

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan

9-13

für die Grundstücke Genossenschaftsstraße 1 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Adlershof

Juni 2006

INHALTSVERZEICHNIS

I.	PLANUNGSGEGENSTAND	3
1.	Anlass und Erforderlichkeit	3
2.	Plangebiet	4
2.1	Abgrenzung des Geltungsbereiches	4
2.2	Bestandsbeschreibung	4
2.2.1	Realnutzung	4
2.2.2	Eigentumsverhältnisse	4
2.2.3	Altlasten/Bodenschutz	4
2.3	Planungsvorgaben	5
II.	PLANINHALT	6
1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	6
2.	Intention des Plans	6
2.1	Generelle Zielvorstellungen	6
2.2	Städtebauliches Konzept	6
3.	Inhalte des Bebauungsplans	7
3.1	Wesentlicher Planinhalt	7
3.1.1	Allgemeines Wohngebiet	7
3.1.2	Wald	7
3.2	Abwägung, Begründung der einzelnen Festsetzungen	8
3.2.1	Verhältnis zum FNP	8
3.2.2	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	8
3.2.2.1	Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	13
3.2.3	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Öffentliche Auslegung	13
3.2.3.1	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	13
3.2.3.2	Öffentliche Auslegung	16
3.2.4	Belange von Natur und Landschaft	20
3.2.5	Begründung der einzelnen Festsetzungen	22
3.2.5.1	Art der baulichen Nutzung	22
3.2.5.2	Maß der baulichen Nutzung	23
3.2.5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	23
3.2.5.4	Erschließung	23
3.2.5.5	Waldfläche	24
3.2.5.6	Naturschutz und Landschaftspflege	24
III.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	26
1.	Auswirkungen auf die Umwelt	26
1.1	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	27
1.1.1	Auswirkungen auf den Boden	27
1.1.2	Auswirkungen auf den Wasserhaushalt	27
1.1.3	Auswirkungen auf das Klima	28
1.1.4	Auswirkungen auf Biotop und Lebensgemeinschaften	28
1.1.5	Landschaftsbild	30
1.1.6	Immissionen / Emissionen	31
1.1.7	Kultur- und Sachgüter	31
1.1.8	Zusammenfassung	31
1.2	Beeinträchtigungen von geschützten Biotopen	31
1.3	Beeinträchtigungen von besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten	32
1.4	Beeinträchtigungen von geschützten Bäumen	33
2.	Auswirkungen auf den Haushalt	33
IV.	VERFAHREN	33
V.	RECHTSGRUNDLAGEN	34
	ANHANG	36

I. Planungsgegenstand

1. Anlass und Erforderlichkeit

Das ehemalige landeseigene Grundstück Genossenschaftstraße 1, begrenzt vom Waldrand der Köllnischen Heide, dem Städtischen Friedhof und Wohngrundstücken mit Einfamilienhäusern, umfasst eine Fläche von ca. 13 580 m². Die darauf befindlichen Sportfreiflächen – ein Tennengroßspielfeld und eine Gymnastikwiese von insgesamt ca. 8 282 m² – waren auf Grund ihres Alters bzw. ausgebliebener Sanierung in einem Zustand, der den Anforderungen des Sportbetriebes nicht mehr entsprachen. Der Sportbetrieb wurde deshalb aus Kostengründen bereits 1998 eingestellt.

Für eine Wiederbelebung müsste die Anlage vollkommen grundinstandgesetzt werden. Der Ortsteil Adlershof ist weit über den Richtwert hinaus mit ungedeckten Sportanlagen versorgt (168%) und im Umkreis von 250 bis 450 m befinden sich drei (künftig zwei) wesentlich größere Sportanlagen, so dass auch perspektivisch die Versorgung der Bevölkerung mit Sportflächen gewährleistet ist.

Angesichts der außergewöhnlich guten Sportangebote überwiegt das Interesse an einer anderen Nutzung des Grundstückes. Das ehemalige Bezirksamt Treptow von Berlin beschloss daher, die Fläche zur Förderung der Eigentumbildung für den Bau von Einfamilien-Reihenhäusern zur Verfügung zu stellen, um der Abwanderung junger Familien aus dem Bezirk entgegenzuwirken.

Die Nachfrage gerade junger Familien aus dem Ortsteil, die im Kiez aufgewachsen sind und nun auch mit ihren Familien hier leben möchten, ist hoch. Dies ist letztlich Ausdruck der Wohnqualität des gewachsenen Wohngebietes Adlershof und unterstreicht die Notwendigkeit der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung dieser Fläche als allgemeines Wohngebiet in Arrondierung der vorhandenen Wohnstruktur.

Das Sportförderungsgesetz (§ 7 Abs. 2) setzt bei Aufgabe von öffentlichen Sportanlagen ein überwiegendes öffentliches Interesse an einer anderen Nutzung voraus und, dass im Falle tatsächlich genutzter Sportflächen der Sportbetrieb durch die Aufgabe dieser Sportanlage nicht beeinträchtigt wird. Nach Mitteilung der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Sport vom 31. Mai 2001 wurde das förmliche Zustimmungsverfahren des Abgeordnetenhauses von Berlin über die Aufgabe der Sportanlage Genossenschaftsstraße 1 zugunsten von Wohnungsbau (Drucksache 14/1042) aus öffentlichem Interesse im April 2001 ins Abgeordnetenhaus eingebracht, jedoch aufgrund damaliger anderweitiger Prioritätensetzungen nicht weiter verfolgt.

In der Sitzung des Senates am 23. März 2004 ist diese inhaltlich gleichlautende Senatsvorlage erneut behandelt worden. Das Abgeordnetenhaus stimmte in seiner 58. Sitzung (15. Wahlperiode) am 28. Oktober 2004 der Aufgabe des Sportplatzes zugunsten von Wohnungsbau zu.

Zur Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)) ist deshalb ein Bebauungsplanverfahren zur Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß den Planungszielen (siehe Punkt 2) auf dem o.g. Grundstück erforderlich.

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

2. Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Genossenschaftsstraße 1 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Adlershof

2.2 Bestandsbeschreibung

2.2.1 Realnutzung

Das nähere Umfeld ist geprägt durch eine 1 ½-geschossige Reihenhausbauung, die sich südwestlich der Genossenschaftsstraße erstreckt, einer 1- bis 2- geschossigen Bauung auf der nordöstlichen Seite der Genossenschaftsstraße sowie durch eine 4-geschossige Wohnbauung im Bereich Vogelbeerstraße / Genossenschaftsstraße / Köllnische Heide. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Grundstück Genossenschaftsstraße 1 werden gegenwärtig Bauvorhaben (Einfamilienhäuser) straßenseitig bzw. in der zweiten Baureihe realisiert.

Die Grundstücke selbst sind direkt über die Genossenschaftsstraße erschlossen (Flurstück 422, Flur 161 und Flurstück 6460, Flur 2 – Verkehrsfläche). Neben dem Baumbestand hat sich auf Grund der Nichtnutzung der ehemaligen Sportanlage auf den Sportflächen Vegetation sowie nach Aussagen der zuständigen Forstverwaltung im nordöstlichen Teil des Plangebietes Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes herausgebildet.

Das Waldgebiet „Köllnische Heide“ und der Städtische Friedhof grenzen unmittelbar an das genannte Grundstück nordwestlich sowie nordöstlich an.

2.2.2 Eigentumsverhältnisse

Das genannte Grundstück ist im Eigentum der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH.

2.2.3 Altlasten / Bodenschutz

Das Plangebiet umfasst, mit Ausnahme der neu zu errichtenden Erschließungsstraße, ausschließlich das Areal einer bisherigen Sportanlage. Für diese Fläche liegt ein orientierendes Bodengutachten vor, welches Aussagen zum Schichtenaufbau und zur Schadstoffbelastung des oberen Bodenmeters erlaubt.

Auf der gesamten Sportplatzfläche weist der Boden unter der jeweiligen Deckschicht (z.B. Rasen, Tennenmaterial) einen geringmächtigen Auffüllungshorizont mit erheblichen Beimengungen an Splitt, Schlacken und Bauschuttresten auf (ca. 0,2 bis 0,5 m). Im Teilbereich des Fußballfeldes ist dabei ein weitgehend einheitlicher Schichtenaufbau erkennbar:

verdichteter Feinsplitt („Tennenschicht“)	10 bis 12 cm
Sand/Splitt-Gemisch	ca. 5 cm
Schlacken (rosa, gelb, grau)	6 bis 8 cm
Sand mit Bauschuttbeimengungen	5 bis 10 cm

Die in der Auffüllungsschicht ermittelten Schadstoffbelastungen überschreiten nicht die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung für Wohngebiete. Die darunter anstehenden Sande sind praktisch schadstofffrei. Insofern steht einer künftigen Wohnnutzung nichts im Wege.

2.3 Planungsvorgaben

Flächennutzungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplans 9-13 sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln.

Im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. März 2006 (ABl. S. 1211) wird das Planungsgebiet als Wohnbaufläche W4 dargestellt.

Landschaftsprogramm

Durch das Landschaftsprogramm Berlin werden die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in den Grundzügen dargestellt und in den einzelnen Programmplänen die jeweiligen Entwicklungsziele und die dazu gehörigen Maßnahmen konkretisiert.

Für das Plangebiet ist herauszustellen, dass es sich neben den Bauflächen (Einfamilienhausgebiet) entlang der Genossenschaftsstraße um aufgelassene Sportflächen angrenzend an das Waldgebiet „Köllnische Heide“ sowie einen städtischen Friedhof handelt. Dementsprechend werden diese Flächen – mit Ausnahme eines Streifens in Fortführung der bestehenden bzw. künftigen Bebauung – als waldgeprägter Raum dargestellt.

Dieser stadt- und landschaftsräumliche Bezug schlägt sich auch durch die Teilhabe am Vorranggebiet Klima- und Grundwasserschutz nieder. Daher kommt der Vermeidung von Bodenversiegelung, die eine wesentliche Verminderung des Grundwasserdargebots zur Folge haben kann, wie auch dem Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume eine hohe Bedeutung nach den jeweiligen Fachplänen zu.

Entwicklungsziel für die ausgewiesenen Grün- und Freiflächen ist die Sicherung eines Biotopverbundes – als „Äußerer Parkring“ – durch die Ausweisung bestimmter Teile von Natur und Landschaft.

II. PLANINHALT

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Im Zusammenhang mit der Aufgabe des Sportplatzes Genossenschaftsstraße beschloss das Bezirksamt die Fläche zur Förderung der Eigentumbildung für den Bau von Einfamilienhäusern zur Verfügung zu stellen, um einerseits der Abwanderung junger Familien aus dem Bezirk entgegenzuwirken und andererseits der Zielsetzung der Innenentwicklung und damit der Stärkung der Siedlungsbereiche (Ortsteile) in Verbindung mit dem sorgsamem Einsatz der zunehmenden knappen Ressourcen (u.a. Erschließungsaufwand) für die Umsetzung der wohnungspolitischen Zielsetzung der Ergänzung, Arrondierung und Aktivierung von Einfamilienhausgebieten zu entsprechen.

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) kann keine Erforderlichkeit zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung bzw. Umweltverträglichkeitsprüfung für das Plangebiet hergeleitet werden. Die in der Anlage 1 des UVP angegebenen vorhabenbezogenen Schwellenwerte werden nicht erreicht. Es gelten die §§ 1 und 1a BauGB entsprechend.

2. Intention des Plans

2.1 Generelle Zielvorstellungen

Unter Berücksichtigung der angrenzenden Kölnischen Heide soll im Plangebiet in Anlehnung der siedlungstypischen Bebauung in offener Bauweise ein allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Die Erschließung (Zufahrt) ist über die Genossenschaftsstraße (vorhandene Flurstücke in Verlängerung der Vogelbeerstraße) gegeben.

Im Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes ist aufgrund der Nutzungsaufgabe und daraus resultierender Vegetationsausprägung mit erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft zu rechnen. Daher soll die Sportanlage „Am Birkenwäldchen“ inmitten der Kölnischen Heide, die gemäß Sportentwicklungsplan des Bezirkes Treptow-Köpenick aufgegeben werden soll, als externe Ausgleichsfläche in die Planungen mit einbezogen werden.

2.2 Städtebauliches Konzept

Bei der geplanten Wohnbebauung bzw. basierend auf den gegenwärtigen konzeptionellen Überlegungen der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH handelt es sich um ca. 6 Einfamilienhäuser und ca. 18 Doppelhäuser in 1 ½-geschossiger konventioneller Bauweise. Die Doppelhäuser bilden als ein an sich geschlossenes Segment den Hauptteil des Baufeldes.

Entsprechend der vorhandenen Umgebungsbebauung und der Lage des Plangebietes an der Kölnischen Heide ist eine Firsthöhe ab Oberkante Gelände bis maximal 10 m vorgesehen.

Die unterschiedlichen Größen der Einzelgrundstücke von ca. 300 m² bis 480 m² ergeben sich aus der Lage im Plangebiet.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine private Zufahrt, die unmittelbar in den öffentlichen Straßenraum der Genossenschaftsstraße mündet. Die weitere innere Erschließung verzweigt sich entsprechend der Standortplanung der einzelnen Grundstücke.

Alle funktionsbedingten Erschließungsflächen auf den künftigen Einzelbaugrundstücken wie Zufahrten und Wege sowie Terrassen sollen unversiegelt angelegt werden.

Die Versiegelung der Flächen wird so gering wie möglich gehalten. Die notwendigen Zugänge und funktionsbedingten Erschließungsflächen sollen mit versickerungsfähigem Material befestigt werden.

Zwecks Einbindung in vorhandene Siedlungsstrukturen und um einer landschaftlichen Prägung des Plangebietes Rechnung zu tragen, sind differenzierte Festsetzungen für die Erhaltung besonders prägender Bereiche und in Ergänzung hierzu Bestimmungen für die Begrünung der einzelnen künftigen Grundstücke vorgesehen. Hierzu bedarf es gleichfalls eindeutiger Festlegungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen.

3. Inhalte des Bebauungsplans

3.1. Wesentlicher Planinhalt

Auf der Grundlage städtebaulicher Planungsüberlegungen im Zusammenhang mit der Aufgabe des Sportplatzes soll im Bebauungsplan 9-13 die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes sowie Wald gesichert werden.

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Im Plangebiet soll ein Baufeld als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 mit maximal 1 Vollgeschoss in offener Bauweise festgesetzt werden.

Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes entspricht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung im Ortsteil Adlershof und ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP Berlin entwickelbar.

