

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan 9-35a

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

**für das Grundstück
Fürstenwalder Damm 388 (teilweise) sowie
für die Flurstücke 3 und 374 (teilweise) Gemarkung Köpenick Flur 461
und das Flurstück 54 (teilweise) Gemarkung Köpenick Flur 462
im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Friedrichshagen**

April 2013

Inhaltsverzeichnis	Seite
I PLANUNGSGEGENSTAND	5
I. 1 Veranlassung und Erforderlichkeit.....	5
I. 2 Beschreibung des Plangebiets	6
I. 2.1 Städtebauliche Struktur des Umfeldes.....	6
I. 2.2 Erschließung.....	7
I. 2.3 Ver- und Entsorgung.....	7
I. 2.4 Einschätzung der Freiraumpotenziale	8
I. 2.5 Geologische und hydrologische Verhältnisse	8
I. 2.6 Altlasten	8
I. 2.7 Kampfmittel.....	8
I. 2.8 Eigentumsverhältnisse.....	9
I. 3 Planungsvorgaben / Planerische Ausgangssituation.....	9
I. 3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	9
I. 3.2 Flächennutzungsplan Berlin	9
I. 3.3 Landschaftsprogramm Berlin.....	10
I. 3.4 Wasserschutzzonen	10
I. 3.5 Stadtentwicklungsplan Wohnen.....	10
I. 3.6 Stadtentwicklungsplan Gewerbe	11
I. 3.7 Stadtentwicklungsplan Verkehr Berlin-Mobil 2010.....	11
I. 3.8 Stadtentwicklungsplan Klima	11
I. 3.9 Planungsrecht vor Aufstellung des Bebauungsplans.....	11
II PLANINHALT.....	12
II. 1 Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	12
II. 2 Intention des Plans	12
II. 3 Wesentlicher Planinhalt.....	13
II. 4 Umweltbericht.....	14
II.4.1 Inhalt und Ziele des B-Plans	14
II.4.1.1 Intention des B-Plans.....	14
II.4.1.2 Angaben zum Vorhabensstandort	14
II.4.1.3 Art des geplanten Vorhabens – Beschreibung der Festsetzungen des B-Plans	15
II.4.1.4 Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens	16
II.4.1.5 In Fachgesetzen und –plänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes	16
II.4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	19
II.4.2.1 Räumlicher Untersuchungsumfang, Untersuchungsmethodik.....	19
II.4.3 Bestandsaufnahme und –bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	21
II.4.3.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit (Lärm, Erholung).....	21
II.4.3.2 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt.....	21
II.4.3.3 Schutzgut Boden	22
II.4.3.3 Schutzgut Wasser.....	22
II.4.3.4 Schutzgut Luft / Klima (Luftschadstoffe)	23
II.4.3.5 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild	23
II.4.3.6 Kultur- und sonstige Sachgüter	24
II.4.3.7 Wechselwirkungen.....	24
II.4.4 Prognose und Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	24
II.4.4.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	24
II.4.4.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt.....	26

II.4.4.3	Schutzgut Boden	26
II.4.4.4	Schutzgut Wasser.....	27
II.4.4.5	Schutzgüter Klima und Luft.....	27
II.4.4.6	Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild	27
II.4.4.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	28
II.4.5	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	28
II.4.6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt	29
II.4.6.1	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.....	29
II.4.6.2	Ausgleichsmaßnahmen	31
II.4.7	Eingriffsbeurteilung	32
II.4.8	Alternativen.....	33
II.4.8.1	Nutzungsalternativen	33
II.4.8.2	Konzeptalternativen / sonstige Alternativen.....	33
II.4.9	Zusätzliche Angaben	33
II.4.9.1	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf aufgetretene Schwierigkeiten bei der Erarbeitung der Unterlagen.....	33
II.4.10	Monitoring.....	34
II.4.11	Allgemein verständliche Zusammenfassung	35
II.5	Verfahrensbeteiligung und Abwägung.....	37
II.5.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	37
II.5.2	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	37
II.5.3	Öffentliche Auslegung.....	45
II.5.4	Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange im Ergebnis des erneuten Anzeigeverfahrens	48
II.6	Begründung der Planfestsetzungen.....	50
II.6.1	Art der baulichen Nutzung	50
II.6.1.1	Flächen für den Gemeinbedarf	50
II.6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	50
II.6.2.1	Grundfläche	50
II.6.2.2	Höhe der baulichen Anlagen	51
II.6.2.3	Bauweise	51
II.6.2.4	Überbaubare Grundstücksflächen	51
II.6.3	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	51
II.6.4	Verkehrsflächen.....	52
II.6.5	Waldflächen und grünordnerische Belange.....	53
II.6.5.1	Flächen für Wald.....	53
II.6.5.2	Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Geh- und Radweg“	54
II.6.5.3	Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Mehrschichtiger Gehölzbestand“.....	54
II.6.5.4	Flächen zum Anpflanzen	55
II.6.5.5	Erhalt geschützter Landschaftsbestandteile	55
II.6.5.6	Sonstige Festsetzungen	55
II.6.6	Nachrichtliche Übernahme	58
II.6.6.1	Zeichnerische Darstellung „Geschützter Biotop“	58
II.6.6.2	Textliche Übernahme Wasserschutzzone	58
II.6.7	Hinweise	58
III	AUSWIRKUNGEN DES VERFAHRENS.....	60
III. 1	Auswirkungen auf die Umwelt	60
III. 2	Auswirkungen auf den Haushalt.....	60

IV	VERFAHREN	62
IV.1	Aufstellungsbeschluss	62
IV.2	Teilungsbeschluss und Änderung des Geltungsbereiches	62
IV.3	Beteiligung der Bürger und Behörden	62
IV.3.1	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	62
IV.3.2	Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	63
IV.3.3	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	63
IV.3.4	Öffentliche Auslegung	64
IV.4	Festsetzung des Bebauungsplan	64
IV.4.1	Festsetzungsbeschluss	64
IV.4.2	Anzeigeverfahren	64
IV.4.3	Betroffenenbeteiligung im Ergebnis des ersten Anzeigeverfahrens.....	65
IV.4.4	Erneuter Festsetzungsbeschluss	65
IV.4.5	Erneutes Anzeigeverfahren.....	65
IV.4.6	Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange im Ergebnis des erneuten Anzeigeverfahrens	66
IV.4.7	Erneuter Festsetzungsbeschluss	66
IV.4.8	Erneutes Anzeigeverfahren.....	66
V	RECHTSGRUNDLAGEN	67
VI	ANHANG.....	68

I PLANUNGSGEGENSTAND

I. 1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass der Planaufstellung ist die Entwicklung und Neuordnung für die Fläche innerhalb des sogenannten Hirschgartendreiecks zwischen Fürstenwalder Damm und Müggelseedamm nach Aufgabe der Nutzung der Fläche durch das Amt für Standardisierung und Messwesen (ASMW) und einzelne Gewerbetreibende.

Das Areal, das sich überwiegend im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) befindet, soll als zukünftiger Magazin-, Depot- und Werkstattstandort für die Staatsbibliothek und die Staatlichen Museen unter Beachtung des Natur- und Landschaftsschutzes entwickelt werden. Es teilt sich in einen Nutzungsbereich für die Staatsbibliothek zu Berlin (SBB) und einen zweiten Nutzungsbereich für die Staatlichen Museen zu Berlin. Beide Einrichtungen gehören zur Stiftung Preußischer Kulturbesitz (SPK), die daher auch Grundstücksnutzer ist.

Für das Magazingebäude der Staatsbibliothek zu Berlin hat bereits 2004 / 2005 ein Realisierungswettbewerb stattgefunden. Östlich und südlich dieses Gebäudes ist laut einer Massenstudie des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) die Unterbringung der Depots und Werkstätten für die Staatlichen Museen zu Berlin in mehreren Baukörpern geplant. Die genaue städtebauliche Ausprägung war Gegenstand eines im Juli 2007 eingeleiteten zweiphasigen Realisierungswettbewerbs, der eine städtebaulich und funktional hochwertige Lösung sicherstellen sollte. Der Entwurf des 1. Preises liegt seit Mai 2008 vor und ist Gegenstand der weiteren Planung.

Im Gegensatz zur ursprünglichen gestreuten Bebauung werden die zukünftigen Baumassen in zwei Hauptbaukörpern kompakt integriert. Auch daraus begründet sich in Anbetracht der Bauweise und geänderten Art der Bodennutzung zur nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung ein Bebauungsplan-Erfordernis.

Für den südlichen Bereich (jetzt Geltungsbereich Bebauungsplan 9-35b), besteht von Seiten des Eigentümers ein Verwertungsinteresse. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) beabsichtigt, hier Teilflächen einer Wohnnutzung zuzuführen.

Im Rahmen des Planverfahrens wurde der Bebauungsplan nach der Beteiligung der Behörden in die Bebauungspläne 9-35a und 9-35b geteilt und der Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-35a mit einer Erweiterung neu angepasst.

Teilung und Anpassung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Die Teilung des Geltungsbereichs wurde erforderlich, da aufgrund verschiedener städtebaulicher Rahmenbedingungen sowie zeitlicher und investiver Faktoren der nördliche Teilbereich von der Stiftung Preußischer Kulturbesitz (SPK) und der südliche Teilbereich durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) nur in unterschiedlichem Tempo entwickelbar sind. Mit der Teilung des Geltungsbereiches soll eine zügige Bebaubarkeit des nördlichen Teils der SPK gewährleistet werden. Die schnellstmögliche Schaffung von Planungsrecht als Grundlage für einen Baubeginn ist aus folgenden Gründen erforderlich:

- Sanierung und Umbau des Pergamonmuseums in Berlin - Mitte

Diese Genehmigungsplanung liegt vor. Das heißt, die Räumung der derzeitigen Depotflächen im Sockelgeschoss ist in absehbarer Zeit erforderlich.

- Humboldt-Forum / Schloss in Berlin-Mitte

Der geplante Umzug der ethnologischen Sammlungen in 2013/14 setzt voraus, dass die derzeitigen Depots in Dahlem durch die neuen Depots in Friedrichshagen ersetzt werden. Aufgrund der nicht mehr tragbaren konservatorischen Bedingungen in Dahlem müsste bei weiteren Verzögerungen der Fertigstellung der neuen Depots entweder in Dahlem nachgerüstet, oder aber anderweitig geeigneter Depotraum angemietet werden (was in dieser Größenordnung nicht möglich ist).

Deshalb sollen zeitliche Abhängigkeiten von einer möglichen Bebaubarkeit des südlichen Bereichs des Plangebiets 9-35 mit Ein- und Zweifamilienhäusern durch die BImA vermieden werden.

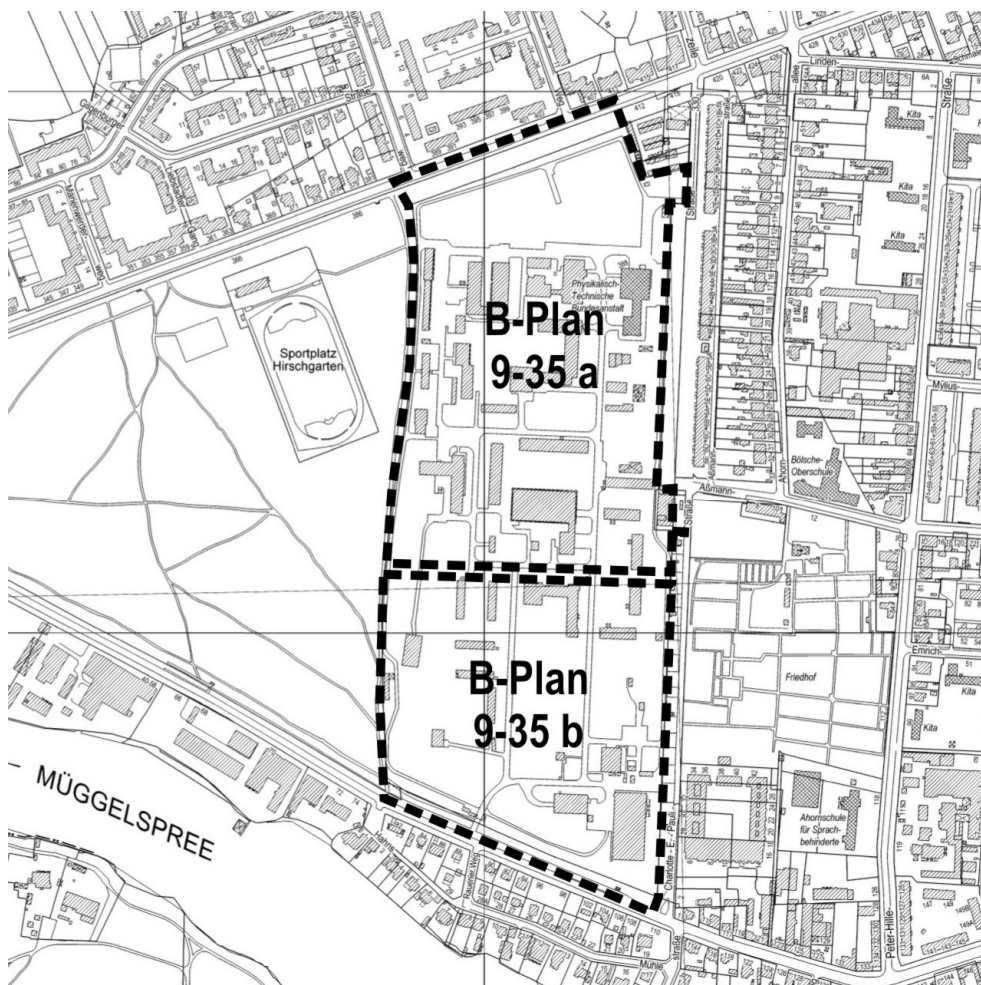
Der Bebauungsplan wurde mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 344/09 vom 05.05.09 in die aufzustellenden Bebauungspläne 9-35a und 9-35b geteilt. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

I. 2 Beschreibung des Plangebiets

I. 2.1 Städtebauliche Struktur des Umfeldes

Für die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist die Planzeichnung im Originalmaßstab 1: 1.000 zum Bebauungsplan 9-35a Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin maßgebend.

Das ca. 13,6 ha große Plangebiet wird nach Aufgabe der ehemaligen gewerblichen Nutzung derzeit kaum noch genutzt.



Im Jahr 1953 zog das Deutsche Amt für Maß und Gewicht von Weida nach Berlin (später umbenannt in „Amt für Standardisierung, Messwesen und Warenprüfung / ASMW“). Die ersten Gebäude im nördlichen Teil des Plangebiets stammen wahrscheinlich aus dieser Zeit. Sie zeigen noch typische Formen der Industriearchitektur der 50er Jahre u. a. mit hoher Glas-Frontfassade und Oberlichtfenstern. Diese charakteristischen Bauten wurden in den folgenden Jahrzehnten mit uniformen Plattenbauten und Baracken auf dem gesamten Gelände ergänzt. Die Rasenflächen zwischen den Gebäuden werden durch Baumgruppen, in Einzelfällen durch Strauch- und Heckenpflanzungen gegliedert. Der hohe Gehölzanteil ist teilweise der Sukzession zuzuschreiben. Das Gelände selbst ist in offener Bauweise mit ein- bis dreigeschossigen Bauten bebaut.

Mit Ausnahme der Gebäude 4 und 20 wurden alle ehemaligen gewerblichen Zweckbauten zeitnah abgebrochen, so dass eine Beschreibung des Ist-Zustandes lediglich im Rahmen der Umweltprüfung in Bezug auf die Ausgangssituation (Stand: 2007/08) und die Planungsabsichten erfolgt. Im Zuge des ersten Bauabschnittes zur Errichtung des Magazingebäudes waren bereits zu diesem Zeitpunkt erhebliche Abrissmaßnahmen im nördlichen Baugebiet erfolgt, weshalb dieser Bereich im Rahmen der Umweltprüfung gesondert behandelt wurde.

Die nördlich und östlich angrenzende Bebauung wird durch vier- bis fünfgeschossige Wohnbauten in geschlossener Bauweise geprägt. Im Süden grenzt ein Siedlungsbereich mit ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern in offener Bauweise an.

An der südöstlichen Plangebietsgrenze befinden sich die Kleingärten der Anlage „Alter Grund“ und im Anschluss ein Schulportplatz sowie ein Friedhof.

Aufgrund der Größe und der bestehenden Einzäunung des Plangebiets bildet der Planbereich eine Barriere zwischen dem östlich anschließenden Wohngebiet und den westlich liegenden Waldflächen für die Naherholung.

Das Plangebiet wird von verschiedenen Leitungstrassen gequert.

I. 2.2 Erschließung

Das Betriebsgelände war verkehrlich über den Fürstenwalder Damm, die Charlotte-E.-Pauly-Straße sowie die Ingrid-Goltzsche-Schwarz-Straße (ehemals Straße 330) an das öffentliche Straßenland angebunden. Alle Anknüpfungspunkte besaßen den Charakter von Grundstückszufahrten. Im Zuge des Baubeginns für das Magazingebäude wurde bereits eine neue Zufahrt zum Fürstenwalder Damm geschaffen. Diese Zufahrt reicht aus um die Verkehre und notwendige technische Erschließung des nördlichen Plangebietes (B-Plan 9-35a) zu gewährleisten.

Der Fürstenwalder Damm wurde im Bereich des B-Plan-Geltungsbereichs im Jahr 2006 grundhaft instandgesetzt und stellt auf Grund seiner verkehrlichen Funktion für den Südostraum die Haupteerschließung für die Zufahrt zum Berliner Außenring A10 dar. Im Bestand wurden hier 2009 14.500 Kfz/24 h ermittelt. Derzeit wird unter Beachtung des STEP Verkehr 2025 eine neue Verkehrsprognose von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Abteilung VII erstellt. Ergebnisse liegen bislang noch nicht vor.

Im näheren Umfeld des Plangebiets liegt eine Straßenplanung für den Umbau des Fürstenwalder Damms von der Bellevuestraße bis zum Hirschgartendreieck vor. Dafür wurde ein Planfeststellungsverfahren nach § 22 Berliner Straßengesetz durchgeführt (Rechtskraft Januar 2010). Mit Fertigstellung/Verkehrsübergabe 2013 wird auch eine wesentliche Verbesserung für die Anbindung des Bebauungsplangebiets erzielt.

Neben der Anbindung an das öffentliche Straßennetz ist die Erschließung durch den Öffentlichen Personennahverkehr ebenfalls als gut einzustufen. Entlang des Fürstenwalder Damms und des Müggelseedamms verkehren die Straßenbahnlinien 60 und 61 mit einer Taktfrequenz von je 20 min. In der Nähe befindet sich die S-Bahnlinie S 3, welche werktags mit einer Taktfrequenz von 10 min verkehrt. Die S-Bahnhaltepunkte Hirschgarten bzw. Friedrichshagen befinden sich in der Nähe des Plangebiets.

I. 2.3 Ver- und Entsorgung

Es ist davon auszugehen, dass die Hauptversorgungsleitungen der Ver- und Entsorgung im öffentlichen Straßenraum liegen.

Im Fürstenwalder Damm liegen im öffentlichen Straßenland zwei Abwasserdruckleitungen DN 800. Im nördlichen Teil des Plangebiets liegen im Flurstück 3 zwei Trinkwasserversorgungsleitungen DN 500 und DN 150 sowie ein Schmutzwasserkanal DN 250, für die nach § 9 Grundbuchbereinigungsgesetz beschränkte persönliche Dienstbarkeiten entstanden sind, deren Eintragungen im Grundbuch zurzeit vorbereitet werden.

Im nordöstlichen Geltungsbereich befinden sich weitere Ver- und Entsorgungsleitungen – Abwasserdruckleitung DN 400, Regenwasserkanal sowie Gasverteilungsleitungen. Weiterhin verläuft eine gemeinsame 30 kV- und 10 kV-Elektrotrasse sowie eine Gasdruckleitung DN 300 mit einem Betriebsdruck von >4 bar über das Gelände der Berliner Forsten im nördlichen Plangebiet.

Entlang der östlichen Plangebietsseite verläuft eine Fernwärmetrasse, welche das Gebiet teilweise kreuzt. Die Leitungstrasse ist zu erhalten.

Im Bereich Fürstenwalder Damm sowie in der Charlotte-E.-Pauly-Straße stehen Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung.

Außerhalb der östlichen Plangebietsgrenze (Höhe Aßmannstraße) befindet sich das Umspannwerk Friedrichshagen (UW FHG), in dem sich weiterhin die Netzstation N 3223 und die Übergabestation Ü 3224 befinden.

I. 2.4 Einschätzung der Freiraumpotenziale

Gemäß des Berliner Waldgesetzes sind einzelne Flächen im Plangebiet als Waldfläche zu definieren. Die genaue Abgrenzung erfolgte im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung sowie durch Sachverhaltsfeststellung vor Ort. Der Umgang mit diesen Flächen unterliegt den Rechtsvorschriften zum Waldrecht.

I. 2.5 Geologische und hydrologische Verhältnisse

Die allgemein hohe anthropogene Überprägung des Bodens im Untersuchungsraum kommt durch die Bodengesellschaften Pararendzina+Lockersyrosem+Regosol – Siedlungsflächen z. T. mit Aufschüttungen - deutlich zum Ausdruck. Das Bodengutachten für den 1. Bauabschnitt der Magazine (Dr. G. Hafner, 2006) ermittelte eine z. T. geringe Mutterbodenaufgabe auf den Grünflächen, Aufschüttungen bis 1 m Tiefe sowie pleistozäne Sandablagerungen des Berliner Urstromtales. Der Geschiebemergel steht mehr als 8 m tief an. Eine lokale Dünenablagerung wurde im Nordosten des Gebietes nachgewiesen.

Im Bereich des Stadtwaldes im Norden und Süden des Plangebiets hat sich Rostbraunerde/ vergleyte Braunerde auf Talsand mit Mittel- und Feinsand gebildet.

Der Boden außerhalb des Waldes wird durch ein geringes Filtervermögen, sehr geringe bis geringe Humusmengen, ein geringes Nährstoffspeichervermögen und durch eine äußerst hohe Wasserdurchlässigkeit charakterisiert. Der pH-Wert des Bodens ist sehr schwach sauer, nur im Waldbereich stark sauer. Die Lebensraumfunktion für die natürliche Vegetation ist als gering, im als Waldbereich mittel eingestuft worden. Der Versiegelungsgrad liegt überwiegend bei 31% bis 40% und im Bereich der Waldflächen bei unter 5%. Sehr schutzwürdig (Vorrang 3) wurden nur die Böden des angrenzenden bewaldeten Hirschgartendreiecks mit den Ausläufern am Nord- und Südrand des Plangebiets (außerhalb des umzäunten Bereiches) bewertet (Umweltatlas Berlin).

