogebäude und/oder Hotel geplant, wodurch diese Stellplätze notwendig für das eigene Grundstück werden.*

*Hinsichtlich der abzutretenden Teilflächen unseres Grundstück möchten wir bereits heute einen Grundstücktausch vorschlagen: Als Hinterland zu dem zu unserem Grundstück gehörenden Flurstück 3100 existiert das Flurstück 3102, welches gegenwärtig vom Bauhof des Bezirksamtes als Abstellfläche für Fahrzeuge genutzt wird. Hier könnten wir uns vorstellen, dass eine Teilfläche dieses Flurstückes gegen die abzutretenden Teilstücke unseres Grundstücks getauscht wird, um letztlich auch eine Begradigung unseres Grundstücks zu erreichen. Die dort gegenwärtig vorhandene Remise würde zudem der geplanten zukünftigen Nutzung unseres Grundstücks dienlich sein. In gleichem Zusammenhang könnte der Grundstücksverlauf entlang der Straße „Hufenweg“ im Bereich der Zufahrt zum Flurstück 3102 neu geregelt werden, da die Zufahrt zum bezirklichen Grundstück zur Zeit teilweise über unser Grundstück führt. Auch hier könnte eine Begradigung von Grundstücksgrenzen vorgenommen werden.*

Bürger 28, 23.12.2008

*Keine Überführung von Privateigentum in Straßenverkehrsflächen. Der nördliche Teil des Dorfplatzes sieht derartige Flächen nicht zu.*

*Ein gemeinsames Verfahren Dorfkern und Gewerbegebiet wird abgelehnt.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die mit dem B-Plan festgesetzte östliche Straßenbegrenzungslinie des Hufenweges vor dem Grundstück Hufenweg 1 stellt einen Kompromiss dar zwischen den Anforderungen an die Gestaltung des Straßenraumes, welche nicht Bestandteil der B-Plan-Festsetzungen ist, und einem möglichst geringen Eingriff in das private Grundstück.

Da die Straßenbegrenzungslinie ausgehend von ihrer Definition der Grundstücksgrenze entspricht, können keine Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Grundstücksgrenze

grenze verbleiben. Über Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum entscheiden das Tiefbauamt bzw. die Verkehrsbehörde. Die Zulässigkeit von Stellplätzen auf dem privaten Grundstück richtet sich nach dem geltenden Baurecht.

Dieser Sachverhalt ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Die Abgrenzung des Planungsgebietes, die sowohl die gewerblichen Flächen als auch den Ortskern umfasst, resultiert aus den gegenseitigen Auswirkungen und ist daher hier angemessen.

#### **6.2.5.10 Zusammenfassung**

Aus den Ergebnissen der öffentlichen Auslegung resultieren keine Änderungen der Planung. Die Begründung wird ergänzt.

### **6.3 Begründung der Planfestsetzungen**

#### **6.3.1 Art der baulichen Nutzung**

##### Allgemeines Wohngebiet

Der Dorfkern Bohnsdorf wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit wird der Umnutzung des Dorfkerns für vorrangig gewerbliche Zwecke gegengesteuert. Nicht störende Handwerksbetriebe und der Versorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sind zulässig. Durch textliche Festsetzung wird die Errichtung von Tankstellen ausgeschlossen, da diese Nutzung mit den Anforderungen des Denkmalschutzes nicht vereinbar ist. Zudem ist die Versorgung der Bevölkerung durch das bestehende Tankstellennetz sichergestellt:

*T.F. 1: Im allgemeinen Wohngebiet WA sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO*

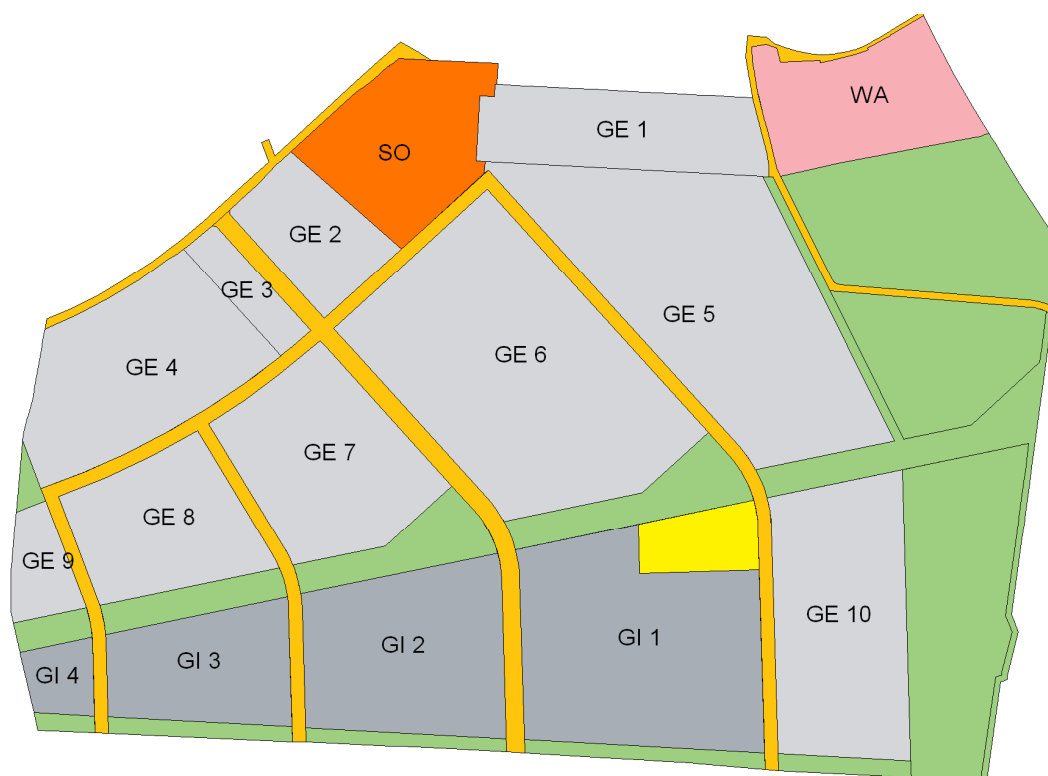


Abbildung 14: Art der baulichen Nutzung

#### Gewerbe- und Industriegebiete

Entsprechend des Stadtentwicklungsplanes Gewerbe (StEP Gewerbe, Senatsbeschluss vom 14. September 1999) sind neben dem Erhalt und der Qualifizierung traditioneller Standorte auch neue Standorte unter besonderen räumlichen Voraussetzungen zu entwickeln. Auch diese sind grundsätzlich für produzierendes Gewerbe vorzuhalten. Zu diesen Standorten gehört auch Bohnsdorf West, als Standort mit besonderer Verkehrsgunst.

Der Standort ist vorgesehen für flughafenbezogenes Gewerbe und soll insbesondere der Ansiedlung von

- Betrieben des verarbeitenden Gewerbes
- Distributionsbetrieben und
- Produktionsorientierte Dienstleistungsbetrieben

dienen.

Mit der Planung soll ein Wirtschaftsstandort mit Flughafenbezug mit einem themenorientierten Gewerbepark und auf den übrigen Flächen flughafenbezogene Nutzungen entwickelt werden.

Am ersten Abschnitt der zentralen Erschließungsachse „Transversale“ werden mit der Bezeichnung „GE 2“ und „GE 3“ Gewerbegebiete festgesetzt. Nach § 1 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 8 Abs. 2 BauNVO werden diese Gewerbegebiete gegliedert. Nutzungen, die dem repräsentativen Charakter dieses Eingangsbereiches entgegenstehen, wie Lagerhäuser, Lagerplätze und Tankstellen, werden ausgeschlossen. Damit wird dem vorgesehenen Charakter dieser Flächen als Eingangsbereich für das Gewerbegebiet Rechnung getragen.

*T.F. 2: In den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 sind Lagerhäuser, Lagerplätze und Tankstellen nicht zulässig.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO*

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

„Gewerbebetriebe zeichnen sich dadurch aus, dass in ihnen gearbeitet wird. Nach dem Leitbild der BauNVO sind sie den produzierenden und artverwandten Nutzungen vorbehalten.“ (Umschreibung des Charakters von Gewerbegebieten durch das BVerwG, Beschluss vom 20.12.2005 – 4 B 71.05.)

Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, vorwiegend solchen, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Die geplanten GE- und GI-Gebiete sind Bestandteil der gewerblichen Flächenkulisse des FNP Berlin. Damit sind grundsätzlich nur Gewerbe- oder Industriegebiete entwicklungsfähig. Im StEP Gewerbe wird zudem hier die vorrangige Entwicklung von flughafenaffinem Gewerbe vorgesehen. Als Schwerpunktbereich des "Entwicklungskonzeptes für den produktionsgeprägten Bereich" (ERB) sind die Flächen grundsätzlich im Sinne des Vorrangs produktionsgeprägter Nutzungen zu entwickeln.

Die landesplanerischen Planungsvorgaben orientieren daher auf gewerblich-industrielle Nutzungen. Zudem ist das Areal kein Bestandteil der im StEP Zentren 2020 benannten Zentrenstruktur. Um stadtstrukturell negative Auswirkungen insbesondere hinsichtlich der Zentrenstruktur zu vermeiden kommt eine Entwicklung insbesondere von großflächigem Einzelhandel nicht in Betracht. Die Einzelhandelsentwicklung soll grundsätzlich zur Stärkung vorhandener und geplanter Zentren gesteuert werden, dies gilt neben der Steuerung großflächiger Einzelhandelsentwicklungen auch für Einzelhandel unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit.

Um den Charakter der geplanten Gewerbe- und Industriegebiete zu erhalten und das Gebiet dem produzierenden Gewerbe und den anderen gewerbegebietstypischen Nutzungen vorzubehalten, ist daher grundsätzlich eine Regelung zum Umgang mit Einzelhandel notwendig. Zudem ist eine Beeinträchtigung der Zentren und der Grundversorgung der Bevölkerung zu vermeiden. Im Hinblick auf die vorrangige gewerblich-industrielle Nutzungsprägung soll daher Einzelhandel nur eingeschränkt möglich sein - und zwar nur im Funktionszusammenhang mit den gewerblichen-industriellen Nutzungen.

Auch im Hinblick auf das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept soll teilweise eine Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandel in den neuen Gewerbe- und Industriegebieten erfolgen, um bestehende Zentren im Umfeld nicht zu gefährden bzw. eine Konzentration der Entwicklung auf die Zentren zu ermöglichen. Um städtebaulichen Fehlentwicklungen zu begegnen, sollen daher Einzelhandelsbetriebe in den Gewerbegebieten GE 4 bis GE 10 und in den Industriegebieten GI 1 bis GI 4 nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einer nach § 8 und § 9 der Baunutzungsverordnung zulässigen Nutzung stehen und flächenmäßig untergeordneter Bestandteil der Nutzungen sind. Damit wird Einzelhandel nicht generell ausgeschlossen. Die Zulässigkeit nur in Verbindung mit Nutzungen des Wirtschaftsstandorts mit Flughafenbezug steht im Einklang mit dem Ziel der Entwicklung eines Standortes für flughafenbezogenes Gewerbe.

*T.F. 3: In den Gewerbegebieten GE 4, GE 5, GE 6, GE 7, GE 8, GE 9 und GE 10 und in den Industriegebieten GI 1, GI 2, GI 3 und GI 4 können Einzelhandelsnutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung beziehungsweise gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einer nach § 8 und § 9 der Baunutzungsverordnung zulässigen Nutzung stehen und flächenmäßig untergeordneter Bestandteil der Nutzungen sind.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO*

Südlich des Ost-West-Grünzuges bzw. westlich der Planstraße 70a/Ost werden Industriegebiete festgesetzt. Aufgrund der Entfernung zu den umliegenden Wohn- und anderen störungsempfindlichen Nutzungen und ihrer Abschirmung durch das umgebende Gewerbegebiet sind hier Industriegebiete unterzubringen. Außerdem liegt dieser Teil in der Planungszone Siedlungsbeschränkung. Nach LEP FS dürfen in dieser Planungszone neue Flächen und Gebiete für Wohnnutzungen und / oder besonders lärmschutzbedürftige Einrichtungen nicht geplant werden. Hier werden daher Wohnungen durch textliche Festsetzung ausgeschlossen:

*T.F. 4: In den Industriegebieten GI 1, GI 2, GI 3 und GI 4 sind die Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO*

#### Sondergebiet

Der bestehende Bau- und Gartenmarkt an der B 96a wird entsprechend der bestehenden vorhandenen Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenmarkt festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht den Zielen des Stadtentwicklungsplans (StEP) Zentren 2020, der hier die Entwicklung einer Fachmarkttagglomeration darstellt. Auf Grund der veränderten Rahmenbedingungen und Zielsetzungen für das angrenzende Umfeld soll diese Entwicklungsoption über den bisherigen Bestand hinaus jedoch nicht mehr erweitert werden. Daher Es handelt es sich bei der nunmehrigen Festsetzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenmarkt hierbei nicht um eine Neuausweisung eines Sondergebietes sondern um die Sicherung und Entwicklung der bestehenden Nutzung; eine Entwicklungsoption über den Bestand von ca. 25.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche hinaus ist nicht vorgesehen. In der Festsetzung werden Sortiment und zulässige Verkaufsfläche spezifiziert. Im Regelfall stellen die branchenüblichen Kern- und Randsortimente sowie sonstige Serviceeinrichtungen eines Bau- und Gartenmarktes keine besondere Problematik im Hinblick auf ihre Zentrenrelevanz dar. Voraussetzung ist, dass insbesondere die branchenüblichen zentrenrelevanten Randsortimente nur ausnahmsweise als untergeordnete Nutzungen zugelassen sind.

Für das Sondergebiet „Bau- und Gartenmarkt“, sollen durch textliche Festsetzungen die zulässigen Nutzungen und möglichen Sortimente näher bestimmt werden. Die Art der Nutzung entspricht einem sonstigen Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), da die zulässigen Nutzungen im Wesentlichen Einzelhandelsnutzungen und dazugehörige sortimentsbezogene Beratungs-, Service und Dienstleistungen entsprechen.

Nach Pkt. 3.5.5 Ziff. 2 der AV Einzelhandel ist bei nicht integrierten Standorten (gemäß FNP) eine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung und der Zentrenstruktur Berlins in der Regel nicht zu befürchten, wenn bei einem Vorhaben

- nicht zentrenrelevante Hauptsortimente (gemäß Liste Anhang I.2 zu den AV Einzelhandel) angeboten werden,
- für das Angebot zentrenrelevanter Randsortimente 10 % der Verkaufsfläche, höchstens jedoch 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, nicht überschritten werden.

Dieser Orientierungsmaßstab wird durch die Planung berücksichtigt und umgesetzt.

Mit Festsetzung der branchenüblichen Haupt- bzw. Kernsortimente für Bau- und Gartenmärkte wird die nicht zentrenrelevante Nutzungsausrichtung des Standortes präzisiert. Im Hinblick auf die landesplanerische Zielstellung des StEP Zentren 2020 und die Orientierung sowohl der Nutzungsart und -größe am Bestand ist eine Zentrenverträglichkeit gegeben.