Durch die Festsetzung eines Baufeldes sowie der Geschossigkeit und der offenen Bauweise soll ein homogenes städtebauliches Gesamtbild mit landschaftlicher Prägung entstehen.

Dazu soll die überbaubare Grundstücksfläche durch eine Baugrenze in einem Abstand von 5,0 m zu den benachbarten Grundstücken einschließlich dem angrenzenden Städtischen Friedhof bzw. mit einem Abstand von 7,0 m zu den Waldflächen der Köllnischen Heide innerhalb des Geltungsbereichs für das Plangebiet festgesetzt werden.

Die Erschließung des Plangebietes ist über die Genossenschaftstraße und die darin mündende künftige Zufahrtsstraße zum Plangebiet gesichert.

3.1.2 Wald

Durch eine zeichnerische Festsetzung wird eine Waldfläche festgesetzt.

Der in diesem Bereich vorhandene Vegetationsbestand (dichter Baum- und Gehölzbestand mit einem hohen Bestockungsgrad) wird den im Gesetz zur Erhaltung des Waldes (Landeswaldgesetz – LWaldG) festgelegten Qualitätskriterien gerecht, die eine Festsetzung einer Waldfläche rechtfertigen.

Der Wald ist wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die andauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, das Landschaftsbild sowie die Erholung der Bevölkerung zu erhalten.

Die festgesetzte Waldfläche sowie die sich entlang der Grundstücksgrenzen befindenden Flächen mit Bindung zur Bepflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen

Bepflanzungen dient der Schaffung eines harmonischen und sanften Übergangs zwischen den neu entwickelten Bauflächen und dem Städtischen Friedhof sowie übernimmt eine Biotopverbindungsfunktion zwischen den angrenzenden Gebieten der „Köllnischen Heide“ und dem Städtischen Friedhof. Die Waldfläche fügt sich in den landschaftstypischen, waldgeprägten Charakter der Umgebung ein, so dass das Plangebiet als naturnahe Fläche von den erholungssuchenden Menschen wahrgenommen wird.

Einer gesonderten Unterschutzstellung bezüglich der Waldfläche bedarf es nicht, da durch das Gesetz zur Erhaltung des Waldes (Landeswaldgesetz – LWaldG) die Waldeigenschaft selbst bestimmt wird. Nach Aussagen der zuständigen Forstverwaltung handelt es sich bei den im nordöstlichen Teil des Plangebietes gelegenen, bestockten Grundflächen (außerhalb der ehemaligen Sportplatzbegrenzung) mit rd. 2.000 m² um Wald im Sinne dieses Gesetzes, der durch natürliche Ausbreitung (Samenflug von umliegenden Flächen) hervorgegangen ist. Eine Veränderung des Waldes (z. T. auch die Beseitigung von Einzelbäumen) darf nur mit Genehmigung der Berliner Forsten vorgenommen werden. Die ausgewiesenen Fläche befinden sich im Privateigentum. Sicherung und Pflege der Bestände hat sich entsprechend des Waldgesetzes an den Grundsätzen einer naturgemäßen Waldbewirtschaftung zu orientieren.

Die Planausweisung der Waldfläche orientiert sich an den entsprechend Waldgesetz vorgeschriebenen Qualitätskriterien und berücksichtigt ebenfalls städtebauliche sowie Grundstücksverwertungsinteressen. So wäre aus ökologischen und naturschutzrechtlichen Gründen eine vollständige Entwicklung der Plangebietsfläche als Waldfläche zwar wünschenswert, dem standen jedoch überwiegende öffentliche Interessen in Form der Entwicklung der Grundstücke im Rahmen der Eigentumsförderung als Wohnbaufläche entgegen. Grundlage der Planung war ein städtebauliches Konzept, welches die landschaftsräumlichen Charakter des Gebietes berücksichtigt. Im Rahmen des Abwägungsprozesses wurden unter Beachtung der vorgenannten landschaftsräumlichen Situation sowie einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung die Grundstücke größtenteils als allgemeines Wohngebiet entwickelt und lediglich ca. 10 % der Grundstücksflächen im Sinne eines weitestgehenden Erhaltes der ökologischen Bilanz für das Plangebiet durch den Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes in Anspruch genommen. Die planungsrechtliche Sicherung einer privaten Waldflächen ist somit bereits aufgrund vorhandener rechtlicher Regelungen (Landeswaldgesetz) sowie unter Berücksichtigung des Verhältnismäßigkeits- und Zumutbarkeitsgrundsatzes gerechtfertigt.

3.2 Abwägung, Begründung der einzelnen Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen.

3.2.1 Verhältnis zum FNP

Der Bebauungsplan ist im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP Berlin entwickelt. Der FNP stellt nach Abschluss des FNP Änderungsverfahrens (Bekanntmachung vom 14. April 2005; ABl. S. 1595) für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbaufläche W 4 (GFZ bis 0,4) dar.

3.2.2 Frühzeitige Beteiligung der Bürger

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand in der Zeit vom 24. November bis einschließlich 8. Dezember 2003; Montag bis Mittwoch von 8.00 bis 16.00 Uhr, Donnerstag von 8.00 bis 18.00 Uhr und Freitag von 8.00 bis 14.00 Uhr im BA Treptow-Köpenick, Abt. Bauen und Stadtentwicklung, Amt für Stadtplanung und Vermessung, Fachbereich Stadtplanung, Rathaus Köpenick, im Raum 128 statt.

Die diesbezügliche öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 21. November 2003 in der Berliner Morgenpost und in der Berliner Zeitung.

Hauptschwerpunkt in den Anregungen ist die Ablehnung jeglicher Bebauung des ehemaligen Sportplatzes und die Einbeziehung der Fläche in das künftige Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Köllnische Heide“ zur Wahrung des Naturschutzes und des Landschaftsbildes.

Des Weiteren erfolgte der Hinweis / Anregung, dass das derzeitige Erschließungssystem, einschließlich Verkehrsführung der zu erwartenden Belastung durch die Erschließung (Ziel- und Quellverkehr) des Plangebietes nicht gewachsen ist.

Im Einzelnen gingen folgende Anregungen ein, dessen Ergebnis im Rahmen der Abwägung in die weitere Planung eingeflossen ist.

Bürger 1:

Schutz und Erhalt des an das Flurstück 425 angrenzenden Baumbestandes (12 geschützte Bäume)

Stellungnahme des Bezirkes:

Wird zur Kenntnis genommen. Die Bäume unterliegen der Baumschutzverordnung. Es obliegt der Bauantragstellung (Einordnung des Baukörpers auf dem künftigen Einzelbaugrundstück) sowie dem Baugenehmigungsverfahren inwieweit vorhanden Bäume innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche integriert werden können.

Bürger 2:

Nicht einverstanden mit dem vorliegenden B-Planentwurf; der Grünraum (Köllnische Heide, Sportplatz, Friedhof) als wohnungsnahes Erholungsgebiet wird durch die Planung verkleinert.

Dieser Raum bildet einen der im FNP genannten ökologischen Entlastungsräume innerhalb der Stadtgrenzen, deren „weitere Ausformung und Entwicklung durch konsequente Freihaltung, Begrenzung der Siedlungsdichte eine der wichtigsten Aufgaben einer ökologischen Planung“ ist (Zitat SenStadtUm 1990, „Räumliche Entwicklung in der Region Berlin-Brandenburg“)

Darstellung FNP Berlin als Grünfläche mit spezieller Nutzung; gemäß den Grundsätzen für die Entwicklung von Bebauungsplänen (Nr. 8) können grundsätzlich keine Baugebiete aus Freiflächen entwickelt werden, ausgenommen sind Grenzkorrekturen, die allerdings in diesem Fall nicht zutreffen würden, da durch die Planung die Grenze des Baugebietes verunklärt wird und dadurch in Zukunft Druck in Richtung einer Grenzkorrektur zu Lasten eines Teils des Friedhofes entsteht.

Der Bedarf von Eigenheimstandorten kann im Ortsteil auch anders gelöst werden (vereinzelte freie Baugrundstücke, leerstehende sanierungsbedürftige Gebäude, Entwicklungsgebiet Adlershof).

Es wird angenommen, dass das Planungsrecht dazu missbraucht wird, den Wert landeseigener Grundstücke durch ansonsten nicht gerechtfertigte Umwidmung in Bauland zu erhöhen.

Vorschlag: Falls durch die Unterhaltung des Sportplatzes untragbare Kosten entstehen, sollte die Fläche der Köllnischen Heide zugeschlagen werden.

Stellungnahme des Bezirkes:

Wird nicht berücksichtigt.

Da der Bezirk Treptow-Köpenick und insbesondere der Ortsteil Adlershof weit über den Richtwert hinaus mit ungedeckten Sportanlagen versorgt ist und auch perspektivisch der Bedarf an öffentlichen Sportplätzen abgedeckt ist, überwiegt das öffentliche Interesse an einer

anderen Nutzung des Grundstücks. Das Bezirksamt beschloss daher, die Fläche zur Förderung der Eigentumsbildung für den Bau von Einfamilien-Reihenhäusern zur Verfügung zu stellen. Damit soll insbesondere der Abwanderung junger Familien aus dem Bezirk entgegengewirkt werden.

Die Nachfrage gerader junger Familien aus dem Ortsteil, die im Kiez bereits aufgewachsen sind und nun auch mit ihren Familien hier leben möchten, ist hoch. Dies ist letztendlich Ausdruck der Wohnqualität des gewachsenen Wohngebietes Adlershof und unterstreicht die Notwendigkeit der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung dieser Fläche als allgemeines Wohngebiet in Arrondierung der vorhandenen Wohnstruktur. Die direkte Nachbarschaft des ehemaligen Sportplatzes Genossenschaftsstraße zum angrenzenden Wohngebiet prädestiniert diese Fläche für den Einfamilienhausbau.

Unter Berücksichtigung der angrenzenden Köllnische Heide sowie des geschützten Baumbestandes soll eine Wohnanlage in offener Bauweise entstehen.

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat am 14. April 2005 der Änderung des FNP im Bereich des Plangebietes (Darstellung Wohnbaufläche – W4) zugestimmt (ABl. S. 1595).

Bürger 3:

Planung wird aus naturschutzfachlichen Gründen abgelehnt.

Das Biotop auf dem Gelände unterliegt gesetzlichen Schutzvorschriften sowie die vorhandenen Bäume der Baumschutzverordnung (siehe auch die dem Bezirk vorliegenden Stellungnahmen des Bln. Landesbeauftragten für Naturschutz vom 16.7., 26.8. und 5.12.2003).

Einbeziehung in das künftige LSG Köllnische Heide würde begrüßt werden; Freihaltung von jeglicher Bebauung; Erhalt jeglicher Sportplätze innerhalb der Köllnische Heide als ökol. wertvolle Freifläche im unbebauten Außenbereich.

Stellungnahme des Bezirkes:

Wird zur Kenntnis genommen.

Im Zusammenhang mit der Aufgabe des Sportplatzes Genossenschaftsstraße beschloss das Bezirksamt, die Fläche zur Förderung der Eigentumsbildung für den Bau von Einfamilienhäusern zur Verfügung zu stellen, um einerseits der Abwanderung junger Familien aus dem Bezirk entgegenzuwirken und andererseits der Zielsetzung der Innenentwicklung und damit der Stärkung der Siedlungsbereiche (Ortsteile) in Verbindung mit dem sorgsamem Einsatz der zunehmenden knappen Ressourcen (u.a. Erschließungsaufwand) für die Umsetzung der wohnungspolitischen Zielsetzung der Ergänzung, Arrondierung und Aktivierung von Einfamilienhausgebieten zu entsprechen. Unter Beachtung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung wurde die Minderung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft mit dem ihnen zukommenden Gewicht berücksichtigt (siehe Punkt 3.2.3 und III.1 der Begründung).

Bürger 4:

Die vorgesehene Nutzung des Sportplatzes „Am Birkenwäldchen“ als Ausgleich für das geplante Neubaugebiet ist unverantwortlich.

Es ist zu befürchten, dass durch das Befahren mit Baufahrzeugen auf Grund der vorhandenen Straßensituation Schäden an den angrenzenden Häusern (Baujahr z.T. vor 1930) entstehen können. Verkehrsführung (Genossenschaftsstr.: Einbahnstraße bis zur Dorpfeldstr.) sowie die Erschließung des geplanten Gebietes lassen vermuten, dass der Verkehr überwiegend über die Vogelbeerstr. geführt werden soll.

Stellungnahme des Bezirkes:

Wird zur Kenntnis genommen.

Gemäß Sportentwicklungsplan des Bezirkes soll unter Maßgabe der Kostenoptimierung die Sportanlage „Am Birkenwäldchen“ inmitten des künftigen LSG „Köllnische Heide“ auf Grund des geringen Auslastungsgrades u.a. durch saisonale Nutzungseinschränkungen, Mängel in

der Ausstattung und Erreichbarkeit (Lage im Außenbereich) aufgegeben werden. Es wird daher im weiteren Verfahren unter Berücksichtigung der Minimierung der zu erwartenden Eingriffe auf die bodenverbessernden Maßnahmen einschließlich der Wiederherstellung der Bodenfunktion auf den bislang versiegelten Flächen im Zusammenhang mit dem Rückbau der Sportanlage „Am Birkenwäldchen“ verwiesen.

Im Zusammenhang mit der Aufgabe des Sportplatzes Genossenschaftsstraße beschloss das Bezirksamt die Fläche zur Förderung der Eigentumsbildung für den Bau von Einfamilienhäusern zur Verfügung zu stellen, um u.a. auch der Zielsetzung der Innenentwicklung und damit der Stärkung der Siedlungsbereiche (Ortsteile) in Verbindung mit dem sorgsam Einsatz der zunehmenden knappen Ressourcen (u.a. Erschließungsaufwand) für die Umsetzung der wohnungspolitischen Zielsetzung der Ergänzung, Arrondierung und Aktivierung von Einfamilienhausgebieten zu entsprechen. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine private Zufahrt, die unmittelbar in den öffentlichen Straßenraum der Genossenschaftsstraße mündet. Auf Grund der zu erwartenden geringen Verkehrsbelastung aus dem künftigen Baugebiet (ausschließlich Anliegerverkehr) sind bezogen auf das vorhandene öffentliche Erschließungssystem im Einzugsbereich keine wesentlichen Belästigungen zu erwarten.

Die Einwendungen im Hinblick auf die vermuteten Beschädigungen durch Baufahrzeuge sind nicht für das Bebauungsplanverfahren relevant. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass der Bauherr im Rahmen der Bauausführung seiner Verantwortung gemäß den gesetzlichen Regelungen gerecht wird.