Da keine speziellen Bodenuntersuchungen zu künstlichen Aufschüttungen stattgefunden haben, wurden alle als Stadtwald kartierten Flächen der Bewertungsstufe „sehr geringer bis geringer Einfluss“ zugeordnet, womit die relativ ungestörte Entwicklung innerhalb der letzten 50 Jahre hervorgehoben wird. Alle anderen voraussichtlich aufgeschütteten Böden mit verschiedener Vegetation sind „mittel bis hoch anthropogen beeinflusst“ eingestuft worden.

I. 2.6 Altlasten

Aufgrund der vormals ausgeübten Nutzung wurde die gesamte Liegenschaft (ASMW-Grundstück) im Bodenbelastungskataster Berlin unter der Nr. 6302 als altlastenverdächtige Fläche registriert. Die Flächen für die geplante Nutzung durch Staatsbibliothek und Staatliche Museen konnten nach der Durchführung der Abriss- und bauvorbereitenden Maßnahmen im Jahre 2007/2008 vollständig vom Altlastenverdacht befreit werden. Unabhängig von Altlasten muss im Bereich von zukünftigen Versickerungsflächen der Bodenaufbau bekannt sein; die einschlägigen technischen Normen, hier: Arbeitsblatt ATV A 138 sind für die Ausführungsplanung anzuwenden.

I. 2.7 Kampfmittel

Ermittlungen haben keine konkreten Erkenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln auf dem o.g. Gelände ergeben. Es werden daher im Rahmen der zuständigen Verantwortlichkeit gem. § 2 Abs. 4 des Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetzes (ASOG Berlin) vom 11.05.99 (GVBl. S. 164) in Verbindung mit Nr. 1 Abs. 2 der Anlage zum Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetz (ZustKatOrd) keine Kampfmittel-suchmaßnahmen veranlasst.

Es wurde darauf hingewiesen, dass das Vorhandensein von Kampfmitteln im Erdreich nie völlig und verbindlich ausgeschlossen werden kann. Sollte sich bei der Durchführung von Erd- bzw. Tiefbauarbeiten der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergeben, sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen.

I. 2.8 Eigentumsverhältnisse

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind Flächen des Landes Berlin. Entlang der Straßenverkehrsfläche liegt eine Teilfläche der Berliner Forsten (Flurstück 3). Die Erschließung des Baugrundstückes erfolgt teilweise über diese Flächen (Fläche A, ca. 211 m²).

Das größte Areal befindet sich im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA). Im Rahmen eines Überlassungsvertrages wird das Nutzungsrecht an die Stiftung Preußischer Kulturbesitz übertragen. Hierbei handelt es sich um eine ca. 13,6 ha große Fläche. Die zukünftige Grenzziehung oder Flurstücksteilung orientiert sich am abschließenden Grundkonzept. Eine ca. 63 m² große, landeseigene Fläche (Teil des Flurstückes 374) ist an einen Kleingartenverein verpachtet. Ein Grundstücksverzeichnis liegt dem Bebauungsplan bei.

I. 3 Planungsvorgaben / Planerische Ausgangssituation

I. 3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das Plangebiet liegt nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung. Die Siedlungsentwicklung soll gemäß § 5 Abs. 1 LEPro 2007 i.V.m. Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 auf diesen Raum gelenkt werden. Zugleich wird den Grundsätzen der Raumordnung zur Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume durch die Sicherung vorhandener Waldflächen entsprochen.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat mit Schreiben vom 10.10.2012 mitgeteilt, dass der Entwurf des Bebauungsplans 9-35 den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

I. 3.2 Flächennutzungsplan Berlin

Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 30. Oktober 2012 (ABl. S. 2094).

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich des Plangebiets 9-35a dargestellt als:

- Wald und
- Gewerbliche Baufläche.

Der das Plangebiet nach Norden begrenzende Fürstenwalder Damm ist als übergeordnete Hauptverkehrsstraße gekennzeichnet.

Der FNP setzt damit einen Entwicklungsrahmen für den Nutzungscharakter dieser Fläche und lässt zugleich einen gewissen Entwicklungsraum für die einzelnen geplanten Nutzungen.

Entwicklung aus dem FNP

Die Bauflächen für die kulturellen und musealen Einrichtungen in ihrer Ausprägung als Gemeinbedarfsfläche wurden aus den Darstellungen des FNP (gewerbliche Baufläche) entwickelt (Zustimmung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung IB mit Schreiben v. 20.03.2009). Bei der Abgrenzung der Bauflächen wurden im Weiteren die im FNP dargestellten als auch im Bestand vorhandenen Waldflächen beachtet.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen grundsätzlich im Einklang mit den im FNP formulierten Planungszielen. Mit der genauen Verortung werden die Planungsziele konkretisiert:

- Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Staatsbibliothek und Museen“ wird durch eine ergänzende Festsetzung der zulässigen Nutzung - „Magazine“, „Depots“ und „Werkstätten“ - näher bestimmt, die zugleich einen gewerblichen Charakter besitzen und somit dem Grundzug einer gewerblichen Baufläche entsprechen. Die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche unterstreicht den kausalen Zusammenhang einer ergänzenden Nutzung für die ansonsten öffentlichen Einrichtungen im Sinne der zentralen Hauptnutzung.

- Die Waldfestsetzung nimmt Bezug auf den waldgeprägten Charakter des Gebietes und den Bestand.

Mit den getroffenen Festsetzungen entspricht der Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuchs.

I. 3.3 Landschaftsprogramm Berlin

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin (LaPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Juli 1994 (ABl. S. 2331), zuletzt geändert am 9. Juni 2011 (ABl. S. 2343) stellt in seinen einzelnen Programmplänen folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen dar:

Erhalt und Entwicklung von Grün- und Freiflächen aus Gründen des Bodenschutzes, der Grundwasserneubildung und der Klimawirksamkeit sowie kompensatorische Maßnahmen bei der Verdichtung, um aufgrund der Teilhabe am Vorranggebiet Klima- und Grundwasserschutz nachhaltig die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter zu sichern. Dies bedingt als Maßnahmenschwerpunkte:

- keine Ansiedlung von potenziell grundwassergefährdenden Anlagen sowie Verwendung wassergefährdender Stoffe bei Baumaßnahmen;
- Vermeidung von Bodenversiegelungen, die eine wesentliche Verminderung der Grundwasserneubildung oder des Grundwasserdargebots zur Folge haben, als auch die Erhöhung naturhaushaltswirksamer Flächen im Siedlungsbereich sowie dezentrale Regenwasserversickerung;
- Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume sowie Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches.

Im Hinblick auf die Sicherung und Entwicklung einer vielfältigen und charakteristischen märkischen Landschaft (großräumig) kommt den innenliegenden Waldflächen als Strukturelement in Ergänzung zu bebauten Bereichen aus Gründen der Naherholung und des Erhalts des Landschaftsbildes eine besondere Bedeutung zu. Dies bedingt zugleich, die Erreichbarkeit und Durchwegung solcher Gebiete nach Möglichkeit zu verbessern.

Eine Differenzierung nach Biotoptypen, ihrer Vollständigkeit (Ausprägung) und Verbreitung (Repräsentanz) sowie deren Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege erfolgte und ist somit explizit Gegenstand der Umweltprüfung i.S.d. § 2 Baugesetzbuch (BauGB), wie auch Gegenstand der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Den Zielen des LaPro wurde sowohl unter den Aspekten einer Vermeidung nachteiliger Beeinträchtigungen auf die Funktionen des Naturhaushaltes als auch einer Beschränkung der Bebauung der Grundflächen nach Art und Umfang Rechnung getragen, so dass sich die zugelassene Nutzung zweckmäßig und in einer den Landschaftsraum schonenden Weise einfügt. Dazu gehört auch die Schaffung neuer Wegebeziehungen, welche die Erlebniswirksamkeit innerstädtischer Waldflächen verbessert.

I. 3.4 Wasserschutzzonen

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III B – weitere Schutzzone für das Wasserwerk Friedrichshagen (Wasserschutzgebietsverordnung Friedrichshagen) vom 31.08.1999 (GVBl. S. 516).

Es muss sichergestellt werden, dass beispielsweise mit der Errichtung von Stellplätzen oder der Versickerung von schwach belastetem Niederschlagswasser nachteilige Wirkungen auf die Funktionen des Naturhaushaltes und das Grundwasser im speziellen nicht zu besorgen sind.

I. 3.5 Stadtentwicklungsplan Wohnen

Der Geltungsbereich selbst ist nicht Bestandteil der Entwicklung und Neuplanung im Wohnungsbau. Die im unmittelbaren Anschluss befindlichen Wohnbauflächen sind jedoch einer der Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung im Südostraum. Ziel ist hier die prioritäre Sicherung und Entwicklung hochwertiger Lagen i. S. einer kleinteiligen Ergänzung des bestehenden Stadtgefüges. Dies eröffnet die Planungsansätze einer diesbezüglichen Bauflächenausweisung. Der daraus resultierende Anspruch macht eine entsprechende Aufwertung der bestehenden gewerblichen Situation und eine verstärkte Rücksichtnahme in Bezug auf die Störwirkung notwendig.

I. 3.6 Stadtentwicklungsplan Gewerbe

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs ist aufgrund seiner gewerblichen Vorprägung Bestandteil der Flächenanalyse des STEP Gewerbe – Bestandsdarstellung. Hinweise bestehen insbesondere zur Notwendigkeit von Emissionsschutzmaßnahmen in Bezug auf angrenzende Wohn- und Grünnutzung. Eine Wachstumsreserve wird hier nicht gesehen, wenn auch eine innere Reserve von ca. 2,8 ha angegeben wird.

I. 3.7 Stadtentwicklungsplan Verkehr Berlin-Mobil 2010

Das Plangebiet ist über den Fürstenwalder Damm direkt an das öffentliche Straßenland angebunden.

Der Straßenzug ist gut ausgebaut und ist im FNP des Landes Berlin und dem Stadtentwicklungsplan Verkehr, Berlin - Mobil 2010, als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Dergleichen ist der Straßenzug Fürstenwalder Damm sowohl im Bestand als auch in der Planung gemäß der Darstellung im STEP- Verkehr als übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II eingestuft.

I. 3.8 Stadtentwicklungsplan Klima

Das Land Berlin hat am 31. Mai 2011 den Stadtentwicklungsplan Klima beschlossen. Ziel des Stadtentwicklungsplans ist es die Stadt auf den Klimawandel vorzubereiten und konzentriert sich hierbei auf vier raumbezogene Handlungsfelder:

- Bioklima im Siedlungsraum
- Grün- und Freiflächen
- Gewässerqualität und Starkregen
- Klimaschutz

Wie durch die Umweltprüfung belegt sind mit Umsetzung der Planung keine erheblichen nachteiligen Veränderungen auf die Umwelt verbunden; im weiteren begründet auch der Aktionsplan zum StEP Klima keine weiterreichenden Anforderungen an öffentliche Bauten, noch handelt es sich in Anbetracht der stadträumlichen Lage vorliegend um einen prioritären Handlungsraum.

I. 3.9 Planungsrecht vor Aufstellung des Bebauungsplans

Die planungsrechtliche Grundlage zur Beurteilung von Vorhaben vor Aufstellung des Bebauungsplans bildete § 34 BauGB.

Ausgehend von der ursprünglichen gewerblichen Nutzung des Geländes durch das Amt für Standardisierung / Messwesen und Warenprüfung und nachfolgenden Nutzung durch den TÜV Rheinland richtet sich nach den tatsächlichen örtlich vorgefundenen Gegebenheiten zum Zeitpunkt der Beschlussfassung; danach wäre gemäß § 34 BauGB eine gewerbliche Nutzung weiterhin zulässig gewesen.

Die damals vorhandenen baulichen Anlagen bestanden aus Gebäuden mit 1-3 Geschossen mit max. 3.200 m² Grundfläche und max. 13 m Höhe. Die Stellung der Gebäude ließ keine städtebauliche Ordnung erkennen; sie waren untereinander funktional nur mittels Straßen und Bewegungsflächen verbunden. Die nicht überbauten Flächen waren von flächenhaft ausgeprägten Gehölzflächen mit prägendem Baumbestand gekennzeichnet.

Die vormals durch das ASMW genutzten Grundstücke bildeten in sich eine gewerblich genutzte Fläche, die in keinem baulichen und räumlich funktionalen Zusammenhang mit der Ortslage stehen. Die in Rede stehenden Flächen sind zu ihrer Umgebung klar abgegrenzt, so dass sich aus dem näheren Umfeld keine Maßstäbe für eine Bebauung des Grundstücks ableiten lassen.

Die vorhandene und bislang ausgeübte Nutzung unterliegt dem Bestandsschutz. Sie stellt vorliegend nach dem Maß der baulichen Nutzung, insbesondere nach der überbauten Fläche, zugleich das mögliche Nutzungsmaß nach § 34 BauGB dar.

Durch Auswertung photogeometrischer Unterlagen und Bestandskarten wurden bezogen auf den für die Magazine und Depots heranzuziehenden Grundstücksteil bauliche Anlagen im Umfang von 40.340 m² im Bestand ermittelt. Dieses Maß der baulichen Inanspruchnahme von Grundflächen wurde im Weiteren als Grund-

lage sowohl für die Beurteilung umweltrelevanter Auswirkungen als auch maßgeblich für das Planerfordernis herangezogen.

Genehmigte Vorhaben

Innerhalb des Plangebiets 9-35a wurde bereits im Jahr 2005 der Umbau des Hauses 20 zum Depotgebäude der Staatlichen Museen zu Berlin nach § 34 Abs. 1 BauGB genehmigt. Im Jahr 2007 wurde weiterhin der Abriss diverser Gebäude innerhalb des Baufeldes für das Magazingebäude und nachfolgend der Neubau eines Magazingebäudes für die Staatsbibliothek zu Berlin auf der Grundlage des § 34 Abs. 1 BauGB mit der Baugenehmigung Nr. 226/2006 genehmigt. Das bereits im Rohbau errichtete Magazingebäude zur Unterbringung der Bestände der Staatsbibliothek wird 2013 fertig gestellt und bildet von daher zukünftig den planungsrechtlichen Maßstab. Im August 2011 wurde ebenfalls auf der Grundlage des § 34 BauGB durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt die Herstellung des Weges auf der Fläche BCDEFGHB genehmigt.

II PLANINHALT

II. 1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Nach Aufgabe der ehemaligen gewerblichen Nutzung erfolgte in enger Abstimmung mit der BlmA und der Stiftung Preußischer Kulturbesitz (SPK) die Entwicklung eines externen Standortes für die Lagerung, Archivierung, Erforschung und Restaurierung von Kulturgütern der Stiftung.

Das Grundstück Fürstenwalder Damm hat sich für die Nutzung herauskristallisiert. Interdisziplinär sollen hier die notwendigen Flächen und Baumassen entwickelt werden. Eine zwischenzeitliche Massenstudie mit einer Art campusartiger Bebauung ist durch die Auslobung eines Wettbewerbes und deren Ergebnis weiterentwickelt worden.

Der erste Bauabschnitt für das Magazingebäude der Staatsbibliothek zu Berlin wurde auf Grundlage des § 34 BauGB genehmigt und orientiert sich am bereits 2004/2005 durchgeführten Realisierungswettbewerb. Im südlichen Anschluss sind zwei weitere Bauabschnitte mittelfristig geplant. Die Gebäudehöhe soll 16 m nicht übersteigen. Zur Entwicklung des Gebietes ist der flächenhafte Abbruch aller Bestandsgebäude notwendig, der weitgehend erfolgt ist. Im Zuge einer Baugenehmigung von 05/2007 für den ersten Bauabschnitt ist zudem bereits die HAUPTERSCHLIEßUNG von der Ingrid-Goltzsche-Schwarz-Straße (ehemals Straße 330) an den Fürstenwalder Damm verlegt und im Jahr 2007 erstellt worden. Zukünftig wird das Plangebiet nur noch direkt über den Fürstenwalder Damm erschlossen werden.

Im Rahmen eines weiteren Wettbewerbes im Jahre 2007/2008 sollten eng vernetzte Struktureinheiten zwischen zentralen Funktionen und den einzelnen Depotbereichen vorgeschlagen werden, um so eine intensive interdisziplinäre Zusammenarbeit zu ermöglichen. Ziel des Wettbewerbs war es, einen städtebaulichen Entwurf zu erhalten, der als Grundlage des aufzustellenden Bebauungsplans dient und ein tragfähiges Konzept für die längerfristige Entwicklung des Grundstücks als zentraler Standort von Werkstätten und Depots der Staatlichen Museen zu Berlin, sowie einen architektonischen Entwurf für die im 1. von mindestens 2 Bauabschnitten zu realisierenden Teile des Raumprogramms darstellt. Ergebnis des Wettbewerbes ist, analog des nördlichen Magazingebäudes, ein modular aufgebauter Baukörper im südlichen Teil der Liegenschaft. Die endgültige kompakte Bauform ermöglicht eine flächensparende Bauweise. Das Gebäude 20, in dessen Herichtung für die derzeitige Nutzung bereits investiert wurde, soll jedoch temporär als Depot mit Werkstätten bis zur Umsetzung des nächsten Bauabschnittes weitergenutzt werden. Ein dauerhafter Erhalt ist hier nicht geplant. Die Realisierung des 2. Bauabschnittes „Depots und Werkstätten“ ist für 2020 geplant.

Grundlage für die weitere Planung sind die vorliegenden Wettbewerbsergebnisse „Magazingebäude der Staatsbibliothek zu Berlin“ und „Depots und Werkstätten der Staatlichen Museen zu Berlin“.

II. 2 Intention des Plans

Die Hauptintention des Bebauungsplans 9-35a ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung als Gemeinbedarfsflächen mit einer kulturellen Nutzung (Staatsbibliothek und Museen). Das Planverfahren soll für die Errichtung von Magazinen und Depots die planungsrechtliche Voraussetzung schaffen. Dies bedingt neben der späteren Erweiterung des Magazingebäudes für die Staatsbibliothek die Schaffung von Voraussetzungen zur konservatorischen Unterbringung

unwiederbringlicher Kunstgegenstände aus verschiedenen Sammlungen aus Berlin-Dahlem und der Museumsinsel.

Der Masterplan Museumsinsel der Staatlichen Museen zu Berlin erfordert zur Schaffung der Baufreiheit im Pergamonmuseum und zur Gewinnung weiterer Ausstellungsflächen die Beräumung der Sockelgeschosse im Pergamonmuseum und im Alten Museum. Die dort bisher befindlichen Depots und Werkstätten sollen nach inhaltlichen Kriterien geordnet zum Teil an dem neu zu entwickelnden, zentralen Archiv-, Depot- und Werkstattstandort der Stiftung Preußischer Kulturbesitz in Berlin-Köpenick, Ortsteil Friedrichshagen untergebracht werden. Die Gliederung des geplanten Bauvolumens soll städtebaulich auf die östliche und südliche Nachbarschaft reagieren und an die campusartige Bebauung der vorherigen Nutzung erinnern.

Zu erwartende nachteilige Veränderungen von Funktionen des Naturhaushalts, wie Minderung von Bodenfunktionen, Vegetationsverlust sowie der Ausgleich für die Beseitigung von Biotopen sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Eine besondere Berücksichtigung kommt dabei der Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes zu.

Durch die Umnutzung und Neubebauung der Liegenschaften wird das interne Erschließungsnetz weitestgehend neu erstellt und durch die Bauherren mit den zuständigen Erschließungsträgern abgestimmt. Analog der erfolgten Teilung der Bebauungspläne 9-35a und 9-35b wird auch die Teilung des Erschließungsnetzes angestrebt, so dass die betreffenden Bereiche autonom erschlossen werden und sich entweder mit den überörtlichen Trassen im Bereich des Fürstenwalder Damms oder des Müggelseedamms vernetzen.

Gegenstand der Planung ist weiterhin eine Durchwegung des Geländes in Ost-West-Richtung, um die Wegeachse Aßmannstraße an die Waldflächen und das Wegenetz des Hirschgartendreiecks anzubinden.

II. 3 Wesentlicher Planinhalt

- Entsprechend dem Planungsziel soll das Gelände südlich des Fürstenwalder Damms als Gemeinbedarfssfläche für eine kulturelle Nutzung mit der Zweckbestimmung „Staatsbibliothek und Museen“ ausgewiesen werden.
- Zur Erschließung des Plangebiets werden die erforderlichen Flächen als öffentliche Straßenverkehrsflächen ausgewiesen und durch die Festsetzung von Geh-, Fahr-, Radfahr- und Leitungsrechten ergänzt.
- Um die Aßmannstraße/Charlotte-E.-Pauly Straße fußläufig an die Waldflächen des Hirschgartendreiecks anzubinden, ist eine Durchwegung des Geländes in Ost-West-Richtung vorgesehen.

Der Bebauungsplan 9-35a soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sowie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet sowie unter Berücksichtigung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden miteinander und untereinander in Einklang gebracht:

- Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung;
- Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse;
- Belange von Freizeit und Erholung;
- Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes;
- Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege;
- Belange des Verkehrs;
- Belange von Ver- und Entsorgung.

Durch die maßvolle Flächeninanspruchnahme innerhalb eines gewachsenen und bestandsgeprägten Siedlungsraumes gemäß dem Leitbild der Innenentwicklung wird - unter kosten- und ressourcenschonender Nutzung vorhandener Infrastruktur - eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB gewährleistet. Im Sinne einer Konversion einer brachgefallenen Gewerbeliegenschaft schont der

Rückgriff auf städtische Baulandreserven Natur und Landschaft an den Rändern der Stadt, die für den Verdichtungsraum Berlin als ökologische Ausgleichszonen zur Erhaltung gesunder Lebens- und Arbeitsverhältnisse notwendig sind.

II. 4 Umweltbericht

II.4.1 Inhalt und Ziele des B-Plans

II.4.1.1 Intention des B-Plans

Im Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin, Ortsteil Friedrichshagen, soll die ehemals durch das Amt für Standardisierung und Messwesen genutzte Fläche zwischen Fürstenwalder Damm und Müggelseedamm als Standort für die Magazine, Depots und Werkstätten der Staatsbibliothek und der Staatlichen Museen entwickelt werden. Als zukünftiger Nutzer fungiert die Stiftung Preußischer Kulturbesitz (SPK).

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 9-35 wurde am 13.02.2007 per Bezirksamtsbeschluss Nr. 28/07 gefasst. Planungsziel für den nördlichen Teil des Geltungsbereiches ist eine Gemeinbedarfsfläche für kulturelle Nutzungen. Auf der südlichen Teilfläche der Bundesliegenschaft ist eine Nachnutzung im Benehmen mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) als Wohnbaustandort geplant.

Außerhalb der bestehenden Umzäunung des Baugrundstücks umfasst der Geltungsbereich außerdem Teile von öffentlichen Verkehrsflächen des Fürstenwalder Dammes (Straße und Schienenweg) sowie Wald.

Mittels der Planung sollen vorhandene versiegelte und bebaute Flächen innerhalb einer erschlossenen Ortslage nachgenutzt werden. Sowohl bei der Ausschreibung für die Depots und Werkstätten als auch bei der räumlichen Festlegung der Wohnbauflächen stand eine sparsame Verwendung des Bodens, die Vermeidung einer Zersiedelung sowie die Möglichkeit der Entwicklung zusammenhängender Waldflächen gemäß den Zielen des Landschafts- und Artenschutzprogramms Berlin im Vordergrund.