Der Anteil der möglichen branchenüblichen zentrenrelevanten Sortimente wird durch entsprechende textliche Festsetzungen geregelt, um die Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung und der Zentrenstruktur Berlins sowie sonstige negative stadtstrukturelle Auswirkungen zu vermeiden. Mittels der Beschränkung so dass die der Geschossfläche für ergänzende zentrenrelevante Sortimente auf insgesamt höchstens 1.200 m<sup>2</sup> wird erreicht, dass eine Umsetzung nur unterhalb der Großflächigkeit erfolgen kann – i.d.R. wird hier zudem eine Splittung der hier verfügbaren Verkaufsflächen aufgrund der angestrebten Vielfalt der entsprechend ergänzenden Sortimente angestrebt - im Bestand sind hier u.a. Heimtextilien, Blumen, Pflanzen, Saatgut und Beleuchtungsartikel anzutreffen. Damit ist eine Umsetzung als eigenständige Einzelhandelsnutzung eher nachrangig, sowohl von der erreichbaren Größenordnung der maximalen Verkaufsfläche für ergänzende zentrenrelevante Sortimente als auch von der Nutzungsausrichtung her. Diese muss auf die Hauptnutzung abstellen, so dass aus dem Spektrum der zentrentypischen Sortimente nur die in Frage kommen, die der Ausrichtung auf die Branche Bau- und Gartenmarkt entsprechen. Da Randsortimente von der Sortimentsausrichtung in einer engen Wechselbeziehung zum Kernsortiment stehen müssen - i.S. einer funktionalen Ergänzung - und deutlich diesem unterge-

ordnet sind, wird mit der o.g. Regelung die Zentrenverträglichkeit der geplanten Nutzungen erreicht und eine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung verhindert.

*T.F. 5: Das Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt“ dient der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe und Fachmärkte. Zulässig sind:*

*5.1 nicht-zentrenrelevante Sortimente :*

- *Garagen, Gewächshäuser, Gerätehäuschen und Baubuden*
- *Sanitärkeramik*
- *Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren*
- *Anstrichmittel*
- *Bau- und Heimwerkerbedarf*
- *Tapeten und Bodenbeläge*
- *Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde*
- *Sport- und Freizeitboote und Zubehör*
- *Büromöbel und Brennstoffe.*

*5.2 zentrenrelevante Randsortimente bis zu einer Geschossfläche von insgesamt höchstens 1.200 m<sup>2</sup>.*

*5.3 sortimentsbezogene Beratungs-, Service- und Dienstleistungseinrichtungen.*

*Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt insgesamt 25.000 m<sup>2</sup>.*

*Rechtsgrundlage TF 5: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO*

*Hinweis:*

*Die Sortimente des Anhang I der Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin (AV Einzelhandel) vom 15.11.2007, (Abl. S. 2957) sind maßgebend.*

## 6.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Art der Nutzung	Bezeichnung	Fläche (m <sup>2</sup> )	GRZ	GR (m <sup>2</sup> )	GFZ	GF (m <sup>2</sup> )	BMZ	BM (m <sup>3</sup> )
<b>WA</b>		<b>62.572</b>	<b>0,2</b>	<b>12.514</b>	<b>0,4</b>	<b>25.029</b>		
GE	GE 1	61.052	0,8	48.842			10,0	610.520
GE	GE 2	38.825	0,8	31.060	2,4	93.180		
GE	GE 3	15.941	0,8	12.753	2,4	38.258		
GE	GE 4	93.043	0,8	74.434			10,0	930.430
GE	GE 5	170.557	0,8	136.446			10,0	1.705.570
GE	GE 6	179.775	0,8	143.820			10,0	1.797.750
GE	GE 7	83.775	0,8	67.020			10,0	837.750
GE	GE 8	63.062	0,8	50.450			10,0	630.620
GE	GE 9	17.079	0,8	13.663			10,0	170.790
GE	GE 10	101.461	0,8	81.169			10,0	1.014.610
<b>Summe GE</b>		<b>824.570</b>		<b>659.656</b>		<b>131.438</b>		<b>7.698.040</b>
GI	GI 1	128.565	0,8	102.852			10,0	1.285.650
GI	GI 2	89.294	0,8	71.435			10,0	892.940
GI	GI 3	54.310	0,8	43.448			10,0	543.100
GI	GI 4	12.995	0,8	10.396			10,0	129.950
<b>Summe GI</b>		<b>285.164</b>		<b>228.131</b>				<b>2.851.640</b>
<b>SO</b>	<b>Baumarkt</b>	<b>64.755</b>	<b>0,8</b>	<b>51.804</b>			<b>10,0</b>	<b>647.550</b>
<b>Versorg.-anl.</b>		<b>19.998</b>						
Grünfläche	M 1	91.359						
Grünfläche	M 2	25.852						
Grünfläche	M 2	31.100						
Grünfläche	M 3	89.325						
Grünfläche	M 4	6.189						
Grünfläche	M 5	9.385						
Grünfläche	M 6	7.546						
Grünfläche	M 7	8.032						
Grünfläche	M 8	2.819						
Grünfläche	M 9	2.864						
Grünfläche		114.447						
<b>Summe Grünfl.</b>		<b>388.918</b>						
Straße	B 96a	11.652						
Straße	Hufenweg u.a.	12.487						
Straße		100.168						
<b>Summe Straßen</b>		<b>124.307</b>						
<b>Gesamtfläche</b>		<b>1.770.284</b>						

Tabelle 2: Art und Maß der baulichen Nutzung

Im allgemeinen Wohngebiet werden mit GRZ 0,2 und GFZ 0,4 bestandsorientierte Werte festgesetzt.

In den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 beträgt die GRZ 0,8 und die GFZ 2,4. Die festgesetzte GFZ entspricht dem städtebaulichen Konzept an dieser Stelle und entspricht der Obergrenze des § 17 BauNVO.

In den sonstigen Gewerbe- und Industriegebieten werden, um eine möglichst hohe Flexibilität bei der Ansiedlung von Betrieben zu gewährleisten, mit GRZ 0,8 und BMZ 10,0 die Obergrenzen des § 17 BauNVO festgesetzt. Städtebauliche Gründe für eine Unter- oder Überschreitung dieser Werte liegen nicht vor.

Im Sondergebiet werden eine GRZ von 0,8 und eine BMZ von 10,0 als bestandsorientierte Werte festgesetzt.



### 6.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Auf den gewerblich zu nutzenden Flächen wird eine Bauweise nicht festgesetzt, da weder die geschlossene Bauweise noch die Längenbeschränkungen der offenen Bauweise angebracht sind. Damit gelten die üblichen Regeln des Landesrechts.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen definiert, damit die Regelungsdichte im Gebiet gering gehalten werden kann. Die straßenseitigen Baugrenzen folgen den städtebaulichen Vorgaben und dem Grünkonzept für das Planungsgebiet:

- Entlang der Planstraße 70a/Transversale sind sowohl in den Gewerbegebieten als auch in den Industriegebieten die Baugrenzen gegenüber der Straßenbegrenzungslinie um 30 m zurückgezogen, um hier im städtebaulichen Kontext zur Gestaltung der Straße als Allee eine Art „Vorgärten“ entstehen zu lassen, die allerdings gleichzeitig zur Versickerung des Regenwassers dienen können.
- In den übrigen Bereichen der Gewerbegebiete sind die Baugrenzen mit einem Abstand von 6 Metern zur Straßenbegrenzungslinie konzipiert. Der verbleibende Zwischenraum soll von Bebauung freigehalten werden.
- In den Industriegebieten soll der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie auf 12 Meter erweitert werden. Daher ist der zur öffentlichen Erschließung hin orientierte nicht überbaubare Bereich der einzelnen Grundstücke breiter als in den potentiell kleinteiligen Gewerbegebieten.

#### Allgemeines Wohngebiet

Im allgemeinen Wohngebiet richten sich die Baugrenzen an der nördlichen Seite nach dem Gebäudebestand. An der Ecke Dorfplatz Bohnsdorf / Hufenweg richten sich die Baugrenzen nach der historischen Bebauung von Bohnsdorf. Im Süden ergibt die vorhandene rückwärtige Bebauung die Lage der Baugrenzen. Die „Hufen“ des Ortskerns sind von Bebauung zur Sicherung der historischen Obstgärten als Teil der prägenden historischen Dorfstruktur freizuhalten.

Der Bereich ist als Gesamtensemble sowie in Teilen als Baudenkmale in der Denkmalliste Berlin 1997 geführt (vgl. I 4.19 Denkmalschutz) und im Bebauungsplan dementsprechend gekennzeichnet.

#### Gewerbegebiete GE 2 und GE 3

Im nördlichen Teil der zentralen Erschließungsachse Planstraße 70a/Transversalesoll der Straßenraum durch Bauten gefasst werden. Für die eingeschränkten Gewerbegebiete GE 2 und GE 3, die sowohl den Eingangsbereich zum BBI Business Park Berlin als auch zum Stadtgebiet Berlin bilden, wurde durch den Investor ein Gutachterverfahren als diskursives Verfahren mit Beteiligung des Bezirksamtes Treptow-Köpenick durchgeführt. Ziel ist die städtebauliche Qualifizierung und eine Parzellierung der GE in vermarktungsfähige Flächen. Im Ergebnis soll ein Mindestmaß an Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung und Entwicklung des Eingangsbereiches in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen werden.

Im Ergebnis des Gutachterverfahrens sollen in den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 stadtbildprägende mehrgeschossige Gebäude errichtet werden. Die Gebäude sollen einerseits einen deutlichen Abstand zur B 96a einhalten, andererseits soll dieser Abstand aber auch nicht zu groß werden. Da im vorliegenden Fall keine „Baukörperfestsetzung“ gewollt ist und eine Baulinie entlang der Straße städtebaulich nicht begründbar ist, muss eine andere geeignete Festsetzung gefunden werden, um das städtebauliche Ziel zu erreichen. Aus dieser Anforderung ist die folgende Festsetzung abgeleitet.

*T.F. 6: Für das Gewerbegebiet GE 2 wird für die Grundstücksgrenze an der B 96a als abweichende Bauweise festgesetzt, dass Gebäude mit Ausnahme an der festgesetzten Baulinie in einem Abstand von höchstens 15 m zur Grundstücksgrenze zu errichten sind. Dabei müssen die Gebäude mit einer Mindestbreite von 60 vom Hundert der jeweiligen Baugrundstücksbreite, gemessen parallel zur B 96a, errichtet werden. Die Mindestbreite darf auf mehrere Gebäude auf einem Baugrundstück verteilt werden.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 4 BauNVO.*

Außerdem soll verhindert werden, dass in dem Abstandsbereich zwischen Bebauung und B 96a und den restlichen nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplatzflächen und Nebenanlagen angeordnet werden, da diese Nutzungen dem Planungsziel eines hochwertig gestalteten Eingangsbereich zuwider laufen würden. Diese Nutzungen sollen auf die überbaubaren Flächen begrenzt werden.

*T.F. 7: In den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO.*

Zur Verdeutlichung der unterschiedlichen städtebaulichen Intensionen zwischen den Gewerbegebieten GE 3 und GE 4 wird im Ergebnis des städtebaulichen Gutachterverfahrens für den Eingangsbereich hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen eine Zäsur zwischen beiden Baugebieten vorgesehen.

#### **Gewerbegebiet GE 4**

Im Gewerbegebiet an der B 96a (GE 4) rücken die Baugrenzen 30 Meter von der Straßenbegrenzungslinie zurück. Hier befindet sich ein gut entwickelter Gehölzstreifen, der wegen seines ökologischen und landschaftsästhetischen Wertes zu erhalten ist. Die Gehölzstreifen sind in der Planzeichnung als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt (vgl. Gehölzstreifen entlang der B 96a). Da Zufahrten von der B 96a in das Gewerbegebiet nicht möglich sind, sollen sich die Eingangsbereiche der Nutzungen nach Süden zur inneren Erschließung des Gebietes hin orientieren.

#### **Übrige Gewerbe- und Industriegebiete**

In den übrigen Bereichen der Gewerbegebiete sind die Baugrenzen mit einem Abstand von 6 Metern zur Straßenbegrenzungslinie konzipiert. Der verbleibende Zwischenraum ist von Bebauung freizuhalten.

In den Industriegebieten wird der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie auf 12 Meter erweitert. Auf diesen Flächen sind im Regelfall keine inneren Erschließungsstraßen zu erwarten, was eine größere Parzellenstruktur zur Folge hat. Daher sind die zur öffentlichen Erschließung hin orientierten nicht überbaubaren Flächen der einzelnen Grundstücke breiter als in den potentiell kleinteiligen Gewerbegebieten.

Entlang der Planstraße 70a/Transversale sind sowohl in den Gewerbegebieten als auch in den Industriegebieten die Baugrenzen gegenüber der Straßenbegrenzungslinie um 30 m zurückgezogen, um hier im städtebaulichen Kontext zur Gestaltung der Straße als Allee eine Art „Vorgärten“ entstehen zu lassen, die allerdings gleichzeitig zur Versickerung des Regenwassers dienen können.

#### **Privilegierung der Regenwasserversickerung**

Da die Regenentwässerung der privaten Flächen auf den Grundstücken erfolgen soll (vgl. II 4.7.1 Private Grundstücke), ist die Errichtung von Mulden und Rigolen in den Baugebieten notwendig. Um hierfür einen ausreichenden Flächenanteil zu gewährleisten, bedarf es für die GE und GI Gebiete einer vom Regelfall der BauNVO abweichenden Festsetzung bezüglich der zulässigen Grundfläche. Der Regelfall des § 19 Abs. 4 BauNVO, wonach die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf, soll für Mulden und Rigolen nicht gelten. Die Simulation hat gezeigt, dass 10 Prozent Flächenanteil für die Entwässerung der Grundstücke ausreichend sind. Für das WA Gebiet ist eine solche Regelung nicht erforderlich, da aufgrund der festgesetzten zulässigen Bebaubarkeit ausreichend Flächen zur Versickerung zur Verfügung stehen.

*T.F. 8: In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2, GE 3, GE 4, GE 5, GE 6, GE 7, GE 8, GE 9 und GE 10, den Industriegebieten GI 1, GI 2, GI 3 und GI 4 und im Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt“ darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von*

*begrüntem Mulden oder Mulden-Rigolen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.*

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

#### **6.3.4 Höhe baulicher Anlagen**

Der gesamte Geltungsbereich liegt in der Planungszone „Bauhöhenbeschränkung“ des LEP FS (vgl. I 4.2 Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS)) sowie im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Berlin-Schönefeld. Die Maßgaben nach § 12 LuftVG sind zu beachten (vgl. I 4.16 Anlagenschutzbereich / Bauschutzbereich). Eine darüber hinaus gehende Höhenbeschränkung der baulichen Anlagen ist aufgrund der städtebaulich relativ isolierten Lage und der vorgesehenen Nutzungsarten nicht erforderlich. Damit sind durch die Definition von Bauhöhenbeschränkung und Hindernisfreiheit Grenzen für die Höhenentwicklung gesetzt.