Bürger 5:

Widerspricht der geplanten Privatstraße (Erschließung) auf Grund des eigenen Grundstückswertverlustes, Umweltschutzes (z.B. Abgase), Ruhestörung, begrenzter Erholungsnutzung und Hauserschütterung (event. Rissbildung + Wertverlust bezogen auf das eigene Grundstück);

Beim unumgänglichen Bau der Privatstraße (Erschließung) wird gebeten Folgendes zu beachten:

Schrittgeschwindigkeit, Lärmschutzzaun und Abgasschutzhecke einschließlich Pflege zum Grundstück, keine Beleuchtung entlang der Grundstücksgrenze (Schlafzimmer)

Hinweis: Kabelleitungen der Telekom und der BEWAG liegen sehr flach; vor Beginn der Arbeiten sollten diese unbedingt verortet werden.

Stellungnahme des Bezirkes:

Wird zur Kenntnis genommen.

Bei einem Straßenneubau (hier: private Erschließung als Zufahrt zum Grundstück) sind prinzipiell die Grenzwerte der 16. BImSchV einzuhalten bzw. es dürfen keine anderen gesetzlichen Grenzwerte überschritten werden, die die Gesundheit nachhaltig gefährden. Da die geplante Straße nur eine Verbindungsstraße zum geplanten landschaftsgeprägten Wohngebiet in offener Bauweise mit ca. 44 WE sein soll, sind gemäß Einschätzung des bezirklichen Amtes für Umwelt und Natur (Fachbereich Umweltschutz) vom 1. Dezember 2003 keine Überschreitungen der Richtwerte für ein allgemeines Wohngebiet (WA) zu erwarten. Auf Grund der zu erwartenden geringen Verkehrsbelastung gilt dies auch für den Verkehrslärm durch die privaten Nutzer auf dem nicht öffentlichen Straßenland (Anliegerstraße). Außerdem ist in diesem Zusammenhang auch nicht mit Erschütterungen der angrenzenden Bebauung zu rechnen sowie werden über die gesetzlichen Grenzwerte der 22. BImSchV liegende Belastungen durch Luftschadstoffe nicht erwartet. Auch für Anliegerstraßen gelten entsprechende Ausbaustandards.

Bürger 6:

Die Bebauung des Grundstücks wird, wie bereits mehrfach vorgetragen, aus naturschutzrechtlichen Gründen abgelehnt.

Unter Bezugnahme auf ein Schreiben vom 16. Juli 2003 an den zuständigen Stadtrat wird der Bezirk und der Bauherr abermals aufgefordert, die Möglichkeit zu prüfen, das Vorhaben auf einem anderen Grundstück zu realisieren, welches nicht über eine so hohe naturschutzfachliche Bedeutung hat. Hinweis auf ein Kurzgutachten des Landesbeauftragten für Naturschutz und Landschaftspflege, welches die große naturschutzfachliche Bedeutung als Offenlandlebensraum mit geschütztem Biotop für das Waldgebiet Köllnische Heide belegt.

Das beantragte FNP Änderungsverfahren erscheint fragwürdig.

Forderungen nach Freihaltung von jeglicher Bebauung; ehem Sportplatzfläche sowie Sportplatz „Am Birkenwäldchen“ und die ehem. Badeanstalt an der Spree sollten nach deren Nutzungsaufgabe den Berliner Forsten übertragen werden und langfristig für den Naturschutz und Erholung als Freiflächen erhalten werden. Auf Grund der hohen ökologischen Bedeutung dieser 3 Flächen würde eine Einbeziehung in das LSG Köllnische Heide begrüßt werden. Durch den Erhalt des ehem. Sportplatzes als naturschutz- und erholungswirksame Freifläche würde man einen aktiven Beitrag zum Erhalt der Biodiversität und zur Entwicklung zukunftsfähiger Städte leisten (Beschlüsse von Rio de Janeiro - 1992, zur Lokalen Agenda).

Stellungnahme des Bezirkes:

Wird zur Kenntnis genommen.

Im Zusammenhang mit der Aufgabe des Sportplatzes Genossenschaftsstraße beschloss das Bezirksamt die Fläche zur Förderung der Eigentumbildung für den Bau von Einfamilienhäusern zur Verfügung zu stellen, um einerseits der Abwanderung junger Familien aus dem Bezirk entgegenzuwirken und andererseits der Zielsetzung der Innenentwicklung und damit der Stärkung der Siedlungsbereiche (Ortsteile) in Verbindung mit dem sorgsamem Einsatz der zunehmenden knappen Ressourcen (u.a. Erschließungsaufwand) für die Umsetzung der wohnungspolitischen Zielsetzung der Ergänzung, Arrondierung und Aktivierung von Einfamilienhausgebieten zu entsprechen.

Im Verfahren wurde geprüft, inwieweit eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung auf den Grundstücken unter Berücksichtigung aller zu beachtenden Belange gesichert werden kann (siehe Punkte II und III). Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat am 14. April 2005 der Änderung des FNP im Bereich des Plangebietes (Darstellung Wohnbaufläche – W4) zugestimmt (ABl. S. 1595). Die vorherige Darstellung im FNP basierte auf dem einstigen vorhandenen Bestand mit der eingelagerten Sportfläche in der Grünfläche.

Bürger 7:

Hinweis auf den Erwerb des Grundstücks Genossenschaftsstr. 3 (hinten), dessen Erschließung (Zufahrt und techn. Infrastruktur) von der geplanten Zufahrtsstraße abhängt. Es wird eine Entscheidung hinsichtlich der künftigen Bebauung oder Biotop bzw. in Kombination gefordert, damit das Bauvorhaben auf dem genannten Grundstück einschließlich der betroffenen Erschließung realisiert werden kann.

Stellungnahme des Bezirkes:

Wird zur Kenntnis genommen.

Das Bebauungsplanverfahren unterliegt gesetzlichen Regelungen und Bestimmungen. Die Planungsinhalte sind Ergebnis eines umfangreichen Abwägungsprozesses zwischen den öffentlichen und privaten Belangen. Die Erschließung des genannten Grundstücks ist im Kaufvertrag mit der STADT UND LAND Wohnbauten GmbH privatrechtlich (UR-Nr. 3.1.4./2002 vom 10.12.02 Notarin Krause-Dietering) geregelt worden und bedarf daher keiner Regelung im Bebauungsplanverfahren.

3.2.2.1 Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eingegangenen Äußerungen der Bürger zum Planinhalt wurden in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander einbezogen. Im Ergebnis (siehe auch Punkt 3.2.2) ergaben sich hinsichtlich der verfolgten Planungsziele keine Änderungen, so dass das Verfahren in seiner Grundkonzeption weitergeführt werden konnte.

3.2.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Öffentliche Auslegung

3.2.3.1 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie § 6 Abs. 2 AGBauGB wurden 20 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 19. August 2005, um Stellungnahme zum Bebauungsplanvorentwurf 9-13 innerhalb der nach § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB festgelegten Frist gebeten. Innerhalb dieser Frist gingen 14 schriftliche Stellungnahmen ein, davon teilten 7 Behörden und sonstige Träger öffentliche Belange mit, dass ihre Belange von der Planung nicht berührt werden.

Folgende Belange wurden mitgeteilt:

Berliner Wasserbetriebe:

Trinkwasserversorgung: gemäß Unterlagen befinden sich in der Genossenschaftsstr./Ecke Vogelbeerstr. Wasserversorgungsanlagen, die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen.

Schmutzwasserentwässerung: gemäß Unterlagen befinden sich in der Genossenschaftsstr./Ecke Vogelbeerstr. Entwässerungsanlagen, die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen.

Regenentwässerung: Das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken vollständig zu versickern. Die in den angrenzenden Straßen liegenden öffentl. Regenwasserkanäle sind nur für die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers der Straßenverkehrsflächen vorgesehen.

HINWEIS: Für 2006 sind in der Genossenschaftsstr. umfangreiche Baumaßnahmen an den Ver- und Entsorgungsanlagen geplant.

Stellungnahme des Bezirkes:

Wird zur Kenntnis genommen.

SenStadt VIII D (Wasserbehörde):

Zur Zeit kann das Plangebiet nicht entwässert werden, da nach Informationen weder eine Schmutzwasser- noch eine Regenwasserkanalisation existieren (erhöhter Erschließungsaufwand). Inwieweit Anschlussmöglichkeiten an die Netze der BWB in der Genossenschaftsstr. bestehen und ob die zu erwartenden Abwasser- und Niederschlagswassermengen übernommen werden können, ist zu recherchieren.

Für die Planung und Betrieb eines Versickerungssystems über vegetationsbedeckte Mulden (Seite 19 der Begründung) ist die Erarbeitung eines Entwässerungskonzeptes durch einen Fachplaner unerlässlich.

Stellungnahme des Bezirkes:

Siehe Stellungnahme der Berliner Wasserbetriebe.

Wird zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der an den Landschaftsraum angepassten Siedlungsdichte (GRZ 0,2) ist sichergestellt, dass unter Berücksichtigung notwendiger Erschließungsmaßnahmen max. 30 von Hundert der Grundflächen im Plangebiet baulich in Anspruch genommen werden. Damit ist

zugleich sichergestellt, dass durch den hohen Anteil naturhaushaltswirksamer Flächen die Leistungsfähigkeit der Funktionen im Naturhaushalt aufrecht erhalten wird. Des Weiteren bestehen in Anbetracht der Bautypik ausreichend Potenziale für eine sachgerechte Ableitung anfallender Niederschläge im Plangebiet sowie auf den einzelnen Baugrundstücken. Die technische Umsetzung für den Einzelfall (Ausführungsplanung) bleibt damit nachfolgenden Zulassungsverfahren vorbehalten, da zum gegenwärtigen Zeitpunkt über die Lage und Dimensionierung in Abhängigkeit von der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes keine Festlegungen möglich sind.

SenStadt I E (Oberste Naturschutzbehörde):

Die erforderliche Befreiung für das Umsiedeln der festgestellten Population von Zauneidechsen wird in Aussicht gestellt. Weitere durch die Oberste Naturschutzbehörde zu vertretende Belange werden durch den B-Plan nicht berührt.

Stellungnahme des Bezirkes:

Wird zur Kenntnis genommen.

Mit Schreiben vom 19.09.05 erfolgte die Befreiung nach § 62 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG, die dazu berechtigt, in folgendem Umfang und nach Maßgabe der nachstehenden Anforderungen von den Verbotsbestimmungen des § 42 Abs.1 Nr. 1, Nr. 3 BNatSchG abzuweichen:

- Beseitigung eines Zauneidechsenhabitats (ehemalige Sportplatzanlage)
- Abfangen der auf der Fläche siedelnden Zauneidechsenpopulation
- Zwischenhaltung in einem Freilandterrarium der Naturschutzstation Malchow
- Umsiedeln zum frühestmöglichen Zeitpunkt auf eine artgerecht hergerichtete Fläche des ehemaligen GUS-Standorts Karlshorst.

Berliner Forsten (BF):

Es wird bedauert, dass die Behörde Berliner Forsten (BF) nicht bereits bei der Vorbereitung der Planung, sondern erst im Rahmen der Träger öffentlicher Belange (TÖB) eingebunden worden ist, da zu diesem späten Zeitpunkt nur erschwerte Belange des Schutz- und Erholungswaldes noch Berücksichtigung finden können.

Im Weiteren folgen aufgrund der naturräumlichen Ausstattung Hinweise zu Nutzungsabgrenzungen, die nach Auffassung der BF geeignet sind, dem Schutz des angrenzenden Waldgebietes zu dienen. In diesem Zusammenhang wird die Forderung erhoben, mit der Bebauung einen Abstand von ca. 30 m zur Waldkante einzuhalten, um Folgekosten durch die Verkehrssicherungspflicht zu vermeiden.

Hinweis: *Der Teil III der Begründung entspricht nicht dem Standard des erforderlichen Umweltberichtes bzw. der Umweltprüfung. Der inhaltliche Untersuchungsumfang sollte die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter vollständig umfassen.*

Einige Auffälligkeiten: Die Ausführungen zum Landschaftsbild sind wenig hilfreich und unkonkret. Auswirkungen des Vorhabens auf den Menschen, Gesundheit des Menschen und die Bevölkerung insgesamt sind nicht beschrieben. Es fehlen Prognosen bei Nichtdurchführung der Plans, es fehlen mögliche Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffs sowie die Alternativenprüfung.

Im Rahmen des weiteren Verfahrens ging mit Schreiben vom 15. Februar 2006 folgende neuformulierte Stellungnahme von Berliner Forsten ein:

Einer Abweichung von zu berücksichtigenden Abständen zu Wald im Falle von Nutzungsartenänderungen, die Auswirkungen auf die Intensität der Verkehrssicherungspflicht haben könnten, wird in diesem konkreten Fall zugestimmt.

Denn Art und Aufbau des Waldrandes lassen entgegen der ursprünglichen Einschätzung eine unmittelbare Gefährdung des geplanten Wohngebietes nicht befürchten. Aufgrund der vorgesehen Bauabstandsgrenze sowie der weiteren Gestaltung des Waldrandes ist mit einer signifikanten Erhöhung der Verkehrssicherungsaufwendungen für die Berliner Forsten (und damit für das Land Berlin) an dieser Stelle nicht zu rechnen.

Stellungnahme des Bezirkes:

Wird zur Kenntnis genommen.

Damit sind die vormals geäußerten Bedenken ausgeräumt.

SenStadt I A und I B:

Entwicklung aus dem FNP und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen: es ist hierzu nichts vorzutragen

Übereinstimmung mit einschlägigen Stadtentwicklungsplänen (außer Stadtentwicklungsplan Verkehr) und sonstige eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen: es ist hierzu nichts vorzutragen

Stellungnahme des Bezirkes:

Wird zur Kenntnis genommen.

Bezogen auf die Thematik Verkehr ist das zuständige Referat SenStadt VII B einbezogen worden, welches sich weder schriftlich noch mündlich zu den vorliegenden B-Planvorentwurf geäußert hat.

GASAG:

Auf den Grundstücken des B-Planvorentwurfes liegen keine Anlagen der GASAG. Nur die Grundstücke Genossenschaftsstr. 3-17 werden mit Gas versorgt. Die Hauptanschlussleitung (HAL) zum Grundstück Genossenschaftsstr. 3 befindet sich im Bereich der geplanten Zuwegung. Hierzu ist folgendes zu beachten:

Mögliche Umverlegungen an Gasrohrleitungen: Maßnahmen an den Anlagen werden nur durch bauliche oder rechtliche Änderungen im öffentl. Straßenbereich erforderlich. Dies kann erst nach Herreichung und Auswertung der entsprechenden Baupläne ermittelt werden.