Im Rahmen einer frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde zur Festlegung des Untersuchungsrahmens und des Detaillierungsgrads der Umweltprüfung eine Scopingvorlage erarbeitet und am 29.08.2007 ein Scopingtermin durchgeführt.

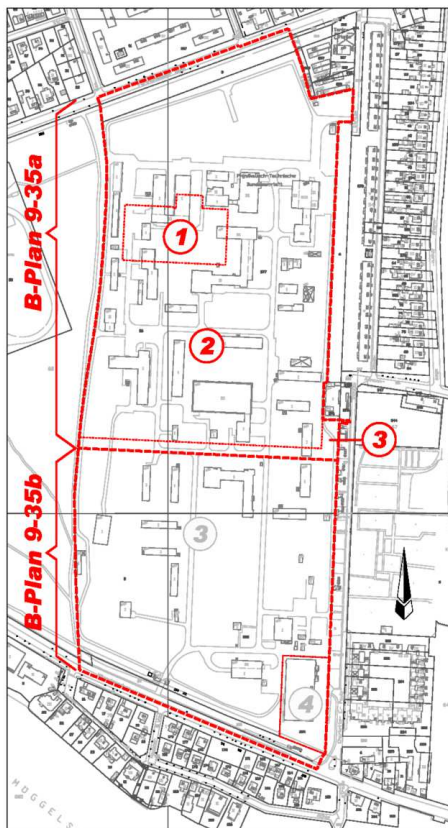
Im Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden die Verfahren für den nördlichen Teil des Geltungsbereiches mit den Vorhaben der SPK vom Südteil voneinander abgekoppelt. Der Nordteil wird unter der Bezeichnung B-Plan 9-35a mit dem Ziel weitergeführt, möglichst rasch die Planungssicherheit für die Magazine, Depots und Werkstätten zu erreichen. Der Südteil soll mit der Bezeichnung B-Plan 9-35b weitergeführt werden, wenn über die städtebauliche Umsetzbarkeit mit den Beteiligten eine Übereinkunft hergestellt werden kann.

II.4.1.2 Angaben zum Vorhabensstandort

Der Geltungsbereich des gesamten B-Planes 9-35 umfasste 23,66 ha. Er beginnt ca. 150 m nördlich der Müggelsprees am Müggelseedamm, erstreckt sich über ca. 750 m Länge bis zum Fürstenwalder Damm. Westlich grenzt das bewaldete Hirschgardendreieck inkl. Sportanlage an, nördlich, östlich und südlich liegen Wohngebiete. Zwischen den östlichen Wohnquartieren befinden sich ein Friedhof und eine kleinere Sportanlage. Im Nordosten schließt sich ein Garagenkomplex an, im Südosten grenzt eine schmale Kleingartenzeile direkt an das Plangebiet.

Nach der Behördenbeteiligung erfolgte eine Teilung in den B-Plan 9-35a (SPK zzgl. geplante Wegeverbindung, Nord) und B-Plan 9-35b (BImA und privates Flurstück; Süd). Außerdem wurde der Geltungsbereich des B-Plans B 9-35a um eine Fläche von 63 m² zum Anschluss der geplanten Wegeverbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen am Nordrand der Kleingartenanlage „Alter Grund“ erweitert.

Für die Beschreibung im Umweltbericht wurde der Geltungsbereich ursprünglich in vier Teilflächen entsprechend des Planungsstandes und der geplanten Nutzung gegliedert. Die Trennlinie zwischen B-Plan 9-35a und 9-35b verläuft daher innerhalb der ursprünglichen Teilfläche 3 (siehe Abb.).



- Teilfläche 1: Magazinegebäude der Staatsbibliothek (SPK)
Baugenehmigung wurde erteilt, die Baumaßnahmen sind bereits fortgeschritten
- Teilfläche 2: Magazine, Depots und Werkstätten (SPK)
- Teilfläche 3: Wegeverbindung (überörtlich)
- Teilfläche 3: Künftiger Wohnbaustandort (BlmA) (graue Nr.)
(der nördliche Streifen ist Teil des B-Plan 9-35a – rote Nr.)
- Teilfläche 4: Privateigentum (graue Nr.)

Im Norden wurde im Rahmen des 1. Bauabschnittes der Magazine eine neue Zufahrt zum Fürstenwalder Damm geschaffen. Eine weitere Zufahrt besteht vom Müggelseedamm gegenüber dem Rauener Weg.

Die vormalige Bebauung bestand aus mehrgeschossigen Gebäuden und Baracken, die seit den 50er Jahren auf dem Gelände verstreut errichtet wurden. Der Waldcharakter hat sich auf Teilflächen gut erhalten. Zwischen den Gebäuden verteilen sich sowohl ältere Einzelbäume und Baumgruppen als auch sukzessiv entstandene Gehölzflächen. Ein erheblicher Teil der Freiflächen ist für Straßen und Stellplätze versiegelt. Die Offenflächen wurden einst intensiv gepflegt. Im Norden hat sich auf einer vegetationsarmen Sandfläche ein geschützter Biotop entwickelt.

II.4.1.3 Art des geplanten Vorhabens – Beschreibung der Festsetzungen des B-Plans

Der B-Plan 9-35a dient der Sicherung von Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) für die Magazine, Depots und Werkstätten.

Die Flächen für den Gemeinbedarf dürfen bei einer zulässigen Grundfläche (GR von 40.000 m²) bis zu diesem Maß von baulichen Anlagen (Hauptanlagen) überdeckt werden. Die zulässige Grundfläche wiederum darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche um weitere 50 vom Hundert überschritten werden. Anhand dieses Maßes der baulichen Nutzung von max. 60.000 m² (absolut) ergibt sich rechnerisch ein Grad an Überbauung von ca. 68% der ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche.

Geplant sind zwei massive Baukörper mit einer maximalen Gebäudehöhe von 16 m innerhalb eines von der Wohnbebauung abgerückten Baufensters sowie notwendige Nebenanlagen und Zufahrtsstraßen sowie ebenerdige Stellplätze. Weitere 4.000 m² werden überschlägig für die Versickerung des auf den Dachflächen von Gebäuden anfallenden Niederschlagswassers benötigt, so dass bei einem Anteil von rd. 30 % der Gemeinbedarfsflächen ausreichend Spielräume für die Gestaltung der Grün- und Freiflächen verbleiben.

Mit der Errichtung des Magazingebäudes der Staatsbibliothek (1. Bauabschnitt) wurde bereits begonnen (Baugenehmigung Nr. 226/2006 vom 10.05.2007 auf Grundlage § 34 BauGB). Weitere Bauabschnitte zur Ergänzung dieses Gebäudekomplexes werden innerhalb des Baufensters berücksichtigt. Voraussichtlich werden auch die Depots und Werkstätten in mehreren Bauabschnitten (modulare Bauweise) errichtet.

Vorhandene, nicht mehr benötigte bauliche Anlagen sollen zurückgebaut und soweit die Flächen nicht anderweitig baulich beansprucht werden, auch zeitnah entsiegelt werden. Der überwiegende Teil der neu geschaffenen Freiflächen ist nach Maßgabe der Nutzungsabgrenzung als Wald zu entwickeln, nur für eine Teilfläche wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „mehrschichtiger Gehölzbestand“ als Nutzungszonierung gegenüber den benachbarten Wohnbauflächen ausgewiesen.

Die geplante Wegeverbindung (Teilfläche 3 rot) gewährleistet zukünftig die bessere Erreichbarkeit von siedlungsnahen Freiräumen aufgrund des Zugangs von und zur Charlotte-E.-Pauly-Straße über die Kleingartenanlage „Alter Grund“.

II.4.1.4 Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Der Geltungsbereich des B-Plans 9-35a umfasst ca. 13,6 ha Fläche und verteilt sich wie folgt:

Art der Bodennutzung Nutzungszweck	Fläche in m ²	Baufenster in m ²	ausgewiesene Grundfläche in m ²	Überbauung (absolut) in m ²	weitere Angaben in m ²
Gemeinbedarfsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	88.307	50.717	40.000	60.000	
Anteil nicht überbaubarer Grundstücksfläche					28.307
Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	6.364				
Waldflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)	37.765				
Öffentliche Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	3.452				
Fahrrecht A (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	211				
Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	63				
Summe	136.162				

Tab.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung (festgesetzte Grundfläche) darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen bis zu 50 v.H. überschritten werden, woraus sich der Grad der baulichen Inanspruchnahme (Überbauung absolut) für die Bauflächen ergibt.

II.4.1.5 In Fachgesetzen und –plänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Die Prüfung der Umweltverträglichkeit ist ein unselbständiger Teil behördlicher Verfahren, so auch im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen. Sie umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen der jeweiligen Planung anhand von in Fachgesetzen und plänen festgelegten Umweltzielen.

An dieser Stelle erfolgt eine Übersicht (nachfolgende Tabelle) von maßgeblichen Vorschriften anhand ihrer praktischen Konkordanz als Leitlinien für die Planung und zugleich Maßstab für die Beurteilung von Auswirkungen. Die Richtlinien der EU zu FFH- und Vogelschutzgebieten werden der Vollständigkeit halber mit auf-

geführt, da die Erhaltungsziele dieser Gebiete als gesonderter Umweltbelang im BauGB (§ 1 Abs. 6 Nr. 7) benannt werden.

Tab. 2: Ziele des Umweltschutzes		
Fachgesetz	Schutzgut	Im B-Plan zu beachten
Baugesetzbuch (BauGB)	Mensch Flora, Fauna, Boden, Wasser, Klima, Luft, Land- schaft, Kultur- und Sach- güter	§ 1 Abs.5 BauGB - nachhaltige städtebauliche Entwicklung (sozial, wirtschaftlich und umwelt-schützend) auch in Verantwortung für künftige Generationen, - menschenwürdige Umwelt sichern, - natürliche Lebensgrundlagen schützen und entwickeln, - Verantwortung für Klimaschutz, - Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickeln, § 1 Abs. 6 BauGB - gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse fördern, - Beachtung von Denkmalschutz und -pflege, - Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes, der Land-schaftspflege
Bundes-Immissions-schutzgesetz (BImSchG) 16. BImSchV 18. BImSchV 26. BImSchV	Mensch, (Fauna)	- Schutz des Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm, elektromagnetische Felder) - <i>Indikatoren: Lärm-Immissionswerte (in dB[A]) elektr./ magnet. Feldstärke</i>
Bundes-Immissions-schutzgesetz (BImSchG) 22. BImSchV 33. BImSchV, EU-Richtlinien, Strate- gien zur Luftreinhaltung (EU)	Mensch, (Vegetation, Ge- wässer, Boden)	- allgem.: Schutz des Menschen (Gesundheit) und der natürlichen Grundlagen vor Schadstoffeinträgen aus der Luft (u. a. Feinstaub, Ozon, NO ₂ , NO _x , SO ₂) - Minderung der Erkrankungen und der Mortalität aufgrund hoher Schadstoffbe-lastung der Luft (u. a. durch Feinstaub und Ozon), - u. a. Verringerung der Versauerung von Böden, Minderung der Schäden an der Vegetation durch NO _x und Ozon - <i>Indikatoren: Schadstoff-Emissions- und Immissionswerte</i>
FFH –Richtlinie, Vogel-schutz-RL, Nationale Strategie zur biologischen Vielfalt Verordnungen zu FFH- und Europ. Vogelschutz-gebieten	Flora, Fauna, biologische Viel-falt	- Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen , der biologischen Vielfalt , Schaffung eines europaweiten zu-sammenhängenden Netzes von Schutzgebieten („Natura 2000“) - zu beachten: ausgewiesene und gemeldete FFH- und SPA-Gebiete und deren Schutzziele - <i>Indikatoren: Inanspruchnahme / Beeinträchtigung (m², ha, welche Arten sind betroffen)</i>
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Naturschutzgesetz Berlin (NatSchG Bln)	Flora, Fauna, biologische Viel-falt, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft, Kulturgüter	- Sicherung des Naturhaushalts, Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstel-lung der den Standort prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Ener-gieflüsse, landschaftlichen Strukturen, - sparsamer und schonender Umgang mit nicht erneuerbaren Naturgütern (z. B. Boden), - Wald aufgrund günstiger klimatischer Wirkung erhalten, - biologische Vielfalt und Artenvielfalt erhalten und entwickeln, - Schaffung eines Biotopverbundes (auf mind. 10 % der Landesfläche), - Minimierung von Zerschneidungswirkungen, - Landschaft u. a. für landschafts- und naturverträgliche Erholung schützen und entwickeln, Erhalt von kulturgeschichtlichen Zeugnissen, - <i>Indikatoren: u. a. Umfang der Beeinträchtigung von Schutzgebieten, ge-schützten Biotopen und Arten (m², ha, Anzahl)</i>
Bundes-Bodenschutz-gesetz (BBodSchG)	Boden	- nachhaltige Sicherung sowie Wiederherstellung der Funktionen des Bodens, - Abwehr schädlicher Bodenveränderungen, Altlasten sanieren, Vorsorge gegenüber nachteiligen Einwirkungen - Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen des Bodens sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte - <i>Indikatoren: u. a. Umfang der Beeinträchtigung von naturnahen Böden bzw. Böden mit Bedeutung für wichtige Bodenfunktionen (m², ha)</i>
Bundeswaldgesetz Waldgesetz Berlin	Boden, Flora und Fauna, Landschaft, Erholung	- Erhalt des Waldes in seiner Funktion u. a. für die biologische Vielfalt, Lebens-raum für Tiere und Pflanzen, Immissionsschutz, Klimaausgleich, Erholung
Wasserrahmenrichtlinie Wasserhaushaltsgesetz	Wasser	- Vermeidung einer langfristigen Verschlechterung der Güte und Menge des Süßwassers, Schutz vor Verschmutzung
Denkmalschutzgesetz Berlin	Kulturgüter	- Schutz des kulturellen Erbes (u. a. Boden- und Baudenkmale, Ortsbild)

Weitere Entwicklungsziele und Maßnahmen sind dem Landschafts- und Artenschutzprogramm von Berlin (LaPro) für das Untersuchungsgebiet zu entnehmen:

Naturhaushalt / Umweltschutz

- zentraler Bereich, Südosten: Siedlungsgebiet
- Norden und zwischen zentralem und südöstlichem Bereich: Grün- und Freifläche – ist aus Gründen des Bodenschutzes, der Grundwasserneubildung und Klimawirksamkeit zu erhalten
- Vorranggebiet Klimaschutz: klimatisch wirksame Freiräume sind zu erhalten, der Luftaustausch ist zu sichern und zu verbessern, empfindliche Nutzungen sind vor Immissionen zu schützen
- Wasserschutzzone III / Vorranggebiet Grundwasserschutz:
 - Verminderung der Grundwasserneubildung ist zu vermeiden
 - keine Neuansiedlung potentiell grundwassergefährdender Anlagen
 - vorrangige Altlastensanierung
 - besonderer Schutz von Gewässern mit Grundwasseranschluss
 - Grundwasser nicht dauerhaft freilegen
 - keine Verwendung von wassergefährdenden Stoffen bei Baumaßnahmen
- Hirschgartendreieck: Vorranggebiet Bodenschutz

Biotopentwicklung

- Waldbaumsiedlungsbereich
 - Erhalt von naturnahen Gehölzbeständen und Säumen
 - Ergänzung von Waldbäumen
 - Sicherung eines hohen Grünflächenanteils, Vermeidung baulicher Verdichtung
 - Entsiegelung von Wegen, Pflanzung standortgemäßer heimischer Gehölze

Landschaftsbild

- Sicherung und Entwicklung besonderer Siedlungszusammenhänge (u. a. Villengebiete, Siedlungen der 20er und 30er Jahre)
 - Erhalt und Ergänzung des Waldbaumbestandes
 - Erhalt und Entwicklung gebietstypischer Strukturen (u. a. Waldparkanlagen, Magerrasen)

Erholung und Freiraumnutzung

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität
- Verbesserung der Durchlässigkeit zum landschaftlich geprägten Raum
- auf Teilflächen: Sicherung und Entwicklung eines vielfältigen, mehrstufigen, standortgerechten Waldes, Auslagerung störender untypischer Nutzungen
- auf Teilflächen: großräumige Sicherung und Entwicklung der vielfältigen märkischen Landschaft, Verknüpfung von Teilräumen des Naherholungsraumes

Es liegt auf der Hand, dass bei der Verfolgung der Zielerreichung eines Entwicklungsziels nicht gegen materielles Recht verstoßen oder ein anderes Schutzgut schwerwiegend beeinträchtigt werden darf. Auf der anderen Seite werden nicht alle mit einem Leitbild verbundenen Ziele sogleich negiert, insofern Abstriche an der Zielerreichung im Rahmen einer sachgerechten Abwägung zu begründen sind. Denn letztlich soll durch die Implementierung einer Umweltprüfung in das Verfahren sichergestellt werden, dass auf Grundlage des § 2 Abs. 1 Satz 2 UVPG eine auf die Umweltauswirkungen zentrierte Prüfung unter Berücksichtigung der jeweiligen Wechselwirkungen gewährleistet wird. Dazu ist es notwendig, die Umweltbelange in gebündelter Form herauszuarbeiten, um so dazu beizutragen, dass eine solide Informationsbasis gegeben ist, die verhindert, dass diese Belange in einer atomisierten Betrachtungsweise nicht mit dem Gewicht zur Geltung kommen, das ihnen in Wahrheit bei einer Gesamtschau gebührt, wie es das Bundesverwaltungsgericht in einer Entscheidung begründet hat.

II.4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Aufgrund der besseren Verständlichkeit erfolgte die Durchführung und Dokumentation (Text und Karten) der von externen Fachgutachtern durchgeführte Umweltprüfung¹ in gesonderten Berichten; Teil I: Bericht zur Umweltprüfung sowie Teil II: Eingriffsermittlung mit Tabellen, nebst dazugehörigem Kartenteil.

Insoweit handelt es sich bei dem an dieser Stelle eingefügten Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung um eine Wiedergabe desjenigen Abwägungsmaterials, welches die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zum Gegenstand hat.

Ergänzende Anmerkung: Es wurde im weiteren Verfahren (im Nachgang zur Öffentlichkeitsbeteiligung) die Umweltprüfung schon allein deshalb nicht fortgeschrieben und weiter aktualisiert, da in Folge bauvorbereitender Maßnahmen, wie Leitungsprüfungen und –verlegungen im Zusammenhang mit umfänglichen Abrissarbeiten zwischenzeitlich die Beschaffenheit eines nicht unerheblichen Anteils der zukünftigen Baufelder grundlegend verändert wurde. Da es sich hierbei um genehmigungsfreie Handlungen handelt und mit dem Rückbau auch keine andere planungsrechtliche Beurteilung verbunden ist, hätte der Aufwand in keinem Verhältnis zu einem Erkenntnisgewinn gestanden, da letztlich eine generalisierte Bautätigkeit nach Maßgabe der Festsetzungen des B-Plan (baulicher Endzustand) den Gegenstand der Umweltprüfung bildet.

II.4.2.1 Räumlicher Untersuchungsumfang, Untersuchungsmethodik

In der Scopingvorlage wurde die Größe des Untersuchungsraumes für jedes Schutzgut entsprechend den zu erwartenden erheblichen (Eingriffsraum) und ggf. unerheblichen Auswirkungen (Wirkraum) vorläufig festgelegt. Die wesentlichen Auswirkungen werden auf der direkt vom Vorhaben betroffenen Fläche (B-Plangebiet) erwartet, für das Landschaftsbild (bzw. Ortsbild) und ggf. den Menschen können die Wirkungen darüber hinausgehen.

Tab. 3: Definition der Untersuchungsräume für die Schutzgüter	
Schutzgut	Untersuchungsraum
Boden	Plangebiet
Wasser	Plangebiet zzgl. ca. 100 m Umkreis (Grundwasser)
Klima, Luft	Plangebiet zzgl. ca. 250 m Umkreis
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Plangebiet mit Arrondierungen
Fauna, Biotopverbund / biol. Vielfalt	detailliert: Plangebiet, allg. Einschätzung: 250 m Umkreis
Landschaft, Landschaftsbild	Plangebiet zzgl. ca. 200 m Umkreis
Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	Plangebiet zzgl. ca. 100 m Umkreis
Kulturgüter	Plangebiet zzgl. ca. 200 m Umkreis
Sonstige Sachgüter	Plangebiet

Des Weiteren wurden folgende Forderungen im Scopingtermin aufgestellt bzw. Hinweise gegeben:

- Schutzgut Mensch: Lärm-Vorbelastung besteht am Fürstenwalder Damm, eine baumbestandene Abstandsfläche zwischen Müggelseedamm und geplanter Wohnbebauung wird befürwortet,
- Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:
 - die bisherigen Lösungen für die Gebäudebrüter waren sehr praktikabel
 - die Grenzen des geplanten LSG sind mit der zuständigen Senatsverwaltung abzustimmen
 - die Blauflügelige Ödlandschrecke ist zu kartieren
 - die Pflege des Trockenrasens könnte eine Ausgleichsmaßnahme darstellen
 - geeignete Laubbäume > 2 m Stammumfang sind auf Vorkommen des Heldbocks zu untersuchen

¹ Umweltprüfung unter besonderer Beachtung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Teil I: Bericht zur Umweltprüfung sowie Teil II: Eingriffsermittlung) durchgeführt von CS Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH, Okt. 2008 Fortschreibung April 2009 aufgrund der Teilung des Plangebietes

- **Landeswaldgesetz:** Feststellung der Waldeigenschaft nach § 2 Abs. 1 und 2 LWaldG Berlin (erfolgte am 08.09.2007 vor Ort mit den Vertretern der zuständigen Forstbehörden)
- Schutzgüter **Boden und Wasser:** es werden punktuelle Altlasten vermutet (durch Ölabscheider), es sind keine Rammkernsondierungen für die gesamte Fläche erforderlich
- Schutzgüter **Klima und Luft:** Informationen aus dem Umweltatlas sind ausreichend für Beurteilung
- Schutzgut **Landschaft / Landschaftsbild:** Darstellungen im Landschaftsprogramm sind zu beachten, generell ist eine Verbesserung der öffentlichen Nutzung der Waldflächen für die Erholung bzw. als Verbindung zu anderen Erholungsflächen anzustreben (keine dauerhafte Einzäunung)
- Sonstiges:
 - bauzeitliche Kontrolle der Einhaltung von Schutzmaßnahmen gefordert,
 - Trockenrasenfläche darf nicht bebaut oder bepflanzt werden,
 - die vorhandenen unbefestigten Wege am Müggelseedamm (außerhalb Einzäunung) müssen öffentlich nutzbar bleiben,
 - Vorschläge für Kompensationsflächen sollen den Naturschutzverbänden zur Kenntnis gegeben werden,
 - die Flächen innerhalb des B-Plans sollen bestimmten Nutzungen zugeordnet werden.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die voraussichtlichen *erheblichen* Umweltauswirkungen der Planung ermittelt, beschrieben und bewertet sowie die Entwicklung der Umwelt ohne Plandurchführung gegenübergestellt. Hierzu wurde ein Katalog mit Umweltzielen aufgestellt, um die Auswirkungen verschiedener Szenarien auf die Schutzgüter ermitteln und das Erreichen übergeordneter Umweltziele bewerten zu können. Der hierzu erstellte Umweltbericht als Ergebnis dieser Prüfung legt zudem geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger erheblicher Auswirkungen dar und enthält ferner ein Konzept für die Überwachung (Monitoring) erheblicher Umweltauswirkungen.