Entsprechend „Masterplan Gateway BBI“ soll ein zusammenhängendes Gewerbe- und Industriegebiet entwickelt werden. Es soll eine strukturelle Orientierung an der technischen, funktionalen, und ökonomischen Rationalität des Flughafenentwurfs mit dem Ziel, eine eigenständige und prägnante, städtebauliche Typologie zu schaffen, erfolgen. Dabei haben sich Siedlungsstruktur, Gebäudehöhen und Nutzungsverteilung an den flughafentypischen Restriktionen wie Lärmschutz, Bauhöhenbeschränkung und Hindernisfreiheit zu orientieren. Gleichzeitig soll auf den privaten Baufeldern ein möglichst problemloses Bauen ermöglicht werden.

Zur Schaffung eines signifikanten Eingangsbereiches sollen im Ergebnis des Gutachterverfahrens sollen in den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 stadtbildprägende mehrgeschossige Gebäude errichtet werden. Dabei kommt es allerdings nicht auf die Zahl der Geschosse, sondern auf eine Mindesthöhe der Gebäude an. Diese sollen in ihrer städtebaulichen Wirkung mindestens so hoch wie die Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite – im direkten Eingangsbereich beiderseits der Planstraße 70a/Transversale jedoch höher sein. Eine Festlegung im Sinne einer „Baukörperausweisung“ oder erweiterter „Baukörperausweisung“ soll und kann nicht erfolgen, da es keine städtebaulichen Bindungen hierzu gibt – die Lage und der Umfang der Gebäude soll frei bleiben und sich nach den Anforderungen aus zukünftigen Nutzungen entwickeln können. Um die genannten Ziele zu erreichen, werden im Wesentlichen flächenorientierte überbaubare Flächen durch Baugrenzen festgesetzt. Für den engeren Eingangsbereich soll dies zur Sicherung der städtebaulichen Torsituation durch Baulinien erfolgen. Für diese Bauflächen sind zudem eine Mindesthöhe, die hier das vorrangige städtebauliche Ziel darstellt, und eine Maximalhöhe festgesetzt. Die Mindesthöhe weist 2 Stufen auf, die der schon genannten Torsituation geschuldet sind. Die Maximalhöhe resultiert aus der Rücksichtnahme gegenüber der Bestandsbebauung nördlich der B 96a. Sie beträgt ca. 30 m über Gelände (77 m ü. NHN).

Es soll aber möglich sein erweiternde unselbständige Gebäudeteile zuzulassen, die die Mindesthöhe als Ausnahme nicht einhalten müssen. Da die städtebauliche Wirkung dieser „An- und Zwischenbauten“ nicht so erheblich ist, kann die Grundfläche dieser Gebäudeteile im Verhältnis zum Hauptbaukörper relativ groß werden ohne vom städtebaulichen Ziel abzuweichen. Vorgeschlagen ist hierfür ein Maß von 50 % der Grundfläche der Hauptbaukörper, zu denen die An- und Zwischenbauten gehören.

*T.F. 9: In den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 darf für Teile von Gebäuden ausnahmsweise die festgesetzte Mindesthöhe unterschritten werden, wenn dabei die Gebäudehöhe von 7 m nicht überschritten wird und die Grundfläche dieser Teile von Gebäuden maximal 50 vom Hundert der Gesamtgrundfläche beträgt.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 6 BauNVO*

Die für die Gewerbegebiet GE 2 und GE 3 definierte Maximalhöhe von ca. 30 m über Gelände soll aus Gründen der Rücksichtnahme auch für die Gewerbegebiete GE 1 und GE 4 gelten, da auch hier gegenüberliegende oder angrenzende Baugebiete bestehen. Für das GE 1 ist außerdem die Nähe zum Denkmalschutzbereich Bohnsdorf zu berücksichtigen. Damit soll ermöglicht werden, dass auch für Gewerbegebiete typische bauliche Anlagen wie z.B. Schornsteine oder Silos errichtet werden können.

Die zulässige Bebauung hält gegenüber den Grundstücksgrenzen der Bestandsbebauung einen Abstand von mindestens 25 m (GE 1) oder mehr ein (GE 2, GE 3, GE 4). Zwischen Bestandsbebauung und zulässiger Neubebauung liegt außerdem noch entweder eine breite Straße (GE 2, GE 3, GE 4) oder ein begrünter Lärmschutzwall mit mindestens 4 m Höhe und ein begleitender Grünstreifen (GE 1). Der Grünstreifen entspricht mit einer Breite von 10 m in etwa der Flächentiefe, die die Bestandsgebäude zur eigenen Grundstücksgrenze einhalten. Da das GE 5 einen deutlich größeren Abstand zu den vorhandenen Wohngebieten und dem engeren Denkmalschutzbereich des Ortskerns Bohnsdorf einhält, sind hier Beschränkungen über die Beschränkungen hinaus, die sich bereits aus dem Bauschutzbereich gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz ergeben, nicht erforderlich.

Zur Beurteilung, ob eine bis zu 30 m hohe Bebauung hier unzumutbar ist, wurden Folgendes betrachtet:

- Die 30 m sind die zulässige Maximalhöhe. Sollte bei den zusätzlich geltenden Beschränkungen aus dem Maß der zulässigen Nutzung (hier Baumassenzahl von 10,0) eine maximale Ausnutzung der Höhe angestrebt werden, ist die Bebauungsmöglichkeit auf maximal 1/3 der Grundstücksfläche begrenzt. In der Praxis kann davon ausgegangen werden, dass zu maximale zulässige Bauhöhe nur von einzelnen Anlagen oder Gebäudeteilen tatsächlich ausgenutzt wird.
- Im Regelfall ist von einer Bauhöhe von 14 bis 18 m auszugehen, da selten mehrgeschossige Gewerbebauten errichtet werden.
- Die mögliche Bebauung im GE 1 – gleich welcher Höhe – muss einen Mindestabstand von 25 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Dies entspricht in etwa einer durchschnittlichen Grundstückstiefe in einem Wohngebiet vergleichbar dem an der Grünbergallee.
- In einem Mindestabstand von 10 m zur Grundstücksgrenze ist ein begrünter Lärmschutzwall festgesetzt, der selbst eine Höhe von mindestens 4 m und begrünt eine optische Höhe von ca. 10 – 12 m haben wird. Eine Neubebauung des GE 1 ist also in jedem Fall durch den vor einer Neubebauung liegenden Lärmschutzwall in ihrer Wirkung gemindert.
- Nach dem Bauordnungsrecht (§ 6 BauO Bln) müsste eine 30 m hohe Bebauung in einem Gewerbe- oder Industriegebiet nur einen Abstand von 6 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Legt man das Abstandsflächenmaß für Wohngebiete zugrunde, wäre immer noch ein Abstand von 12 m ausreichend.
- Andererseits dürfte in einem Wohngebiet ein 7,5 m hohes Gebäude mit einem Abstand von nur 3 m zur nördlichen Grundstücksgrenze errichtet werden, ohne das dabei ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot geltend gemacht werden könnte.
- Je näher ein mögliches Bauvorhaben an den Dorfkern Bohnsdorf heranrückt, ist zusätzlich zu prüfen, ob die Belange des Denkmalschutzes berührt sind. Hieraus können sich im Einzelfall zusätzliche Höhenbeschränkungen ergeben.

In der Summe dieser Betrachtungen ist daher die Festsetzung einer maximalen zulässigen Höhe von ca. 30 m über Gelände im GE 1 mit einer Tiefe der bebaubaren Fläche von ca. 105 m vor dem Hintergrund der Beachtung des Rücksichtnahmegebotes weder unverträglich noch sind dabei die nachbarlichen Belange nicht ausreichend gewürdigt.

Für die übrigen Teile der Gewerbe- und Industriegebiete ist die Höhenentwicklung durch die Bauhöhenbeschränkung auf Werte zwischen ca. 11 m und 80 m über Gelände begrenzt. Die niedrigsten Werte (11 m – 16 m) gelten für kleinere Teilflächen im GE 10 und im GI 1, da diese teilweise im Anflugsektor der nördlichen Landebahn des Flughafens Schönefeld liegen. Im GI 4 ergeben sich zulässige Höhen von ca. 26 m. Von hier aus steigen die Werte in Richtung Nordosten auf ca. 80 m an. Die damit erreichbaren Höhen von Gebäuden oder anderen vergleichbaren baulichen Anlagen bewegen sich damit in Bereichen, die in Gewerbe- und Industriegebieten durchaus als normal anzusehen sind. Allerdings muss die Frage geklärt werden, ob im Bebauungsplan darüber hinausgehende Regelungen getroffen werden müssen, weil ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden könnten (vgl. § 16 Abs. 3 Nr.2 BauNVO).

Im Hinblick auf eine mögliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes oder anderer öffentlicher Belange muss zwischen der Beurteilung der Eingriffsbewertung im Rahmen der Umweltprüfung und der Beurteilung des Erscheinungsbildes etc. von Bauvorhaben in

einem Baugebiet im Rahmen des § 16 Abs. 3 BauNVO unterschieden werden, da es sich hierbei um zeitlich und inhaltlich unterschiedliche Aspekte handelt.

Im ersten Fall geht es um die Frage der grundsätzlichen Inanspruchnahme als Bauland. Hier ist grundsätzlich dann von einer Beeinträchtigung auf das Landschaftsbild auszugehen, wenn es sich – wie hier – um eine Inanspruchnahme bisher nicht bebauter Flächen im Außenbereich handelt. In einem solchen Fall stellt jede Art von Bebauung eine Beeinträchtigung dar – völlig unabhängig von der Art der Nutzung und den tatsächlichen Höhen.

Im zweiten Fall – und nur der ist hier maßgeblich – geht es um die Beurteilung von Vorhaben in einem Baugebiet – also um das Verhältnis von unterschiedlichen Vorhaben untereinander und gegenüber anderen ggf. auch im angrenzenden Umfeld.

In Bezug auf die angrenzenden Flächen sind hier Regelungen getroffen (siehe oben). Für die übrigen Flächen ist eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes oder anderer öffentlicher Belange wie Vorranggebiet Klimaschutz, Immissionsschutz oder Denkmalschutz und auch die Nachbarbelange durch die oben genannte mögliche Höhenentwicklung von Bauwerken aufgrund der städtebaulich isolierten Lage und den nach der Art der Nutzung zu berücksichtigenden unterschiedlichsten Höhen von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen aber nicht zu befürchten. Daher sind hier im Sinne der Belange einer möglichst uneingeschränkten Entwicklungsmöglichkeit unterschiedlicher Nutzungsansprüche weitere Höhenfestsetzungen nicht erforderlich.

### **6.3.5 Erschließung**

#### **6.3.5.1 Öffentliche Erschließung**

Die öffentliche Erschließung des Gewerbe- und Industriegebietes wird aus den Planstraßen 70a/Nord, -West, -Mitte, -Ost und -Süd sowie der zentralen Achse Planstraße 70a/Transversale gebildet.

Die festgesetzte Straßenbreite der Planstraße 70a/Transversale beträgt 30 m, die der Planstraßen 70a/Nord, -West, -Mitte und -Ost 22,5 m. Die Straßenbreite ist für die prognostizierten Verkehre ausreichend dimensioniert. Zusätzlich ist eine Begrünung des Gewerbegebietes mit der Pflanzung von Baumreihen entlang der Straßen vorgesehen und in den Straßenquerschnitten untergebracht (vgl. II 4.5 Erschließung). Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist jedoch nicht Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplans. Solange die Planstraßen 70a/West, -Mitte, -Transversale und Ost nicht nach Süden über die Landesgrenze fortgeführt werden können, ist an ihrem jeweiligen südlichen Ende eine LKW-gerechte Wendeanlage vorgesehen. Soweit dabei zusätzliche Flächen außerhalb des festgesetzten Straßenlandes benötigt werden (Planstraßen 70a/West, -Mitte und Ost) ist dies durch städtebaulichen Vertrag und entsprechende Grunddienstbarkeit gesichert.

*T.F. 10: Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB*

Die innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Flächen der B 96a, der Grünbergallee und des Dorfplatz Bohnsdorf werden gemäß ihrem Bestand als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Hufenweg und Kleine Lindenstraße werden dagegen nur teilweise in ihrer jetzigen Lage als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die veränderte Trassierung des Hufenweges richtet sich nach der Lage des nordöstlichen Gewerbegebietes. Um einen Ausbau der Verbindung vom Ortskern Bohnsdorf zum Siedlungsgebiet westlich der A 117 planerisch zu sichern, wird die Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 12,0 m festgesetzt. Nördlich der B 96a wird eine kleine zusätzliche Verkehrsfläche zur Sicherung einer Rad- / Gehwegverbindung mit Anschluss an die Schützenstraße vorgesehen.

### 6.3.6 Belange von Natur und Landschaft

#### Grünflächen

##### Öffentliche Grünflächen - zentrale Grünachse

Die zentrale Grünachse stellt eine 1,7 km lange Verbindung zwischen dem „Grünen Trichter“ und den Schönefelder Seen her und wird im Osten des Gebietes durch Weiterführungen nach Norden (Richtung Ortskern Bohnsdorf) und Süden (Richtung Landesgrenze) ergänzt. Damit stellt sie eine wichtige öffentliche Grünverbindung zwischen dem Ortskern Bohnsdorf und der Gemeinde Schönefeld da. Für Erholungssuchende wird auf diese Weise eine Verbindung zur offenen Landschaft geschaffen. Die zentrale Grünachse ist gleichzeitig Verbindungselement zwischen den großen umgebenden Landschaftsräumen und Gliederungselement für unterschiedlich intensiv nutzbare Baugebiete. Sie übernimmt wichtige Funktionen der Erholungsnutzung für Anwohner und für Zwecke der Pausenerholung. Durch die Pflanzung einheimischer Gehölze erfüllt sie auch wichtige Funktionen für Tier- und Pflanzenarten und somit eine Ausgleichsfunktion. Die zentrale Grünachse wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ festgesetzt.

Die Fläche weist eine Größe von 11,4 ha auf. Es ist geplant, die Fläche im Charakter einer Streuobstwiese mit Feldhecken zu gestalten. Die Gestaltung erfolgt naturnah. Den Feldhecken vorgelagert sind Schmetterlings- und Wildbienensäume geplant, um Insekten einen Lebensraum zu bieten. Dabei soll Saatgut aus regionalen Herkünften verwendet werden. Für die Streuobstwiesen werden alte Sorten Anwendung finden, die kleine Früchte tragen und so für die Fauna Nahrungsangebot schaffen. Bis die Streuobstwiese ihre Lebensraumfunktion erfüllen kann, sollen Nisthilfen und Totholzstapel naturnahe Lebensräume bieten.

Qualität und Quantität der Pflanzungen wird im städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB geregelt.

Ein geringfügiger Teil des Öffentlichen Grünzugs, nämlich 210 m<sup>2</sup>, wird vorübergehend für LKW-gereignete Wendeanlagen benötigt. Diese Zwischennutzung ist durch städtebaulichen Vertrag und Grunddienstbarkeiten gesichert. Die Flächeninanspruchnahme ist nur temporär und der abschnittswisen Realisierung geschuldet.