Baumpflanzungen: Des Weiteren enthält die Stellungnahme zu beachtende Hinweise betr. Gasanlagen und Pflanzungen.

Zur Zeit existieren von Seiten der GASAG keine Planungen in diesem Bereich.

Keine Einwendungen zu der Planung.

Stellungnahme des Bezirkes:

Wird zur Kenntnis genommen.

Folgende Träger öffentliche Belange haben schriftlich mitgeteilt, dass ihre Belange durch die Planung nicht berührt werden:

BVG

SenWirtschaftArbeitFrauen

IT Dienstleistungszentrum Berlin

BSR

LAGetSi

Bewag

IHK Berlin

Im Ergebnis (siehe auch Punkt 3.2.3) ergaben sich hinsichtlich der verfolgten Planungsziele keine Änderungen, so dass das Verfahren in seiner Grundkonzeption weitergeführt werden konnte.

3.2.3.2 Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplanentwurf 9-13 im Ortsteil Adlershof fand vom 7.11.2005 bis einschließlich 7.12.2005 im Bezirksamt Treptow von Berlin, Abt. Bauen und Stadtentwicklung - Stadtplanungsamt - statt. Ort und Dauer der Auslegung wurden vorher ortsüblich bekanntgemacht.

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden vorher von der Auslegung benachrichtigt. Ausgelegt wurde der Entwurf des Bebauungsplans 9-13 vom 18. Oktober 2005, mit Begründung und Grundstücksverzeichnis.

Die öffentliche Auslegung zum Bebauungsplan 9-13 wurde von 21 Bürgern besucht. Es gingen 8 schriftliche Stellungnahmen ein, davon 2 von Trägern öffentlicher Belange.

Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V.

Die grundsätzlichen Bedenken ggü. einer Bebauung des Plangebiets (Schreiben vom 11.7.2005) wie sie bereits im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgetragen wurden, werden von dem anerkannten Naturschutzverband aufrechterhalten.

Sollte das Vorhaben realisiert werden, muss sichergestellt werden, dass die Umsiedlung der Zauneidechse fachgerecht geschieht wie dies mit der Erteilung der Befreiung vom 19.9.2005 festgelegt wurde.

Darüberhinaus wird vorgeschlagen:

- *ein Amphibienzaun, um ein Abwandern der Eidechsen von der ehemaligen GUS-Fläche zu verhindern*
- *ein Monitoring-Programm*
- *Festsetzung des Gebietes als dauerhafter Lebensraum für die Zauneidechsen und entsprechend notwendige Pflegemaßnahmen.*

Ebenfalls ist eine zeitnahe Umsetzung der angegebenen Ersatzmassnahme (Aufgabe und Renaturierung des Sportplatzes Birkenwäldchen) wünschenswert. Es soll sichergestellt werden, dass eine offene Bauweise und die angestrebte Minimierungsmaßnahmen eingehalten werden.

Stellungnahme des Bezirkes:

Wird zur Kenntnis genommen.

Insoweit mit der Umsetzung der Planungsabsicht natur- und artenschutzrechtliche Belange berührt werden, wurden im Hinblick auf die Rechtmäßigkeit der Planung bereits im laufenden Verfahren alle notwendigen Zustimmungen und Befreiungen von den für den Naturschutz und die Landschaftspflege zuständigen Stellen eingeholt. Weitergehende Vorschläge seitens der Naturschutzverbände waren bereits Gegenstand des gesonderten Verfahrens nach § 62 BNatSchG sowie einer darauf gestützten Beschwerde wegen Verstoß gegen die FFH-RL. Die Einhaltung aller mit den vorgenannten Genehmigungen verbundenen Auflagen ist im Zusammenhang mit der Umsetzung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sichergestellt (siehe Punkt III).

Bürgerin 1:

Legt Widerspruch/Beschwerde gegen den B-Plan ein.

Folgende Gründe, weshalb dieses Vorhaben nicht genehmigt werden darf:

A) Bereits durch die Vorhaben auf den Grundstücken Genossenschaftsstr. 3-13 sind beträchtliche Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt. Es ist deutlich erkennbar, dass die Population von Eichhörnchen, Singvögeln, Igeln u.ä. deutlich zurückgegangen ist, da sie ihres Lebensraumes beraubt wurden.

B) Auch der Straßenverkehr hat deutlich zugenommen und da die Genehmigungen nicht mit der Pflicht der Bauherren zur Schaffung von Parkflächen auf den Grundstücken verbunden war, führt die dauerhafte Nutzung der Straße als Parkplatz zur weiteren Belästigung und Beeinträchtigungen der Anwohner.

C) Es konnte nicht festgestellt werden, dass für diese Neubauten Ausgleich geschaffen wurde. Der Boden wurde durch und um diese Häuser versiegelt. Das Grundwasser nimmt Schaden und damit die daraus in der Umgebung lebenden Pflanzen und Tiere.

D) Mit der geplanten Schließung der Sportanlage „Am Birkenwäldchen“ geht eine weitere Freizeitgestaltungsmöglichkeit für die Anwohner verloren und die Jugendlichen verlieren einen sinnvollen Anlaufpunkt.

E) Es stehen in und um Adlershof ausreichend andere Bauplätze bzw. Wohnraum zur Verfügung.

Durch den Wegfall der Eigenheimzulage wird es auf Grund der wirtschaftlichen Situation schwer zahlungskräftige Bauherren zu finden.

F) Bauherren sind oft junge Familien. Da die Betreuungseinrichtungen in der Pfingstberggasse geschlossen wurde, stellt sich die Frage, wo sollen die Kinder zukünftig betreut werden.

G) „Stadt und Land“ hat das Gelände, wie auch die bereits bebauten Grundstücke 3-13 für einen Spottpreis vom Land erworben und will nun kräftig daran verdienen. Die Dummen, die die Zeche zahlen müssen – z.B. durch Einstufung in eine höhere Straßenreinigungskategorie – sind die Alt-Anwohner.

Die Lebensqualität und auch die Bodenpreise/Verkaufspreise sinken ins Bodenlose

Stellungnahme des Bezirkes:

Wird zur Kenntnis genommen.

Zu A) Es wird nicht in Abrede gestellt, dass mit der Schaffung und im Bestand vorhandener Wohnraum durch die Bereitstellung von Bauflächen (bereits in der Vergangenheit) Beeinträchtigungen auf die Funktionen des Naturhaushaltes und so auch des Arteninventars verbunden sind. Die Belange von Natur und Landschaft werden soweit sie durch die vorliegende Planung hervorgerufen werden im Verfahren abschließend behandelt, wohingegen zurückliegende Ereignisse nur im Rahmen des status-quo erfasst werden können.

Zu B) Innerhalb des näheren Siedlungsraums kommen unterschiedliche Bautypiken und Eigentumsverhältnisse vor, woraus sich erklärt, dass nicht alle Bewohner und Nutzer des Gebiets über Abstellmöglichkeiten von Kraftfahrzeugen auf dem jeweiligen Baugrundstück verfügen.

Zu C) Soweit eine (Neu-)Bebauung dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzurechnen ist, besteht rechtlich kein gesondertes Erfordernis für einen (naturschutzfachlichen) Ausgleich. Es ist jedoch allgemein die Tendenz festzustellen, dass die Bewohner in Eigeninitiative Gehölze pflanzen und weiterhin, das auf den Dächern anfallende Niederschlagswasser auf ihrem Grundstück versickern, so dass nachteilige Wirkungen örtlich begrenzt bleiben.

Zu D) Der Ortsteil Adlershof ist weit über den Richtwert hinaus mit ungedeckten Sportanlagen versorgt (168%) und im Umkreis von 250 bis 450 m befinden sich drei (künftig zwei) wesentlich größere Sportanlagen, so dass auch perspektivisch die Versorgung der Bevölkerung mit Sportflächen gewährleistet ist.

Zu E) Gemäß § 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewähren. Unter Berücksichtigung der generellen politischen Zielsetzung liegt somit das Planungsziel des aufzustellenden Bebauungsplan 9-13 in der Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes auf dem ehemaligen Sportplatz.

Zu F) Nach Aussage des zuständigen Fachamtes ist die Kindertagesstätte in der Pfingstberggasse mittlerweile in freier Trägerschaft wiedereröffnet. Generell gilt aber, dass trotz eventueller Schließungen von Einrichtungen die Versorgung im Ortsteil gewährleistet ist.

Zu G) Die hier sehr individuelle Betrachtungsweise hinsichtlich "Stadt und Land" und dem Verkauf wird hiermit zur Kenntnis genommen.

Bürger 2:

A) Zu Punkt II/1 der Begründung:

Welche Marktanalysen sind für den „Bedarf“ von ca. 46 Einfamilienhäusern vorgelegt worden. Es stehen ausreichend Bauflächen auf dem ehem. Flugplatz Johannisthal leer und sind nicht nachgefragt.

B) Zu Punkt II/2.1 der Begründung:

Es reicht nicht aus, hier nur die direkte Erschließung bis zur Genossenschaftsstr. zu beplanen. Wie soll der Verkehr abfließen (43 Wohnhäuser = ca. 60 PKW!)

In der Genossenschaftsstr., Helbigstr., Vogelbeerstr. stehen denkmalgeschützte Häuser (ab Baujahr 1885). Schon jetzt stehen diese im „Erdbebengebiet“, wenn ein LKW oder „schneller“ PKW vorbeifährt. Hier ist unbedingt der Zustand der Straßen vom Tiefbauamt zu recherchieren.

Die Denkmalpflege ist anzuhören!

C) Die Aufgabe des Sportplatzes „Am Birkenwäldchen“ zeugt von Ortsunkennntnis und von Planungen, die an den erholungssuchenden Bürgern und sportbegeisterten Kindern und Jugendlichen vorbeigeht.

D) Der B-Plan ist aus o.g. Gründen abzulehnen und zeigt, dass keine Marktanalyse erstellt wurde und unter den neuen Bedingungen (Wegfall der Eigenheimzulage) kein Bedarf in Adlershof vorhanden ist.

E) Zu Punkt II/3.2.2 der Begründung:

Alle diese Begründungen sind schon 2003 erwähnt worden. Sie stehen nach wie vor zur Debatte.

Stellungnahme des Bezirkes:

Wird zur Kenntnis genommen.

Zu A) Gemäß § 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewähren. Unter Berücksichtigung der generellen politischen Zielsetzung liegt somit das Planungsziel des aufzustellenden Bebauungsplan 9-13 in der Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes auf dem ehemaligen Sportplatz und nicht auf der Grundlage einer Marktanalyse.

Zu B) Im Zusammenhang mit der Aufgabe des Sportplatzes Genossenschaftsstraße beschloss das Bezirksamt die Fläche zur Förderung der Eigentumsbildung für den Bau von Einfamilienhäusern zur Verfügung zu stellen, um u.a. auch der Zielsetzung der Innenentwicklung und damit der Stärkung der Siedlungsbereiche (Ortsteile) in Verbindung mit dem sorgsamem Einsatz der zunehmenden knappen Ressourcen (u.a. Erschließungsaufwand) für die Umsetzung der wohnungspolitischen Zielsetzung der Ergänzung, Arrondierung und Aktivierung von Einfamilienhausgebieten zu entsprechen. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine private Zufahrt, die unmittelbar in den öffentlichen Straßenraum der Genossenschaftsstraße mündet. Auf Grund der zu erwartenden geringen Verkehrsbelastung aus dem künftigen Baugebiet (ausschließlich Anliegerverkehr) sind bezogen auf das vorhandene öffentliche Erschließungssystem im Einzugsbereich keine wesentlichen Belästigungen zu erwarten.

Was den gegenwärtigen Zustand der öffentlichen Straßenverkehrsflächen betrifft, wird dies zur Kenntnis genommen und an das zuständige Fachamt weitergeleitet.

Zu C) Die Aussagen basieren auf dem beschlossenen fachlichen Sportstättenkonzeption des Bezirkes, da der Ortsteil Adlershof weit über den Richtwert hinaus mit ungedeckten Sportanlagen versorgt sind (168%) und im Umkreis von 250 bis 450 m befinden sich drei (künftig zwei) wesentlich größere Sportanlagen, so dass auch perspektivisch die Versorgung der Bevölkerung mit Sportflächen gewährleistet ist.

Zu D) Wie bereits erwähnt, begründet eine Marktanalyse nicht die Erforderlichkeit der Aufstellung eines Bebauungsplanverfahrens, sondern einzig und allein die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 BauGB.

Zu E) Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens fließen alle Stellungnahmen in die Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen gegeneinander und untereinander ein.

Bürgerin 3:

Es werden Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen wie Farben, Traufstellung, Dachneigung, Einfriedungen sowie Festsetzungen von Verkehrsflächen (das ist auch bei Privatstraßen möglich) vermisst.

Wozu die fehlenden Regeln führen, ist anschaulich im 1. BA Wohngebiet West im Entwicklungsgebiet Johannisthal/Adlershof zu sehen. Dort wird nun nachträglich für den 2. und 3. BA mittels „Gestaltungskanon“ versucht, Gestaltung durchzusetzen.

Warum nutzt das Stadtplanungsamt das Instrument B-Plan nicht zur Planung?

Stellungnahme des Bezirkes:

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes 9-13 ist in der Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes begründet. (siehe Punkt I) Dazu dienen auch die in der Planzeichnung und durch textliche Festsetzungen näher bestimmten Regelungen, die u.a. das Maß und die überbaubare Grundstücksfläche sowie besondere Pflanzbindungen festlegen. Eine weitergehende Regelung hinsichtlich Gestaltungsfestsetzungen betreffend Materialien, Farben und Formen (Dachneigungen, unterteilte Fenster, Fassadengliederung) sind aus dem städtebaulich prägenden angrenzenden Erscheinungsbild (Bebauung mit Einfamilienhäusern an der Genossenschaftsstraße) nicht abzuleiten.

Bürger 4:

Schließt sich dem Widerspruch des Bürgers 5 (Begründung, Punkt 3.2.2) an und bittet folgendes zu beachten:

Schrittgeschwindigkeit

Lärmschutzzaun

Abgasschutzhecke

Ablehnung der Bebauung aus naturschutzrechtlichen Gründen

Stellungnahme des Bezirkes:

Wird zur Kenntnis genommen.