Die Umweltprüfung hat nicht die Aufgabe, alle erdenklichen Umweltauswirkungen zu ermitteln oder Kenntnislücken zu schließen. Die erheblichen Auswirkungen sollten jedoch erkannt und benannt werden. Wesentliche Kenntnislücken sind durch das Einholen von Informationen zu schließen bzw. es soll im Umweltbericht auf unsichere Grundlagen und Prognosen hingewiesen werden.

Die Auswirkungen von Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgutbereiche lassen sich in der Regel an der Bedeutung und Empfindlichkeit des jeweiligen Schutzgutes in einem konkreten Raum einerseits und der erwarteten Intensität zu erwartender Veränderungen andererseits bemessen. Diese Prüfmethode wird „ökologische Risikoanalyse“ genannt.

Beeinträchtigung durch das Vorhaben / Einwirkungsfaktoren								
Einwirkungsintensitätsstufen								
Funktionen und Merkmale des Schutzgutes		Empfindlichkeitsstufen		sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
			sehr gering					
			gering					
			mittel					
			hoch					
			sehr hoch					
Ökologisches Risiko:			kein Risiko	geringes Risiko	mittleres Risiko	hohes Risiko	sehr hohes Risiko	

Quelle: verändert nach Umweltministerium M-V, 2005

Die ermittelten Risikostufen können für die Bestimmung der Erheblichkeit herangezogen werden, zusätzlich wird auf Bewertungsmaßstäbe aus Fachgesetzen (Bodenschutzgesetz, Naturschutzgesetze, UVP-Gesetz, Bundes-Immissionsschutzverordnung u. ä.) zurückgegriffen.

II.4.3 Bestandsaufnahme und –bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

II.4.3.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit (Lärm, Erholung)

Das innerhalb des Plangebiets (Geltungsbereich des B-Plans 9-35) gelegene Betriebsgrundstück (ASMW) war bisher nicht öffentlich zugänglich. Im Umfeld grenzen westlich die Waldflächen des Hirschgartendreiecks, nördlich, östlich und südlich vorwiegend Wohnbauflächen sowie Kleingärten und Sportanlagen an.

Lärm

Die derzeitige Lärmbelastung resultiert vor allem aus dem Straßenverkehr inkl. Straßenbahn auf dem Fürstenwalder Damm (übergeordnete Hauptverkehrsstraße Stufe II). Die Schall-Immissionsprognose (Kötter 2006) ermittelte am Müggelseedamm Geräuschpegel von bis zu 64 dB(A) am Tag und 58 dB(A) in der Nacht. Vorbelastungen durch Gewerbe bestehen nicht.

Erholung

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches ist eingezäunt und auch bislang nicht öffentlich zugänglich. Er hat für die Erholung somit keine direkte Bedeutung, ggf. kann den Gehölzbeständen in den Randbereichen eine Kulissenwirkung zugeschrieben werden.

Die südlichen und nördlichen Randbereiche besitzen eine hohe Bedeutung zur Verbindung von Zielgebieten der Erholung und Freiraumnutzung.

Wohnquartiere mit der höchsten Dringlichkeitsstufe zur Verbesserung der Freiraumversorgung (LaPro, Programmplan „Erholung und Freiraumnutzung“) liegen 200 m östlich zwischen Peter-Hille- und Bölschestraße. Nördlich des Fürstenwalder Dammes wechseln sich Quartiere mit hoher Dringlichkeit (Stufe II) und geringer Dringlichkeit (Stufe IV) ab. Der Bereich östlich des Plangebiets wurde der Stufe IV zugeordnet. Insgesamt ist das Umfeld relativ gut mit Freiräumen für die Erholung (u. a. Hirschgarten, Friedhof, Friedrichshagener Forst) versorgt.

II.4.3.2 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Pflanzen, Biotope

Die Kartierung der Biotoptypen nach dem aktuellen Kartierschlüssel des Landes Berlin erfolgte vorwiegend im Jahr 2006 mit Ergänzungen von 2007. Geschützte Arten wurden zusätzlich erfasst (Ökoplan, 2008).

Das Betriebsgrundstück war auf ca. 1/3 der Fläche bebaut und versiegelt, mit starken Unterschieden in der räumlichen Verteilung (Nord-Süd-Gefälle), auf einem weiteren Drittel waren artenarme Zierrasen angelegt worden, zum Teil haben sich Stauden- und Ruderalfluren entwickelt und Baumgruppen nicht heimischer Arten etabliert. Das restliche Drittel wurde von relativ naturnahen Biotoptypen eingenommen. Hierzu gehören die Ahorn- und sonstigen Stadtwälder sowie eine silbergrasreiche Pionierflur. Bemerkenswert ist auch der Bestand an prägenden Einzelbäumen. Innerhalb der Wälder gibt es zahlreiche ältere Bäume mit Baumhöhlen. Der Bestand an seltenen oder gefährdeten Pflanzenarten ist dennoch gering.

Tiere

In Abstimmung mit den zuständigen Naturschutzbehörden wurden folgende faunistische Erfassungen vorgenommen:

- Avifauna (Brutvögel), Höhlenbäume
- Fledermäuse,
- Herpetofauna (Amphibien und Reptilien)
- Blauflügelige Ödlandschrecke.

Mit 36 nachgewiesenen Vogelarten, (davon 28 Brutvogelarten, ein Brutverdacht) wird der Untersuchungsraum eher als artenarm eingestuft, dies entspricht typisch städtischen, durchgrüntem Bereichen. Fünf Arten stehen auf der Vorwarnliste der Roten Liste Berlins.

Im Untersuchungsraum wurden insgesamt 8 verschiedene Fledermausarten nachgewiesen. Besonders hohe Aktivitäten zeigten die Zwergfledermäuse und der Große Abendsegler, gefolgt von der Rauhauffledermaus. Mehrere Gebäude im Plangebiet dienen als Wochenstube oder Paarungsquartier, sowohl die Waldbereiche mit ihren Wegen und Schneisen sowie die Gehölzsäume zum Offenland wurden zur Jagd genutzt.

Amphibien und Reptilien konnten hingegen nicht nachgewiesen werden.

Die Blauflügelige Ödlandschrecke wurde im Bereich der silbergrasreichen Pionierflur nachgewiesen.

Insgesamt besitzt das Plangebiet eine hohe Bedeutung für Fledermäuse und eine geringe bis mittlere Bedeutung für Vögel.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt ist nach wie vor ein schwer zu beurteilendes Schutzgut. Zur genetischen Vielfalt liegen in der Regel keine Informationen vor.

Die Artenvielfalt der Pflanzen ist aufgrund der vorwiegend durch Nährstoffeintrag und anthropogene Veränderungen des Bodens gekennzeichneten Flächen relativ gering. Vorteilhaft wirkt sich die Vielfalt an Lebensräumen mit einem Wechsel von Wald, halboffenen und offenen Flächen aus, wodurch jeweils typische Arten ausreichende Standortbedingungen vorfinden. Positiv zu werten ist der geschützte Sand-Trockenrasen, da er stärker spezialisierte Tier- und Pflanzenarten aufweist.

Natura 2000

Innerhalb des Geltungsbereiches bzw. direkt angrenzend befinden sich keine FFH- oder Vogelschutzgebiete. Die nächstgelegenen FFH-Gebiete sind der Müggelsee und die Filteranlagen des alten Wasserwerkes Friedrichshagen.

II.4.3.3 Schutzgut Boden

Das B-Plangebiet befindet sich im Bereich der pleistozänen Sande des Berliner Urstromtales mit einer lokalen Düne im Nordteil.

Es ist davon auszugehen, dass der Boden im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches nivelliert und in der Regel aufgefüllt wurde. Ein hoher Anteil der Fläche ist versiegelt, überbaut oder für unterirdische Leitungstrassen ausgehoben und verfüllt worden. Im Umweltatlas erhält das Plangebiet die verallgemeinerte Einstufung „extrem stark verändert“ (Versiegelungsgrad zwischen 30 und 60 %). Im Rahmen der Eingriffsermittlung erfolgte eine detaillierte Erfassung. Während die offenen und halboffenen Flächen mit geringer bis mäßiger Mutterbodenentwicklung eine mittlere Bedeutung im Naturhaushalt erreichen, werden die Flächen mit über 50jähriger Waldentwicklung (ca. ¼ der Fläche) als hochwertig eingestuft. Diese sowie Reste des Dünenstandortes sind als erhaltenswert einzustufen.

II.4.3.3 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIB des Wasserwerkes Friedrichshagen. Im Plangebiet sowie direkt angrenzend (100 m-Umkreis) kommen keine Fließ- und Standgewässer vor, die Müggelspree fließt ca. 150 m südlich.

Das Grundwasser steht in etwa 2 – 5 m unter Flur an, gemäß Baugrundgutachten für die Magazine 1. BA ist es im Nordteil bei ca. 3 m unter Flur zu erwarten. Es ist nicht von bindigen Bodenschichten bedeckt, wodurch eine sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen besteht.

Insgesamt ist der Wasserhaushalt des Gebietes noch naturnah einzuschätzen, weil auf ca. 1/3 der Fläche Wald vorhanden ist, der für einen geringen Abfluss, aber eine hohe Verdunstung sorgt, auf den nicht versiegelten Offenflächen ist eine hohe Versickerungsrate zu erwarten.

II.4.3.4 Schutzgut Luft / Klima (Luftschadstoffe)

Luftqualität

Die Belastung der Luft in Berlin hat sich in den letzten zwei Jahrzehnten erheblich verändert. Der EU-Grenzwert von 125 µg/m³ für die SO₂-Immissionen wird seit Jahren eingehalten, die Belastung mit Polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen hat erheblich abgenommen.

Der Stundenmittelwert der NO₂-Immissionen von 200 µg/m³ darf ab dem 1.1.2010 nicht öfter als 18 mal im Jahr überschritten werden. In Friedrichshagen wurde der Wert von 55 µg/m³ an 18 Stunden im Jahr 2007 überschritten. Die Jahresmittelwerte 2007 mit Überschreitungen des ab 2010 einzuhaltenden Grenzwertes von 40 µg/m³ wurden in Friedrichshagen nicht erreicht (14 µg/m³) – so dass kein sofortiger Handlungsbedarf entstand (im Gegensatz zur Berliner Innenstadt).

Der Grenzwert für den Jahresmittelwert der Feinstaubkonzentration wurde an der nächstgelegenen Messstation nicht überschritten. Bei entsprechenden Wetterlagen kann es jedoch z. B. durch eine Überlagerung von Feinstaub aus dem Kfz-Verkehr im Stadtgebiet mit Feinstaub aus der Umgebung (Braunkohlekraftwerke, Landwirtschaft) zu Grenzwertüberschreitungen kommen.

Die höchste Ozonbelastung tritt am Stadtrand auf, wozu auch das Plangebiet zu rechnen ist.

Klima

Zur Bewertung des Klimas werden vorrangig das Vorhandensein von Kaltluftleitbahnen und Kaltluftabflüssen für den Luftaustausch und die stadtklimatische Funktion betrachtet.

Entlang des Neuenhagener Mühlenfließes bringt eine Kaltluftleitbahn mittlerer bis hoher Bedeutung kältere Luftmassen aus nordöstlicher Richtung bis zur Spree, das Plangebiet wird davon nicht direkt berührt.

Der Untersuchungsraum ist vorwiegend durch eine gute Durchlüftung geprägt. Bioklimatisch ist das Gebiet gering belastet, nur die kompakteren Bauflächen im Nordteil und im Südosten sowie die Hauptstraßen werden gering bis mäßig belastet eingestuft, da hier die versiegelten und bebauten Flächen einen Anteil von über 50 % einnehmen.

Die zusammenhängenden Waldflächen im Norden und Süden besitzen eine sehr hohe stadtklimatische Bedeutung aufgrund ihrer Fähigkeit, sog. „Frischluft“ zu produzieren, Staub zu binden sowie aufgrund der räumlichen Beziehung zu benachbarten mäßig belasteten Wohngebieten im Nordosten und Norden sowie angrenzenden Hauptverkehrsstraßen.

II.4.3.5 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Der Geltungsbereich des B-Plans ist im Landschaftsprogramm Berlin als siedlungsgeprägter Raum - Waldbaumsiedlungsbereich ausgewiesen. Er befindet sich am Rand des Berliner Urstromtales nördlich der Müggelspree im Übergang zum waldgeprägten Raum des Friedrichshagener Forst mit den dominierenden Hauptbaumarten Kiefer und Eiche.

Auf der „Infrastrukturfläche mit prägendem Vegetationsbestand“ ist der Wald das zu erhaltende bzw. zu entwickelnde kultur- und naturlandschaftlich geprägte Strukturelement. Das *Hirschgartendreieck* einschließlich des schmalen Ausläufers ins B-Plangebiet am Fürstenwalder Damm gilt als siedlungsraumtypische Grün- und Freifläche (übergeordnetes Strukturelement), Gestalttyp „Naturwald“. Der östlich angrenzende *Friedhof* ist als prägende oder gliedernde Grün- und Freifläche auch als übergeordnetes Strukturelement dargestellt und zusätzlich als Grünanlage mit historischen Gestaltmerkmalen (Gartendenkmal) von Bedeutung.

Die nördlich und östlich angrenzenden *Wohn- und Mischgebiete* sind dem städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen zugeordnet. Sie setzen sich aus verschiedenen strukturierten Teilflächen zusammen, die ca. zwischen 1875 und den 2005 bebaut wurden.

Auf dem Gelände des ehemaligen Amtes für Maß und Gewicht hat sich auf ca. 1/3 der Fläche eine naturnahe, allerdings anthropogen überprägte landschaftstypische Vegetation erhalten. Ein Teil der Bebauung aus den 50er (ggf. 60er) Jahren besitzt Merkmale einer typischen Industriearchitektur dieser Zeit. Die restlichen Gebäude - Baracken und Plattenbauten – besitzen keine Bedeutung für die baustrukturelle Charakteristik des Gebietes, sondern wirken eher als Vorbelastung für das Landschaftsbild.

Zusammenfassend sind vor allem die älteren Waldbaumbestände als wertvoll für das Landschafts- bzw. Stadtbild einzuschätzen.

Auch wenn die geplante Bebauung im Vergleich zum Bestand kompakt ausfällt, sind die Auswirkungen auf benachbarte Erholungs- und Wohngebiete aufgrund der räumlichen Distanz als relativ gering einzuschätzen. Höhenmäßig ordnen sich die Baukörper in die benachbarte Bebauung (Wohngebäude mit 4-5 Geschossen) ein. Nur schmale Randbereiche des Erholungswaldes im Hirschgarten sowie des Wohngebietes südöstlich des Geltungsbereiches werden visuell beeinträchtigt. Breite Gehölzflächen und höhere Wohngebäude wirken für die weitere Umgebung sichtverschattend.

II.4.3.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter

Über das Vorkommen von Bodendenkmalen liegen keine Hinweise vor.

In der Umgebung befinden sich einige Baudenkmale und Baudenkmalensembles. Die nördlich des Fürstenwalder Damms, östlich der Neubaublöcke (Aßmannstraße) und südlich des Müggelseedamms gelegenen Baudenkmale stehen aufgrund der abschirmenden Wirkung der Waldflächen und Gebäude in keinem visuellen Zusammenhang mit der Bebauung auf dem B-Plangebiet. Gering beeinträchtigt wird das Gartendenkmal (Friedhof). Die derzeitige Gewerbenutzung ist als sonstiges Sachgut einzustufen und genießt Bestandschutz.

II.4.3.7 Wechselwirkungen

Von den vielfältigen und komplexen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bzw. zwischen verschiedenen Komponenten innerhalb eines Schutzgutes sollen folgende Beispiele hervorgehoben werden:

Der Grundwasserstand im Einzugsbereich des Wasserwerkes Friedrichshagen ist u. a. von dessen Förderleistung abhängig. Aufgrund des Absenkungstrichters rings um die Förderbrunnen ist der Grundwasserspiegel derzeit abgesenkt. Würde die Förderung eingestellt oder verringert werden, steigt der Grundwasserspiegel an. Es sind Auswirkungen auf bodenbildende Prozesse, auf die Vegetation (günstigere Bedingungen insbesondere für Gehölze der Hartholzaue – z. B. die Stiel-Eiche) und in geringem Maße auf das Mikroklima zu erwarten.

Die Auflassung einzelner Nutzungen innerhalb des Gebietes bedingt z. B. den Wegfall der Pflege der Offenflächen – dies hat bereits zur Etablierung von sich schnell ausbreitenden Gehölzen Robinien und Pappeln geführt. Werden auch die Ruderalflächen und die silbergrasreiche Pionierflur von der Gehölzsukzession erfasst, wird die Artenvielfalt an Pflanzen und Tieren abnehmen, da die erforderlichen Standortbedingungen verloren gehen. Die Verdunstung erhöht sich mit dem Waldanteil, die Versickerung von Niederschlagswasser nimmt ab. Durch die Laubstreu im Bereich flächiger Gehölzbestände kann sich allerdings die Humusschicht des Bodens besser entwickeln und mit ihm die Aktivität von Bodenlebewesen.

II.4.4 Prognose und Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

II.4.4.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Lärm

Eine Minderung potenzieller Verlärmung von bestehenden Wohngebieten wurde durch die Wahl der Zufahrten zum Gelände (Lage und Anzahl) erreicht. Die im B-Plan vorgesehene Zufahrt bindet unmittelbar an die überörtliche Straßenverbindung an. Eine Zufahrt zum B-Plangebiet 9-35a über Nebenstraßen, wie z.B. die ehem. Straße 330 (neu: Ingrid-Goltzsche-Schwarz-Str.) hätte eine stärkere Verlärmung des direkt gegenüber liegenden Wohnblocks zur Folge.

Mit der Umsetzung der Planung ist ein gewisser Ziel- und Quellverkehr durch Anlieferverkehr für die Magazine, die Werkstätten und Depots zu erwarten. Bei den Magazin- und Depotgebäuden kommen Geräuschemissionen der haustechnischen Anlagen sowie des Be- und Entladens während der Tageszeit hinzu.

Die Schallimmissionsprognose (Kötter 2006) geht davon aus, dass die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Anliegergebiet sowie für die im Magazingebäude tätigen Mitarbeiter zu erwarten ist, wenn eine zweckentsprechende Bewirtschaftung des Magazins erfolgt und Lärmvorsorgemaßnahmen getroffen werden.

Eine Prognose des zusätzlichen Lärms durch den Betrieb des voll ausgebauten Zustandes liegt nicht vor, die Einstufung der Einwirkungsintensität ist entsprechend unsicher. Es ist jedoch davon auszugehen, dass keine dauerhaft hohen Belastungen auftreten.

Einwirkungsintensität	Empfindlichkeit	Ökologisches Risiko
Bauphase: mittel bis hoch	angrenzende Wohngebiete, Erholungswald: hoch	hoch
Betrieb: gering bis mittel		mittel bis hoch

Luftschadstoffe

Hauptursache des Feinstaubes, der im Gebiet entsteht, ist der Straßenverkehr, der auch zur Ozonbildung beiträgt. Aufgrund des höheren Anteils von Dieselmotorkraftfahrzeugen während der Bauphase sowie bei der Anlieferung an den Magazinen ist hier mit einem Beitrag zur Erhöhung der Feinstaubkonzentrationen zu rechnen.

Die Lärmschutzmaßnahme (Abstellen der Motoren) mindert die Emissionen. In gewissem Umfang kann die Vegetation im Umfeld zu einer Festlegung (Bindung) von Feinstaub beitragen (Gehölze, Staudenfluren, Fasadensaden- und Dachbegrünung).

Die höchsten Ozonkonzentrationen treten nicht unbedingt direkt am Ort der stärksten Verursacher (Kfz-Verkehr, Industrie, Hausbrand) auf, die Maßnahmen zu deren Senkung müssen deshalb großräumig geplant und umgesetzt werden.

Die Einhaltung der internationalen und nationalen Grenzwerte für Luftschadstoffe ist insbesondere im Hinblick auf Feinstaub und Ozon im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung nicht gesichert, da z. B. die Hälfte des Feinstaubes von außen nach Berlin importiert wird. Der Luftreinhalteplan Berlin 2005 – 2110 geht allerdings von einem Rückgang der Emissionen u. a. durch die Einrichtung der Umweltzonen mit Beschränkungen für ältere Dieselfahrzeuge aus. Während beim Ozon von einem eher unerheblichen Beitrag der Bebauung des B-Planes ausgegangen wird, sind im Bereich der Magazine, Depots und Werkstätten Maßnahmen zur Minderung der Feinstaubbelastungen sinnvoll (u. a. durch Pflanzmaßnahmen, die Verwendung von Straßenbelägen sowie einer Straßenführung, die einen geringen Reifenabrieb bedingen).

Einwirkungsintensität	Empfindlichkeit	Ökologisches Risiko
Bauphase: mittel bis hoch	angrenzende Wohngebiete, Erholungswald: hoch bis sehr hoch	zeitlich begrenzt: hoch
Betrieb: gering bis mittel		mittel bis hoch

Erholungsnutzung

Die Möglichkeiten zur Erholungsnutzung werden durch die Umsetzung des B-Plans nicht eingeschränkt, sondern verbessert. Die geplante Wegeverbindung ermöglicht eine Verknüpfung der dichter bebauten Wohnquartiere im Osten mit dem Hirschgartendreieck für die Erholung im Wohnumfeld, die bislang nur über große Umwege erreichbar waren. Teile des Stadtwaldes, die bisher nicht zugänglich waren, können zudem in die Erholungsnutzung eingebunden werden.

Einwirkungsintensität	Empfindlichkeit	Ökologisches Risiko
Bauphase: mittel	angrenzende Wohngebiete, Erholungswald: hoch	zeitlich begrenzt: hoch
Anlage und Betrieb: sehr gering bis gering		gering bis mittel

Erhebliche Auswirkungen der Anlage und des Betriebes der Magazine, Depots und Werkstätten auf die Erholungsnutzung im Hirschgartendreieck werden nicht erwartet, da mit den umgebenden Hauptstraßen und der Sportanlage Vorbelastungen gegeben sind. Während der Bauphase ist jedoch mit einer etwas stärkeren Verlärmung zu rechnen.