##### Private Grünflächen - „Grüner Trichter“, Grünflächen an der Landesgrenze, Lebensraum Erdkröte

Der "Grüne Trichter" im Osten des Planungsgebietes nimmt eine zentrale Bedeutung als Ausgleichsfläche für den durch die Planung vorbereiteten Eingriff in den Naturhaushalt ein. Diese Ausgleichsfläche wird ergänzt durch die privaten Grünflächen an der Landesgrenze und die Maßnahmenfläche M 9. Durch ihre strukturreiche und naturnahe Gestaltung sollen diese Flächen möglichst vielen Arten einen Lebensraum bieten. Der „Grüne Trichter“, die Flächen an der Landesgrenze und die Fläche M 9 werden als private Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Trockenlebensraum" (M 1) "Eichenmischwald" (M 2), "Eichen-Hainbuchenwald mit Offenflächen" (M 3), "Streuobstwiese" (M 4 - M 8) und "Ersatzlebensraum Erdkröte" (M 9) festgesetzt. Die Privaten Grünflächen werden mit einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft überlagert.

Die Umsetzung der Maßnahme wird im städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB geregelt:

*T.F. 11: Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft M 1 auf der privaten Grünfläche „Trockenlebensraum“ ist zu 65 % mit offenen Strukturen und zu 35 % mit waldgeprägten Lebensräumen anzulegen. Die offenen Strukturen setzen sich aus unbeschatteten Steinhaufen, Sandtrockenrasen, vegetationsfreien und -armen Sandflächen zum Teil mit Schotter zusammen. Die waldgeprägten Lebensräume setzen sich aus Heidekraut-Kiefernwald, Eichenmischwald trockener Standorte sowie Feldgehölzen in lockerem Bewuchs zusammen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

Die Maßnahmenfläche M 1 dient der Sicherung des Ausgleichs, des durch die Bebauung verursachten Eingriffs in Natur und Landschaft. Die Lage der Fläche ist zum einen städte-

baulich begründet, da ein Puffer zwischen den Gewerbegebieten und den Wohngebieten erforderlich ist. Die Fläche dient der Gliederung und Strukturierung des Plangebietes, indem neben dicht bebauten Flächen großräumige Freiflächen gesichert werden. Die Fläche hat eine Größe von 9,1 ha. Die Fläche M 1 soll als Trockenlebensraum entwickelt werden, um den besonderen artenschutzrechtlichen Anforderungen gerecht zu werden. Im Bestand wurde ein Vorkommen der streng geschützten Art Zauneidechse nachgewiesen. Zur Entwicklung optimaler Lebensbedingungen der Zauneidechse sind 65 % der Fläche mit offenen Strukturen anzulegen. Typische Elemente hierfür sind Sandflächen und Steinhaufen. Neben trocken-geprägten Räumen sollen auch waldartige Strukturen angelegt werden. Diese Strukturen sind zum einen städtebaulich begründet, da Wald ein wichtiges Landschaftselement in der Umgebung des Planungsgebietes ist und deren Charakteristik fortgeführt werden soll. Die waldartigen Strukturen der Fläche M 1 sollen einen sanften Übergang zur Fläche M 2 schaffen. Bezüglich der Umsetzung der Fläche wird auf die Pflanzliste verwiesen.

*T.F. 12: Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft M 2 auf der privaten Grünfläche „Eichenmischwald“ ist mit Knäuelgras-Eichenwald zu gestalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

Die Maßnahmenfläche M 2 dient der Sicherung des Ausgleichs, des durch die Bebauung verursachten Eingriffs in Natur und Landschaft. Die Fläche M 2 bildet den mittleren Teil des „Grünen Trichters“ und übernimmt wie die Fläche M 1 eine Pufferfunktion zwischen dem vorhandenen Wohngebiet im Osten und dem geplanten Gewerbegebiet sowie eine Verbindungsfunktion in Nord-Süd-Richtung. Die Fläche umfasst 5,7 ha und erhält die Zweckbestimmung Eichenmischwald. Die Charakteristik der bewaldeten Umgebung des Planungsgebietes wird damit aufgegriffen. Der Eichenmischwald entspricht der potentiell natürlichen Vegetation. Für die Umsetzung erfolgen Empfehlungen über die Pflanzliste.

*T.F. 13: Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft M 3 auf der privaten Grünfläche „Eichen-Hainbuchenwald mit Offenflächen“ ist aus waldgeprägten Bereichen und aus offenen Bereichen zu gestalten. 35 % der Fläche ist mit Eichen-Hainbuchenwald mittlerer bis trockener Standorte und 65 % ist mit Grasnelken, Rauhlattschwengel-Rasen und Frischwiesen, typischer Ausprägung anzulegen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

Die Maßnahmenfläche M 3 dient der Sicherung des Ausgleichs, des durch die Bebauung verursachten Eingriffs in Natur und Landschaft. Die Fläche M 3 ist die südlichste Fläche der drei Flächen, die den „Grünen Trichter“ bilden. Auch die Fläche M 3 hat eine Pufferfunktion zwischen dem vorhandenen Wohngebiet im Osten und dem geplanten Gewerbegebiet sowie eine Verbindungsfunktion in Nord-Süd-Richtung. Die Fläche umfasst 8,8 ha und erhält die Zweckbestimmung Eichen-Hainbuchenwald mit Offenflächen. Die Mischung zwischen offenen und waldgeprägten Strukturen bildet einen Übergang zur Landschaft. Die offenen Flächen sollen einen Lebensraum für zahlreiche Insektenarten bieten, die im Bestand ihren Lebensraum auf der Start- und Landebahn hatten. Die Waldstrukturen sind städtebaulich begründet, da dies das prägende Landschaftselement der Umgebung ist.

*T.F. 14: Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft M 4, M 5, M 6, M 7 und M 8 auf der privaten Grünfläche „Streuobstwiese“ sind als Streuobstwiese mit Feldhecken anzulegen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

Entlang der südlichen Landesgrenze wird ein weiterer Grünzug geschaffen, der einen visuellen Abschluss des Gebietes schaffen soll. Die Flächen M 4 - M 8 umfassen 3,3 ha. Südlich schließen sich die Flächen der Gemeinde Schönefeld an. In Anlehnung an die vergleichbare Ost-West-Achse der zentralen Grünachse werden die Flächen durch Streuobst geprägt. Die Gehölze bieten der einheimischen Tierwelt ein reiches Nahrungsangebot. Die Flächen nehmen damit eine wichtige Funktion als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur

und Landschaft ein. Geringfügige Teile der Maßnahmeflächen werden vorübergehend für LKW-geeignete Wendeanlagen benötigt. Diese Zwischennutzung ist durch städtebaulichen Vertrag und Grunddienstbarkeiten gesichert. Die Flächeninanspruchnahme für diese Wendeanlagen an den Planstraße West, Mitte und Ost beträgt insgesamt 480 m<sup>2</sup> und ist daher bezogen auf die Gesamtfläche des Eingriffs von 90 ha vernachlässigbar.

*T.F. 15: Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft M 9 auf der privaten Grünfläche „Lebensraum Erdkröte“ sind zu gleichen Anteilen mit Laubgebüsch und Feldgehölzen trockener und trockenwarmer Standorte anzulegen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

Die Maßnahmenfläche M 9 dient der Sicherung des Ausgleichs, des durch die Bebauung verursachten Eingriffs in Natur und Landschaft. Die Fläche M 9 (0,3 ha), am westlichen Rand des Planungsgebietes, erhält die Zweckbestimmung „Lebensraum Erdkröte“. Diese Fläche soll als Ersatzlebensraum für die Erdkröte gestaltet werden, da durch die Planung und die damit verbundene Beseitigung des großflächigen Baumschulbestandes Lebensräume der Erdkröte verloren gehen. Entsprechend den Lebensraumansprüchen der Erdkröte wird die Fläche gehölzreich mit Laubgebüsch trockener und trockenwarmer Standorte sowie Feldgehölzen trockenwarmer Standorte gestaltet. Damit die Fläche kurzfristig eine Habitatfunktion für die Erdkröte übernehmen kann, sollen temporäre Strukturen (Stein, Holz, Erdstrukturen) sowie dauerhafte Strukturen (Gehölzpflanzungen bevorzugt mit Arten mit leicht abbaubaren Blättern, Einbringung belebter Komposterde) geschaffen werden. Ein Hochbord soll die Fläche begrenzen und somit verhindern, dass Erdkröten in die Baufelder dringen und dort zu Schaden kommen. Für die Umsetzung wurde eine Pflanzliste erarbeitet.

#### Grundstücksflächen

Die dauerhafte Begrünung der Grundstücksflächen vermindert die negativen Auswirkungen auf das Kleinklima durch die Verdunstungsleistungen und staubbindernden Wirkungen der Pflanzen.

Die textliche Festsetzung hat folgenden Wortlaut:

*T.F. 16: In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2, GE 3, GE 4, GE 5, GE 6, GE 7, GE 8, GE 9 und GE 10 und in den Industriegebieten GI 1, GI 2, GI 3 und GI 4 ist pro angefangene 1.000 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. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.*

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

Das Planungsgebiet soll durch Grünstrukturen gegliedert werden, um eine hochwertige Gestaltung sicherzustellen. Um diesen Effekt möglichst frühzeitig zu erhalten, werden Bäume mit einem Stammumfang von 16 cm gewählt. Die Bepflanzung wirkt sich positiv auf die Eingriffsbilanzierung auf, da die Eingriffe gemindert werden. Der planexterne Kompensationsbedarf kann so reduziert werden. Die Gehölzarten sind der Pflanzliste zu entnehmen.

#### Gehölzstreifen entlang der B 96a

Im Geltungsbereich gibt es entlang der B 96a einen gut entwickelten Gehölzstreifen, der wegen seines ökologischen und landschaftsästhetischen Wertes zu erhalten ist. Die Gehölzstreifen sind in der Planzeichnung als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen umgrenzt.

*T.F. 17: In den Gewerbegebieten GE 3 und GE 4 innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.*

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



Der Gehölzstreifen soll aus ökologischen und landschaftsästhetischen Gründen erhalten werden. Er ermöglicht eine visuelle Einbindung des Planungsgebietes. Der Erhalt ist eine effektive Vermeidungsmaßnahme. Vermeidungsmaßnahmen haben Vorrang vor Ausgleichsmaßnahmen.

#### Pflanzlisten

Bei der Anwendung von Festsetzungen, die Bepflanzungen betreffen, wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen. Die Arten der Pflanzliste sind als einheimische Arten an den Standort angepasst und bieten pflanzlichen und tierischen Organismen gute Lebensbedingungen.

Der Hinweis hat folgenden Wortlaut:

*Hinweis: Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 11, 12, 13, 14, 15, 16, und 17 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 06.02.2008 empfohlen.*

Die Pflanzlisten sind im Anhang beigefügt.

### **6.3.7 Immissionsschutz**

Zur Integration des Planungsgebietes in die umgebenden störungsempfindlichen Nutzungen werden auf der Grundlage der oben genannten Fachgutachten Maßnahmen vorgesehen, die sicherstellen sollen, dass die Lärmimmissionen die Richtwerte gem. DIN 18005 bzw. TA-Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten einhalten bzw. unterschreiten, soweit diese Immissionen durch die Planung ausgelöst werden (siehe II 4.8 Immissionsschutz). Dies betrifft gemäß den vorliegenden Untersuchungen zum einen den Straßenlärm, zum anderen den Gewerbelärm. Als Maßnahmen sind vorgesehen:

- Asphaltierung der B 96a im Einmündungsbereich der Planstraße 70a/Transversale (die Umsetzung erfolgt durch den städtebaulichen Vertrags vom 10.07.2008)
- Steuerung der Geräuschimmissionen durch Kontingentierung der Lärmemissionen der Gewerbe- und Industriegebiete
- Errichtung eines Walls im Grenzbereich zwischen Wohnen und Gewerbe südlich der Grünbergallee

#### **6.3.7.1 Maßnahmen**

##### **Asphaltierung B 96 a**

Grundlage für die Immissionsberechnungen für den Verkehrslärm sind die Daten des Gutachtens zur Verkehrserschließung<sup>45</sup>. Sie haben die Realisierung der A 113 als wesentliche Voraussetzung der auch in den Planfeststellungsunterlagen deutlichen Belastungsrückgänge auf der B 96a.

Durch die Herstellung der Einmündung der Planstraße 70a/Transversale in die B 96a wird gleichzeitig die Fahrbahnoberfläche im Einmündungsbereich verändert (Beton- zu Asphaltdecke auf einer Länge von ca. 160 m). Wegen der kurzen Knotenpunktabstände zu den Nachbarknoten wird die Fahrgeschwindigkeit einheitlich 50 km/h sinken. Damit wird in diesem Bereich der Einfluss der anzuordnenden Lichtsignalanlage kompensiert. Die Beurteilungspegel werden gegenüber der Situation ohne Bebauungsplan sogar um 0,5 dB(A) geringer.

Außerdem wurde der Einfluss der Reflexion einer zulässigen Neubebauung im Plangebiet südlich der B 96a im GE 2 und GE 3 auf die Beurteilungspegel ermittelt. Es zeigt sich, dass die Beurteilungspegel gegenüber dem Fall ohne Bebauungsplan um maximal 0,8 dB(A) höher sind, allerdings findet keine Erhöhung über den bisher vorhandenen Pegel von 69 tags bzw. 60 dB(A) nachts hinaus statt.

---

45

Somit führt die Anlage eines Abbiegestreifens (aus Richtung Osten links in das Baufeld Ost) als „erheblicher baulicher Eingriff“ in Kombination mit der Einrichtung der LSA als „nicht erheblicher baulicher Eingriff“ nachts zu keiner weiteren Erhöhung des Beurteilungspegels für den kritischsten Wert. Die Voraussetzungen der "wesentlichen Änderung" im Sinne der 16. BImSchV sind damit nicht gegeben.

Die Maßnahmen sind im Bebauungsplan nur hinsichtlich der Abrückung der Bebauung von der B 96a und den Ausschluss von Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im GE 2 und GE 3 erkennbar (siehe T.F. 6). Die Herstellung der Asphaltierung im Einmündungsbereich ist durch den städtebaulichen Vertrag geregelt. Die Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit auf 50 km/h ergibt sich technisch durch die veränderten Knotenpunktstände.

### Lärmkontingentierung

Im Rahmen der Planung von Gewerbe- und Industriegebieten sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Hierbei kommt den Schallauswirkungen eine besondere Bedeutung zu.

Die Schallauswirkungen der geplanten Gewerbe- und Industriegebiete wurden daher gutachterlich mit dem Ziel untersucht, eine konfliktfreie Nachbarschaft der geplanten gewerblichen Nutzung mit den angrenzenden Nutzungen zu ermöglichen.

Da diese Untersuchungen nicht auf einzelne Bauvorhaben, sondern auf die generelle Zulässigkeit im Rahmen der Bauleitplanung abstellen, wird für die Gewerbe-/Industriegebiete von einem flächenbezogenen A-Schalleistungspegel ausgegangen. Bei der Anwendung der Standardwerte für die Gewerbe- bzw. Industriegebiete nach der DIN 18 005 würden allerdings die Orientierungswerte für die Wohngebiete besonders nachts überschritten werden.