Bei einem Straßenneubau (hier: private Erschließung als Zufahrt zum Grundstück) sind prinzipiell die Grenzwerte der 16. BImSchV einzuhalten bzw. es dürfen keine anderen gesetzlichen Grenzwerte überschritten werden, die die Gesundheit nachhaltig gefährden. Da der geplanten Überfahrt nur eine Verbindungsfunktion zum geplanten landschaftsgeprägten Wohngebiet in offener Bauweise zukommt, sind keineswegs Überschreitungen der Richtwerte für ein allgemeines Wohngebiet (WA) zu erwarten. Auf Grund der insgesamt nur geringen Verkehrsbelastung (Ziel- und Quellverkehr durch Anwohnergebrauch) gilt dies auch für Verkehrslärm auf öffentlichem Straßenland. Außerdem ist in diesem Zusammenhang auch nicht mit Erschütterungen der angrenzenden Bebauung zu rechnen sowie werden über die gesetzlichen Grenzwerte der 22. BImSchV liegende Belastungen durch Luftschadstoffe nicht

erwartet. Naturschutzrechtliche Belange stehen einer Bebauung im Ergebnis der Abwägung nicht entgegen.

Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL 8:

Der B-Plan ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar, es stehen keine Grundsätze der Raumordnung entgegen.

Stellungnahme des Bezirkes:

Wird zur Kenntnis genommen.

3.2.4 Belange von Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft

Als Eingriff in Natur und Landschaft sind alle Handlungen anzusehen, die mit Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen verbunden sind, und die weiterhin geeignet sind die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich zu beeinträchtigen.

Im Zuge der Harmonisierung kompetenzrechtlicher Zuständigkeiten zwischen dem Naturschutzrecht einerseits und dem Baurecht andererseits erfolgte im sog. Baurechtskompromiss 1998 eine abschließende Regelung durch den Bundesgesetzgeber. Danach kommt es nicht länger auf etwaige landesspezifische Besonderheiten an. Vielmehr wurde bestimmt, dass im Rahmen der Bauleitplanung über naturschutzrechtlich relevante Eingriffe, ihre Zulassung sowie Maßnahmen zu deren Kompensation nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden ist¹.

Dies bedingt, dass der Plangeber zunächst anhand einer Zustandserfassung, die jeweilige Bedeutung der von der Planung voraussichtlich betroffenen Flächen im Hinblick auf Erfüllung von Funktionen im Naturhaushalt unter Berücksichtigung von fachlichen Zielen und Leitbildern der Landesentwicklung und anderer fachlicher Stellen ermittelt.

Hierzu wurde eigens ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag durch ein externes Büro (Dipl.-Ing. M. Hemeier) im Jahr 2004 erstellt, anhand dessen für die einzelnen Schutzgüter die potenzielle Beeinträchtigung ermittelt und somit eine Risikoabschätzung vorgenommen werden konnte.

Abstrakt lassen sich die Beeinträchtigungen qualitativ und quantitativ wie folgt beschreiben: Durch die Überbauung werden bis zu 30 % der Grundflächen dauerhaft in Anspruch genommen und gehen damit dem Funktionsgefüge im Naturhaushalt verloren. Dabei handelt es sich nur zu einem geringen Anteil von ca. 20 % um naturnahe Bodenstrukturen, wohingegen es sich bei dem überwiegenden Teil um bereits überformte Böden handelt. Diese Verluste lassen sich funktional nur zum Teil im Plangebiet kompensieren. Es wird daher im Weiteren auf die bodenverbessernden Maßnahmen einschließlich der Wiederherstellung der Bodenfunktion auf bislang versiegelten Flächen im Zusammenhang mit dem Rückbau der Sportanlage „Am Birkenwäldchen“ verwiesen.

Eine Rückhaltung von Niederschlägen im Gebiet ist schon aufgrund der geringen baulichen Dichte gewährleistet. Im Zuge der Versickerung vor Ort bestehen keine Anhaltspunkte für Änderungen von Faktoren, welche die Gesamtbilanz für die Grundwasserneubildung beeinträchtigen.

¹ § 1a Abs. 2 BauGB idF v. 27.08.1997 sowie § 21 BNatSchG

Unter zu Grunde legen des Maßes der baulichen Nutzung und einer offenen Bauweise ist nicht zu erkennen, dass eine Bebauung dieser Fläche gleichsam sonstigen klimatisch belasteten Flächen im Siedlungsbereich gleichzusetzen wäre. Diese Einschätzung erfolgt auch vor dem Hintergrund, dass rund 70 % des Plangebietes durch die Vegetation geprägt sind, darunter flächige Gehölzbestände.

Dem gegenüber sind alle Beeinträchtigungen der vorhandenen Vegetation, sei es durch Überbauung oder sonstige nachhaltige Veränderung von Biotopen als erheblich im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu bewerten. Wie nachfolgend – in Kap. III. – noch dargelegt wird, bestehen aufgrund verschiedenartiger rechtlicher Bedingungen auch sehr differenzierte Anforderungen, die an einen naturschutzfachlich qualifizierten Ausgleich zu stellen sind. Zum einen funktional, d.h. die Maßnahmen müssen einen räumlich-funktionalen Bezug zur Eingriffsörtlichkeit aufweisen. Zum anderen müssen die gewählten Maßnahmen auch geeignet sein, die verloren gegangenen Funktionen im Naturhaushalt gleichartig zu kompensieren. Der dahinter stehende Gedanke stellt dabei auf eine Naturalrestitution nach dem Verursacherprinzip ab.

Wie die Erfassung der Biotope (Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Hemeier 12/2004) gezeigt hat, haben sich in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet unterschiedliche Formen an Pflanzensozietäten herausgebildet, die aufgrund ihrer Naturnähe, Gefährdung, Vielfalt und Artenzusammensetzung einer Vielzahl von Tierarten Lebensraum bieten.

Daher ist es auch gerechtfertigt, soweit nicht rechtliche Erfordernisse dem entgegenstehen, die Assoziation von Pflanzen und Tieren als Gemeinschaft (Biosphäre) zu begreifen und bei der Herstellung gleichartiger Lebensraumansprüche, sei es durch Vorbereitung der biotischen Komponenten oder sei durch eine gezielte Entwicklung von Vegetationsstrukturen sich gewisser Leitarten zu bedienen, über deren Anspruchsvoraussetzungen gute Kenntnisse vorliegen. Da dies nicht innerhalb des Plangebiets gewährleistet werden kann, werden die einzelnen erforderlichen Maßnahmen räumlich und zeitlich voneinander getrennt.

Während die Verluste an Sandtrockenrasen sich durch Herstellung offener Flächen innerhalb von Waldgebieten am besten durch natürliche Besiedelung regenerieren lassen, sind bspw. die Ansprüche der vorgefundenen Zauneidechsenpopulation an die Habitatstrukturen vielfältiger. So ist es einerseits fachlich begründet, aufgrund der Lagegunst auf eine gleich große Fläche innerhalb der innerstädtischen Waldflächen zurück zu greifen. Der in naher Zukunft aufzulassende Sportplatz „Am Birkenwäldchen“ bietet hierfür die besten Voraussetzungen eine natürliche Sukzessionsentwicklung einzuleiten. Zum anderen kann dieser Entwicklungsprozess dieser Fläche nicht abgewartet werden, um die im Plangebiet vorkommende Eidechsenpopulation aufzunehmen, da es gegenwärtig an wesentlichen Faktoren für das Überleben der Art mangelt. Weder ist die Florenausprägung (Nutzrasen) gegenwärtig in irgendeiner Weise geeignet, Insekten als Futtergrundlage für Reptilien anzulocken, noch bietet das Gelände eines in Nutzung befindlichen Sportplatzes geeignete Flächen für die Eiablage, die Überwinterung und als Jagdrevier. Daher bedürfte es eines zeitlichen Vorlaufs von wenigstens 3-4 Jahren nach Einstellung des Spielbetriebs um die Sportanlage „Am Birkenwäldchen“ soweit vorzubereiten. Dieser Zeitraum lässt sich wiederum auf lediglich zwei Vegetationsperioden verkürzen, sofern auf strukturell gleichartig geeignete Flächen innerhalb des Bezirks zurückgegriffen wird. Aufgrund von in der Vergangenheit durchgeführten Maßnahmen der Konversion ehemaliger Militärfächen sind dort alle erforderlichen Rahmenbedingungen gegeben. Durch Aussaat blütenreicher Wiesenarten sowie weitergehender Maßnahmen wie Geländemodellierung zur Strukturanreicherung können einzelne Bereiche innerhalb des Volks- und Waldparks Wuhlheide entsprechend hergerichtet werden, um als neuer Lebensraum für die Eidechsenpopulation zu dienen.

Daher ergeben sich verschiedene Aspekte und Maßnahmebündel zur Minderung und zum Ausgleich der von der Planung ausgelösten Beeinträchtigungen:

A innerhalb des B-Plangebietes

- Maßnahmen zum Boden- und Grundwasserschutz
- Sicherung des Waldbestandes
- Maßnahmen zur Begrünung des Plangebietes, vorrangig durch Gehölzpflanzungen

B außerhalb des B-Plangebietes**B.1 mit Schwerpunkt auf Wiederherstellung von beeinträchtigten Biotopen**

- Vorbereitung einer ca. 1,7 ha großen Fläche zum Zwecke einer gelenkten Sukzessionsentwicklung

B.2 mit Schwerpunkt Artenhilfsprogramm

- Herstellung von Habitatstrukturen zur Umsiedlung einer Zauneidechsenpopulation

3.2.5 Begründung der einzelnen Festsetzungen**3.2.5.1 Art der baulichen Nutzung**Allgemeines Wohngebiet (WA)

Entsprechend dem Flächennutzungsplan und den Zielen der Planung wird die geplante Wohnbaufläche als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Konzept für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Bereich des ehemaligen Sportplatzes berücksichtigt die aufgelockerte Bebauung auf den Nachbargrundstücken sowie mit der geplanten Bebauungsstruktur und dem sich daraus ergebenden landschaftlich geprägtem Siedlungscharakter die Belange des Naturschutzes und des Landschaftsbildes.

Textliche Festsetzungen Nr. 1:

Im allgemeinen Wohngebiet sind die im § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig.

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

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben und Tankstellen im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ausgeschlossen. Die dem Wohnen zugeordneten Nutzungen sollen der Versorgung, der gesellschaftlichen Kommunikation sowie der Daseinsfür- und -vorsorge der Wohnbevölkerung dienen.

Um die Belange des Wohnens in besonderem Maße zu berücksichtigen, zur Gewährleistung der Wohnruhe und entsprechend der FNP-Vorgabe, sollen deshalb Gartenbaubetriebe, die eine zusätzliche Versiegelung und gewerbliche Störungen hervorrufen, ausgeschlossen werden. Diese Beschränkung der künftigen Nutzung ist für die nachhaltige städtebauliche Entwicklung notwendig und zum Schutz der landschaftlich geprägten Struktur erforderlich.

Gartenbaubetriebe widersprechen aus Gründen der extensiven Flächeninanspruchnahme dem geplanten allgemeinen Wohngebiet und den städtebaulichen Zielvorstellungen.

Zur Vermeidung von Störungen für das Wohnen sollen auch Tankstellen im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen werden. Moderne Tankstellen müssen aus Gründen der Wirtschaftlichkeit mindestens 12 Zapfsäulen und zusätzliche Servicebereiche haben. Tankstellen sind hier auf Grund ihrer mangelnden städtebaulichen Einpassungsfähigkeit, ihrer flächenhaften Ausdehnung, ihres hohen Versiegelungsgrades, ihrer Umweltproblematik (ober- und unterirdisch) und ihres nachbarlichen Störpotentials nicht zulassungsfähig, da sie

damit wesentlich städtebaulich-landschaftplanerischen Entwicklungszielen in diesem Bereich widersprechen würden.

Ein weiträumiger Ausschluss von Tankstellen im Umfeld des Plangebietes findet nicht statt. Die Versorgung mit Kraftstoff wird über die vorhandenen und weiterhin dort planungsrechtlich zulässigen Tankstellen am Adlergestell und an der Oberspreestraße gewährleistet.

3.2.5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist als zulässiges Maß der Nutzung eine GRZ von 0,2 bei maximal 1 Vollgeschoss ausgewiesen. Mit der geringen, der Umgebung angepassten Wohnbebauung in offener Bauweise soll dem typischen Siedlungscharakter in diesem Bereich und der landschaftlichen Prägung Rechnung getragen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung und die offene Bauweise haben für die nachhaltige städtebaulich zu entwickelnde Fläche Bezug zu dem angrenzenden Ortsteilbereich. Die Planung eines allgemeinen Wohngebietes mit aufgelockerter eingeschossiger Bebauung ergibt eine integrierte und arrondierende städtebauliche Konfiguration mit einer gebietsverträglichen Nutzung.

3.2.5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend der niedrigen und offenen Bebauungsstruktur in der Umgebung sowie unter besonderer Berücksichtigung des angrenzenden Landschaftsraumes wird bei offener Bauweise ein städtebaulich verträgliches Nutzungsmaß für das Baufeld angegeben.

Die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche (Baufeld, begrenzt durch eine Baugrenze) ist dennoch aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um den angrenzenden Bereichen und sensiblen Nutzungen angemessen Rechnung zu tragen. Zum einen begründet durch ein verstärktes Gebot der Rücksichtnahme, zum anderen aufgrund der Notwendigkeit die unterschiedlichen Nutzungen (Wohnen, Friedhof, Wald) mit zum Teil öffentlichen Verkehr gegen- und untereinander abzuschirmen. Um der Situationsbeschaffenheit des Gesamtgrundstückes Rechnung zu tragen bedarf es gegenüber den angrenzenden Grundstücken einer Kulissenpflanzung. Zugleich ist die Freihaltung der Randzonen von baulichen Anlagen im Zusammenhang mit Bestimmungen zur Erhaltung der vorhandenen Vegetation (Bepflanzung randlicher Bereiche in Abhängigkeit von der jeweiligen Lage) geeignet, eine Minderung von nachteiligen Wirkungen auf die Funktionen des Naturhaushalts zu bewirken.

Textliche Festsetzungen Nr. 2:

Im allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Die Zulässigkeit der Errichtung/Einordnung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO wird durch die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche nicht generell eingeschränkt, sondern nur in besonderer Weise geregelt, da sich sonst verschiedenartige Regelungen, wie u. a. zur Erhaltung der vorhandenen Vegetation entgegenstehen würde.