II.4.4.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Im Bereich der Magazine, Werkstätten und Depots entsteht vor allem ein erheblicher Verlust an Einzelbäumen und Baumgruppen auf Zierrasen. Die älteren einheimischen Bäume (u. a. Ahorn, Eichen) sind Lebensräume u. a. für die Avifauna und Wirbellose und gehören zum Jagdgebiet mehrerer nachgewiesener Fledermausarten. Der geschützte Biotop „silbergrasreiche Pionierflur“ wird erhalten.

Einwirkungsintensität	Empfindlichkeit	Ökologisches Risiko
Bauphase: hoch bis sehr hoch	Gebäude als Lebensräume von Fledermäusen: sehr hoch Gehölze als Bruthabitate der Avifauna (vorwiegend nicht gefährdete Arten): mittel	zeitlich begrenzt: hoch bis sehr hoch, Reduzierung durch Vermeidungs-, Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen möglich
Anlage: hoch bis sehr hoch (Verlust)	Biotope mit hohem Biotopwert und längerer Entwicklungszeit (Stadtwald, ältere Baumgruppen, Einzelbäume): hoch Biotope mit mittlerem Biotopwert und mittlerer Entwicklungszeit: mittel Biotope mit geringem Biotopwert und kurzer Entwicklungszeit (z. B. Zierrasen): gering	hoch bis sehr hoch mittel gering
Betrieb: gering bis mittel	Biotope mit hohem Biotopwert / mittlerer Funktion für die Fauna (Stadtwald): mittel	mittel

Auch bestehende Gebäude können nicht ohne Vermeidungs-, Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen abgerissen werden, da sie verschiedenen Fledermausarten zeitweilig als Quartier dienen.

Ohne Ausgleichsmaßnahmen wäre mit einer Verringerung der Artenvielfalt (u. a. Fledermäuse) und der Vielfalt an Lebensräumen (insbesondere halboffene Habitate) zu rechnen.

II.4.4.3 Schutzgut Boden

Aufgrund der hohen Vorbelastung des Bodens mit Gebäuden und versiegelten Flächen sowie der geplanten sehr kompakten Bebauung für die Magazine, Depots und Werkstätten ergeben sich mit der Umsetzung der geplanten Maßnahmen zum Abriss von Gebäuden und zur Entsiegelung sowie der nachfolgenden Bepflanzung insgesamt keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen des Bodens.

Die Auflagen aus der Baugenehmigung für den 1. BA der Magazine hinsichtlich des Umgangs mit dem Boden und ggf. aufgefundenen Bodenverunreinigungen sind auf das gesamte Bauvorhaben innerhalb der Gemeinbedarfsfläche anzuwenden.

Einwirkungsintensität	Empfindlichkeit	Ökologisches Risiko
Bauphase: gering bis mittel	Böden mit geringer anthropogener Beeinflussung: hoch Böden mit hoher bis sehr anthropogener Beeinflussung (versiegelt): sehr gering	zeitlich begrenzt: hoch sehr gering
Anlage: hoch bis sehr hoch (Neuversiegelung)		sehr hoch (durch Entsiegelung auf ca. gleicher Flächengröße im Geltungsbereich jedoch stark reduziert)

Betrieb: sehr gering bis gering	Böden mit geringer anthropogener Beeinflussung: hoch	mittel
	Böden mit mittlerer bis hoher anthropogener Beeinflussung (z. T. Grünfläche, Gärten): mittel	gering

II.4.4.4 Schutzgut Wasser

Abflussbildung und Wasserhaushalt werden durch die Realisierung der geplanten Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt. Für den Bereich der Magazine, Depots und Werkstätten hat der Vorhabensträger zugesichert, dass durch die Einbeziehung von Fachtechnikern gewährleistet wird, dass das Niederschlagswasser vor Ort versickert werden kann.

Generell sind alle Auflagen der Wasserbehörde für die Realisierung des 1. BA der Magazine zum Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen auf den gesamten Geltungsbereich zu übertragen, da das Grundwasser mit geringem Flurabstand ansteht und somit ein hohes Risiko einer Verschmutzung besteht. So kann bspw. durch Versiegelung von Kfz-Stellplätzen in Verbindung mit der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über bewachsene Mulden eine schadlose Beseitigung sicher gestellt werden. Ein gewisses Risiko besteht unabhängig von der Nutzung z. B. durch den Eintrag von Schadstoffen von Verkehrsflächen in Abhängigkeit der Verkehrsbelegung sowie Stickstoffeintrag durch Überdüngung in Gärten usw.

Einwirkungsintensität	Empfindlichkeit	Ökologisches Risiko
Bauphase: gering bis mittel (unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen)	Grundwasser: sehr hoch	zeitlich begrenzt: hoch
Anlage: sehr gering		gering
Betrieb: sehr gering bis mittel (Havarien – sehr hoch)		mittel bis hoch (Havarien: sehr hoch)

II.4.4.5 Schutzgüter Klima und Luft

Da sich im Planungsbereich keine Kaltluftbahnen und –abflüsse oder Kaltluftentstehungsgebiete befinden, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die stadtklimatischen Funktionen bleiben erhalten und im Hinblick auf die sog. „Frischlufthproduktion“ und Staubfilterung partiell verbessert, da die extensive Dachbegrünung die Kaltluftproduktion positiv beeinflusst. Die Lufthygiene in Bezug auf die Empfindlichkeit des Menschen wird aus systematischen Gründen unter dem Schutzgut „Mensch“ behandelt.

Einwirkungsintensität	Empfindlichkeit	Ökologisches Risiko
gering (geringe Veränderung der klimatisch wirksamen Flächennutzung auf der Gesamtfläche)	gering (versiegelte Flächen) mittel (offene Flächen) hoch (Wald)	Insgesamt: gering

II.4.4.6 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Die landschaftstypischen Elemente werden mit dem Schutz vorhandener Waldflächen gewahrt. Neben der das Baugebiet umfassenden Gehölzkulisse ist eine Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Großgehölzen (Bäumen) zur Neugestaltung vorgesehen.

Einwirkungsintensität	Empfindlichkeit	Ökologisches Risiko
Magazine, Depots und Werkstätten: mittel	angrenzende Wohnbebauung, Erholungswald: mittel	mittel

Dessen ungeachtet vermögen auch diese Erhaltungs- und Gestaltungsmaßnahmen nicht die in sich kompakten und daher massiv erscheinenden Funktionsgebäude (Bebauung mit dem Magazinegebäude sowie dem Gebäudekomplex für die Depots und Werkstätten) vollständig abzuschirmen. Es verbleibt damit als Aufgabe der Bauherren und der beauftragten Architekten entsprechende Lösungen für eine angemessene Präsentation zu entwickeln.

II.4.4.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Erhebliche Auswirkungen auf Kulturgüter sind nicht zu erwarten. Bodendenkmale sind nicht bekannt und werden auch nicht vermutet. Bau- oder Gartendenkmale befinden sich zwar in der weiteren Umgebung, deren Umfeld oder Sichtbeziehungen zu ihnen werden jedoch nicht wesentlich beeinträchtigt.

Einwirkungsintensität	Empfindlichkeit	Ökologisches Risiko
gering	gering	gering

II.4.5 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Es wird davon ausgegangen, dass bei Nichtdurchführung der Planung das Gelände als Betriebsgrundstück zwar eingezäunt bleibt, aber nur wenige Gebäude aufgrund ihrer Zweckentsprechung weiter genutzt werden können. Dies trifft sowohl auf die gewerbliche Nutzung einzelner Gebäude zu und bedingt in jedem Fall hohe Aufwendungen für die Aufrechterhaltung der Infrastruktur.

Gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplans Berlin (FNP) sind die in Rede stehenden Flächen für eine bauliche Entwicklung vorgesehen.

Schutzgut Mensch

Die vom Plangebiet ausgehenden Lärm- und Schadstoffbelastungen sind gering und wirken sich nicht nachteilig auf die Umgebung aus. Auf dem Fürstenwalder Damm bestehen - unabhängig von der Planungsintention - aufgrund der verkehrlichen Funktion höhere Belastungen auf die Umgebung.

Für die Erholungsnutzung hingegen blieben die eingezäunten Bereiche eines Betriebsgrundstücks unzugänglich, nur daran vorbeiführende Wege (Umwegebeziehung) stellen eine Verbindung zwischen dem Hirschgartendreieck (Wald und Sportanlage) und den östlich angrenzenden Wohngebieten her.

Schutzgut Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt

Ohne Pflege der Offenflächen im B-Plangebiet würden diese zunehmend mit Pioniergehölzen bewachsen, der Anteil der nicht heimischen Arten (u. a. Robinie) würde zunehmen. Dadurch erhöht sich zwar langfristig der Stadtwaldanteil, für die biologische Vielfalt (Arten- und Lebensraumvielfalt) wäre diese Entwicklung eher ungünstig zu werten. Die Gebäude könnten weiterhin u. a. von Fledermäusen genutzt werden.

Das nächstgelegene Überwinterungsquartier von Fledermäusen in den Filteranlagen des Wasserwerkes Friedrichshagen ist als FFH-Gebiet vor nachteiligen Veränderungen geschützt.

Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft

Ohne Verfolgung einer Planungsintention und sporadischer Nutzung einzelner Teilflächen ergeben sich nur geringe Veränderungen z. B. mit dem allmählichen Zerfall betonierter Wege und der Erhöhung des Waldanteils (Förderung der Humusanreicherung, Anstieg der Verdunstung gegenüber der Versickerung – das Klima entwickelt sich naturnah, die Grundwasserneubildungsrate verringert sich etwas durch den höheren Gehölzanteil).

Generell ist weiterhin damit zu rechnen, dass sich gesamtstädtische bzw. bundesweite Maßnahmen zur Senkung der Feinstaubkonzentration positiv auswirken und zu Entlastungen führen.

Landschaftsbild / Ortsbild

Im Umfeld des Geltungsbereiches werden keine wesentlichen Änderungen erwartet. Gemäß Landschaftsprogramm ist eine stärkere Betonung des Urstromtalcharakters entlang der Müggelspree anzustreben, wodurch das Landschaftsbild aufgewertet werden würde.

Die Erhöhung des Waldanteils durch Gehölzsukzession im Plangebiet entspricht den Zielen im Waldbaumsiedlungsbereich, der ggf. höhere Anteil nicht heimischer Gehölze würde davon jedoch abweichen. Zerfallende Gebäude könnten die visuelle Störung des Landschaftsbildes in einigen Randbereichen des Geländes erhöhen.

II.4.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt

Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen beziehen sich auf zeichnerische und textliche Festsetzungen. Die fachlichen Aspekte dieser Maßnahmen sind in der Dokumentation zur Umweltprüfung sowie in den vegetationskundlichen und faunistischen Untersuchungen von Ökoplan² ausführlich beschrieben, so dass sich nachfolgend auf die rechtstatsächlich beachtlichen Aspekte beschränkt wird.

II.4.6.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Eine Vermeidung bzw. Minderung von Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter konnte bereits in der Phase der Konkretisierung der Planung erzielt werden.

Im Hinblick auf eine Minderung der Bodenversiegelung und Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes wurden folgende Prämissen verfolgt:

- mit dem ausgewählten, sehr kompakten Entwurf für die Hauptgebäude der Depots und Werkstätten wird der Umfang der Überbauung des Bodens auf das notwendige Maß begrenzt;
- der Flächenumfang und –zuschnitt der Gemeinbedarfsfläche konnte im Planungsverlauf zugunsten von Maßnahmenflächen zur Erhöhung des Sichtschutzes für die angrenzende Wohnbebauung reduziert werden; außerdem sind die Maßnahmen mit positiven Wirkungen für den Boden (geringere Versiegelung) und das Klima/ den Menschen (Naturnähe des Klimas, Feinstaubbindung) verbunden;
- die maximale Versiegelung innerhalb der Gemeinbedarfsfläche wird auf 60.000 m² beschränkt (dies entspricht einem Anteil von ca. 68% der Bauflächen);
- eine weitere Reduzierung der Versiegelung durch die Verwendung von teilweise durchlässigen Materialien auf Verkehrsflächen und Stellplätzen ist aufgrund der Empfindlichkeit des Grundwassers nicht möglich (vgl. Baugenehmigung Nr. 226/2006);
- die Befestigung von Wegen hingegen ist mittels wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig;
- die Fläche für den Gemeinbedarf wurde so angeordnet, dass vorhandene Waldflächen nicht in Anspruch genommen werden sowie eine Erweiterung zu größeren zusammenhängenden Gehölzflächen möglich ist.

Für den 1. Bauabschnitt für die Magazine der Staatsbibliothek wurden in der Baugenehmigung Nr. 226/2006 sowie in der hierzu erteilten Baumfällgenehmigung Nebenbestimmungen zum Schutz von Natur und Landschaft aufgegeben. Die allgemein formulierten Auflagen sind auf den gesamten Geltungsbereich anzuwenden. Im Folgenden wird eine Übersicht wiedergegeben.

Schutz des Bodens und Grundwassers, Erhalt eines bedingt naturnahen Wasserhaushalts:

- das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser ist von der Wasserbehörde zu genehmigen;
- Verkehrsflächen müssen wasserundurchlässig befestigt werden;

² Vegetationskundliche und faunistische Untersuchungen zum Artenschutz i.A. Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung durchgeführt durch: Ökoplan – Institut für ökologische Planungshilfe (2008)

- Abwasseranlagen und Schmutzwasserleitungen müssen nachweislich dicht sein;
- während der Bauphase ist das Eindringen von Schmutzwasser insbesondere in offene Baugruben, Flächen mit abgeschobenem Oberboden u. ä. zu vermeiden;
- angelieferter Bodenaushub und Recyclingmaterial darf nur eingebaut werden, wenn die Zuordnungswerte Z0 der LAGA unterschritten werden;
- Baumischabfälle sind vor der Entsorgung niederschlagsgeschützt in Containern zu lagern,
- Auflagen für die Außenabdichtungen (keine Bitumenlösungen);
- keine Lagerung und Umfüllung wassergefährdender Stoffe auf ungeschütztem Untergrund, Absorptionsmittel sind vorzuhalten;
- Auflagen zu Abwässern und Fäkalien sind während der Bauzeit einzuhalten;
- es sind Versickerungsanlagen entsprechend der vorgelegten Planung zu bauen;
- die Entwässerung der Dach- und Verkehrsflächen soll unter Vorschaltung einer Abflussreduzierung und Minderung von Spitzen bei Niederschlagsereignissen über eine Muldenversickerung erfolgen. Auf dem Gelände der Depots und Werkstätten sind 3.000 bis 4.000 m² Versickerungsfläche vorgesehen.

Vermeidung von Gehölzverlusten:

- Durchführung von Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 (u. a. Schutz von zu erhaltenden Gehölzen im Nahbereich der Baumaßnahmen während der Bauphase);
- Schutz des Kronentraufbereichs zu erhaltender Bäume;
- Erhalt von drei besonderen Solitärbäumen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche.

Vermeidung von bauzeitlichen Beeinträchtigungen der Vegetation:

- der geschützte Biotop (silbergrasreiche Pionierflur) einschließlich der angrenzenden Landreitgrasflur ist vor baubedingter Inanspruchnahme durch Bauzäune zu schützen.

Lärmschutzmaßnahmen bzw. Maßnahmen zur Minderung von Luftschadstoffkonzentrationen:

- die gesamte Anlage ist nach dem Stand der Lärminderungstechnik so zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf ein Mindestmaß beschränkt bzw. vermieden werden;
- Einhaltung der Auflagen zu den Geräuschemissionen der technischen Gebäudeanlagen auf dem Dach der Magazine in den Nachtstunden;
- die Motoren der Lieferfahrzeuge sind beim Be- und Entladen, soweit sie zur Betreibung anderer Aggregate nicht benötigt werden, abzustellen (vgl. Kötter, 2006).

Artenschutz- und Hilfsmaßnahmen³:

Maßnahme für den Heldbock:

Vor der Fällung von geeigneten Laubbäumen > 2 m Stammumfang sind diese auf Vorkommen des Heldbocks (*Cerambyx cerdo*) zu überprüfen.

Maßnahmen für die Avifauna

Maßnahmen zur Vermeidung der Tötung von Gebäude-, Gehölz- und Bodenbrütern

Gemäß Art. 5 der Vogelschutz-Richtlinie in Verbindung mit § 44 BNatSchG ist es insbesondere verboten, Vogelarten, die unter Art. 1 der Richtlinie fallen (alle europäischen Vogelarten), absichtlich zu fangen, zu töten, sowie Nester und Eier dieser Vogelarten absichtlich zu zerstören oder zu beschädigen oder Nester zu entfernen.

Da im Rahmen der geplanten Baumaßnahme durch Gebäudeabriss, Gehölzentfernungen und Bodenabtrag Brutstätten von Gebäude-, Gehölz- (incl. Gebüsch) und Bodenbrütern (vgl. Liste der erfassten Vogelarten) betroffen sind, sollen zur Vermeidung der Verbotstatbestände die Abriss-, Rodungs- und Abräumarbeiten außerhalb der Brutzeit der betroffenen Vogelarten erfolgen.

³ Die nachfolgenden Passagen geben die wesentlichen Sachverhalte der Sondergutachten wieder.

Maßnahmen zum Ersatz von Nistplätzen für Gebäudebrüter

Um den Verlust von Nistplätzen der nachgewiesenen Gebäudebrüter (Hausrotschwanz) aufgrund des Abrisses von Gebäuden zu kompensieren, sollten Nisthilfen (Nistkästen für Halbhöhlenbrüter) an den sanierten bzw. neugebauten Gebäuden installiert werden (jeweils 2 Nisthilfen für einen zerstörten Brutplatz).

Maßnahmen zum Ersatz von Nahrungshabitat-Verlusten

Durch die geplanten Eingriffe gehen Jagdhabitats verloren, da der streng geschützte Grünspecht Teile des Baufeldes und seiner Umgebung als Nahrungshabitat nutzt. Der Grünspecht konnte während der Untersuchungen im Jahr 2006 regelmäßig als Nahrungsgast beobachtet werden.

- Zerstörte Nahrungshabitats sollen in unmittelbarer Umgebung des Neubaus ersetzt werden, z. B. durch Einsaat/ Entwicklung naturnaher (blütenreicher) Gras- und Staudenfluren.

Maßnahmen für Fledermäuse**Maßnahmen zum Ersatz von Wochenstuben- und sonstigen Sommerquartierverlusten**

Durch das Bauvorhaben ist die Zerstörung von bekannten Fledermausquartieren nicht vermeidbar, da die bestehende Gebäudesubstanz zugunsten eines Neubaus abgerissen wird.

Aufgrund der Biologie der Tiere, die bekannt sind für häufige Quartierwechsel – auch durch die Wochenstubengesellschaft – kann man davon ausgehen, dass neben den bereits entdeckten weitere Quartieren an den bestehenden Gebäuden des Baufeldes von Zwergfledermäusen genutzt werden. Quartierverluste von Arten des Anhangs IV sind nach § 19 und § 44 BNatSchG verboten, wenn sie nicht substituierbar sind.

- Zur Kompensation des Quartierverlustes sollen im Neubau Quartiermöglichkeiten für spaltenbewohnende Fledermäuse in ausreichender Zahl fest eingeplant werden.
- Für die Abriss- und Bauphase sollen Ersatzquartiere in ausreichender Anzahl an den unmittelbar benachbarten Gebäuden geschaffen werden, die spätestens ab März verfügbar sind und auch in den Folgejahren (Überlappungszeit nach Fertigstellung der Neubauten mit integrierten Ersatzquartieren) erhalten bleiben.

Maßnahmen zur Vermeidung der Tötung von Fledermaus-Individuen

- Der Abriss soll zu einer Zeit erfolgen, wenn die Sommerquartiere nicht besetzt sind, also artgerecht während des Winterschlafes der Tiere, wobei sicherzustellen ist, dass die jeweiligen Gebäude nicht als Winterquartier genutzt werden.
- Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass weitere Quartiere im Baufeld bestehen oder aufgrund der Verschlussaktion neu aufgesucht werden. Daher wird empfohlen, direkt vor Abriss eine Detektorbegehung auf dem Baufeld durchzuführen.
- Von Vergrämnungsmaßnahmen ist abzusehen, da jede absichtliche Störung der Tierarten nach Anhang IV, insbesondere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten nach Art. 12 Abs. 1 und 13 Abs. 1 FFH-Richtlinie verboten ist.

Maßnahmen zum Ersatz der Jagdhabitat-Verluste

Durch die geplanten Eingriffe gehen Jagdhabitats verloren, da Zwergfledermäuse das Baufeld und seine Umgebung teilweise intensiv als quartiernahes Jagdhabitat nutzen. Auch Rauhaufledermäuse nutzen Teile des Areals zumindest saisonal intensiver.

- Zerstörte Jagdhabitats können in unmittelbarer Umgebung des Neubaus ersetzt werden, z.B. durch Pflanzung heimischer Gehölze (siehe Ausgleichsmaßnahmen).

II.4.6.2 Ausgleichsmaßnahmen

Bei der Durchführung der Umweltprüfung wurden unter Berücksichtigung der vorbenannten Vermeidungsmaßnahmen die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) ermittelt, so wie es der allgemeine Grundsatz zum Schutz der Landschaft (§ 13 BNatSchG) erfordert.

Hierzu wurde seitens des beauftragten Büros dem Ausgangszustand (Bestand 2007 unter Berücksichtigung bereits begonnener Vorhaben 1. BA des Magazinegebäudes) die Veränderungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes gegenübergestellt, die mit Umsetzung der Planung einhergehen.

Hinsichtlich der Kompensation von voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im Sinne der Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz ist notwendigerweise zu differenzieren, zwischen solchen, die fachlich angezeigt und geboten wären und denjenigen, die rechtlich erforderlich sind (§ 1a Abs. 3 BauGB).

Wie sich im Laufe des Verfahrens gezeigt hat entfaltet die im Jahr 2007 ausgereichte Baugenehmigung für den 1. BA des Magazinegebäudes aufgrund der Gebäudekubatur eine besondere Prägung bzgl. der Eigenart des Gebietes, so dass abweichend von dem baulichen Altbestand eine Neubewertung des Gebietes unter bauplanungsrechtlichen Aspekten einer Bebaubarkeit der Flächen zu erfolgen hatte.

Dies führte im Ergebnis dazu, dass die gutachterlich ermittelten Beeinträchtigungen nach fachlichen Standards zwar korrekt ermittelt wurden, jedoch nicht als Maßstab für die Ausweisung naturschutzfachlich wünschenswerter Maßnahmen herangezogen werden können. Ihnen kommt somit nur Empfehlungscharakter bezüglich der vorgeschlagenen Maßnahmenaspekte und dem jeweiligen Umfang zu.

Davon unbenommen wurden die durch eigengesetzlich anzuwendende Rechtsvorschriften, wie z.B. Ausnahmegenehmigungen zur Beseitigung geschützter Gehölzbestände, bereits aufgegebenen Nebenbestimmungen (Auflagen zu Ersatzpflanzungen) bei der Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie den getroffenen Festsetzungen, wie Pflanzgeboten vollständig berücksichtigt.