Damit auf der einen Seite der Schutz der Wohngebiete gewährleistet wird und auf der anderen Seite Planungssicherheit für die Gewerbebetriebe - auch der sich später ansiedelnden - besteht, trifft der Bebauungsplan daher Festsetzungen zu einer Schallkontingentierung.

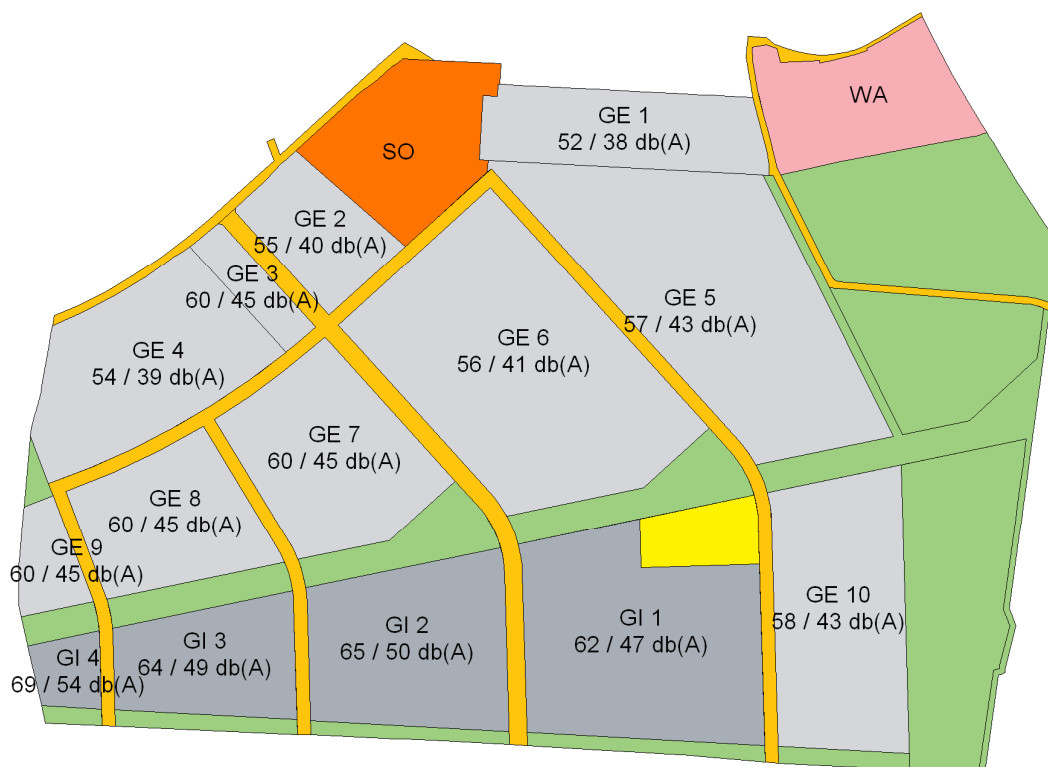


Abbildung 15: Zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel (tags / nachts) für die einzelnen Gewerbe- und Industriegebiete

Die flächenbezogene Schallkontingentierung ermöglicht es, abhängig von der Grundstücksgröße eine zulässige Schallemission festzulegen. Die Kontingentierung verhindert damit einerseits eine Überschreitung der Orientierungswerte und gibt andererseits Planungssicherheit für Betriebe, dass nicht einzelne Vorhaben mit starker Schallemission die zulässigen Schallkontingente ausschöpfen. Der Vorteil der Anwendung der Schallkontingentierung liegt darin, dass die Emissionen durch eine grundstücksbezogene betriebliche Gestaltung so gesteuert werden können, dass der zulässige Anteil am resultierenden Beurteilungspegel an den Rändern der schutzwürdigen Nutzungen nicht überschritten wird.

Die gutachterlichen Untersuchungen zur Lärmkontingentierung haben gezeigt, dass eine umweltverträgliche Nutzung der gewerblich und industriell zu nutzenden Flächen im Hinblick auf die Geräuschemissionen möglich ist, wenn bestimmte Randbedingungen erfüllt werden.

Die partielle nächtliche Beschränkung der Geräuschemissionen ist mit der Nutzung als Industriegebiet vereinbar. Dies führt in Verfolgung der Ergebnisse des KSZ-Gutachtens zu folgender textlichen Festsetzung:

*T.F. 18: In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2, GE 3, GE 4, GE 5, GE 6, GE 7, GE 8, GE 9 und GE 10 und in den Industriegebieten GI 1, GI 2, GI 3 und GI 4 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschritten werden:*

Baugebiet	$L_{EK}$ , tags	$L_{EK}$ , nachts
Gewerbegebiet GE 1	52 dB(A)	38 dB(A)
Gewerbegebiet GE 2	55 dB(A)	40 dB(A)
Gewerbegebiet GE 3	60 dB(A)	45 dB(A)
Gewerbegebiet GE 4	54 dB(A)	39 dB(A)
Gewerbegebiet GE 5	57 dB(A)	43 dB(A)
Gewerbegebiet GE 6	56 dB(A)	41 dB(A)
Gewerbegebiet GE 7	60 dB(A)	45 dB(A)
Gewerbegebiet GE 8	60 dB(A)	45 dB(A)
Gewerbegebiet GE 9	60 dB(A)	45 dB(A)
Gewerbegebiet GE 10	58 dB(A)	43 dB(A)
Industriegebiet GI 1	62 dB(A)	47 dB(A)
Industriegebiet GI 2	65 dB(A)	50 dB(A)
Industriegebiet GI 3	64 dB(A)	49 dB(A)
Industriegebiet GI 4	69 dB(A)	54 dB(A)

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

Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

### **Absturzrisiko und Störfallbetriebe**

Das Luftfahrt-Bundesamt hat bei der Ausweisung von Flugverfahren - hier Flughafen Berlin-Schönefeld - grundsätzlich auch das Risiko des Eintritts eines absturzbedingten Störfalles zu berücksichtigen. Zum Zeitpunkt der Planfeststellung war der Bebauungsplan aber noch nicht rechtskräftig. Daher wurde die zuständige Behörde im Bebauungsplanverfahren beteiligt. Auflagen hieraus bestehen für das Planungsgebiet nicht, da Artikel 12 Seveso II-Richtlinie nicht auf Flugverfahren (bzw. Flugrouten) anwendbar ist. Die Besonderheiten der Flugroutenplanung, insbesondere der fehlende Flächen- und Raumbezug und die daraus folgende nicht ausreichende Abgrenzbarkeit stehen einer Qualifizierung der Flugrouten als Verkehrswege i.S.v. Artikel 12 Seveso II-Richtlinie entgegen.

Die Seveso II - Richtlinie (außer Artikel 12) und die Störfallverordnung (12. BImSchV), als Umsetzung der Seveso II – Richtlinie in nationales Recht, sind unmittelbar geltendes Recht. Sie betreffen das Anlagenrecht und nicht die Bauleitplanung. Bei der Neuansiedlung von Betrieben ist zu prüfen, ob der jeweilige Betrieb im Einzelfall und ggf. in einzelnen Betriebsbereichen betroffen ist und an der vorgesehenen Stelle angesiedelt werden kann. Bei der Entscheidung spielt auch das Absturzrisiko eine Rolle.

Die Regelungen des Artikels 12 der Seveso II Richtlinie nehmen über ein Abstandsgebot zwischen einer Störfallanlage und verschiedenen Umgebungsnutzungen wie Wohnbebauung, öffentlich genutzten Gebäuden, Freizeiteinrichtungen und -anlagen oder ggf auch Straßen auf Verfahren der Bauleitplanung Einfluss. Sie wurden durch eine Änderung des § 50 BImSchG in nationales Recht umgesetzt. Auf der Grundlage des § 50 BImSchG können im Rahmen der Bauleitplanung Abstände nicht unmittelbar festgesetzt werden. Hier können lediglich Flächen einander zugeordnet werden, was jedoch indirekt zu einer Abstandsfestlegung führt. Diesem Abstandsgebot wurde in der Planung zum Bebauungsplan XV-70a durch die Gliederung der gewerblichen Bauflächen in Gewerbegebiete und Industriegebiete Rechnung getragen. Dabei ist auch berücksichtigt, dass auf den südlich angrenzenden Brandenburger Flächen durch den Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönefeld und durch das Gemeinsames Strukturkonzept Berlin-Schönefeld „Masterplan Gateway BBI“ weitere gewerbliche Bauflächen anschließen. Die Industriegebiete halten dabei einen Mindestabstand von 400 m zu den störungsempfindlichen Umgebungsnutzungen ein (Wohngebiete auf Berliner und Brandenburger Gebiet, Bau- und Gartenmarkt, B 96a etc.). Unter Berücksichtigung des Trennungsgebotes des § 50 BImSchG wurde der größtmögliche Abstand zu den zu schützenden Nutzungen gewählt. Im GI ist unter Berücksichtigung des städtebaulichen Vertrages vom 10.7.2008 beabsichtigt auf den Bauflächen eine Durchmischung von flughafennahem Büro- und Dienstleistungsgewerbe zu entwickeln, so dass es hier einer weitergehenden Gliederung des Industriegebietes, nicht bedurfte.

### **Lärmschutzwall**

Die erforderliche Trennung zwischen Gewerbe- / Industriegebiet einerseits und schutzbedürftiger Bestandsnutzung andererseits erfolgt vorrangig durch Einplanung grüner Pufferzonen zwischen Emittenten und Immissionsorten. Diese grünen Pufferzonen bilden gleichzeitig Ausgleichsflächen für die durch die Planung verursachten Eingriffe. An zwei Stellen wurde von diesem Prinzip abgewichen.

An der B 96a wurde im Sinne der städtebaulichen Anbindung und der Erkennbarkeit des Gebietes von Außen soweit wie vertretbar an die Straße herangeplant. Dabei wurden mögliche Einschränkungen hinsichtlich der Nutzbarkeit der Gewerbeflächen bewusst in Kauf genommen, auch soweit sie sich aus dem Heranrücken an eine schutzbedürftige Nutzung ergeben würden.

Die zweite Abweichung vom Grundprinzip erfolgte im Bereich des vorhandenen Gartenbaubetriebes. Es wird davon ausgegangen, dass das Betriebsgrundstück teilweise bereits ein Baugebiet darstellt (westliches 1/3), zu einem anderen Teil im Außenbereich liegt (die östlichen 2/3). Das Betriebsgrundstück soll ebenfalls zu einem Baugebiet (GE1) entwickelt werden, welches an den nördlichen Wohnbaubestand angrenzt. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage nach einer geeigneten Puffernutzung zwischen Wohn- und Gewerbegebiet. Zum Schutz der nördlich angrenzenden Wohnbebauung gegen Lärm wird im Baugebiet GE 1 der flächenbezogene Schallleistungspegel (textliche Festsetzung zur Lärmkontingenzierung) festgesetzt. Die festgesetzten Schallleistungspegel erlauben, ohne weitere

Schallschutzmaßnahmen gegenüber der nördlich angrenzenden benachbarten Wohnnutzung, nur eine eingeschränkte Nutzung durch sehr lärmarmes Gewerbe. Weiterhin wird das Gewerbegebiet räumlich und bezüglich Sicht ohne einen Wall nur unzureichend von der angrenzenden Wohnnutzung getrennt. Daher wird an der nördlichen Grenze des GE1, sowohl im Hinblick auf die städtebauliche Trennung der Baugebiete mit unterschiedlicher Empfindlichkeit als auch im Hinblick auf den immissionsschutzrechtlichen Grundsatz der Trennung unterschiedlich schutzbedürftiger Nutzungen gem. § 50 BImSchG, ein Lärmschutzwall festgesetzt. Die Trennung wird durch die Schaffung einer begrünten Abstandsfläche von insgesamt ca. 25 m von der möglichen gewerblichen Bebauung zur Wohnnutzung und durch die Höhe des Walls von mindestens 4 Metern, plus der Höhe der Bepflanzung auf dem Wall, erreicht.

Der Lärmschutzwall erlaubt unter den Bedingungen der niedrigen Lärmkontingentierung im GE 1 die Ansiedlung auch etwas lauterer gewerblicher Betriebe als ohne. Weiterhin bietet er eine klare, begrünte Sichtzäsur gegenüber der benachbarten Wohnnutzung und gestaltet das Aneinandergrenzen des Gewerbegebietes an die Wohnnutzung städtebaulich verträglich.

Gleichzeitig Begünstigter und Belasteter durch die Festsetzung des Walls ist der Eigentümer des Betriebsgrundstücks auf der Baufläche GE 1 selbst, der den Wall im Falle der gewerblichen Innutzungnahme der hinzugewonnenen Baufläche GE 1 privat errichten muss. Die Maßnahme des Walls ermöglicht, dass der Eigentümer des Betriebsgrundstücks Bauflächen hinzuerlangt, und diese bezüglich der Lärmemissionsanforderungen nicht zu eingeschränkt gewerblich nutzen kann. Der Lärmschutzwall macht die Festsetzung des Baugebietes GE1 in direkter Nachbarschaft zur Wohnnutzung städtebaulich erst möglich. Ein Mißverhältnis zwischen Begünstigung und Belastung des Eigentümers des Betriebsgrundstücks durch die Festsetzung des GE 1 in Verbindung mit der Festsetzung eines Lärmschutzwalls ist daher nicht gegeben. Die Herstellung des Walls ist neben der Festsetzung durch den Bebauungsplan mit einer entsprechenden Baulast auf dem Flurstück, Flur 2 Flurstücknummer 2576 gesichert.

Als Maßnahme ist zu sichern, dass am nördlichen Grundstücksrand zur Wohnbebauung und zum Ortskern nach Osten hin bis zum Hufenweg ein Wall zu errichten ist. Er ist als begrünter Lärmschutzwall auszubilden, um die enge Nachbarschaft von vorhandener Wohn- und Gewerbenutzung optisch zu mildern und muss mindestens 4 m hoch mit sanfter Neigung ausgebildet werden.

*T.F. 19: Im Gewerbegebiet GE 1 ist innerhalb der Fläche ABCDEFA ein mindestens 4,0 m hoher Lärmschutzwall zu errichten und dicht mit Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB*

### **6.3.8 Planfeststellung für die ehemalige Start- und Landebahn Nord**

Der Bebauungsplanentwurf sieht die Festsetzung von Gewerbegebieten Straße und Grünflächen für Flächen der bisherigen Start- und Landebahn Nord des Flughafens Schönefelds vor. Mit dem planfestgestellten Ausbau des Verkehrsflughafens Berlin-Schönefeld wird die bisherige Start- und Landebahn Nord entfallen. Die Grundstücksflächen sollen für gewerbliche Zwecke entwickelt werden. Die Inbetriebnahme des Flughafens Berlin-Brandenburg International ist für 2011 vorgesehen.

Planungsrechtlich war bisher davon auszugehen, dass der Bebauungsplan sich nicht ohne Weiteres auf die bisherige Start- und Landebahn Nord erstrecken kann. Die dem Luftverkehr dienenden Flächen des Flughafens Schönefeld galten als nach dem Luftverkehrsgesetz für den Luftverkehr planfestgestellt und wären damit der gemeindlichen Planungshoheit entzogen.