3.2.5.4 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine private Zufahrt, die unmittelbar in den öffentlichen Straßenraum der Genossenschaftsstraße mündet. Die weitere innere Er-

schließung (Anliegerstraße) erfolgt gemäß der künftig in einzelne Baugrundstücke zu parzellierende Gesamtfläche und soll nicht im Bebauungsplanverfahren geregelt werden.

3.2.5.5 Waldfläche

Nach Feststellung der zuständigen Forstverwaltung (Schreiben vom 24.6.2004) handelt es sich bei den im nordöstlichen Teil des Plangebietes gelegenen Fläche (außerhalb der ehemaligen Sportplatzbegrenzung) um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes.

Grundlage der Planung war ein städtebauliches Konzept, welches die landschaftsräumlichen Charakter des Gebietes berücksichtigt. Im Rahmen des Abwägungsprozesses wurden unter Beachtung der vorhandenen landschaftsräumlichen Situation sowie einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung die Grundstücke größtenteils als allgemeines Wohngebiet entwickelt und lediglich ca. 10 % der Grundstücksflächen im Sinne eines weitestgehenden Erhaltes der ökologischen Bilanz für das Plangebiet durch den Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes in Anspruch genommen. Die planungsrechtliche Sicherung einer privaten Waldflächen ist somit bereits aufgrund vorhandener rechtlicher Regelungen (Landeswaldgesetz) sowie unter Berücksichtigung des Verhältnismäßigkeits- und Zumutbarkeitsgrundsatzes gerechtfertigt.

Die entsprechende Fläche wird daher in die Bauleitplanung übernommen und als Art der Bodennutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB festgesetzt.

3.2.5.6 Naturschutz und Landschaftspflege

Textliche Festsetzungen Nr. 3:

Im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein für das Waldbaumsiedlungsgebiet typischer Baum als Hochstamm in einer Mindestqualität von 12 / 14 cm Stammumfang / Kiefer: Höhe 150-175 cm zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen, für das Waldbaumsiedlungsgebiet typischen Bäume einzurechnen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und b BauGB)

Laubbäume und Kiefern sind für das Plangebiet und deren unmittelbare Umgebung typische Elemente, die das Orts- und Landschaftsbild prägen. Um diese städtebauliche Struktur dauerhaft zu sichern, ist die Festsetzung von Pflanzgeboten erforderlich. Die zu realisierenden Baumpflanzungen dienen der Gliederung und Strukturierung der Freiflächen und somit in Verbindung mit dem angrenzenden Waldgebiet der Sicherung hochwertiger Wohnstandorte.

Die Anzahl der Baumpflanzungen wurde so gewählt, dass je angefangener 250 m² vorhandener Grundstücksfläche ein Waldbaum zu pflanzen ist. Die auf den jeweiligen Baugrundstücken zu realisierende Anzahl der Baumpflanzungen erfolgt unter Beachtung des ausgewiesenen Nutzungsmaßes und lässt den hierzu Verpflichteten weitgehende Freiheiten bei der Gestaltung der Freiflächen. In Anbetracht der Grundstücksgrößen stellt dies auch keine unzumutbare Einschränkung der Nutzungsfähigkeit der Freiflächen dar. Waldbäume besitzen eine besonders hohe ökologische Wertigkeit und tragen somit dazu bei Funktionen des Naturhaushalts zu sichern. Die nähere Bestimmung der Pflanzqualität erfolgt in Anlehnung an bestehende Regelungen aus der Baumschutzverordnung und trägt dazu bei, die Umsetzung zu vereinfachen.

Textliche Festsetzungen Nr. 4:

Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung ist die vorhandene Vegetation bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass der Eindruck eines

gestuften Waldrandes, bestehend aus Baum-, Strauch- und Krautschicht, erhalten bleibt.

Vorliegend handelt es sich im Hinblick auf den Vegetationsbestand entlang der nord-westlichen Längsseite des ehem. Sportplatzes um einen Eichen-Vorwald, dessen linienhafte Ausprägung und exponierte Lage den Grundstücks- und zugleich Nutzungsgrenzen geschuldet ist.

Die vorhandene Bestockung markiert demnach auch zukünftig den Übergang unterschiedlicher Nutzungen und ist von daher in besonderer Weise geeignet, als belebendes Landschaftselement erhalten zu werden. Dabei kommt der Pflanzbindung städtebaulich die Funktion einer natürlichen Abschirmung (Sichtschutz) zu. Zum einen die Abschirmung gegenüber Nutzungen außerhalb des Plangebietes, die von der Allgemeinheit zu Zwecken der Erholung genutzt werden (parallel verlaufender Waldweg) zu. Und zum anderen die Abschirmung zum Schutz der Privatsphäre der Wohngrundstücke als dem eigentlichen Nutzungszweck. Positiv zu bewerten ist auch, dass durch die Pflanzbindung nachteilige Wirkungen auf die umgebende Natur weitgehend ausgeschlossen werden können (Pufferfläche) und sich die Pflanzungen in das vorhandene Landschaftsbild einfügen. Die unterschiedliche Tiefe der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung mit 7,0 m bzw. 5,0 m, ist zunächst durch die Anforderungen an die Funktion selbst begründet und berücksichtigt nur nachrangig die jeweilige Bedeutung der angrenzenden Waldflächen für die Allgemeinheit.

Textliche Festsetzungen Nr. 5:

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit hochwachsenden Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

Die Verpflichtung zur Herstellung einer Bepflanzung (sog. Pflanzgebot) auf der ausgewiesenen nicht überbaubaren Grundstücksfläche dient städtebaulich zur Eingrünung des allgemeinen Wohngebietes selbst. Zugleich ist diese Art der Bepflanzung auch in Verbindung mit vorhandenem Bewuchs geeignet, die Einseh- und Wahrnehmbarkeit gegenüber angrenzenden Nutzungen (hier Wohngrundstücke sowie der städtische Friedhof) abzuschirmen

Bei dieser textlichen Festsetzung handelt es sich ggü. der textlichen Festsetzung Nr. 4 insoweit um eine andersartige Regelung, da in dem einen Fall auf einen Vorrang in Bezug auf die Erhaltung einer vorhandenen, das Ortsbild prägenden Vegetation abgestellt wird. Dem gegenüber zielen die Festsetzungen, ganz bestimmte Teile der Baugrundstücke in einer näher bestimmten Weise zu begrünen, darauf ab, verschiedenartige Nutzungen - zumindest optisch - von einander zu separieren und entsprechend der Umgebungsbebauung einzupassen. Umfang und Art der zu realisierenden Bepflanzung ergibt sich aus der Anordnung von baulichen Anlagen einerseits und zum anderen durch Beachtung von Grenzabständen (Nachbarschutz) bei der Pflanzung von Gehölzen. Hierbei können auch vorhandene Baumstandorte und sonstige Gehölzbestände einbezogen werden und auf die textl. Festsetzung Nr. 3 Anrechnung finden.

Somit kann durch die Differenzierung von Festsetzungen, die darauf ausgerichtet sind, die landschaftliche Prägung des Wohngebiets städtebaulich in geeigneter Weise hervorzuheben, der Situationsgebundenheit des Baugebiets und der besonderen Ausprägung einzelner Pflanzenvorkommen Rechnung getragen und zugleich die Intensität von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft in geeigneter Weise gemindert werden.

Textliche Festsetzungen Nr. 6:

Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 8 Abs. 4 Satz 3 NatSchG Bln)

Vorliegend bedarf es nach Maßgabe landesrechtlicher Regelungen zum Trinkwasserschutz keiner Übernahme von beschränkenden Festsetzungen, da das Plangebiet nicht im Einzugsbereich eines Wassergewinnungsgebiets liegt. Damit ist es dem Ordnungsgeber in Abwägung aller Belange freigestellt, von seiner Befugnis Gebrauch zu machen und in positiver Weise zu regeln, dass die auf diesen Flächen anfallenden Niederschlagswässer vor Ort nicht abgeleitet werden, sondern auf natürliche Weise zur Versickerung gelangen. Die textliche Festsetzung zielt darauf ab, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen und trägt so dazu bei, die Regelungs- und Pufferfunktion des Bodens im Naturhaushalt aufrecht zu erhalten.

Durch den Ausschluss von bestimmten Bauweisen entsteht auch keine Einschränkung der Funktionsfähigkeit dieser baulichen Anlagen und ist von daher für alle Grundstückseigentümer in gleicher Weise vertretbar, da sich weder die Kosten für die Herstellung erhöhen, noch die Nutzungsfähigkeit des Grundstücks eingeschränkt wird.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

Gegenstand der Abwägung sind nach § 1a Abs. 2 BauGB solche Belange der Umwelt, auf die eine Durchführung des Bauleitplans generell Auswirkungen haben kann. Umweltbelange in diesem Sinn sind insbesondere Darstellungen von Landschaftsplänen, wasserschutzrechtliche Rechtsvorschriften sowie sonstige in § 1 BauGB angesprochene Belange, insbesondere auch die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz und der Bodenschutz.

Eine intakte Umwelt ist die Lebensgrundlage für den Menschen. Indirekt ist der Mensch von allen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgutbereiche in seiner Umwelt betroffen, sei es das Flächenangebot für die Erholungsnutzung oder in Bezug auf das Wohnumfeld.

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Im Zusammenhang mit der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Plangebiet ist zunächst auf die Grundlagenenerhebung einzugehen. Im Auftrag des Bezirksamtes wurde dazu im Jahr 2004 ein „Landschaftpflegerischer Fachbeitrag“ vom Büro Hemeier unter Berücksichtigung vegetationskundlicher und faunistischer Besonderheiten erstellt.

Danach heben sich die im Berliner Urstromtal gelegenen Flächen aufgrund der vormals ausgeübten Nutzung gegenüber der Umgebung noch deutlich ab und sind auch rein optisch untereinander abgegrenzt. Zum einen der ehemalige Sportplatz mit ca. 6.000 m² sowie eine ehemalige Gymnastikwiese, welche durch einen ca. 1,5 m hohen Erdwall voneinander getrennt werden. An das Plangebiet selbst grenzen im Nordwesten das geschlossene Waldgebiet der Kölnischen Heide, im Nordosten und Südosten der städtische Friedhof sowie im Südwesten der bisherige Siedlungsrand (Bebauung in offener Bauweise) an.

Die Ermittlung und Bewertung von zu erwartenden Veränderungen erfolgt demnach unter Berücksichtigung der abstrakt-generellen Regelungen wie sie die Festsetzungen der Bauleitplanung vorsehen. Im Weiteren wird auf Besonderheiten durch bestehende gesetzliche Regelungen, wie Veränderungsverbote oder dergleichen, in den nachfolgenden Punkten gesondert eingegangen.

Im Folgenden werden auch die wichtigsten Untersuchungsergebnisse aus dem "Landschaftspflegerischen Fachbeitrag" vom 20. Dezember 2004 dargelegt. Für weitergehende Ausführungen sowie Maßstäbe für die genaue Bilanzierung wird auf das Gutachten selbst verwiesen.

1.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Im „Landschaftspflegerischen Fachbeitrag“ werden diejenigen Veränderungen nach Art und Umfang ermittelt, wie sie sich anhand der Gegebenheiten vor Ort bei Weiterverfolgung der Planungsziele voraussichtlich einstellen werden.

Dabei wird auf die Funktionen im Naturhaushalt und das Landschaftsbild abgestellt und im Nachfolgenden die einzelnen Schutzgüter hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit angesprochen.

1.1.1 Auswirkungen auf den Boden

Die künftige Bebauung findet auf bislang nur gering veränderten Böden bzw. Grundflächen statt. Der Boden nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung in der ökosystemaren Betrachtung ein und ist zugleich wichtiger Bestandteil unserer natürlichen Lebensgrundlagen. Die Ziele des Bodenschutzes sind daher auf eine Reduzierung der Flächenversiegelung als quantitativer Aspekt einerseits und die Sicherung der ökologischen Funktionsfähigkeit durch den Schutz vor stofflichen und nicht stofflichen Beeinträchtigungen auf der anderen Seite als qualitatives Ziel ausgerichtet.

Ausgehend von den bestimmenden geologischen Faktoren kommen nach den Untersuchungen überwiegend nährstoffarme Fein- bis Mittelsande vor. Geringe Humusanteile zeigen schwach saure Standortbedingungen an. Vorliegende Veränderungen durch Geländeneivellierung und Aufbringen von ortsfremden Materialien (feinkörniger Schottergrus auf dem ehemaligen Sportfeld) beschränken sich weitgehend auf die obere Bodenschicht. Die Vorbelastungen sind insoweit zwar nachhaltig, aufgrund der Art der Störung dennoch auch wieder umkehrbar und im Falle einer Beräumung somit reversibel.

Dem gegenüber sind bei einer künftigen Bebauung weitergehende, tiefgreifende Veränderungen zu erwarten. In dem Umfang, wie für die Errichtung von baulichen Anlagen Grundflächen beansprucht werden, bedingen diese einen dauerhaften Verlust der Bodenfunktionen. Darüberhinaus ist aufgrund des Ausgangssubstrats Sand im Hinblick auf die Gestaltung der den Baugrundstücken zugehörigen Freiflächen durch das Einbringen von Humus zur Bodenverbesserung mit weitergehenden Veränderungen zu rechnen. Letztere sind zwar gemessen an den standörtlichen Gegebenheiten und der Naturnähe nachteilig, heben sich jedoch im Hinblick auf die sonstigen Funktionen des Bodengefüges, insbesondere der Pufferfunktion zum Schutz des Grundwasserkörpers insgesamt auf.

1.1.2 Auswirkungen auf den Wasserhaushalt

Gewässer sind Bestandteil des Naturhaushaltes und gehören zu den Lebensgrundlagen für den Menschen. Bei der Betrachtung des Schutzgutes Wasser sind somit Einflüsse auf den Grundwasserhaushalt, die Grundwasserqualität sowie der Zustand von fließenden und ruhenden Gewässern von Bedeutung. Detaillierte Regelungen zum Gewässerschutz finden sich im Wasserhaushaltsgesetz sowie den auf dieser Basis erlassenen landesrechtlichen Regelungen, wie z.B. Wasserschutzgebietsverordnungen.

Aufgrund des geologischen Aufbaus und der geringen Mächtigkeit der anstehenden Deckschichten (Ablagerungen pleistozäner Sande und Kiese innerhalb des Urstromtals) steht das Grundwasser in einer Tiefe von 2-4 m an und ist damit relativ ungeschützt. Ein gewisser Schutz wird erst bei größeren Abständen (> 10 m) sowie höheren Anteilen bindigen Substrats aufgrund einer Verlängerung der Bodenpassage und besserer Adsorptionsfähigkeit erreicht.