II.4.7 Eingriffsbeurteilung

Eine ausführliche Gegenüberstellung der sich planungsbedingt verändernden Faktoren (Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung) wurde im Zusammenhang mit der Durchführung der Umweltprüfung⁴ erstellt und seiner Zeit auch im Rahmen der Beteiligung öffentlich ausgelegt. Wenn für das Plangebiet bereits Baurecht besteht, ist bei der Kompensationsermittlung nicht auf den Bestand, sondern auf das zulässige Maß des bestehenden Baurechts abzustellen. Nur die Differenz zwischen dem bestehenden und dem darüber hinausgehenden, neu zu schaffenden Planungsrecht ist auszugleichen.

Das Baugebiet befindet sich im Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Nach der planungsrechtlichen Bewertung ist unter Beachtung des genehmigten Magazinegebäudes und des genehmigten Umbaus des Hauses 20 eine Gesamtversiegelung der Bauflächen von ca. 40 % auf der Grundlage von § 34 BauGB genehmigungsfähig. Somit entspricht das nach § 34 BauGB mögliche Nutzungsmaß dem zulässigen Nutzungsmaß gemäß Bebauungsplan.

Unter Berücksichtigung bestehender Planungsrechte ist festzustellen, dass die ermittelten nachteiligen Veränderungen (Eingriffe) bereits vor Festsetzung der Planung zulässig waren (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB) und somit kein Ausgleichserfordernis besteht. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht aus naturschutzrechtlichen Gründen sondern nur aus städtebaulichen Gründen festsetzbar, die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung ermittelten Ausgleichsmaßnahmen haben somit nur Empfehlungscharakter.

Dem B-Plan kommt insoweit nur eine eingeschränkte Regelungsfunktion im Hinblick auf die Stellung der Baukörper bzw. der Festsetzung einzelner Nutzungen innerhalb des überplanten Bereiches des ehemaligen Betriebsgeländes zu, um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden als umfassende, allgemein gültige Vorschrift zum Umweltschutz zu gewährleisten.

⁴ Umweltprüfung unter besonderer Beachtung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Teil II: Eingriffsermittlung) CS Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH, Okt. 2008, Fortschreibung April 2009 aufgrund der Teilung des Geltungsereichs

II.4.8 Alternativen

II.4.8.1 Nutzungsalternativen

Aufgrund der Ausweisung im Flächennutzungsplan (FNP) als Bauflächen entbehren Überlegungen, welche auf eine Renaturierung der vormals gewerblich genutzten Flächen abstellen, einer planerischen Grundlage.

Dessen ungeachtet wurden bei den planerischen Überlegungen zum Zuschnitt der Bauflächen räumlich und funktional unterschiedliche Varianten gegeneinander abgewogen und hierbei der Einordnung der geplanten Nutzung für Magazine und Depots im baulich stärker geprägten (nördlichen) Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes der Vorzug gegeben.

II.4.8.2 Konzeptalternativen / sonstige Alternativen

Da der Baukörper des 1. BA der Magazine bereits im Jahr 2006 feststand, konnten die Erweiterungsbauten für Depots und Werkstätten in verschiedener Art und Weise südlich oder östlich von diesem angeordnet werden. Mehrere einzeln stehende Baukörper hätten jedoch mehr Verkehrs- und Erschließungsflächen auf dem Gelände erfordert; niedrigere Baukörper hingegen würden das Landschaftsbild weniger beeinträchtigen, jedoch die Flächeninanspruchnahme erhöhen.

Im Zusammenhang mit der Zulassung des 1. BA wurde bereits über die Möglichkeit einer Beibehaltung der Zufahrt zum Nordgelände über die Ingrid-Goltzsche-Schwarz Straße (ehem. Straße 330) befunden. Dies hätte jedoch neben erheblichen Umwegebeziehungen, nachteilige Wirkungen für angrenzende Siedlungsbereiche – z. B. eine stärkere Verlärmung des direkt gegenüber liegenden Wohnblocks infolge des Anlieferverkehrs – zur Folge gehabt.

Geprüft wurden Varianten in der Wegeführung für die südlich liegende, öffentlich zugängliche Wegeverbindung. Gegenüber der Überplanung einer anteiligen Kleingartenfläche (betroffen sind ca. 63 m²) hätte eine alternative Wegeführung erhebliche Umwege bedeutet. Aus Sicht des Bezirksamtes stellt die vorliegende Wegeführung als lagetechnisch umsetzbare Lösung ohne weitreichende Einschränkungen in Nutzungsstrukturen bei gleichzeitiger Wahrung der Funktionalität ein insgesamt befriedigendes Ergebnis dar.

II.4.9 Zusätzliche Angaben

II.4.9.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf aufgetretene Schwierigkeiten bei der Erarbeitung der Unterlagen

Die Auswirkungen eines Eingriffs in die Umweltschutzgüter lassen sich in der Regel an der Bedeutung und Empfindlichkeit eines Schutzgutes in einem konkreten Raum einerseits und der erwarteten Eingriffsintensität andererseits bemessen. Diese Prüfmethode wird „ökologische Risikoanalyse“ genannt (vgl. Kapitel 2.1).

Aufgrund der Größe des B-Plangebiets und der aus Begehungen, der Biotop- und faunistischen Kartierung sowie dem Scoping überschlägig bekannten Bedeutung des Gebietes für verschiedene Komponenten des Naturhaushaltes wurde das ausführliche Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin (SenStadt 2004) angewandt. Abweichungen werden in der ausführlichen Eingriffsermittlung jeweils begründet und erläutert.

Wesentliche Quellen zur Beschreibung und Bewertung des Untersuchungsraumes sind:

- Umweltatlas Berlin
- Landschaftsprogramm und Artenschutzprogramm
- Ökoplan – Institut für ökologische Planungshilfe: Vegetationskundliche und faunistische Untersuchungen zum Artenschutz zum Projekt „Neubau von Depots und Werkstätten für die Staatlichen Museen zu Berlin / Friedrichshagen auf dem Gelände der BIMA, Fürstenwalder Damm 388 („Nordgelände“), August 2008 sowie
- Ökoplan – Institut für ökologische Planungshilfe: Vegetationskundliche und faunistische Untersuchungen zum Artenschutz zum Projekt „Neubau von Depots und Werkstätten für die Staatlichen Museen zu Ber-

lin / Friedrichshagen auf dem Gelände der BIMA, Müggelseedamm 109/111 („Südgelände“), August 2008.

Die faunistischen und floristischen Untersuchungen umfassten:

- Biototypenkartierung, Erfassung geschützter Arten und Biotope, von Höhlenbäumen
- Brutvogelkartierung
- Fledermauserfassung (Detector- und Sichtnachweise, Quartiere)
- Herpetofauna (Amphibien und Reptilien)
- Erfassung der Blauflügeligen Ödlandschrecke in potenziell geeigneten Habitaten.

Keine genauen Unterlagen standen zur Beurteilung von Verkehren und der damit verbundenen Lärmentwicklung sowie Luftschadstoffkonzentrationen zur Verfügung. Diese werden in Anbetracht der Schutzbedürftigkeit und Empfindlichkeit der Nutzung jedoch als nicht verfahrensrelevant erachtet.

II.4.10 Monitoring

Das Monitoring dient der Überwachung der zuvor ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen. Das Monitoring soll die Behörde in die Lage zu versetzen, frühzeitig unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu erkennen und geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können. Da die Baumaßnahmen innerhalb des Plangebiets nicht in einem Schritt umgesetzt werden, ist eine fortlaufende Kontrolle einzelner Schutz-, Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen unumgänglich. Hierzu bedient sich die Gemeinde des Sachverständes der am Genehmigungsverfahren beteiligten Behörden und Fachämter und wirkt darauf hin, dass gemeinsame Abstimmungen und Klärungen im Rahmen notwendiger Genehmigungsverfahren zur gegenseitigen Unterrichtung der Verfahrensbeteiligten erfolgen.

Tab. 5: Monitoring		
	Art der Kontrolle, was wird erfasst	Verantwortliche, Zeitabstände
Vollzugskontrolle	- Welche der im B-Plan festgesetzten baulichen Maßnahmen wurden umgesetzt? - Wurden die für den jeweiligen Eingriff festgelegten Vermeidungs-, Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt?	- Vorhabensträger / Bezirksamt - im Abstand von 1 Jahr den aktuellen Stand festhalten, Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen während der Baudurchführung kontrollieren → bei mangelnder Umsetzung von Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen ist mit negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen
Kontrolle der Rahmenbedingungen	- Haben sich insgesamt die Umweltbedingungen im Umfeld erheblich verändert, so dass z. B. die Vorbelastungen hinsichtlich Lärm und Luftschadstoffen anders einzuschätzen sind?	- Vorhabensträger / Bezirksamt - im Abstand von 2 Jahren erfassen → ggf. zusätzliche Vermeidungsmaßnahmen erforderlich,
Kontrolle aufgrund von Prognoseunsicherheiten	- Haben auferlegte Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen die erwartete Wirkung gezeigt und sich die Ausgleichsmaßnahmen wie geplant entwickelt? → Kontrolle der Annahme der Fledermaus-Ersatzquartiere → Kontrolle der Einhaltung von Auflagen zum Lärmschutz	- Bezirksamt - in den ersten 3 Jahren jährlich
Ermittlung unvorhergesehener Umweltauswirkungen i. e. Sinne	- neue Erkenntnisse zu Umweltauswirkungen allg. oder zum Zusammenwirken verschiedener Umweltauswirkungen auswerten	- Bezirksamt - laufend

II.4.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin, Ortsteil Friedrichshagen, soll der nördliche Bereich des ehemals durch das Amt für Standardisierung und Messwesen genutzten Grundstücks entlang des Fürstenwalder Damms als Standort für die Magazine, Depots und Werkstätten der Staatsbibliothek und der Staatlichen Museen als Gemeinbedarfsfläche mit entsprechender Zweckbestimmung gesichert werden (B-Plan 9-35a).

Der an den Müggelseedamm grenzende südliche Grundstücksteil hingegen soll als Wohnbaufläche entwickelt werden (B-Plan 9-35b) und ist nicht Gegenstand der vorliegenden Planung.

Die Bestandserfassung und –bewertung wurde im Rahmen der Umweltprüfung zunächst für die Gesamtheit des Plangebiets 9-35 vorgenommen und im weiteren aufgrund Teilung des Geltungsbereichs und sonstigen Änderungen auf das Plangebiet angepasst und fortgeschrieben.

Übergeordnete Planungsziele

Im aktuellen Arbeitsstand des Flächennutzungsplans von Berlin sind Wald, gewerbliche Bauflächen, Gemeinbedarfsflächen sowie eine gemischte Baufläche ausgewiesen.

Das Landschaftsprogramm / Artenschutzprogramm sieht in diesem Bereich den Erhalt bzw. die Entwicklung zum Waldbaumsiedlungsbereich vor. Der Erholungswald des Hirschgartendreiecks soll mit dem Friedhof im Osten verbunden werden und im Nordteil des Plangebiets nahe an den Friedrichshagener Forst heranreichen.

Weitere übergeordnete Planungsziele z. B. zum Schutz des Menschen u. a. vor Lärm und Luftschadstoffen orientieren sich an eingeführten Grenz- und Richtwerten.

Bewertung des Gebietes

In dem betrachteten Untersuchungsraum ist die Bedeutung des Stadtwaldes für die Fauna, das Landschaftsbild, Boden, Klima und Luft hervorzuheben. Unbedingt erhaltenswert ist der geschützte Trockenrasenbiotop (silbergrasreiche Pionierflur), da er zur Erhöhung der biologischen Vielfalt und Sicherung der Habitate von geschützten Tierarten beiträgt.

Der Boden ist anthropogen stark vorbelastet, unter den Waldflächen konnte er sich jedoch relativ ungestört entwickeln. Das Grundwasser ist nicht vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen geschützt. Das Gebiet liegt innerhalb der Schutzzone III B des Wasserwerks Friedrichshagen.

Aufgrund der überwiegenden Wohn- und Erholungsnutzung auf angrenzenden Flächen sind baubedingt Auswirkungen auf die Umgebung zu beachten.

Auswirkungen / Bilanz

Für den Geltungsbereich des B-Plan 9-35a begründet die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche unter Berücksichtigung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung einerseits den Verlust von naturhaushaltswirksamen Flächen und andererseits werden zugleich vormals genutzte Grundflächen planungsrechtlich von einer Nutzung (nichtüberbaubare Grundstücksflächen) frei gestellt, so dass letztere zukünftig deren Funktion übernehmen können.

Unter Berücksichtigung aller getroffenen Festsetzungen sowie in Ergänzung hierzu im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages übernommener Verpflichtungen können die Beeinträchtigungen für die Umwelt soweit gemindert werden, dass keine erheblichen nachhaltigen Auswirkungen verbleiben und die Umweltverträglichkeit des Vorhabens gegeben ist. Für den biotischen Bereich verbleibt eine geringe Beeinträchtigung, die jedoch durch die verbesserte Zugänglichkeit der Waldflächen und Vernetzung zu Zwecken der Erholungsnutzung unter besonderer Beachtung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgewogen wird.

Maßnahmen / Alternativen

Die Alternativen, die sich aus dem Flächennutzungsplan ableiten lassen bzw. die mit der räumlichen Anordnung der Baukörper und Nutzflächen im Geltungsbereich verbunden sind, haben in der Regel mehr erhebliche Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter unter Berücksichtigung ihrer Leistungsfähigkeit im Rahmen des Naturhaushalts zur Folge.

Nur die Beurteilung der Wahrnehmbarkeit i.H. auf das Landschaftsbild würde im Falle einer niedrigeren Bauhöhe der Depots und Werkstätten geringere nachteilige Wirkungen zeitigen, die abiotischen und biotischen Schutzgutbereiche würden in Anbetracht eines höheren Faktors der Inanspruchnahme von Grundflächen jedoch ungleich stärker beansprucht.

Mit dem B-Plan werden hinreichend Festlegungen zum Schutz von Beeinträchtigungen der Vegetation, der Fauna, des Bodens, des Grundwassers, des Klimas/der Luftqualität und des Landschaftsbildes getroffen. Zudem bedingen Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sowie der Verschmutzung des Grundwassers bei der Baudurchführung aufgrund der Situationsgebundenheit des Grundstücks einer fortwährenden Beachtung.

II.5 Verfahrensbeteiligung und Abwägung

II.5.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung erfolgte in Form einer Schautafel mit Darlegungen der Planungsabsichten einschließlich des Hinweises zur Durchführung einer Umweltprüfung. Im Rahmen der Vorentwurfsplanung sind zudem Varianten dargestellt worden. Die eingegangenen Hinweise bezogen sich insbesondere auf die Notwendigkeit einer öffentlichen Querung des Plangebiets in Ost-West-Richtung für Fußgänger und Radfahrer.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger zum B-Plan 9-35 fanden in der Zeit vom 05.11.2007 bis einschließlich 19.11.2007 in den Räumen des Stadtplanungsamtes statt.

II.5.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die erstmalige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde für den **gesamten Bebauungsplan 9-35** durchgeführt. Den Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 20.11.08 Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb eines Monats (nach Posteingang) im Rahmen ihrer Zuständigkeit gegeben.

Insgesamt gingen 24 Stellungnahmen und Hinweise ein. In 16 Fällen wurden durch die Beteiligten Hinweise oder Anregungen gegeben mit einer Relevanz für die planerischen Zielvorstellungen des Vorentwurfes.

8 Stellungnahmen hatten keine Hinweise oder lediglich Hinweise allgemeiner Natur.

Nach der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-35 in die Bebauungspläne 9-35a und 9-35b geteilt.

Abwägung der Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Ref. I B 15/ FNP – mit Schreiben vom 10.12.2008

Die vorgesehenen Festsetzungen des B-Planes 9-35 werden als aus dem FNP entwicklungsfähig eingeschätzt.

Abwägung des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Im Geltungsbereich befinden sich weitere Ver- und Entsorgungsleitungen – im nordöstlichen Bereich: Abwasserdruckleitung DN 400, Regenwasserkanal, Fernwärmeleitung 200/250 – im nördlichen Bereich Abwasserdruckleitung DN 800, Gasdruckleitung DN 300.

Abwägung des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da die Leitungstrassen bekannt sind und zeichnerisch dargestellt wurden, ist eine Planänderung nicht erforderlich.

Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, Ref. II D 25 – mit Schreiben vom 22.12.2008

Es werden keine grundsätzlichen Bedenken seitens der Wasserbehörde erhoben, sofern sich die vorgesehene Art der Entwässerung realisieren lässt; hierfür sind die Verbotstatbestände aufgrund der zum Schutz des Trinkwassers erlassenen Rechtsverordnung einschlägig und bei der weiteren Planung zu beachten.

Hierzu werden zweckdienliche Hinweise gegeben, diese beziehen sich auf die Herkunft, damit möglicherweise verbundene Belastungen sowie Anforderungen für die spätere Umsetzung (techn. Regelwerk).

Abwägung des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird berücksichtigt. Sachverhalt und Schutzanforderungen sind dem Plangeber wie auch der Bauherrenschaft bekannt und finden bei der Planung Berücksichtigung.

Land Brandenburg, Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung - mit Schreiben GL 5.3 vom 15.12.2008

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich des Landesplanes (LEP eV). Der B-Plan-(Vor-) Entwurf steht im Einklang mit Ziel 1.0.1 LEP eV (Verdichtung vor Neuausweisung von Siedlungsflächen). Der B-Plan steht im Einklang mit dem Grundsatz aus §5 Abs.2 des LEPro 2007 (Innenentwicklung vor Außenentwicklung).

Die Festlegungskarte 1 des Entwurfes des LEP B-B (v. 21.Aug.2007) stellt das Plangebiet als Gestaltungsraum Siedlung dar, in dem gemäß dem in Aufstellung befindlichen Ziel 4.5 Abs. 1 LEP B-B Entwurf eine Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen möglich sein soll. Auch die Sicherung und Ergänzung von Waldflächen steht hiermit im Einklang, da gemäß der Begründung zu diesem in Aufstellung befindlichen Ziel die Kommunen zur Binnendifferenzierung des Gestaltungsraumes Siedlung große Spielräume haben. Bis zum Inkrafttreten des LEP B-B bleiben die Ziele und Grundsätze des LEP eV verbindlich.

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Senatsverwaltung für Finanzen – mit Schreiben I D-VV 9319-5/2008 vom 15.12.2008

Dingliche Grundstücksgeschäfte (Nr. 6 Abs. 2 ZustKat) zu benennen: Keine Bedenken

Haushaltswirtschaftliche Aspekte (vgl. Nr. 6 Abs. 2 ZustKat):

Vor weiterer Konkretisierung der Planung und Begründung von Bindungswirkungen ist die Erfassung der von Berlin zu tragenden Kosten und die Sicherung der Finanzierung zwingend erforderlich. Es ist sicherzustellen, dass durch die Festsetzung des Bebauungsplans, den Abschluss von Verträgen und die Realisierung von Baumaßnahmen sowie dem Ankauf von Grundstücken keine finanziellen Verpflichtungen eingegangen werden, die zu nicht geplanten Belastungen für den Haushalt Berlins führen. Es wird darauf hingewiesen, dass auch finanzielle Auswirkungen einzuplanen sind, die von den Planungserfordernissen ausgelöst, bereits bei rechtskräftigen Festsetzungen von Bebauungsplänen für gesetzliche Ansprüche auf Geldentschädigung und Grundstücksübernahmen anfallen können (§§ 39 ff BauGB).

Abwägung des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die aus den geplanten Vorhaben resultierenden finanziellen Auswirkungen und Folgemaßnahmen wurden mit dem Investor über einen städtebaulichen Vertrag geregelt. Die Kosten für die Bäumung und Entschädigung der durch die Herstellung einer Wegeverbindung betroffenen Kleingartenparzelle sowie die Verlegung des dort befindlichen Stromanschlusses der Kleingartenanlage werden in den Bezirkshaushalt eingestellt.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Verkehr) Abt. X F 33/44 Tiefbau – mit Schreiben vom 12.12.2008X OA:

Die Ermittlungen haben keine konkreten Erkenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln auf dem o.g. Gelände ergeben. Es werden daher im Rahmen der zuständigen Verantwortlichkeit keine Kampfmittelsuchmaßnahmen veranlasst. Es wurde darauf hingewiesen, dass das Vorhandensein von Kampfmitteln im Erdreich nie völlig und verbindlich ausgeschlossen werden kann.

Abwägung des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

X OB:

Sind von der Baumaßnahme Anlagen der öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin einschließlich der Netzanschlussleitungen betroffen, ist die Vorgehensweise mit dem Betreiber, derzeit Nuon Stadtlicht GmbH abzustimmen. Das gilt auch bei Auswirkungen auf die Beleuchtungsqualität. Arbeiten an den Anlagen der öffentlichen Beleuchtung und Provisorien gehen zu Lasten des Verursachers. Ein neues Beleuchtungskonzept sollte sich harmonisch in das Gesamtensemble einfügen und die entsprechende funktionelle und gestalterische Tag- und Nachtwirkung zeigen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ausweisungen der öffentlichen Verkehrsflächen orientieren sich am Bestand, an denen keine Veränderungen vorgesehen sind.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Verkehr) Abt. VII B 31 – mit Schreiben vom 10.12.2008

Die Darstellung der Straßenbegrenzungslinien der übergeordneten Straßen Fürstenwalder Damm bitte ich zu prüfen. Hierbei ist zu beachten, dass die mit dem Bezirk abgestimmte Zielplanung zum Umbau des Fürstenwalder Damms für die künftigen Straßenbegrenzungslinien Berücksichtigung findet.

Abwägung des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Straßenbegrenzungslinien orientieren sich am Bestand und sind vom Tiefbauamt vorgegeben und somit übernommen worden. Der Bestand entspricht den gegenwärtig gewidmeten Verkehrsflächen. In Bezug auf die Zielplanung zum Umbau des Fürstenwalder Damms liegen noch keine hinreichend konkreten Unterlagen vor, die Grundlage für die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinien sein könnten.

Bezüglich der Erschließung der Grundstücke sehen wir die jeweils nur einseitig an eine Straße vorgesehene Anbindung als problematisch an, zumal diese Anbindungen jeweils im Bereich von in der Seitenlage geführten Straßenbahnanlagen erfolgen soll.

Abwägung des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Um Durchgangsverkehre zu vermeiden und unter Berücksichtigung der eigenständigen Grundstücksstrukturen wird eine Verknüpfung der nördlichen und südlichen Anbindung nicht angedacht. Die fußläufige Ost-West-Querung wird demzufolge auch nicht tangiert oder geschnitten. Eine Querung der Straßenbahntrasse ist ohnehin im nördlichen Bereich gegeben. Durch die Teilung der Nutzbereiche ist der Quell- und Zielverkehr im Sinne zweier Verkehrszellen eindeutiger zu definieren und zu quantifizieren. Im Havariefall ist eine Verbindung zwischen dem nördlichen und südlichen Baufeld durch eine Notüberfahrt gegeben und mit dem Eigentümer abgestimmt. Die Zufahrt über die ehemalige Straße 330 (neu: Ingrid-Goltzsche-Schwarz-Straße) wurde im Zusammenhang mit im Jahre 2006 erteilten Baugenehmigung für die Magazine (1. BA) aufgrund der benachbarten Wohnbebauung untersagt.