Mit Datum vom 30.11.2007 wurde auf Antrag der Flughafen Schönefeld GmbH vom zuständigen Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg über die vorzeitige Außerbetriebnahme bisherigen nördlichen Start- und Landebahn entschieden. Die sofortige Vollziehung dieses Bescheides wird im öffentlichen Interesse angeordnet.

Aus der Begründung der Entscheidung:

*„Die kurzfristige Fertigstellung der Autobahn A 113 bedingt die vorzeitige Schließung der Nordbahn. Nur so kann der Lückenschluss zwischen den von beiden Seiten bereits an die Start- und Landebahn herangeführten, fertigen Teilen der Autobahn vorgenommen werden. Die Fertigstellung und Inbetriebnahme der neuen A 113 ist aber zu einer verbesserten Verkehrsanbindung des bestehenden Flughafens und als Anfahrtstrecke zur ILA 2008 (Internationale Luft- und Raumfahrtausstellung) auf dem Flughafengelände notwendig. Des Weiteren wird der Berliner Innenstadtring (A 100) mit seiner Verlängerung, der A 102, durch die A 113 mit dem Berliner Autobahnring A 10 verbunden. Diese Verbindung ermöglicht eine verbesserte Verkehrsführung zur A 12 nach Osten und zur A 13 nach Südosten. Es werden wichtige Entlastungen des innerstädtischen Verkehrs auf der B 96a, der B 179 und der B 96 erreicht.*

*Im Rahmen der Abwägung wurden alle einer vorzeitigen Schließung der Nordbahn entgegenstehenden Belange der Nutzer und Anwohner berücksichtigt. Die Luftverkehrsunternehmen hatten Bedenken gegen die Schließung erhoben, da sie einen reibungslosen Flugbetriebsablauf bei der Verfügbarkeit nur einer Start- und Landebahn als gefährdet betrachteten. Diese Befürchtungen konnten bei der Anhörung durch den Flughafenbetreiber weitestgehend ausgeräumt werden. Darüber hinaus bringt die Schließung den Nutzern durch die bessere Anbindung und damit schnellere Erreichbarkeit des Flughafens wettbewerbliche Vorteile.*

*Eine Beeinträchtigung der Belange von Anwohnern ist durch die Schließung nicht ersichtlich, sondern es kommt im Gegenteil zu einer Verringerung der Belastung durch Fluglärm.*

*Entgegenstehende Belange gegenüber dem öffentlichen Interesse an der sofortigen Vollziehung sind daher, soweit überhaupt gegeben, jedenfalls nachrangig.“*

Mit dieser Entscheidung ist auch die Planfeststellung für den innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV-70a liegenden Teilbereich der nördlichen Start- und Landeplan aufgehoben und die Fläche ist wieder beplanbar.

### **6.3.9 Niederschlagswasser**

Ziel der Regenwasserentsorgung ist es, das anfallende Regenwasser auf den Baugebieten vollständig zu versickern und/oder zu verdunsten, da eine Ableitung des Regenwassers wegen der beschränkten Anschlusskapazitäten nur über umfängliche Regenrückhalteanlagen möglich wäre. Die vollständige Versickerung von Niederschlagswasser ist außerdem eine im Rahmen der Umweltprüfung mit integrierter Eingriffsbewertung erforderliche Ausgleichsmaßnahme. Daher soll das Regenwasser, das auf den Baugrundstücken anfällt, versickert werden.

Die entsprechenden Nachweise wurden durch Gutachten und Versickerungsversuch erbracht (vgl. II 4.7 Konzept zur dezentralen Entsorgung von Regenwasser). Daher wird folgende textliche Festsetzung getroffen):

*T.F. 20: Das innerhalb der Baugebiete anfallende Niederschlagswasser ist vollständig durch Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme oder durch andere Maßnahmen gleicher Wirkung in den Baugebieten zu versickern.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 36a Abs. 3 Berliner Wassergesetz (BWG)*

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Regenwasser ist hinsichtlich seiner Stoffkonzentration und der damit ggf. einher gehenden potentiellen Grundwassergefährdung bei der gezielten Regenwasserversickerung in Abhängigkeit von seiner Herkunftsfläche unterschiedlich zu bewerten.

Das Regenwasser der Dachflächen ist in der Regel unbedenklich. Unbedenkliche Niederschlagsabflüsse können ohne Vorbehandlungsmaßnahmen versickert werden. In den Baugebieten wird dieses Wasser direkt über Rigolen oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung versickert.

Der Niederschlagsabfluss der privaten Hof-, Park- und Straßenflächen ist in der Regel als tolerierbar zu bewerten. Das bedeutet, dass er unter Ausnutzung der Reinigungsprozesse in Mulden- oder Mulden-Rigolensystemen versickert werden kann. Durch die dort ablaufenden physikalischen, biologischen und chemischen Reinigungsprozesse werden auch größere Beschaffenheitsschwankungen des Versickerungswassers vor dem Eintritt in das Grundwasser ausreichend gedämpft. Es wird beim Durchfließen der belebten Bodenschicht der Mulde sehr gut biologisch gereinigt, ungelöste Stoffe werden zurückgehalten.

Die grundlegenden Voraussetzungen für die Versickerung von Regenwasser im Bebauungsplangebiet liegen vor:

- Die Altlastensituation im Planungsgebiet ist als unbedenklich einzuschätzen.
- Die vorhandenen Grundwasserstände ermöglichen eine Versickerung von Niederschlagswasser.
- Innerhalb des Planungsgebietes sowie angrenzend bestehen keine Restriktionen aus Wasserschutzzonen, die einer Versickerung entgegenstehen würden.
- Ergebnis des erstellten Bodengutachtens ist, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken mit der ermittelten Versickerungsfähigkeit der Böden technisch möglich ist.

Als Versickerungssysteme werden Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung vorgeschlagen. Um die planerische Freiheit in Abhängigkeit des jeweils vorherrschenden Standes der Technik nicht einzuschränken, wurden verschiedene Maßnahmen vorgeschlagen, mit denen grundstücksbezogene Versickerungskonzepte erarbeitet werden können. „Andere Maßnahmen gleicher Wirkung“ können grundsätzlich in beinahe allen Bereichen eines Grundstücks und/oder Gebäudes zum Einsatz kommen. Die Wahl der geeigneten Maßnahme oder Maßnahmekombination muss stets die örtlichen Gegebenheiten berücksichtigen

- die Versickerungsfähigkeit des Bodens ( $K_f$ -Wert),
- den Grundwasserflurabstand,
- die Lage innerhalb oder außerhalb eines Wasserschutzgebietes,
- die Altlastensituation,
- die vorgesehene Nutzung und das damit einhergehenden Verschmutzungspotential des Niederschlagswassers und
- die Platzverhältnisse in Abhängigkeit von der vorgesehenen Architektur/Nutzung.

Die nachfolgend genannten Maßnahmen in den einzelnen Bereichen sind daher nur beispielhaft und keineswegs abschließend zu verstehen und sollen lediglich das in Frage kommende Spektrum beleuchten. Die zur Ausführung kommenden Maßnahmen sollten sich dabei stets in den Zusammenhang eines konkreten Entwässerungskonzepts einordnen, das auf den o.g. Rahmenbedingungen aufbauend von einem Fachplaner erarbeitet werden sollte unter Berücksichtigung des Arbeitsblattes für die Herstellung von Niederschlagswasserversickerungsanlagen – Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser).

Grundstück	gezielte Geländeaufhöhung, Einbau geeigneter Böden, gezielte Geländemodulation
Architektur	Dachbegrünung, Errichtung von Staudächern
Haustechnik	Einbau von Zisternen, Regenwassernutzung, Betriebswasserkonzepte, Vakuumentwässerungssysteme
Grün- und Freiflächengestaltung	Mulden und Mulden-Rigolensysteme unterschiedlichen Typs, beispielsweise zur Gliederung von Parkplätzen, Regenrückhaltebecken, einstaubare Teiche u.v.a.m

Zur Verortung der Versickerungsmaßnahmen werden durch die textliche Festsetzung Nr. 6 10 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen für Versickerungsanlagen bereitgehalten bzw. privilegiert. Ein Nachweis, dass dieser Flächenanteil ausreichend ist, um ein funktionsfähiges Entwässerungssystem zu erarbeiten, wurde gutachterlich erbracht.

Die Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz ist im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren in den Gewerbe- und Industriegebieten regelmäßig zu beteiligen. Sie ist als Fachbehörde zuständig für die Prüfung und Genehmigung der Versickerungsanlagen. Sollte sich bei der Bebauung des Gewerbegebietes im Rahmen der Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren herausstellen, dass eine Niederschlagsentwässerung mit Hilfe der im Bebauungsplan festgesetzten bzw. genannten Maßnahmen nicht möglich sein sollte, so muss eine Lösung gefunden werden. Auf § 4c i.V. mit § 4 Abs. 3 BauGB wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Das Bezirksamt ist verpflichtet auf Grundlage konkret vorliegender Sachverhalte angemessen zu reagieren (§ 1 Abs. 3 BauGB).

## **7 Nachrichtliche Übernahmen**

### **7.1 Anlagenschutzbereich von Flugsicherungsanlagen gemäß § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG)**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Anlagenschutzbereich von Flugsicherungsanlagen am Verkehrsflughafen Berlin-Schönefeld. Nach § 18a LuftVG dürfen hier Bauwerke nicht errichtet werden, wenn dadurch Flugsicherungseinrichtungen gestört werden.

Die Eigentümer und anderen Berechtigten haben auf Verlangen der für die Flugsicherung zuständigen Stelle zu dulden, dass Bauwerke, die den Betrieb von Flugsicherungseinrichtungen stören, in einer Weise verändert werden, dass Störungen unterbleiben, es sei denn, die Störungen können durch die für die Flugsicherung zuständige Stelle mit einem Kostenaufwand verhindert werden, der nicht über den Geldwert der beabsichtigten Veränderung liegt (§ 18a Abs. 2 LuftVG).

Alle Bauvorhaben, die durch die Radaranlage Remberg (SFD) eingesehen werden können, sind der Deutschen Flugsicherung GmbH (DFS) gemäß § 18a LuftVG vorzulegen.

### **7.2 Bauschutzbereich gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz – (LuftVG)**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im bestehenden und künftigen Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Berlin-Schönefeld.

Aufgrund der Lage ist der Bauschutzbereich gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) des Flughafens Berlin-Schönefeld berührt. Nach § 12 LuftVG dürfen Bauwerke innerhalb des Bauschutzbereiches nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde errichtet werden (bestehender Bauschutzbereich - § 12 Abs. 3 Ziffer 1a) und 2a) LuftVG sowie künftiger Bauschutzbereich - § 12 Abs. 3 Ziffer 1a), 1b) und 2a) LuftVG),

- bestehender Bauschutzbereich (ohne Nordbahn)

Bauwerke, die im Bereich zwischen den 1,5 km- und 4 km-Kreis um den Flughafenbezugspunkt liegen und die zulässige Bauhöhe von 71,70 m ü. NHN überschreiten sowie

Bauwerke, die im Bereich der Anflugsektoren bis 10 km um den Startbahnbezugspunkt liegen und die zulässige Bauhöhen - von 0 m auf 100 m über den Startbahnbezugspunkt ansteigend - überschreiten (r - 10 km 144,73 m ü. NHN)

- künftiger Bauschutzbereich

Bauwerke, die im Bereich zwischen den 1,5 km- und 4 km-Kreis um den Flughafenbezugspunkt liegen und die zulässige Bauhöhe von 72 m ü. NHN überschreiten,

Bauwerk, die im Bereich zwischen den 4 km- und 6 km-Kreis um den Flughafenbezugspunkt liegen und die zulässigen Bauhöhen - von 72 m ü. NHN auf 147 m ü. NHN ansteigend - überschreiten sowie

Bauwerke, die im Bereich der Anflugsektoren bis 10 km um den Startbahnbezugspunkt liegen und die zulässiger. Bauhöhen - von 0 m auf 100 m über den Startbahnbezugspunkt ansteigend - überschreiten (r = 10 km 144,73 m ü. NHN).

Entsprechend § 12 Abs. 2 LuftVG darf die für die Erteilung einer Baugenehmigung zuständige Behörde die Errichtung von Bauwerken, die in den Bauschutzbereich hineinragen nur mit ausdrücklicher, vorheriger Zustimmung der Luftfahrtbehörde genehmigen. Sehen lan-



desrechtliche Bestimmungen für die Errichtung von Bauwerken die Einholung einer Baugenehmigung nicht vor, bedarf die Errichtung dieser Bauwerke der Genehmigung der Luftfahrtbehörde unter ausschließlich luftverkehrssicherheitlichen Erwägungen. Der § 12 LuftVG räumt der Luftfahrtbehörde für die Erteilung der Zustimmung eine Frist von zwei Monaten ein.

Gemäß § 15 LuftVG gelten die Bestimmungen des § 12 LuftVG sinngemäß auch für Bäume, Freileitungen, Masten, Dämme sowie für andere Anlagen und Geräte. Die Errichtung dieser Luftfahrthindernisse bedarf der Genehmigung. Falls die Genehmigung von einer anderen als der Baugenehmigungsbehörde erteilt wird, bedarf diese der Zustimmung der Luftfahrtbehörde. Ist eine andere Genehmigungsbehörde nicht vorgesehen, so ist die Genehmigung der Luftfahrtbehörde erforderlich.

### **III Auswirkungen des Bebauungsplans**

#### **1 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung**

Für die Entwicklung der gewerblichen Flächen des Bebauungsplans wurde ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB abgeschlossen. Vertragspartner sind das Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, dieses vertreten durch die Abteilung Bauen und Stadtentwicklung sowie der Vorhabenträgerin der Flughafen Berlin Schönefeld GmbH.

Der städtebauliche Vertrag regelt die Durchführung erforderlicher Erschließungs- und Ausbaumaßnahmen zur Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplans XV-70a bezüglich der gewerblichen Bauflächen sowie die kostenpflichtige Übernahme von städtebaulichen Maßnahmen, die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen und die Folgekosten. Ferner ist die Verpflichtung zu einer freiwilligen Bodenordnung im Bebauungsplangebiet Bestandteil des städtebaulichen Vertrages.

Der Vertrag wurde am 10. Juli 2008 geschlossen.

Bezogen auf die sich im bezirklichen Eigentum befindende Altlastenverdachtsfläche 7594b (Dorfplatz 1) ist bei der Aufgabe der derzeitigen Nutzung zu beachten, dass sich die Altlasten beim Verkauf dieser unsanierten Grundstücksfläche auf den Verkehrswert (Bodenpreis) auswirkt bzw. bei einer Sanierung vor einer Nutzungsänderung finanzielle Mittel in den Bezirkshaushalt einzustellen sind. Die für eine Bodensanierung erforderlichen Kosten sind im Rahmen einer detaillierten Bodenuntersuchung zu ermitteln. Derzeit liegt eine orientierende Bodenuntersuchung vor, die aber für eine detaillierte Kostenermittlung nicht ausreichend ist.