Daraus folgt, dass die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers generell als hoch zu bewerten ist (vgl. auch Umweltatlas – Karte 02.05 u. 02.07) und bedingt unter Umständen besondere Vorkehrungen hinsichtlich einer unschädlichen Beseitigung der im Gebiet

anfallenden Niederschlagswässer. Jedoch kann auch unter Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Regelungen, wie der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung² dem Grundsatz der dezentralen Bewirtschaftung gefolgt werden.

Durch die Versickerung von Niederschlagswasser bspw. über vegetationsbedeckte Mulden kann neben den Verkehrsflächen ebenso das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen baulichen Anlagen, wie Terrassen und Wegen, in sachgerechter und zugleich wirtschaftlicher Weise versickert werden.

Insgesamt kann durch diese Maßnahmen sichergestellt werden, dass die Grundwasserspense weiterhin positiv bleibt, da die Versickerungsleistung den Anteil der Verdunstung übersteigt. Zugleich kann durch den Verzicht auf das Ableiten von Niederschlagswasser in die Kanalisation in geeigneter Weise einer Minderung der Grundwasserneubildungsrate entgegengewirkt werden.

Die Bilanz für den Wasserhaushalt wird dadurch im Plangebiet nicht nachteilig verändert, sondern vielmehr ein nachhaltiger Beitrag zur Aufrechterhaltung der Eigenversorgung der Gemeinde in Bezug auf die Trinkwasserversorgung geleistet.

1.1.3 Auswirkungen auf das Klima

Die herausragende Bedeutung der Luft als Schutzgut steht außer Frage – wir brauchen sie zum Atmen. Auf Luftverunreinigungen bzw. -änderungen sind Belastungen des Klimas sowohl auf kleinräumiger als auch auf regionaler Ebene zurückzuführen.

Das Gebiet wird großräumig betrachtet aufgrund seiner Situationsgebundenheit und Lage stadtklimatisch als sog. Übergangsbereich bezeichnet (vgl. Umweltatlas – Karte 04.07). Jedoch lässt sich unter Berücksichtigung anderer Parameter, wie Temperaturgang und Niederschlagsverteilung eine weitergehende Differenzierung erreichen, um eine sachgerechte Zuordnung zu treffen. Danach gehört das Plangebiet letztlich zu einer stadtklimatischen Zone mit nur geringen Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen, was sich z.B. durch eine geringe Schwülegefährdung und einer starken Abkühlung des Nachts bemerkbar macht.

Diese bioklimatischen Wirkungen werden regional durch sog. Flurwindeffekte unterstützt. Das heisst, selbst bei austauscharmen Wetterlagen können flächenhafte Kaltluftbewegungen von den Waldgebieten in Richtung dichter bebauter Bereiche auftreten.

Die Empfindlichkeit der Freiflächen (ehem. Sportplatz) gegenüber einer Nutzungsintensivierung ist jedoch in Anbetracht des niedrigen Maßes der baulichen Nutzung als gering zu bewerten und wird sich auch bei Umsetzung der Planung nach Maßgabe der landschaftlichen Prägung (geringes Nutzungsmaß und offene Bauweise) für die Wohnbauflächen selbst und die Umgebung nicht erkennbar verschlechtern.

1.1.4 Auswirkungen auf Biotope und Lebensgemeinschaften

Allgemein gilt: Durch Änderung bzw. Intensivierung von Flächennutzungen wird die Vielfalt von Tier- und Pflanzenarten und ihre Zusammensetzung bestimmt. Bodenbelastungen bzw. -veränderungen, Luftverunreinigungen, Einflüsse auf das Grundwasser sowie Zerstörung von Funktionsbeziehungen bewirken Beeinträchtigungen bis hin zum Verlust von Lebensräumen.

Für das Plangebiet wurde im Jahr 2004 eine Biotopkartierung durchgeführt. Dabei wurden die Biotope nach dem neuen Berliner Kartierschlüssel aufgenommen und die wildwachsenden Gefäßpflanzen und Kryptogamen erfasst und im weiteren vegetationskundliche Belegaufnahmen gefertigt.

Insgesamt konnten 137 Farn- und Blütenpflanzen und 10 verschiedene Moose und Flechten innerhalb des zu überplanenden Bereichs nachgewiesen werden. Bezüglich des

² Verordnung über die Erlaubnisfreiheit für das schadloze Versickern von Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV vom 24.08.2001 (GVBl. S. 502))

vollständigen Artenverzeichnisses sowie des Gefährdungsgrades wird auf die tabellarischen Übersichten des „Landschaftsplanerischen Fachbeitrags“ (Hemeier 12/2004) verwiesen.

Die Flora des Gebietes setzt sich gemäß dem Fachbeitrag hauptsächlich aus Arten der Trockenrasen und der Wälder zusammen. Pflanzen der Ruderalgesellschaften wurden insgesamt nur in geringer Deckung nachgewiesen. Die Arten der Trockenrasen bevorzugen saure, evtl. leicht basisch angereicherte Bodenverhältnisse und sind vor allem auf den großen Freiflächen zu finden. Typisch sind große Bestände des Rauhlatt-Schwingels, eine Art der nährstoffärmeren Sandtrockenrasen. Die Gehölzbestände setzen sich vor allem aus Eichen sowie Kiefer und Birke zusammen. Arten der Ruderalgesellschaften finden sich vor allem in den Randbereichen zum Friedhof, zu den bebauten Grundstücken und partiell auf dem kleinen Erdwall inmitten des Plangebietes. Häufig handelt es sich um Arten, die aus den angrenzenden Gärten eingewandert sind. Die Ruderalisierung der Trockenrasen ist insgesamt gering.

Sandtrockenrasen und Sandheiden

Es handelt sich hierbei um artenarme, zu Beginn oft lückige, subatlantisch geprägte Vegetationsgesellschaften, die von Süßgräsern dominiert werden und verschiedene Reifestadien ausgebildet haben.

Die Pflanzengesellschaften treten auf offenen Flächen mit relativ nährstoffarmem und durchlässigem Substrat auf. Ansonsten tendieren die anfangs lückigen Pionierbestände mit fortschreitender Sukzession sowie bei Humusanreicherung, zu mehr oder weniger blütenreichen ausdauernden Sandtrockenrasen. Diese Pflanzengesellschaften beherbergen oft eine ganze Reihe von seltenen und besonders geschützten Pflanzenarten. Als Biotope unterliegen Sandtrockenrasen und Sandheiden dem Schutzregime des § 26a NatSchG Bln. Eine Gefährdung dieser Lebensräume, die immerhin knapp 40 % des Plangebietes mit einem Schwerpunkt der Verbreitung im nördlichen und östlichen Bereich ausmachen, ist neben der direkten Flächeninanspruchnahme für bauliche Zwecke ebenso durch Samenflug und Aufkommen von Gehölzen, insbesondere neophytischer Gehölze sowie durch deren Beschattung und Nährstoffanreicherung im Zusammenhang mit der fortschreitenden Sukzession gegeben.

Als weitgehend offene, d.h. nur durch eine Krautschicht geprägte Flächen beherbergen sie als Lebensraum eine Vielfalt von Insekten (Hautflügler und Laufkäfer) und werden in der Folge auch von einem breiten Spektrum von Vögeln als Nahrungshabitat aufgesucht.

Diese Flächen stehen als Funktionsraum in einer direkten (Austausch-)Beziehung zu den durch Gehölze dominierten Lebensraumtypen, wie auch den sonstigen Freiflächen mit teilweise ruderaler Ausprägung.

Waldartige Bestände

Hinsichtlich der räumlichen Verteilung von waldartigen Beständen ist zu bemerken, dass diese sich generell auf Randlagen der ehemaligen Sportflächen konzentrieren und sich von der Arten- und Alterszusammensetzung aus angrenzenden naturnahen Flächen entwickelt haben.

Aufgrund einer Begehung zwecks Differenzierung dieser Bestände durch die zuständige Forstverwaltung erfolgte die Einschätzung, dass nur die „bestockte“ Fläche im nordöstlichen Bereich – abgetrennt durch die Spielfeldbegrenzung - als Wald im Sinne des Gesetzes zu qualifizieren ist. Diese Bestände (ca. 2.000 m² plangraphisch ermittelt) sind aufgrund der Schutznorm nach dem Landeswaldgesetz³ in der Planung zu berücksichtigen.

Soweit es sich nicht um geschlossene Waldflächen handelt, wird bei der weiteren Planung versucht, die Gehölzstrukturen in die Gestaltung der Baugrundstücke einzubeziehen.

³ Gesetz zur Erhaltung und Pflege des Waldes (Landeswaldgesetz – LWaldG) vom 16.09.2004 (GVBl. S. 391)

Baum- und Gehölzbestand

Im Rahmen der Biotopkartierung wurde auch der Baumbestand erfasst und ein Baumkataster erstellt. Unbeachtlich der rechtlichen Differenzierung zwischen Waldflächen und einem gesetzlichen Schutz nach der Berliner Baumschutzverordnung (BaumschVO) wurden insgesamt 111 Einzelbäume kartiert (bzgl. der räumlichen Verteilung wird auf die Biotopkartierung und bzgl. der Artenzusammensetzung auf die Übersicht in Tab. 7 des landschaftspfleg. Fachbeitrages verwiesen).

Mit insgesamt 47 Bäumen der Arten Birke, Wald-Kiefer, Stiel-Eiche und Winter-Linde ist der Anteil einheimischer Arten relativ hoch (42 %). Mit 21 Bäumen, die einen Stammumfang von mehr als 120 cm aufweisen (19 %) hat der Baumbestand insgesamt ein mittleres Alter. Der hohe Anteil an Pappeln mit einem Stammumfang von weniger als 80 cm deutet wiederum bei einer Teilfläche auf ein relativ junges Sukzessionsstadium hin. Der Zustand der Bäume ist überwiegend als gut einzuschätzen.

Fauna

Im Rahmen der durchgeführten Untersuchungen konnten auch verschiedene Leitarten zu den hier kartierten Biotopen identifiziert werden. Dabei handelt es sich im allgemeinen um Arten, die entweder wärmeliebende Standorte sowie lückige Vegetationsbestände benötigen, oder aber auf das Vorkommen bestimmter Futterpflanzen angewiesen sind.

Zu den bemerkenswertesten Funden zählt neben dem Vorkommen einer Zauneidechsenpopulation, vor allem die hohe Zahl an nachgewiesenen Bienen- und Wespenarten, darunter auch mehrere ökologisch anspruchsvolle. So gesehen kommt der Stechimme oftmals auch die Aufgabe als Biodeskriptoren im Hinblick auf die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu. Denn sie gibt Auskunft über zwei Parameter, nämlich über die Vollständigkeit der Strukturen im Gesamtlebensraum sowie über den Grad der räumlich-funktionalen Vernetzung von Teillebensräumen. Es ist daher anzunehmen, dass viele der vorgefundenen Arten in den an die Freiflächen angrenzenden Arealen nisten und den ehemaligen Sportplatz gezielt zur Nahrungssuche anfliegen, zumal das Plangebiet eine der wenigen offenen Flächen innerhalb der Köllnischen Heide ist.

1.1.5 Landschaftsbild

Vom Erscheinungsbild stellt sich der aufgelassene Sportplatz gegenwärtig als Brache oder als größere Waldlichtung dar. Es bestehen auch keine übergeordneten Sichtbeziehungen, wenn man von den offenen Flächen (Grasflur ohne Gehölzaufwuchs) als landschaftstypischem Strukturelement einmal absieht. Der Vollständigkeit halber wird auf eine größere zusammenhängende Baumgruppe mit geschlossenem Kronendach rückwärtig zu den Baugrundstücken (Genossenschaftsstr. 1A, 1B) im südwestlichen Bereich hingewiesen.

Das landschaftliche Erlebnis ist auch insoweit eingeschränkt, als schon derzeit eine Besucherlenkung auf bestehenden Waldwegen um das Plangebiet herum stattfindet. Die potenziellen Bauflächen selbst sind eingefriedet und stehen somit der Allgemeinheit für die Erholungsnutzung auch nicht zur Verfügung.

Es ist daher begründet davon auszugehen, dass auch im Zuge der Siedlungserweiterung nicht die Aneignung/Privatisierung von Freiflächen und somit quantitative Aspekte im Vordergrund stehen, sondern vielmehr der Wahrnehmbarkeit des künftigen Siedlungsteils eine Beachtung zukommt. Daher ist auch nicht ausschließlich oder vordergründig auf eine gärtnerische Gestaltung von Freiflächen innerhalb der Baugrundstücke abzustellen. Vielmehr bedarf es eines besonderen Augenmerks an den zukünftigen Aussengrenzen, um an der Nahtstelle z.B. einen harmonischen Übergang vom Siedlungsbereich zum Wald und umgekehrt zu erreichen. Zielstellung sollte dabei sein, die potenziellen Konflikte zwischen den unterschiedlichen Nutzergruppen (Jedermanns-Verkehr / Privatnützigkeit) und Nutzungsinteressen, nämlich der Erholung in der Natur gegenüber einer Wahrung der Privatsphäre, auch durch Einbeziehung landschaftsstruktureller Belange zu minimieren.

1.1.6 Immissionen / Emissionen

Durch eine Zunahme von Ziel- und Quellverkehr in den bislang mäßig belasteten Erschließungsstraßen, welche unweigerlich aus der Siedlungstätigkeit entsteht, werden sich z.B. Emissionen durch Kraftfahrzeuge erhöhen. Die zu erwartende Zunahme von Lärmbelastungen einerseits und Luftschadstoffen andererseits ist jedoch aufgrund zeitlicher und räumlicher Verteilung und unter Berücksichtigung vorhandener Belastungen für die Allgemeinheit nicht als erheblich zu bewerten.

Selbst unmittelbar an der Quelle, nämlich im Bereich der Überfahrt, wo aufgrund des Zuschnitts der angrenzenden Grundstücke Wohngebäude (im Bestand) betroffen sind, ist davon auszugehen, dass die Beeinträchtigungen, wenn man z.B. die herabgesetzte Geschwindigkeit aufgrund der Beschaffenheit und der Frequenz beachtet, als gering einzuschätzen sind.

1.1.7 Kultur- und Sachgüter

Für das Plangebiet liegen keinerlei Hinweise auf archäologische Funde oder dergleichen vor, noch gibt es bauliche Anlagen, denen ein Wert beizumessen wäre.

Der auf der östlichen Seite angrenzende städtische Friedhof wird durch die Planung in Bestand und Funktion nicht angetastet.