Wir bitten, die Möglichkeit einer zusätzlichen Anbindung an die Charlotte-E.-Pauly-Straße bzw. Aßmannstrasse zu prüfen und im Rahmen des B-Planes zu sichern. Insbesondere auch für Fußgänger und Radfahrer wäre dies u.a. für die Erreichbarkeit des Subzentrums Bölschestraße von entscheidender Bedeutung.

Abwägung des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird teilweise berücksichtigt. Eine Anbindung sowie eine Durchwegung des B-Plangebiets von der Charlotte-E.-Pauly-Straße zum Hirschgartendreieck ist für Fußgänger und Radfahrer mit der geplanten Wegeverbindung gegeben. Der Hinweis wird hinsichtlich einer Quermöglichkeit für Kfz nicht berücksichtigt. Die Variante einer östlichen Anbindung ist bereits im Rahmen der Planerstellung geprüft worden. Ausschlusskriterien waren:

- *eine zeitnahe Verfügbarkeit der Grundstücke ist nicht gegeben*
- *durch die notwendige Umfahrung der vorhandenen Netzstation wird die Wegeführung ineffizient*
- *die Wegeführung würde anliegende Wohngebiete (auch die geplanten Wohnbauflächen im B-Plangebiet) zusätzlich belasten*
- *die Notwendigkeit ist nicht gegeben, da die Baugebiete ausreichend erschlossen sind, und im Havariefall zwei Anbindungen an das übergeordnete öffentliche Straßennetz gegeben sind*
- *die Bölschestraße ist durch das öffentliche Straßennetz und durch den ÖPNV gut erreichbar. Für Fußgänger und Radfahrer ist das Wegerecht gesichert.*

Das unter Punkt 17 (neu: TF3) der textlichen Festsetzung zu sichernde Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit wird von uns ausdrücklich unterstützt. Wir bitten in diesem Zusammenhang zu prüfen, ob die übergeordnete Radroute 9 über diese Flächen geführt werden könnte.

Abwägung des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt. Die Wegeverbindung schließt Radverkehre ein. Da die Weiterführung des kombinierten Weges in die westlich angrenzenden Waldflächen über die vorhandenen Wege erfolgt, ist ein Wegerecht von 3,0 m ausreichend. Einem wesentlich breiteren Ausbau im Sinne einer überörtlichen Radroute wird aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht gefolgt.

Eine Anordnung notwendiger straßenverkehrsbehördlicher Maßnahmen, für die Flächen des öffentlichen Straßenlandes, erfolgt nach Vorlage entsprechender Baus Ausführungspläne.

Abwägung des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Berliner Forsten, Ref. B – Forstbetrieb – mit Schreiben vom 9.1.2009

Innerhalb des Geltungsbereiches unterliegen umfangreiche Flächen dem § 2 Landeswaldgesetz Berlin (LWaldG) vom 16.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.07.2006. Die beabsichtigte Festsetzung bzw. der Erhalt von Waldflächen wird daher sehr begrüßt. Hierdurch wird dem § 1 LWaldG, d.h. dem Erhalt des Schutz- und Erholungswaldes in Berlin, in weiten Bereichen Rechnung getragen. Auch die Möglichkeiten der Kompensation im Bereich des B-Plans sind erfreulich zahlreich und überwiegend fachlich geeignet.

Abwägung des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages wurden die Rahmenbedingungen der zukünftigen Entwicklung bestimmt.

Unklar ist zurzeit die beabsichtigte Umsetzung bzw. der Zeitpunkt der naturschutz- und forstrechtlichen Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen. Grundsätzlich könnten mit Festsetzung des Bebauungsplans städtebauliche Verträge dieses verbindlich regeln. Die entsprechenden textlichen Festsetzungen des B-Plans sind daher zu erweitern.

Abwägung des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Das Erfordernis der Erweiterung der textlichen Festsetzungen wird nicht gesehen, da durch einen städtebaulichen Vertrag Umsetzungsmaßnahmen sowie deren Rahmenbedingungen abschließend geregelt (ggf. auch sonstige öffentlich-rechtlichen Vorschriften) wurden.

Die im Umweltbericht (Teil II -Eingriffsermittlung) dargestellte Waldbilanz ist nur in Teilen nachvollziehbar. Es können forstfachlich nur die versiegelten Flächen (vor dem Eingriff) angesetzt werden. Es besteht von daher ein Defizit bzgl. der Kompensation im Falle einer Umwandlung von Waldflächen bei Weiterverfolgung der Planung.

Weiterhin bitte ich zu ergänzen, dass mit Festsetzung der Waldflächen auch eine freie Zugänglichkeit gewährleistet sein muss (vgl. § 14 LWaldG). Das bedeutet einen Abbau des Zaunes, um die notwendige Wegeverknüpfung mit den angrenzenden Wohngebieten künftig zu gewährleisten. Die entsprechenden textlichen Festsetzungen sind zu ergänzen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Da das Bauplanungsrecht nur die Nutzungsart, jedoch nicht die jeweilige Ausformung, in Form eines Betretungsrechtes für die Allgemeinheit festlegt, kann neben den eingetragenen Gehrechten nur auf eigengesetzlich anzuwendende Rechtsvorschriften, hier: LWaldG abgestellt werden. Eine diesbezügliche Festsetzung erfolgt nicht, die Festsetzung Waldfläche beziehungsweise Wegerecht ist hinreichend.

Die textliche Festsetzung Nr. 4 (neu: TF 6) ist in ihrem letzten Punkt dahingehend umzuformulieren, dass nur ausnahmsweise eine Durchführung von Erstaufforstungen in Abstimmung mit den Berliner Forsten vorgenommen werden sollte. Entsiegelungsmaßnahmen und die Zulassung der natürlichen Sukzession sind daher textlich festzusetzen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Die textliche Festsetzung ist nicht mehr Gegenstand von Festsetzungen, da sie im Rahmen der Überarbeitung der Eingriffsbewertung entbehrlich wurde.

Hinsichtlich der geplanten Zufahrt zur Gemeinbedarfsfläche „Staatsbibliothek und Museen“ verweise ich auf den Gestattungsvertrag vom 20.11.2006 (notwendige Eintragung einer Baulast). Da es sich südlich des Fürstenwalder Damms eigentumsrechtlich um Flächen der Berliner Forsten handelt, sollten sie entsprechend als Wald dargestellt werden.

Abwägung des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird berücksichtigt. Die bereits vorhandene und durch Gestattungsvertrag ermöglichte Zufahrt auf den Flächen der Berliner Forsten wird als Waldfläche mit einem Geh- und Fahrrecht dargestellt.

Vattenfall Europe Business Services GmbH, Abt. Immobilienplanung – mit Schreiben C-IPB vom 12.12.2008

Im nördlichen und östlichen Plangebiet liegen 30 kV- und 10 kV-Kabel der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH.

Der Versorgungs-/Leitungsträger (Elektro) bittet um folgende Korrekturen

„Änderung der Textformulierung „10kV-Leitung“ in „10kV-Kabeltrasse“ sowie „Netzstation N 3224“ in „Netzstation N 3207“ (S. 8/Abs.2)“

Abwägung des Bezirksamtes:

Im Sinne einer redaktionellen Klarstellung wird der Hinweis übernommen. Auf Nachfrage beim Leitungsträger ergeht der Hinweis, dass die 10kV-Trasse identisch mit der 30 kV-Trasse ist.

Weiterhin ist für die Ablösung des UW Friedrichshagen im Müggelseedamm eine Kabellegung (Projekt N85K4006-3) in Realisierung. Zwei Pläne mit gekennzeichneten Anlagen der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH sind beigelegt. Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussage treffen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Vattenfall Europe Berlin AG & Co. KG, Abt. Wärme Berlin – mit Schreiben W-VOT vom 11.12.2008

Im Planungsbereich befinden sich Anlagen der Wärme Berlin, deren Lage in dem beigelegten Übersichtsplan ersichtlich ist. Wie im Punkt I.2.1.3. Ver- und Entsorgung des Bebauungsplans erwähnt, wird das östliche Planungsgebiet zwischen Fürstenwalder Damm und Müggelseedamm von einer Fernwärmetrasse gequert. Diese Trasse ist von übergeordneter Bedeutung. Die betroffenen Fernwärmetrassen sind dinglich gesichert. Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Fernwärmanlagen auf den betroffenen Grundstücken ist zu Gunsten der Vattenfall Europe Berlin AG & Co. KG im Grundbuch eingetragen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Übersichtsplan deckt sich mit der Plandarstellung des Bebauungsplans.

Die Wärme Berlin ist daran interessiert, die geplanten Gebäude an das vorhandene Fernwärmenetz anzuschließen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anschlussmöglichkeit ist gegeben und obliegt der Abstimmung zwischen den privatrechtlich eigenständigen Vertragspartnern.

Aufgrund der Neufassung des Baugesetzbuches, 3. Abschnitt, § 9.23, sowie der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energiesparverordnung-EnEV vom 16. November 2001) bitten wir Sie, die nachfolgende Formulierung in den Bebauungsplan aufzunehmen: „Die Energieversorgung des Bebauungsgebietes ist grundsätzlich mit einem geringen Einsatz an Primärenergie sicherzustellen. Bei der Beurteilung der zum Einsatz kommenden Energieträger sind die Auswirkungen auf die Umwelt und den Klimaschutz hinsichtlich des Primärenergieverbrauches und der CO₂-Emission gegenüberzustellen sowie die Aspekte der Nachhaltigkeit zu berücksichtigen.“

Abwägung des Bezirksamtes:

Der Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen.

Es gelten die allgemein gültigen Rechtsvorschriften zum Zeitpunkt des Genehmigungsverfahrens. Eine außergewöhnliche Situation ist aus dem Planungsumfeld sowie übergeordneten Planungen nicht abzuleiten.

WGI GmbH (i.A. der GASAG Berliner Gaswerke AG) – mit Schreiben vom 1.12.2008

Im Zusammenhang mit der Realisierung des Bebauungsplans bestehen seitens NBB zurzeit keine Planungen. Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In ihrem angefragten räumlichen Bereich befinden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck > 4 bar. Gemäß den Technischen Regeln des DVGW-Regelwerkes sind bei Bauarbeiten in der Nähe dieser Hochdruck-Erdgasleitung die Bauausführenden vor Ort einzuweisen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Berliner Wasserbetriebe - mit Schreiben NA-G/B/Tht vom 22.12.2008

Im Bereich Fürstenwalder Damm sowie in der Charlotte-E.-Pauly-Straße stehen Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung.

Abwägung des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das auf den versiegelten Flächen des Plangebiets anfallende Regenwasser ist zur Versickerung zu bringen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Im Fürstenwalder Damm liegen im öffentlichen Straßenland zwei Abwasserdruckleitungen DN 800 und DN 400. Im nördlichen Teil des Plangebiets liegen im Flurstück 3 zwei Trinkwasserversorgungsleitungen DN 500 und DN 150 sowie ein Schmutzwasserkanal DN 250 für die nach § 9 Grundbuchbereinigungsgesetz beschränkte persönliche Dienstbarkeiten entstanden sind, deren Eintragungen im Grundbuch zur Zeit vorbereitet werden.

Abwägung des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Geltungsbereich liegt in der Schutzzone IIIB des Wasserwerkes Friedrichshagen. Die Verbote der Wasserschutzverordnung Friedrichshagen „Schutz der Zone IIIB“ müssen bei diesem Bauvorhaben eingehalten werden. Daraus ergeben sich insbesondere Anforderungen an die Dichtheit der Abwasseranlagen. Die Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz Abt. II D 1 muss mit einbezogen (werden).

Planungen sind derzeit im Geltungsbereich von unserem Unternehmen nicht vorgesehen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Da die Regelungen zur Wasserschutzzone hinreichend konkret, erfolgt eine nachrichtliche Übernahme. Die Senatsverwaltung SenGuV (Wasserbehörde) wurde als TÖB einbezogen.

Bundesnetzagentur – mit Schreiben 226-17 5593-5 vom 27.12.2008

Zu den von Ihnen aufgezeigten Planungen teile ich Ihnen mit, dass Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke unter einer Bauhöhe von ca. 20 m allgemein nicht sehr wahrscheinlich sind.

Den mir zur Verfügung gestellten Unterlagen kann ich nicht entnehmen, dass diese Höhe bei der neu geplanten Raumnutzung überschritten werden soll. Auf entsprechende Untersuchungen zum vorsorglichen Ausschließen von Richtfunkstörungen durch neue Bauwerke kann daher im vorliegenden Fall verzichtet werden. Das Einholen von Stellungnahmen der BNetzA zu Planverfahren mit geringer Bauhöhe ist nicht erforderlich. Messeinrichtungen des Prüf- und Messdienstes der BNetzAG werden durch die Planungen nicht beeinträchtigt.

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der weiteren Entwurfsplanung wird eine Gebäudehöhe von 20 m ü.OK nicht überschritten.

Berliner Feuerwehr, Abt. Mietermanagement – im Schreiben FI MM 1 vom 29.12.2008:

Befahrbarkeit der Verkehrsflächen und die Zugänglichkeit des Grundstückes über öffentliche Verkehrsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr, sowie die Erreichbarkeit vorhandener notwendiger Zufahrten von Anschlussgrundstücken, sind gewährleistet. Bereits bestehende Flächen für die Feuerwehr auf dem zu beurteilenden Grundstück bleiben erhalten. „Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nicht dargestellt. Die Anforderungen der Bauordnung § 5 Abs. 1 und 2 (Zugänge/ Zufahrten) sowie die Musterrichtlinie für „Flächen für die Feuerwehr“ sind zu beachten. Für den Bereich des neuen Gewerbegebietes ist eine Löschwasserversorgung von 1600l/min für einen Zeitraum von 2 Stunden aus zwei unterschiedlichen Netzabschnitten erforderlich.

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern des bauordnungsrechtlichen Prüfverfahrens. Im Rahmen der Genehmigungsplanung erfolgt mit den zuständigen Versorgungsträgern als auch mit der Berliner Feuerwehr eine abschließende Abstimmung.

Abt. UmGrünImm, SE FM, DL 1 – mit Schreiben vom 2.12.2008

Grundstücke der Serviceeinheit Facility Management werden nicht berührt. Insoweit entfällt die Stellungnahme. Vorsorglich möchte ich darauf hinweisen, dass, sofern Flächen aus dem B-Plangebiet für den Gemeinbedarf zu erwerben sind, die benötigten Mittel durch das entsprechende Fachamt bereitgestellt werden müssen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die zukünftigen Gemeinbedarfsflächen sind im Eigentum der BImA und werden gegebenenfalls von der SPK übernommen.

Des Weiteren ist eine Durchwegung des Geländes in Ost-West-Richtung vorgesehen. Hier ist die Frage, ob diese Durchwegung fußläufig oder verkehrlich sein soll und ob diese Durchwegung später öffentliches Straßenland oder private Fläche ist?

Abwägung des Bezirksamtes:

Für Fußgänger und Radfahrer ist eine Wegverbindung durch eine entsprechende Festsetzung gesichert worden. Die vorgesehene Breite orientiert sich nicht an einer öffentlichen Verkehrsfläche, demzufolge ist auch keine Befahrung von PKW zulässig. Im Rahmen der Abwägung erfolgt eine Zuordnung zur Gemeinbedarfsfläche, innerhalb derer ein Gehrecht- und Radfahrrecht gesichert wird. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrags wird die Eintragung einer Grunddienstbarkeit gesichert. Da die genaue Lage der Wegeführung der Ausführungsplanung obliegt, wird ein betreffender Bereich gekennzeichnet. Die Breite wird mit einem Mindestmaß von 3,0 m festgesetzt. Dies erscheint vor dem Hintergrund eines Weges in einem Landschaftsraum ausreichend.

Darüber hinaus bitte ich zu beachten, dass die Straße 330 benannt wurde und nun den Namen Ingrid-Goltzsche-Schwarz-Straße trägt.

Abwägung des Bezirksamtes:

Der Hinweis wurde übernommen.

BA Treptow-Köpenick von Berlin, UmNat Abt. III 2 – mit Schreiben vom 8.12.2008

Bodenschutz: Aus der Sicht des Fachbereiches Umweltschutz gibt es nachfolgende Anmerkungen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Ausführungen auf S. 8 des Entwurfes zu Pkt. 2.1.6. – Altlasten – so nicht korrekt sind. Die gesamte B-Planfläche ist im Bodenbelastungskataster Berlin unter der Nr. 6302 als altlastenverdächtige Fläche registriert. Der nördliche Teilbereich der Fläche (geplante Nutzung durch Staatsbibliothek zu Berlin und Staatliche Museen) konnte nach der Durchführung der Abriss- und bauvorbereitenden Maßnahmen im Jahre 2007/2008 vollständig vom Altlastenverdacht befreit werden.

Abwägung des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Verm 3 – mit Schreiben vom 15.12.2008

Seit 1.2.08 ist die Straße 330 in Ingrid-Goltzsche-Schwarz-Straße benannt

Abwägung des Bezirksamtes:

Der Hinweis wurde übernommen. (s.a. BA Treptow-Köpenick von Berlin, Abt. Bauen und Stadtentwicklung, Tiefbauamt – Schreiben v. 10.12.08)

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung – BBR -, Ref. IV S 3 – mit Schreiben vom 19.12.2008

Als Bauherr fungiert das BBR“ - ist nicht richtig. Korrektur: „Als Bauherr fungiert die Stiftung Preußischer Kulturbesitz (SPK), vertreten durch das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR).

Abwägung des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird berücksichtigt.

„Die Fassaden von Gebäuden sind, soweit dies der Funktion des Gebäudes nicht widerspricht, zu begrünen“ (S. 37) – Architekt hat diese Form der Begrünung nicht vorgesehen – Satz ändern oder streichen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird berücksichtigt. Im Rahmen der Wettbewerbsergebnisse zu den beiden Hauptbaukörpern wurden keine Fassadenbegrünungen vorgesehen, eine bindende Festsetzung erfolgt nicht.

Die Festsetzung zur Dachbegrünung von 40 % (1ha) sollte auf 30 % (0,75 ha) reduziert werden (ehem. Textl. Festsetzung Nr. 10). Der ursprüngliche Prozentsatz erscheint sehr hoch und kann von der TGA-Fachplanung nicht eingehalten werden. Bei Nichtausschöpfung des Baurechts entsteht ein Widerspruch zwischen Prozentangabe und m² Festsetzung. Es werden neue Formulierungen vorgeschlagen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die textliche Festsetzung ist jedoch nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans, da sie im Rahmen der Überarbeitung der Eingriffsbewertung entbehrlich wurde.

Fazit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Nach gründlicher Prüfung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Hinweise, wird das Bebauungsplanverfahren 9-35 in seiner Konzeption weitergeführt. Im weiteren Verfahren wurde der Bebauungsplan 9-35 in die aufzustellenden Bebauungspläne 9-35a und 9-35b geteilt.

Für den aufzustellenden Bebauungsplan 9-35a ergaben sich im Verfahren und im Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange inhaltliche Änderungen (siehe Pkt. IV.3.3.)

II.5.3 Öffentliche Auslegung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan 9-35a fand vom 07.06.2010 bis einschließlich 06.7.2010 im Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Bauen und Stadtentwicklung, im Rathaus Köpenick, Stadtplanungsamt, Montag bis Mittwoch von 8.00 Uhr bis 16.00 Uhr, Donnerstag von 8.00 Uhr bis 18.00 Uhr und Freitag von 8.00 Uhr bis 14.00 Uhr statt.

Es informierten sich 18 Bürger über die Planung und es wurden insgesamt neun schriftliche Anregungen neben zwei Stellungnahmen von Behörden/TöB abgegeben.

Es wurde insbesondere zu folgenden Themen und Inhalten der Planung Stellung genommen:

Bürger 1, 2, 5, 6, 7 aufgrund gleichlautender Stellungnahmen erfolgt hier eine zusammenfassende Darstellung und Abwägung zu folgenden Hinweisen:

- hebt das Alter der KGA hervor sowie die schon bestehende 3-Teilung (räumliche Zonierung), weshalb weitere Reduzierung / Abspaltung abgelehnt wird
- schlägt stattdessen Wegeführung über das nördlich angrenzende Grundstück (Trafostation) vor (in 2 Varianten)

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, ihnen jedoch im Einzelnen nicht gefolgt. Die Kleingartenanlage „Alter Grund“ befindet sich im Eigentum des Landes Berlin. Die KGA erstreckt sich entlang der Charlotte-E.-Pauly-Straße, so dass bei Herstellung einer Wegeverbindung für die Öffentlichkeit durch das Bebauungsplangebiet eine Querung nicht zu vermeiden ist. Der bereits in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorgebrachte Wunsch nach einer Wiederherstellung des Verbindungsweges Aßmannstraße durch den Wald in Richtung Hirschgartendreieck wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes entsprochen. Das fehlende Verbindungsstück ist unter der Maßgabe, dass die KGA nicht zerschnitten wird, an den nördlichen Rand gelegt worden. Die Breite des notwendigen Weges und damit die anteilige Inanspruchnahme von Kleingartenflächen soll mit maximal 5 m festgesetzt werden. Dies bedeutet praktisch zugleich die Nutzungsaufgabe einer Parzelle.

Gegen eine Verlagerung des geplanten Weges auf das Grundstück der angrenzenden Trafostation (Vattenfall) sprechen baurechtliche Aspekte (z. B. notwendiger Sicherheitsabstand zum Betriebsgebäude) wie auch betriebstechnische Erfordernisse (Aufstellung von Nutzfahrzeugen in Havariefällen auf dem Grundstück der Netzstation) sowie die eigentumsrechtlichen Belange. Das Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin ist gehalten, öffentliche Belange weitestgehend auf landeseigenen Flächen umzusetzen. Die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen ist dabei das letzte Mittel.

Bürger 2

- Erfordernis eines Weges in Hinsicht auf Nutzerkreis wird aufgrund bestehender Geh-/Radwege (nicht zuletzt auch unter finanziellen Aspekten) in Frage gestellt
- gibt eine Gefährdung von Flora und Fauna zu bedenken

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, ihnen jedoch im Einzelnen nicht gefolgt. Die Wegeführung entlang des Müggelseedamms ist aufgrund seiner Verlärmung sowie der umständlichen und langen Wegstrecke unattraktiv für eine angemessene wohngebietsfreundliche Wegebeziehung.

Das gilt auch für Belange des Freizeit- und Schulsportes (z.B. Wald- und Ausdauerläufe). Durch die neue Wegeführung soll das Wegenetz ausgebaut und die Erreichbarkeit der Erholungsflächen des Hirschgartendreiecks für Jedermann verbessert werden. Die betreffende Fläche wird im Rahmen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erstellt und ist damit finanziell gesichert..