## **IV Verfahren**

### **1 Information der Senatsverwaltung gemäß § 5 AGBauGB**

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat in ihrem Schreiben vom 15.12.97 geäußert, dass gegen die Absicht einen Bebauungsplan aufzustellen, keine Bedenken bestehen.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg hat mit Schreiben vom 17.12.1997 Stellung genommen. Es wurde dargestellt, dass die angezeigte Planung sich vollständig in der Planungszone Bauhöhenbeschränkung und mit Ausnahme der nordwestlich der B 96a gelegenen Teilfläche innerhalb der Planungszone Siedlungsbeschränkung des landesplanerisch zu sichernden Flughafens Berlin Schönefeld befindet. Ein großer Teil des Planungsgebietes befindet sich in der Siedlungsbeschränkungszone. Wenn diese Regelung Zielcharakter verliehen wird, dann wäre die Ausweisung von Flächen nur in begrenztem Umfang oder zur Abrundung vorhandener Wohngebiete zulässig, wenn die weitere bauliche Entwicklung des Bezirkes Treptow nur innerhalb dieser Planungszone möglich ist und ausreichende Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Weil die Ausweisung von Wohngebieten auf landesplanerische Bedenken stößt, ist der B-Plan mit der vorliegenden Zielsetzung nicht an die Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

Da die Planung die Siedlungsbeschränkung berücksichtigt und keine über den Bestand hinausgehende Wohnbebauung vorsieht, entspricht der Bebauungsplan XV-70a Bohnsdorf West den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

### **2 Aufstellungsbeschluss**

Am 21. April 1998 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans XV-70 vom Bezirksamt Treptow beschlossen. Die BVV hat den Beschluss in der Sitzung am 27.05.1998 als Drucksache Nr. III/1340 zur Kenntnis genommen. Die Veröffentlichung des Beschlusses im Amtsblatt für Berlin erfolgte am 03. Juli 1998.

### **3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan XV-70 fand vom 06. Januar 1999 bis zum 03. Februar 1999 statt. Am 05. Januar 1999 wurde eine Erörterungsveranstaltung durchgeführt. Die Veröffentlichung der Anzeige erfolgte am 23.12.1998 in der Berliner Zeitung, der Berliner Morgenpost und dem Tagesspiegel. Ausgelegt wurde der Bebauungsplanvorentwurf. Das Planungskonzept sah zu diesem Zeitpunkt noch verschiedene Planungsvarianten für Teilbereiche des Bebauungsplans vor.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde von 35 Bürgern besucht. An der Erörterungsveranstaltung nahmen 13 Bürger teil. Von 7 Bürgern gingen schriftliche Stellungnahmen mit einer Reihe von Änderungsvorschlägen ein, die jedoch zu keiner Änderung der Planung führten.

### **4 Frühzeitige Behördenbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 18. Mai 2006 bis zum 21. Juni 2006 statt. Am 21. Juni 2006 wurde ein Erörterungstermin durchgeführt, an dem Vertreter von 3 Fachbehörden, der Gemeinde Schönefeld, der Flughafen Berlin Schönefeld GmbH (FBS) sowie das beauftragte Planungsbüro teilnahm. Es gingen 17 schriftliche Stellungnahmen ein.

Es wurde festgelegt weitere Untersuchungen durchzuführen (Zauneidechse, Knoblauchkröte, Avifauna) bzw. vorliegende Gutachten (Verkehr, Schall, Lufthygiene) fortzuschreiben.

In den schriftlichen Stellungnahmen wurden diverse Hinweise zur Begründung gegeben, die sich aber nicht direkt auf die weitere Planung ausgewirkt haben.

### **5 Gemeinsames Strukturkonzept Berlin – Schönefeld „Masterplan Gateway BBI“**

Vom Mai 2006 bis zum November 2006 wurde zusammen mit der Gemeinde Schönefeld ein gemeinsames Strukturkonzept („Masterplan Gateway BBI“) für den umliegenden Planungsraum erarbeitet und abgestimmt. Aus diesen Planungen haben sich auch Anpas-

sungsnotwendigkeiten der Planungen für den Bebauungsplan XV-70 ergeben. Das Grundkonzept wird durch die Änderungen nicht berührt.

## **6 Behördenbeteiligung**

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, fand gem. § 4 Abs. 2 BauGB ab dem 13.03.2007 statt. In den schriftlichen Stellungnahmen wurden diverse Hinweise zur Begründung gegeben, die sowohl inhaltliche als auch redaktionelle Änderungen erforderlich machten.

## **7 BA Beschluss zur Änderung des Geltungsbereichs**

Das Bezirksamt hat am 01.07.2008 einen Beschluss zu den Ergebnissen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren (Bürger und Behörden) und zur Behördenbeteiligung gefasst (Nr. 239/08). Dabei wurde auch der BA-Beschluss Nr. 24/98 vom 21.04.98 hinsichtlich des Geltungsbereichs (Herausnahme der Fläche zwischen Grünbergallee und GE 1) und hinsichtlich einer Teilung in die Bebauungsläne XV-70a und XV-70b geändert.

## **8 Erneute Behördenbeteiligung und öffentliche Auslegung**

In der Zeit vom 24.11.2008 bis einschließlich 23.12.2008 fand die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB statt. Parallel dazu wurde eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse führten zu keiner weiteren Änderung der Planung.

## **9 BA Beschluss zum Ergebnis der Behördenbeteiligungen und der öffentlichen Auslegung**

Das Bezirksamt hat am 09.06.2009 einen Beschluss zu den Ergebnissen der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und den Ergebnissen der öffentlichen Auslegung gefasst (Nr. 344/09). Darüber hinaus hat das Bezirksamt den Entwurf des Bebauungsplans XV-70a vom 05.11.2008 nebst Begründung beschlossen und der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt.

## **10 Zustimmung der Bezirksverordnetenversammlung**

Die Bezirksverordnetenversammlung hat am 25.06.2009 unter der Drs.Nr. VI/1133 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt.

## **11 Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB**

Gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB hat das Bezirksamt Treptow-Köpenick mit Datum vom 13.08.2009 den Bebauungsplan der zuständigen Senatsverwaltung, SenStadt IIC, angezeigt.

Nach rechtlicher Prüfung hat die Senatsverwaltung, SenStadt IIC, mit Datum vom 16.10.2009 Hinweise gegeben, die eine Überarbeitung der Begründung zum Bebauungsplan in Teilbereichen erforderlich macht.

## **12 Ergänzung des Festsetzungsbeschlusses im Ergebnis des Anzeigeverfahrens**

Das Bezirksamt hat am 11.05.2010 mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 441/10 beschlossen, den Bezirksamtsbeschluss Nr. 344/09 (Festsetzungsbeschluss) um die überarbeitete Begründung zum Bebauungsplan XV-70a zu ergänzen und der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat am 24.06.2010 unter der Drs.Nr. VI/1477 die überarbeitete Begründung in Änderung und Ergänzung des BVV-Beschlusses über die Entscheidung zum Bebauungsplanentwurf und zur Rechtsverordnung vom 25.06.2009 beschlossen.

**13 Erneutes Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB**

Gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB hat das Bezirksamt Treptow-Köpenick mit Datum vom 01.07.2010 den Bebauungsplan der zuständigen Senatsverwaltung, SenStadt IIC, erneut angezeigt.

Nach rechtlicher Prüfung hat die Senatsverwaltung, SenStadt IIC, mit Datum vom 16.08.2010 keine Beanstandungen erhoben.

**14 Festsetzung im Gesetz-und Verordnungsblatt (GVBl)**

Mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 487/10 hat das Bezirksamt beschlossen, den Bebauungsplan XV-70a als Rechtsverordnung festzusetzen.

Die Veröffentlichung im GVBl für Berlin Nr.22.erfolgte am 16.September 2010 auf Seite 436.

**V Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) 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 03. November 2005 (GVBl. S. 692)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN-VO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Aufgestellt:

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin

Abteilung Bauen und Stadtentwicklung

Berlin, den

Rainer Hölmer

Bezirksstadtrat

Löbel

Amtsleiterin Stadtplanungsamt

## VI Anhang

### 1 Textliche Festsetzungen

#### TF 1

Im allgemeinen Wohngebiet WA sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

#### TF 2

In den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 sind Lagerhäuser, Lagerplätze und Tankstellen nicht zulässig.

#### TF 3

In den Gewerbegebieten GE 4, GE 5, GE 6, GE 7, GE 8, GE 9 und GE 10 und in den Industriegebieten GI 1, GI 2, GI 3 und GI 4 können Einzelhandelsnutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung beziehungsweise gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einer nach § 8 und § 9 der Baunutzungsverordnung zulässigen Nutzung stehen und flächenmäßig untergeordneter Bestandteil der Nutzungen sind.

#### TF 4

In den Industriegebieten GI 1, GI 2, GI 3 und GI 4 sind die Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

#### TF 5

Das Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt“ dient der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe und Fachmärkte. Zulässig sind:

##### 5.1 nicht-zentrenrelevante Sortimente :

- Garagen, Gewächshäuser, Gerätehäuschen und Baubuden
- Sanitärkeramik
- Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren
- Anstrichmittel
- Bau- und Heimwerkerbedarf
- Tapeten und Bodenbeläge
- Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
- Sport- und Freizeitboote und Zubehör
- Büromöbel und Brennstoffe.

##### 5.2 zentrenrelevante Randsortimente bis zu einer Geschossfläche von insgesamt höchstens 1.200 m<sup>2</sup>.

##### 5.3 sortimentsbezogene Beratungs-, Service- und Dienstleistungseinrichtungen.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt insgesamt 25.000 m<sup>2</sup>.

#### TF 6

Für das Gewerbegebiet GE 2 wird für die Grundstücksgrenze an der B 96a als abweichende Bauweise festgesetzt, dass Gebäude mit Ausnahme an der festgesetzten Baulinie in einem Abstand von höchstens 15 m zur Grundstücksgrenze zu errichten sind. Dabei müssen die Gebäude mit einer Mindestbreite von 60 vom Hundert der jeweiligen Baugrundstücksbreite, gemessen parallel zur B 96a, errichtet werden. Die Mindestbreite darf auf mehrere Gebäude auf einem Baugrundstück verteilt werden.

TF 7

In den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

TF 8

In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2, GE 3, GE 4, GE 5, GE 6, GE 7, GE 8, GE 9 und GE 10, den Industriegebieten GI 1, GI 2, GI 3 und GI 4 und im Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt“ darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von begrünten Mulden oder Mulden-Rigolen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

TF 9

In den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 darf für Teile von Gebäuden ausnahmsweise die festgesetzte Mindesthöhe unterschritten werden, wenn dabei die Gebäudehöhe von 7 m nicht überschritten wird und die Grundfläche dieser Teile von Gebäuden maximal 50 vom Hundert der Gesamtgrundfläche beträgt.

TF 10

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

TF 11

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft M 1 auf der privaten Grünfläche „Trockenlebensraum“ ist zu 65 % mit offenen Strukturen und zu 35 % mit waldgeprägten Lebensräumen anzulegen. Die offenen Strukturen setzen sich aus unbeschatteten Steinhäufen, Sandtrockenrasen, vegetationsfreien und -armen Sandflächen zum Teil mit Schotter zusammen. Die waldgeprägten Lebensräume setzen sich aus Heidekraut-Kiefernwald, Eichenmischwald trockener Standorte sowie Feldgehölzen in lockerem Bewuchs zusammen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

TF 12

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft M 2 auf der privaten Grünfläche „Eichenmischwald“ ist mit Knäuelgras-Eichenwald zu gestalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

TF 13

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft M 3 auf der privaten Grünfläche „Eichen-Hainbuchenwald mit Offenflächen“ ist aus waldgeprägten Bereichen und aus offenen Bereichen zu gestalten. 35 % der Fläche ist mit Eichen-Hainbuchenwald mittlerer bis trockener Standorte und 65 % ist mit Grasnelken, Rauhaarschwingel-Rasen und Frischwiesen, typischer Ausprägung anzulegen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

TF 14

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft M 4, M 5, M 6, M 7 und M 8 auf der privaten Grünfläche „Streuobstwiese“ sind als Streuobstwiese mit Feldhecken anzulegen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

TF 15

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft M 9 auf der privaten Grünfläche „Lebensraum Erdkröte“ sind zu gleichen Anteilen mit Laubgebüsch und Feldgehölzen trockener und trockenwarmer Standorte anzulegen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.



TF 16

In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2, GE 3, GE 4, GE 5, GE 6, GE 7, GE 8, GE 9 und GE 10 und in den Industriegebieten GI 1, GI 2, GI 3 und GI 4 ist pro angefangene 1.000 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. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

TF 17

In den Gewerbegebieten GE 3 und GE 4 innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

TF 18

In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2, GE 3, GE 4, GE 5, GE 6, GE 7, GE 8, GE 9 und GE 10 und in den Industriegebieten GI 1, GI 2, GI 3 und GI 4 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschritten werden:

Baugebiet	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
Gewerbegebiet GE 1	52 dB(A)	38 dB(A)
Gewerbegebiet GE 2	55 dB(A)	40 dB(A)
Gewerbegebiet GE 3	60 dB(A)	45 dB(A)
Gewerbegebiet GE 4	54 dB(A)	39 dB(A)
Gewerbegebiet GE 5	57 dB(A)	43 dB(A)
Gewerbegebiet GE 6	56 dB(A)	41 dB(A)
Gewerbegebiet GE 7	60 dB(A)	45 dB(A)
Gewerbegebiet GE 8	60 dB(A)	45 dB(A)
Gewerbegebiet GE 9	60 dB(A)	45 dB(A)
Gewerbegebiet GE 10	58 dB(A)	43 dB(A)
Industriegebiet GI 1	62 dB(A)	47 dB(A)
Industriegebiet GI 2	65 dB(A)	50 dB(A)
Industriegebiet GI 3	64 dB(A)	49 dB(A)
Industriegebiet GI 4	69 dB(A)	54 dB(A)

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

TF 19

Im Gewerbegebiet GE 1 ist innerhalb der Fläche ABCDEFA ein mindestens 4,0 m hoher Lärmschutzwall zu errichten und dicht mit Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

TF 20

Das innerhalb der Baugebiete anfallende Niederschlagswasser ist vollständig durch Mulden oder Mulden-Rigolensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung in den Baugebieten zu versickern.

Hinweis:

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 und 19 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 06.02.2008 empfohlen.

**2 Nachrichtliche Übernahmen**

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Anlagenschutzbereich von Flugsicherungsanlagen am Verkehrsflughafen Berlin-Schönefeld. Nach § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) dürfen hier Bauwerke nicht errichtet werden, wenn dadurch Flugsicherungseinrichtungen gestört werden.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im bestehenden und künftigen Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Berlin-Schönefeld gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Bauwerke innerhalb des Bauschutzbereiches dürfen nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde errichtet werden.