1.1.8 Zusammenfassung

Bei einer Gesamtbetrachtung der durch die Planung ausgelösten Veränderungen im Plangebiet ist erkennbar, dass sich die abiotischen Faktoren insgesamt nur geringfügig nachteilig verändern. Weiterhin ist festzustellen, dass es sich bei den Beeinträchtigungen im biotischen Bereich auch nicht um Sekundäreffekte handelt, sondern die nachteiligen Wirkungen unmittelbar durch die Nutzungsänderung begründet sind.

Dem gegenüber ist dem Plangebiet aufgrund der Ausbildung und Verzahnung von Offenlandbiotopen mit Waldflächen naturschutzfachlich eine große Bedeutung beizumessen. Als Beleg dafür können stellvertretend die im Rahmen der Grundlagenuntersuchung kartierten Funde mehrerer in Berlin gefährdeter oder gar vom Aussterben bedrohter Tier- und Pflanzenarten herangezogen werden.

1.2 Beeinträchtigung von geschützten Biotopen

Geschützte Biotope dürfen nach den einschlägigen Rechtsvorschriften (§ 30 BNatSchG / § 26a NatSchG Bln) nicht zerstört oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden. Ausnahmen können von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können oder wenn die Maßnahmen aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls notwendig sind. Bei der Zulassung von Ausnahmen sind gleichzeitig Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen anzuordnen.

Es gibt im Plangebiet verschiedene, jedoch nicht einheitlich strukturierte, und dennoch aufgrund der Pflanzenzusammensetzung unmittelbar durch das Gesetz geschützte Biotope. Hierzu zählen die Trockenrasen und Sandheiden mit einer Gesamtgröße von insgesamt ca. 6.150 m² sowie die Vorwaldstadien trockener Standorte entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze mit nochmals knapp 1.200 m² (s. auch Fachbeitrag, Tab. 4 und Karte 1).

Tiefgreifende Veränderungen dieser Bestände sind bei Weiterverfolgung der Planungsabsichten unabweisbar. Daher wurde bereits zu Beginn der Planung zwischen den beteiligten Verwaltungsstellen darauf orientiert, andere für den Naturschutz und die Landschaftspflege als prioritär zu erachtende Flächen zu bestimmen, die im Austausch geeignet wären, die verloren gehenden Funktionen an anderer Stelle in gleichartiger Weise zu kompensieren.

Da von den geschützten Biotopen vorwiegend die Bestände an Trockenrasen und Sandheiden in ihren verschiedenen Ausprägungen voll umfänglich beeinträchtigt werden,

wurde einvernehmlich festgelegt, nach Aufgabe des Spielbetriebs (voraussichtlich 2007) die Sportanlage „Am Birkenwäldchen“ zurückzubauen und als Offenlandbiotop innerhalb des Waldgebietes dauerhaft für den Naturschutz zu erhalten.

Aufgrund gleichartiger standörtlicher Gegebenheiten (Bodenbeschaffenheit, Vernetzung mit sonstigen Vegetationsstrukturen) im Vergleich zur Eingriffsörtlichkeit bestehen durch Wiederherstellung eines natürlichen Bodenanschlusses alle Voraussetzungen für eine autochthone Besiedlung mit Arten der Trockenrasen. Diese Entwicklung ist gezielt durch Freihalten von Gehölzaufwuchs zu fördern. Gegebenenfalls kann das Abtragen der obersten Bodenschicht im Bereich des Spielfeldes in einer Mächtigkeit von ca. 20 cm und das Auftragen von nährstoffarmen Sanden sinnvoll sein. Dies hängt von dem Substrat ab und kann erst nach einer Beprobung der Fläche abschließend beurteilt werden.

Die Gesamtverluste können daher bei Umsetzung der Maßnahmen auf dem Gelände der Sportanlage „Am Birkenwäldchen“ mit ca. 17.000 m² Fläche - auch unter Berücksichtigung, dass sich eine vergleichbare Wertigkeit selbst bei Durchführung notwendiger Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen erst in naher Zukunft einstellen wird - als vollständig kompensiert angesehen werden. Auf Grund der funktionalen Verknüpfung im Landschaftsraum zwischen Eingriffsörtlichkeit einerseits und Wiederherstellung von Trockenrasen als geschütztes Biotop wird an der Renaturierung der Sportanlage „Am Birkenwäldchen“ festgehalten. Entsprechend bereits gefasster BA-Beschlüsse (Ausgleichskonzeption sowie Sportstättenentwicklungsplan) wird die genannte Fläche entwidmet und steht somit der Maßnahme zur Verfügung. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 26a NatSchG Bln wurde nach dieser Maßgabe vom zuständigen bezirklichen Fachamt als unterer Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt.

Da die vorgenannten Maßnahmen der Herstellung eines Ersatzbiotops, welches zugleich auch Lebensraum von im Plangebiet lebenden Tieren sein könnte, jedoch nicht zeitnah zur Umsetzung gebracht werden können, wurde sich zwischenzeitlich mit der für den Artenschutz zuständigen obersten Naturschutzbehörde darauf verständigt, die Voraussetzungen in Bezug auf die einzelnen zu ergreifenden Maßnahmen zeitlich und räumlich zu entkoppeln (s. Pkt. III.1.3).

1.3 Beeinträchtigung von besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten

Nicht zuletzt durch die Übernahme europarechtlicher Vorschriften bestehen vielfältige Schutznormen für bestimmte Tier- und Pflanzenarten⁴, die aufgrund der Rechtssystematik einem Verordnungsgeber im Rahmen der Bauleitplanung nicht im Wege der Abwägung zugänglich sind.

Die zum Schutz von wild lebenden Pflanzen und Tieren erlassenen Rechtsvorschriften zielen nach der Systematik darauf ab, der jeweiligen Art in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet ein weiteres Überleben zu sichern und nach Möglichkeit die Population in einem günstigen Erhaltungszustand zu bewahren.

Daher ist es in jedem einzelnen Fall erforderlich zu prüfen, welche Tier- und/oder Pflanzenarten im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planung betroffen sein können und welche Maßnahmen ggf. zu ergreifen wären, den originären Schutzzweck zu erfüllen, bevor die eigentlichen Planungsabsichten weiterverfolgt bzw. zum Abschluss gebracht werden können.

Die zuständigen Stellen im Land Berlin sind übereingekommen, eine bereits in den Jahren 2003/04 von allen baulichen Anlagen beräumte Konversionsfläche (ehem. GUS-Gelände an der Treskowallee) herzurichten, um dort durch qualifizierte Einzelmaßnahmen den Ansprüchen der Herpetofauna (an Land-Lebensräume angepasste Amphibien und Reptilien) im Allgemeinen und den Lebensraumsansprüchen hinsichtlich Nahrungsgrundlage und Eiablage der Zauneidechse im Besonderen gerecht zu werden.

⁴ vgl. § 42 i.V.m. § 10 Abs. 2, Nr. 10f. BNatSchG

Auswahl und Zweckbestimmung beruhen auf vorausgegangenen Rahmenplanungen des Bezirkes und sind ebenso vollständig mit dem Strukturkonzept für den „Volks- und Waldpark Wuhlheide“ kompatibel. Diese Maßnahmen für die ansonsten keine öffentlich rechtlichen Verpflichtung bestehen, konnten im Laufe des Jahres 2005 bereits weitgehend abgeschlossen werden. Dessen ungeachtet muss sich die Vegetation vor Ort erst natürlich entwickeln (Sukzession) um eine Funktionserfüllung zu gewährleisten.

Daher kann es unter Umständen erforderlich werden, insbesondere im Zuge bauvorbereitender Maßnahmen die im Plangebiet ansässige Eidechsenpopulation zunächst auf einer gesonderten Fläche (Freilandterrarium) zu halten. Diese Maßnahme als Zwischenlösung wurde aufgenommen, um in Abhängigkeit vom weiteren Verlauf des Planverfahrens einerseits sowie der Sukzessionsentwicklung der gewählten Umsetzungsfläche andererseits hinreichend flexibel zu sein, um einen günstigen Erhaltungszustand der Eidechsenpopulation sicher zu stellen. Die im einzelnen zu ergreifenden Maßnahmen wurden mit Fachleuten aus dem Freilandartenschutz abgestimmt, die auch den Fortgang der Umsiedlung begleiten.

Mit Schreiben vom 19. September 2005 erfolgte die Befreiung nach § 62 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, die dazu berechtigt, in folgendem Umfang und nach Maßgabe der nachstehenden Anforderungen von den Verbotsbestimmungen des § 42 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 3 BNatSchG abzuweichen:

- Beseitigung eines Zauneidechsenhabitats
- Abfangen der auf der Fläche siedelnden Zauneidechsenpopulation
- Zwischenhaltung in einem Freilandterrarium der Naturschutzstation Malchow
- Umsiedeln zum frühestmöglichen Zeitpunkt auf die von Herrn Dipl. Biologe Kühnel gutachterlich empfohlene und artgerecht herzurichtende Fläche des ehemaligen GUS-Standes Karlshorst

1.4 Beeinträchtigung von geschützten Bäumen

Im Zusammenhang mit der städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes sind Veränderungen des Baum- und Gehölzbestandes unvermeidlich.

Da sich die Beeinträchtigungen unter Berücksichtigung möglicher Schutzmaßnahmen nur in Kenntnis der konkretisierten Bauvorhaben, wie z.B. Grundstücksbildung und Ausrichtung von Gebäuden, hinreichend konkret beurteilen lassen, erfolgt der Vollzug unter Anwendung der Berliner Baumschutzverordnung⁵ innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens. Durch die Verpflichtung zu Ersatzpflanzungen wie auch die Festsetzung von Pflanzgeboten ist sichergestellt, dass die ganz wesentlich durch Waldbaumarten vorgegebene landschaftliche Prägung des Baugebiets insgesamt bewahrt werden kann.

2. Auswirkungen auf den Haushalt

Die Mittel, die im Zusammenhang mit den notwendigen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind (u.a. Umsetzung der Zauneidechsenpopulation, Biotopausgleich) werden in den Bezirkshaushalt eingestellt.

IV. VERFAHREN

Die Information der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB wurde mit Schreiben vom 8. August 2003 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mitgeteilt.

Der Beschluss Nr. 226/2003 des Bezirksamtes Treptow-Köpenick von Berlin vom 30. September 2003 über die Einleitung zum Planaufstellungsverfahren zum Bebauungsplan 9-

⁵ Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin (Baumschutzverordnung – BaumSchVO) vom 11.01.1982 (GBl. S. 250), zuletzt geändert durch Verordnung vom 04.03.2004 (GVBl. S. 124)

13, Ortsteil Adlershof, wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt für Berlin vom 14. November 2003, Seite 4748 öffentlich bekanntgemacht.

Die Unterrichtung der Bürger über die Ziele und Zwecke der Planung und die Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 24. November 2003 bis einschließlich 8. Dezember 2003 statt.

18 Bürgerinnen und Bürger besuchten die Ausstellung und ließen sich die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung erläutern. Es gingen 7 schriftliche Äußerungen ein, die im Rahmen des Anhörungsergebnisses in die weitere Planung einfließen werden.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie § 6 Abs. 2 AGBauGB wurden 20 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 19. August 2005, um Stellungnahme zum Bebauungsplanvorentwurf 9-13 innerhalb der nach § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB festgelegten Frist gebeten. Innerhalb dieser Frist gingen 13 schriftliche Stellungnahmen ein, davon teilten 7 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit, dass ihre Belange von der Planung nicht berührt werden.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplanentwurf 9-13 im Ortsteil Adlershof fand vom 7.11.2005 bis einschließlich 7.12.2005 im Bezirksamt Treptow von Berlin, Abt. Bauen und Stadtentwicklung - Stadtplanungsamt - statt. Ort und Dauer der Auslegung wurden vorher ortsüblich bekanntgemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Die Auswertung der öffentlichen Auslegung und der Entwurf des Bebauungsplans und seiner Rechtsverordnung wurden am 28. Februar 2006 -Bezirksvorlage Nr. 532/06- durch das Bezirksamt beschlossen.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat am 23. März 2006 (Drs.Nr.: V/1553) den Entwurf des Bebauungsplans 9-13 nebst Begründung und den Entwurf der Rechtsverordnung zugestimmt.

Die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans 9-13 wurde am 13. Juni 2006 unter der Bezirksvorlage Nr. 576/06 durch das Bezirksamt beschlossen und im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, 62. Jahrgang, Nr. 27, S. 764 am 15. Juli 2006 öffentlich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan 9-13 ist seit dem 16. Juli 2006 rechtskräftig.

Die Bezirksverordnetenversammlung wurde im Verfahren über die Bezirksamtsbeschlüsse in Kenntnis gesetzt.

V. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (**BauGB**) i.d.F. vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137)
- Baugesetzbuch (**BauGB**) i.d.F. vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Mai 2005 (BGBl. I S. 1224).
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (**AGBauGB**) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692)
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) i. d. F. des BNatSchGNeuregG vom 25.03.2002 (BGBl. I S.1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz - **NatSchGBln**) i. d. F. vom 28. Oktober 2003, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. März 2005 (GVBl. S. 194).

- Flächennutzungsplan (**FNP Berlin**) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 08.01.2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. März 2006 (ABl. S. 1211)

Aufgestellt: Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin
Abt. Bauen und Stadtentwicklung

Berlin, Juni 2006

Dr. Schmitz
Bezirksstadtrat
für Bauen und Stadtentwicklung

Löbel
Amtsleiterin Stadtplanung

Anhang zum Bebauungsplan 9-13

Pflanzliste vom 20. Juni 2005

Bäume

Birke	Betula pendula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Wald-Kiefer	Pinus sylvestris
Eberesche	Sorbus aucuparia

Sträucher

Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Hunds-Rose	Rosa canina
Hecken-Rose	Rosa corymbifera
Purgier-Kreuzdorn	Rhamnus cathartica

Verzeichnis der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplanentwurf 9-13

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die im § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig.
2. Im allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
3. Im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein für das Waldbaumsiedlungsgebiet typischer Baum als Hochstamm in einer Mindestqualität von 12 / 14 cm Stammumfang / Kiefer: Höhe 150-175 cm zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen, für das Waldbaumsiedlungsgebiet typischen Bäume einzurechnen.
4. Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung ist die vorhandene Vegetation bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass der Eindruck eines gestuften Waldrandes, bestehend aus Baum-, Strauch- und Krautschicht, erhalten bleibt.
5. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit hochwachsenden Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
6. Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Hinweis:

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 3, 4 und 5 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 20. Juni 2005 empfohlen.