### 3 Pflanzliste zum Bebauungsplan XV-70a vom 06.02.2008

#### „Grüner Trichter“ „Trockenlebensraum“ (M1)

- 65% **vegetationsfreie und –arme Sandfläche (BT 03110),  
vegetationsfreie und –arme schotterreiche Sandfläche (BT 03130)  
Lesesteinhaufen, unbeschattet (BT 11161)  
Sandtrockenrasen, z. B. Heidenelken-Grasnelkenflur (BT 0512122)**

unterschiedliche Pionierpflanzen, meist Arten der annualen Ruderalgesellschaften und Ackerwildkräuter als Störungs- und Stickstoffzeiger oder Sandtrockenrasenarten; ein Ausbringen der Pflanzen oder von Saatgut ist nicht sinnvoll, da zum einen die zunächst vegetationsfreien und –armen Rohbodenstandorte auch wertvolle Sukzessionsstadien darstellen und diese Arten sich i.d.R. sehr schnell von alleine einstellen

- 35% **Feldgehölze trockenwarmer Standorte (BT 07114)**

Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Waldkiefer (*Pinus sylvestris*), Echter Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Sand-Birke (*Betula pendula*), Feld-Ulme (*Ulmus minor*), Winter-Linde (*Tilia cordata*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Alpen-Johannisbeere (*Ribes alpinum*), Kriechende Rose / Feld-Rose (*Rosa arvensis*), Hundsrose (*Rosa canina*), Echte Brombeere (*Rubus fruticosus*), Himbeere (*Rubus idaeus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Fünffingerstrauch (*Potentilla fruticosa*)

Echtes Labkraut (*Galium verum*), Gemeine Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Zypressen-Wolfsmilch (*Euphorbia cyparissias*), Tüpfel-Hartheu (*Hypericum perforatum*), Große Fetthenne (*Sedum maximum*), Rot-Straußgras (*Agrostis tenuis*), Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*), Rauhlatt-Schwingel (*Festuca trachyphylla*), Echter Schaf-Schwingel (*Festuca ovina*), Fieder-Zwenke (*Brachypodium pinnatum*), Kleiner Sauerampfer (*Rumex acetosella*), Ausdauernde Jasione (*Jasione laevis*), Sandstrohblume (*Helichrysum arenarium*), Heidenelke (*Dianthus deltooides*), Sand-Grasnelke (*Armeria elongata*), Blaugrünes Schillergras (*Koeleria glauca*), Sand-Thymian (*Thymus serpyllum*), Feld-Beifuß (*Artemisia campestris*), Kleines Habichtskraut (*Hieracium pilosella*), Acker-Hornkraut (*Cerastium arvense*), Rauhlatt-Schwingel (*Festuca brevipila*)

#### Eichenmischwälder trockenwarmer Standorte (BT 08200)

Birke (*Betula pendula*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Stieleiche (*Quercus robur*), Echter Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Faulbaum (*Frangula alnus*)

Echtes Labkraut (*Galium verum*), Zypressen-Wolfsmilch (*Euphorbia cyparissias*), Tüpfel-Hartheu (*Hypericum perforatum*), Große Fetthenne (*Sedum maximum*), Rot-Straußgras (*Agrostis tenuis*), Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*), Rauhlatt-Schwingel (*Festuca trachyphylla*), Fieder-Zwenke (*Brachypodium pinnatum*), Essigrose (*Rosa gallica*), Weinrose (*Rosa rubiginosa*), Besenginster (*Cytisus scoparius*)

#### Heidekraut-Kiefernwald (BT 08222)

Waldkiefer (*Pinus sylvestris*), Eiche (*Quercus robur*), Stieleiche (*Quercus robur*), Heidelbeere (*Vaccinium myrtillus*), Preiselbeere (*Vaccinium vitis-idaea*), Heidekraut (*Calluna vulgaris*), Schlehe (*Prunus spinosa*)

Wiesen-Wachtelweizen (*Melampyrum pratense*), Echter Schaf-Schwingel (*Festuca ovina*), Drahtschmiele (*Avenella flexuosa*)

**„Grüner Trichter“ "Eichenmischwald " (M2)****Knäulgras-Eichenwald (BT 081921)**

Traubeneiche (*Quercus petraea*), Weißdorn (*Crataegus spec.*), Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)

Knäulgras (*Dactylis polygama*, *D. glomerata*), Zwenken (*Brachypodium sylvaticum*, *B. pinnatum*), Hain-Rispengras (*Poa nemoralis*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Kassuben-Wicke (*Vicia cassubica*), Zypressen-Wolfsmilch (*Euphorbia cyparissias*), Johanniskraut (*Hypericum montanum*, *H. perforatum*), Wald-Elsbeere (*Fragaria vesca*)

**„Grüner Trichter“ „Eichen-Hainbuchenwald mit Offenflächen“ (M3)****65% Grasnelken-Rauhblattschwengel-Rasen (BT 0512121)**

Schaf-Schwengel (*Festuca ovina*), Rauhblatt-Schwengel (*Festuca brevipila*), Blaugrünes Schillergras (*Koeleria glauca*), Sand-Thymian (*Thymus serpyllum*), Feld-Beifuß (*Artemisia campestris*), Sand-Grasnelke (*Armeria elongata*), Rot-Straußgras (*Agrostis tenuis*), Kleiner Sauerampfer (*Rumex acetosella*), Kleines Habichtskraut (*Hieracium pilosella*), Acker-Hornkraut (*Cerastium arvense*), Heide-Nelke (*Dianthus deltoides*), Sand-Schwengel (*Festuca psammophila*), Silbergras (*Corynephorus canescens*), Ausdauernde Jasione (*Jasione laevis*), Sprossendes Nelkenköpfchen (*Petrorhagia prolifera*), Sandknöpfchen (*Jasione montana*)

**Frischwiesen, typische artenreiche Ausprägung (BT 051121)**

Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Wiesen-Labkraut (*Gallium mollugo*), Wiesen-Pippau (*Crepis biennis*), Wiesen-Glockenblume (*Campanula patula*), Zaunwicke (*Vicia sepium*),

Acker-Witwenblume (*Knautia arvensis*), Aufrechte Trespe (*Bromus erectus*), Flaum-Hafer (*Avena pubescens*), Gemeiner Hornklee (*Lotus corniculatus*), Knolliger Hahnenfuß (*Ranunculus bulbosus*), Pastinak (*Pastinaca sativa*), Skabiosen-Flockenblume (*Centaurea scabiosa*), Weiche Trespe (*Bromus mollis*), Wiesen-Bärenklau (*Heracleum sphondylium*), Wiesen-Bocksbart (*Tragopogon orientalis*), Wiesen-Flockenblume (*Centaurea jacea*), Wiesen-Kerbel (*Anthriscus sylvestris*), Wiesen-Knäulgras (*Dactylis glomerata*), Wiesen-Margerite (*Leucanthemum vulgare*), Wiesen-Salbei (*Salvia pratensis*), Wiesen-Schwingel (*Festuca pratensis*), Wiesen-Storchschnabel (*Geranium pratense*), Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*)

**35% Eichen-Hainbuchenwald mittlerer bis trockener Standorte (BT 08182)**

Stieleiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Winter-Linde (*Tilia cordata*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Berg-Ulme (*Ulmus glabra*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*), Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Himbeere (*Rubus idaeus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)

Hain-Rispengras (*Poa nemoralis*), Gewöhnliches Knäulgras (*Dactylis glomerata*), Maiglöckchen (*Convallaria majalis*), Wald-Veilchen (*Viola reichenbachiana*), Flattergras (*Milium effusum*), Waldsauerklee (*Oxalis acetosella*), Vielblütiger Weißwurz (*Polygonatum multiflorum*), Buschwindröschen (*Anemone nemorosa*), Waldflattergras (*Milium effusum*), Echte Sternmiere (*Stellaria holostea*), Wald-Sauerklee (*Oxalis acetosella*), Echter Nelkenwurz (*Geum urbanum*), Echtes Lungenkraut (*Pulmonaria officinalis*), Wald-Segge (*Carex sylvatica*), Stinkender Storchenschnabel (*Geranium robertianum*), Scharbockskraut (*Ranunculus ficaria*), Waldmeister (*Galium odoratum*), Leberblümchen (*Hepatica nobilis*), Kriechender Günsel (*Ajuga reptans*), Zweiblättrige Schattenblume (*Maianthemum bifolium*), Moschuskraut (*Adoxa moschatellina*), Dreinervige Nabelmiere (*Moehringia trinervia*), Ährige Teufelskralle (*Phyteuma spicatum*), Knoten-Braunwurz (*Scrophularia nodosa*), Hoher Schwengel (*Festuca altissima*), Giersch (*Aegopodium podagraria*), Frühlings-Platterbse (*Lathyrus vernus*), Dorniger Wurmfarne (*Dryopteris carthusiana*), Gemeiner Wurmfarne (*Dryopteris filix-mas*), Finger-Segge (*Carex digitata*), Waldzwenke (*Brachypodium sylvaticum*)

**Private Grünflächen „Streuobstwiese“ (M4-M8) und zentrale Grünachse**95% **genutzte Streuobstwiese (BT 07171)**

Äpfel (*Malus*) in Sorten:

Adersleber Calvill, Altländer Pfannkuchenapfel, Baumanns Renette, Biesterfelder Renette, Bohnapfel, Boikenapfel, Brauner Matapfel, Champagner Renette, Danziger Kantapfel, Dithmarscher Borsdorfer, Geflammt Kardinal, Gewürzluikenapfel, Grahams Jubiläumsapfel, Gubener Warraschke, Halberstädter Jungfernapfel, Heslacher Gereutapfel, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Kalco (auch Carola), Klarapfel, Kleiner Langstiel, Krügers Dickstiel, Lausitzer Nelkenapfel, Pommerscher Krummstiel, Roter Eiserapfel, Roter Jungfernapfel, Ruhm aus Kirchwerder, Schöner aus Herrnhut, Weiße Wachsenette, Welschisner

Birnen (*Pyrus*) in Sorten:

Amanlis Butterbirne, Boscs Flaschenbirne, Clevenower, Conference, Gellerts Butterbirne, Graf Moltke, Große Rommelter, Grüne Jagdbirne, Hofratsbirne, Kongreßbirne, Leipziger Rettichbirne, Liegels Butterbirne, Muskatellerbirne, Neue Poiteau (auch Grüne Flaschenbirne), Paulsbirne, Petersbirne, Schweizer Wasserbirne, Sommermagdalene, Speckbirne, Stuttgarter Geißhirtle, Träubelsbirne, Ulmer Butterbirne, Wilde Eierbirne, Williams Christbirne

Quitten (*Cydonia*) in Sorten:

Bereczki Birnenquitte, Champion, Konstantinobler Apfelquitte, Portugiesische Birnenquitte, Riesen von Leskovac

Süßkirschen (*Prunus*) in Sorten:

Büttners Rote Knorpel, Dönissens Gelbe, Große Germersdorfer, Hedelfinger Riesenkirsche, Kassins Frühe, Kronprinz von Hannover, Maibigarreau, Regina, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Stella, Werdersche Braune

Pflaumen und Zwetschen (*Prunus*) in Sorten:

Bühler Frühzwetsche, Cacaks Beste, Frühe Mirabelle, Große Grüne Reneklade, Hauszwetsche (spez. Werdersche H.), Kirkes Pflaume, Lützelsachser Frühzwetsche, Myrobalane, Ontariopflaume, Oullins Reneklade, Wangenheims Frühzwetsche

Sauerkirschen (*Prunus*) in Sorten:

Berliner Morelle, Heimanns Rubinwechsel, Karneal, Köröser Weichselkirsche, Korund, Ludwig Frühe, Morellenfeuer (auch Kellers 16), Naunburger Rostheimer, Ostheimer Weichsel, Rote Maikirsche

Wildobst und Nüsse:

Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Echte Mispel (*Mespilus germanica*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Maulbeere (*Morus nigra*), Scheinquitte (*Choenomeles x superba*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Speierling (*Sorbus domestica*), Walnuss (*Juglans regia*)

Wieseneinsaat mit:

Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Wiesen-Labkraut (*Gallium mollugo*), Wiesen-Pippau (*Crepis biennis*), Wiesen-Glockenblume (*Campanula patula*), Zaun-Wicke (*Vicia sepium*),

Acker-Witwenblume (*Knautia arvensis*), Aufrechte Tresse (*Bromus erectus*), Flaum-Hafer (*Avena pubescens*), Gemeiner Hornklee (*Lotus corniculatus*), Knolliger Hahnenfuß (*Ranunculus bulbosus*), Pastinak (*Pastinaca sativa*), Skabiosen-Flockenblume (*Centaurea scabiosa*), Weiche Tresse (*Bromus mollis*), Wiesen-Bärenklau (*Heracleum sphondylium*), Wiesen-Bocksbart (*Tragopogon orientalis*), Wiesen-Flockenblume (*Centaurea jacea*), Wiesen-Kerbel (*Anthriscus sylvestris*), Wiesen-Knäulgras (*Dactylis glomerata*), Wiesen-Margerite (*Leucanthemum vulgare*), Wiesen-Salbei (*Salvia pratensis*), Wiesen-Schinger (*Festuca pratensis*), Wiesen-Storchschnabel (*Geranium pratense*), Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*)

Verwendung einer regionaltypischen Blumenwiesenmischung

### **Feldhecken (07130)**

Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Wild-Birne (*Pyrus communis*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Echter Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Alpen-Johannisbeere (*Ribes alpinum*), Kriechende Rose / Feld-Rose (*Rosa arvensis*), Hundsrose (*Rosa canina*), Essig-Rose (*Rosa gallica*), Rotblatt-Rose (*Rosa glauca*), Mai-Rose / Zimt-Rose (*Rosa majalis*), Wein-Rose / Zaun-Rose (*Rosa rubiginosa*), Bibernell-Rose (*Rosa spinosissima* (*R. pimpinellifolia*)), Filz-Rose (*Rosa tomentosa*), Apfel-Rose (*Rosa villosa*), Echte Brombeere (*Rubus fruticosus*), Himbeere (*Rubus idaeus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)

### **M 9 „Lebensraum Erdkröte“**

#### 50% **Laubgebüsch trockener und trockenwarmer Standorte, überwiegend heimische Arten (BT 071031)**

Schlehe (*Prunus spinosa*), Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Fieder-Zwenke (*Brachypodium pinnatum*), Rauhes Veilchen (*Viola hirta*), Kleiner Odermenning (*Agrimonia eupatorium*)

#### **Feldgehölze trockenwarmer Standorte (BT 07114)**

Sand-Birke (*Betula pendula*), Feld-Ulme (*Ulmus minor*), Winter-Linde (*Tilia cordata*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Echter Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*), Alpen-Johannisbeere (*Ribes alpinum*), Kriechende Rose / Feld-Rose (*Rosa arvensis*), Hundsrose (*Rosa canina*), Echte Brombeere (*Rubus fruticosus*), Himbeere (*Rubus idaeus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Fünffingerstrauch (*Potentilla fruticosa*)

#### **Bäume für die Baugebiete**

Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Sand-Birke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Zitter-Pappel (*Populus tremula*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Winter-Linde (*Tilia cordata*), Berg-Ulme (*Ulmus glabra*)

#### **Sträucher**

Kornelkirsche (*Cornus mas*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*), Gewönl. Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Feld-Rose (*Rosa arvensis*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*), Sal-Weide (*Salix caprea*), PUPUR-Weide (*Salix purpurea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*), Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*), Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*), Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*)