Die Breite des befestigten Weges ist mit ca. 3 m geplant, zuzüglich eines beidseitigen Begleitgrünstreifens. Eine Gefährdung von Flora und Fauna wird hierdurch nicht erwartet.

Bürger 3

- Die Mitglieder der KGA lehnen die Inanspruchnahme von Kleingartenland für die geplante Wededurchführung ab! (Wird mit Bautätigkeit der 50er und 60er Jahre und dem hierdurch bedingten Verlust von Kleingartenflächen in Friedrichshagen begründet). Die Zuwegung sollte über das Bewag/Vattenfall-Gelände geführt werden. Zwischen der Station und dem Zaun sei genügend Platz, um die geplante Wegführung zu realisieren.

Abwägung des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Siehe Abwägung zu lfd. Nr. 1 (Stellungnahme Bürger 1, 2, 5, 6, 7).

- Bei einer evtl. Durchquerung der Parzelle 1, die unmittelbar an das Vattenfall-Gelände angrenzt, ist auf Betreiben der Stiftung der Stromanschluss für die gesamte Kleingartenanlage 2008 auf diese Parzelle verlegt worden.

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt. Zu klären war die Lage des Stromanschlusspunktes und inwieweit dieser von der Planung betroffen ist bzw. verlagert werden muss. Für eine notwendige Verlagerung wurden Entschädigungsleistungen ermittelt und in den Bezirkshaushalt einzustellen.

- Als eigene (nicht vom Verein autorisierte) Überlegung wird die Option einer anteiligen Inanspruchnahme der Parzelle 3+4 aufgeworfen (Vorteil durch Flächenreduzierung gegenüber Nutzungsaufgabe einer Parzelle) aber herausgestellt, dass die davon betroffenen Pächter dem nicht zustimmen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Diese Variante als bedenkenswerte Alternative wurde verworfen, da sie ihrerseits weitergehende Beschränkungen der kleingärtnerischen Nutzung sowie Zerschneidung der KGA zur Folge gehabt hätte.

Bürger 4

- Zustimmung einer Inanspruchnahme der Parz. 1 erfolgt unter der Voraussetzung:
 - Entschädigung der Unterpächterin (a)
 - Neuerrichtung eines Zaunes (stabil) an der neu entstandenen Grundstücksgrenze (b)
 - Verlegung eines bestehenden Elektroanschlusses (Hausanschluss) von Parzelle 1 auf Parzelle 2 (c)

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt.

zu a): Bei Aufgabe einer Parzellennutzung erfolgt eine Bewertung des entstandenen materiellen Verlustes. Hieraus wurden notwendige Entschädigungsleistungen ermittelt.

zu b): Die Kosten der Erstellung eines notwendigen Zaunes als Trennung zwischen der Kleingartenanlage und dem neu zu schaffenden öffentlich zugänglichen Wegebereich sind Teil der zu ermittelnden notwendigen Entschädigungsleistungen.

zu c): Zu klären war die Lage des Stromanschlusspunktes und inwieweit dieser von der Planung betroffen ist bzw. verlagert werden muss. Für eine notwendige Verlagerung wurden Entschädigungsleistungen ermittelt und werden in den Bezirkshaushalt eingestellt.

Dem öffentlichen Belang der Herstellung einer Wegeverbindung mit einem Geh- und Radfahrrecht zur Erreichbarkeit der Erholungsflächen des Hirschgartendreiecks wird gegenüber dem privaten Belang der Erhaltung einer Kleingartenparzelle der Vorrang gegeben.

Bürger 8

- begrüßt Ost-West-Durchwegung

- kritisiert die Darstellung im Begründungstext, dass der Geltungsbereich bisher eingezäunt und nicht öffentlich zugänglich war, da Geltungsbereich Eigentum der öffentlichen Hand ist und, sofern es sich um Grünflächen handelt, der Erholung dienen müsste
- Erholungspotential der Öffentlichkeit zugänglich machen
- Sicherungsanlagen sollten nicht zu robust ausfallen und eine gewisse Durchlässigkeit gestatten

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt. Die Liegenschaft ist im Besitz der Bundesimmobilienanstalt (BImA) und war bisher durch eine gewerbliche Nutzung geprägt. Die Begehbarkeit und die öffentliche Nutzung dieser Fläche waren nicht gegeben. Nach Aufgabe der alten Nutzung und der Umnutzung der Fläche wird das Bebauungsplangebiet 9-35a zukünftig als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Staatsbibliothek und Museen“ ausgewiesen. Für die Magazine und Depots sind aufgrund der eingelagerten Kunstgüter Sicherheitseinzäunungen erforderlich. Jedoch wird auf der Gemeinbedarfsfläche eine Wegeverbindung für die Öffentlichkeit durch ein Geh- und Radfahrrecht gesichert. Damit ist eine Zugänglichkeit der Waldflächen des Hirschgartendreiecks für Jedermann gegeben.

Das Bebauungsplangebiet 9-35b wird nach derzeitigen Erkenntnissen in großen Teilen wieder öffentlich begehbar sein. Weite Bereiche der Waldstrukturen werden zukünftig erlebbar und erreichbar sein. Die Bedeutung für die Erholung wird sich damit gegenüber dem ursprünglichen Zustand verbessern.

Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz (BLN) für die ihr angeschlossenen Mitglieder

- keine Einwände gegen Planung
- spricht sich für sachgerechte Umsetzung der vorgesehenen Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen aus

Abwägung des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Im Rahmen der Überarbeitung der Eingriffsbewertung wurden bestehende Baurechte, die für die Festlegung des erforderlichen Ausgleichsumfanges zu berücksichtigen sind, einbezogen. Im Ergebnis dessen ergab sich, dass kein planungsrechtlich relevanter Eingriff gegeben ist.. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können somit nicht mehr festgesetzt werden.

Berliner Forsten Referat B – Forstbetrieb

- Abwägungsergebnis wird zur Kenntnis genommen, Bitte um rechtzeitige Einbeziehung im Hinblick auf die Umsetzung der geplanten Maßnahmen (Bezugnahme auf verschiedene Textliche Festsetzungen)
- Hinweis auf Erfordernis der Abstimmung bzgl. Einfriedung des Baugrundstücks, um Zugänglichkeit gem. § 14 LWaldG sicherzustellen

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Einbeziehung in weitergehende Abstimmungen ist nicht zu letzt aufgrund von Verfahrenserfordernissen (Beteiligung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens) sichergestellt..

WGI - Auskunftsstelle - handelnd für GASAG

- Hinweis auf erdverlegte Leitungen, bei deren Lage und Verlegungstiefe mit Abweichungen gerechnet werden muss
- Nachweis / Bestätigung von Anlagen mit einem Betriebsdruck > 4 bar (Hochdruckgasleitung) innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plan 9-35a

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Der Sachverhalt ist den an der Planung und Bauausführung Beteiligten bekannt. Aufgrund der nicht bestätigten genauen Lage ist ein Planeintrag bisher nicht erfolgt. Im Begründungstext wurde auf die Trasse im Sinne eines Hinweises eingegangen. Dieser wird um die neuen Angaben ergänzt.. Da der Leitungsverlauf nicht innerhalb bebaubarer Flächen liegt, besteht kein weitergehendes Erfordernis einer Berücksichtigung im Sinne einer Festsetzung. In Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB erfolgt eine nachrichtliche Übernahme als Planeintrag. Der Eigentümer - Berliner Forsten - ist über das Vorhandensein der Leitungstrasse als Bestand informiert.. Langfristig sollte die ortsübliche Verlagerung von Hauptmedienträgern im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen angestrebt werden.

Fazit der Beteiligung der Öffentlichkeit

Auf Grundlage der Hinweise ergaben sich keine Planungsänderungen. Einige Hinweise sind im Begründungstext als Ergänzung berücksichtigt und aufgenommen worden. Hierzu zählen die Erstellung neuer Zäune sowie die Verlagerung eines Netzan schlusses im Rahmen der Wegeführung im Bereich der KGA. Für die notwendige Aufgabe einer anteiligen ca. 63 m² großen Kleingartenfläche wurden mögliche Entschädigungsleistungen (Entschädigung für relevante Sachgüter, Zaunveränderungen, neuer Netzan schluss) in Abhängigkeit des gültigen Pachtverhältnisses ermittelt und werden vor Festsetzung des Bebauungsplans in den Bezirkshaushalt eingestellt.

II.5.4 Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange im Ergebnis des erneuten Anzeigeverfahrens

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan 9-35a fand vom 17.09.2012 bis einschließlich 02.10.2012 im Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Bauen und Stadtentwicklung, im Rathaus Köpenick, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, Montag bis Mittwoch von 8.00 Uhr bis 16.00 Uhr, Donnerstag von 9.00 Uhr bis 18.00 Uhr und Freitag von 8.00 Uhr bis 14.00 Uhr – mit Ausnahme des 21. September 2012 – statt.

Es informierten sich 181 Bürger über die Planung (davon 180 online über das Internet, ein Bürger informierte sich im Amt) und es wurden zehn schriftliche Stellungnahmen von Behörden/TöB abgegeben, davon vier Stellungnahmen ohne Anregungen und Hinweise.

Abwägung der Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen

Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL 5.21 – Schreiben vom 10.10.2012

Die raumordnerischen Grundlagen zur Beurteilung des Bebauungsplans 9-35a haben sich gegenüber unserer letzten Mitteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung vom 3. April 2009 geändert.

In der Begründung ist der Punkt I.3.1. „Ziele der Raumordnung und Landesplanung“ entsprechend zu überarbeiten.

Der Entwurf des Bebauungsplans ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Abwägung des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend angepasst.

Berliner Wasserbetriebe – Schreiben vom 25.09.2012

Das auf den versiegelten Flächen des Plangebietes anfallende Regenwasser ist zur Versickerung zu bringen, wenn wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegen stehen, da vorhandene Regenwasserkanäle aufgrund ihrer begrenzten Leistungsfähigkeit vorrangig für die Entwässerung der öffentlichen Straßen und Plätze zur Verfügung stehen.

Hinweise auf Verbote gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung Friedrichshagen vom 31. August 1999 und die Einhaltung von Schutzbestimmungen bei der Durchführung von Bauarbeiten.

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg (NBB) – Schreiben vom 28.09.2012

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck > 4 bar.

In Zusammenhang mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes bestehen seitens der NBB zurzeit keine Planungen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

BVG, Zentrale Leitungsverwaltung – Schreiben vom 04.10.2012

Es erfolgten allgemeine Hinweise, die die Durchführung der Bauarbeiten betreffen, jedoch nicht bebauungsplanrelevant sind.

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

SenStadtUm IE 2 – Schreiben vom 28.09.2012, zuletzt 05.11.2012

Seitens der Obersten Naturschutzbehörde wird abschließend mitgeteilt, dass der Festsetzung und der Vollzugsfähigkeit des Teilplans 9-35a keine artenschutzrechtlichen Hinderungsgründe entgegenstehen.

Soweit artenschutzrechtliche Relevanz bestand, betraf dies im Vorfeld die nicht planungsrechtlich, sondern lediglich ordnungsrechtlich zu betrachtenden vorgreiflichen Baumaßnahmen zur Schaffung von Baufreiheit (damit zusammenhängend die Beseitigung individueller Fortpflanzungs- resp. Ruhestätten besonders/streng geschützter Arten).

Da es sich bei diesen Baumaßnahmen nicht um Bauvorhaben im Sinne des § 29 BauGB handelte, konnten diese gesondert und vorgreiflich der Planfestsetzung ordnungsrechtlich zugelassen werden - hier erfolgt mit der nach damaliger Rechtslage erforderlichen Befreiung nach § 62 BNatSchG a.F. vom 20.03.2007 (vgl. Fallgestaltungen des § 45 Abs. 7 Satz 1 Nr. 3 bzw. Nr. 5 BNatSchG a.F.). Weitere artenschutzrechtliche Zulassungen hat es im Übrigen nicht gegeben, waren auch nicht erforderlich. Das Verfahren zu 9-35a ist für den Bereich Artenschutz planungs- und ordnungsrechtlich abgeschlossen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Berliner Forsten – Schreiben vom 17.10.2012

Die aktuelle Fassung des Bebauungsplans wird seitens der Berliner Forsten mit Bedauern zur Kenntnis genommen, da durch den Wegfall einzelner Bestimmungen, wie z.B. über zu ergreifenden Maßnahmen zur Förderung standortgerechter Waldbiozöten (vormals textl. Festsetzung Nr. 7) vermeintlich keine Regelung mehr besteht.

Abwägung des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zugleich versichert, dass damit keine Reduzierung der Waldbelange verbunden ist, da vertragliche Regelungen bestehen, bei deren Umsetzung die Behörde Berliner Forsten fachlich federführend ist..

Fazit der erneuten öffentlichen Auslegung und Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange

Auf Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen ergaben sich keine Planungsänderungen.

II.6 Begründung der Planfestsetzungen

II.6.1 Art der baulichen Nutzung

II.6.1.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Die ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Staatsbibliothek und Museen“ dient der Unterbringung von Ergänzungsfunktionen kultureller Einrichtungen. Es handelt sich um Folge- oder Nebeneinrichtungen (Magazine, Depots und Werkstätten) der Staatlichen Museen und der Staatsbibliothek. Insofern werden die bisherigen Festsetzungen für die Haupteinrichtungen berücksichtigt und die Verknüpfung durch eine analoge Festsetzung unterstrichen. Im Sinne einer Konkretisierung oder Feinbestimmung der Art der Nutzung bzw. der zulässigen Nutzungen wird ergänzend folgende Textliche Festsetzung aufgenommen.

Textliche Festsetzung Nr. 1

„Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Staatsbibliothek und Museen“ sind Magazine, Depots und Werkstätten zulässig.“

Rechtsgrundlage

§ 1 Abs. 5 BauNVO

Begründung

Die Festsetzung soll das angestrebte Planungsziel unterstützen und gleichzeitig die zulässigen Nutzungen, klar definieren. Die Festsetzung dient der Erweiterung der Begriffe „Magazine“ und „Depots“, welche den kulturellen Einrichtungen Bibliothek und Museen zugeordnet werden können, durch den Zusatz „Werkstätten“. In Ergänzung der Archivierung oder Einlagerung soll die Restaurierung und Pflege von Kulturgütern ermöglicht werden. Hierzu sind Werkstätten analog einer gewerblichen Nutzung notwendig. Da diese keinen Kunden- oder Publikumsverkehr verursachen und auf Grund der Sicherheitsaspekte die Arbeiten innerhalb geschlossener Räume vollzogen werden, ergibt sich keine weitere Außenwirkung.

Der Abschnitt der geplanten Wegeverbindung (Pkt. II.6.3.1), der sich im privaten Eigentum befindet, und keine Waldeigenschaft besitzt, ist Bestandteil der Gemeinbedarfsfläche.

II.6.2 Maß der baulichen Nutzung

II.6.2.1 Grundfläche

Die zulässige Grundfläche (GR) auf der Gemeinbedarfsfläche wird gemäß § 16 BauNVO mit einer Grundfläche von 40.000 m² festgesetzt.

Begründung

Für die Fläche für den Gemeinbedarf wird das Nutzungsmaß entsprechend der notwendigen kulturellen und technischen Ausrichtung der Nutzungen festgesetzt. Die Festsetzungen dienen der Umsetzung der vorliegenden Wettbewerbsergebnisse. Das Plangebiet der SPK wird in Bau-, Grün- und Waldflächen gegliedert. Die Ausweisung von Waldflächen und Grünflächen dient einerseits dem Erhalt von vorhandenen Vegetationsbereichen andererseits der Neustrukturierung der Landschaftsräume unter Einbeziehung von Ausgleichsmaßnahmen. Die Anwendung der festgesetzten Grundfläche bezieht sich auf das Baugebiet und entspricht dem notwendigen Maß der Überbauung für die geplante Zweckbestimmung.

Ausgehend von der festgesetzten Grundfläche und der maximal zulässigen Höhe ergibt sich eine Baumassenzahl (BMZ) von maximal 7,2.

II.6.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche beträgt 16 m über NHN bezogen auf den Basispunkt 36,5 m als maximal zulässige Oberkante. Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche wird dementsprechend mit 52,5 m ü NHN festgesetzt.

Begründung

Die Festsetzung orientiert sich an den unterschiedlichen Bauformen gemäß der geplanten Nutzung. Da unterschiedliche Hallenhöhen oder Geschosshöhen benötigt werden, ist die Angabe in Meter erforderlich. Im Verhältnis zur ursprünglichen Bebauung der nördlich angrenzenden 4-geschossigen Wohnbebauung und der östlich angrenzenden bestehenden Wohnanlage mit 5 Wohngeschossen ordnet sich die gewählte Bauhöhe in die allgemeine Umgebung ein. Im Rahmen der Konzeptentwicklung ist insbesondere der Aspekt eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden ausschlaggebend für die Stapelung der Funktionsbereiche in mehrgeschossige Strukturen. Die Höhenfestsetzung ermöglicht eine kompakte Bauform mit einem begrenzten Eingriff in den Boden.

II.6.2.3 Bauweise

Im Bebauungsplan Nr. 9-35a wird auf die Festsetzung einer Bauweise für die Gemeinbedarfsfläche verzichtet, da die städtebauliche Figur des Baukörpers aus funktionellen Gründen sehr spezifisch ist und sich keiner Bauweise zuordnen lässt. Grundlage sind die Ergebnisse des durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbes. Der städtebauliche Entwurf geht von einer kompakten Bauform aus. Festlegungen zu seitlichen Grenzabständen sind nicht erforderlich. Maßgeblich sind die Baugrenzen im Sinne einer Baufensterausweisung (gem. § 22 Abs. 4 BauNVO).

II.6.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 1 BauNVO in der Planzeichnung bestimmt. Die Bauflächen entsprechen in ihrer Lage und Größe den städtebaulichen Erfordernissen der angestrebten Entwicklung der Gemeinbedarfsflächen.

Im Plangebiet werden aufgrund der konkreten Bauabsichten Baufenster festgesetzt, die die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses ermöglichen. Im Plangebiet soll durch die festgesetzten Baufenster eine ausreichende Flexibilität für die Verwirklichung der städtebaulichen Figur unter Beachtung der Funktionalität der geplanten Nutzungen ermöglicht werden. Gleichzeitig dienen diese der Sicherung einer geordneten Entwicklung in dem sie Baufluchten entlang der Straßenachsen vorgeben und teilweise die Lage oder Mindestabstände von Gebäuden sowie deren Abschirmungswirkung auf den zukünftigen Grundstücken definieren.

II.6.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Textliche Festsetzung Nr. 2

„Die Fläche A ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Fläche für den Gemeinbedarf und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.“

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Begründung

Die Festsetzung dient der Sicherung der Erschließung der Gemeinbedarfsfläche. Die dabei zu querende Waldfläche wird durch die Berliner Forsten verwaltet; hierzu liegt ein Gestattungsvertrag vom 06./20.11.2006 vor. Eine entsprechende Baulast wurde in das Baulastenverzeichnis von Köpenick eingetragen.

Textliche Festsetzung Nr. 3

„Die Fläche BCDEFGHB ist mit einem Geh- und Radfahrrecht in einer Breite von mindestens 3 m zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.“

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Begründung

Die Festsetzung dient der Sicherung der geplanten ost-westlich verlaufenden Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer. Da die sich die betreffenden Flächen in privatem Eigentum befinden, ermöglicht die Festsetzung dennoch eine im öffentlichen Interesse liegende Nutzbarkeit für die Allgemeinheit. Der erforderliche Weg ist mit einer Mindestbreite von 3 m herzustellen. Die endgültige Ausführung und Lage des Weges obliegt der technischen Ausbauplanung und der daraus resultierenden Anknüpfungspunkte im Bereich des Waldes und des Bereiches Charlotte-E.-Pauly Straße.

Bei Herstellung des Weges ist die Textliche Festsetzung Nr. 9 bzgl. der Beschaffenheit zu beachten.

II.6.4 Verkehrsflächen**Öffentliche Verkehrsflächen**

Die Straße Fürstenwalder Damm wird durch den Bebauungsplan erstmalig planungsrechtlich gesichert. Gleichzeitig werden die derzeit teilweise auf Forstflächen (Flurstück 3) verlaufenden Straßenbahntrassen in die öffentliche Verkehrsfläche integriert. Da diese derzeit teilweise auf den öffentlichen Straßenflurstücken als auch auf Flurstücksteilen der Berliner Forsten verläuft, dient der Bebauungsplan einer langfristig abschließenden Grundstücksneuordnung der notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen. Neben dem betreffenden Bereich des Flurstücks 52 (Fürstenwalder Damm) werden demzufolge ca. 1.200 m² Fläche des Flurstücks 3 der Berliner Forsten als Verkehrsfläche festgesetzt. Hierdurch wird ein Straßenquerschnitt von mindestens 22 m planungsrechtlich gesichert. Die Festsetzungen entsprechen der bereits vorhandenen Situation.

Textliche Festsetzung Nr. 4

„Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten N und O und den Punkten K und L ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.“

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Begründung

Die Festsetzung dient der Planklarheit. Die Bereiche kennzeichnen Anknüpfungspunkte des Plangebietes zum angrenzenden öffentlichen Straßen- und Wegenetz.

Die der allgemeinen Erschließung dienenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden in der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien abgegrenzt. Die Straßenbegrenzungslinie definiert die tatsächliche

Straßengrenze (bzw. den Straßenanschluss) bzw. begrenzt die planungsrechtlich gesicherte Verkehrsfläche einschließlich seiner Geh- oder Straßengrünbereiche. Da die betreffenden angrenzenden Flächen außerhalb des Geltungsbereiches liegen und demzufolge hinsichtlich ihrer Nutzung oder Widmung zeichnerisch nicht dargestellt werden, entfällt die hier ansonsten aufzunehmende Straßenbegrenzungslinie (nach Nr. 6.2 Anlage zur PlanZV 90).

Textliche Festsetzung Nr. 5

„Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.“

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Begründung

Bodenrechtlich definiert der Bebauungsplan allein Straßenverkehrsflächen. Die Einteilung und Benutzung dieser Flächen wird durch andere Gesetze und Vorschriften geregelt. Die Einbeziehung der öffentlichen Verkehrsflächen, die erstmalig planungsrechtlich gesichert werden, dient der sinnvollen Abgrenzung des Bebauungsplangebietes und der Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien.

Es ist davon auszugehen, dass für die Hauptverkehrsstraße (Fürstenwalder Damm) das System eines einseitigen Fußweges erhalten wird. Durch die Ausweisung der Waldflächen steht einem Erhalt vorhandener Waldwege als Ergänzung des Wegenetzes nichts entgegen.

Es ist davon auszugehen, dass im öffentlichen Straßenraum Stellplätze untergebracht werden können.

Die öffentlichen Straßenräume bieten genug Raum für die Sicherung des vorhandenen Schienennetzes der Tram einschließlich seiner technischen Anlagen sowie weiterhin die Möglichkeit, die vorhandenen Haltestellenbuchten für den Trambetrieb zu erhalten.

II.6.5 Waldflächen und grünordnerische Belange

Die folgenden Festsetzungen entsprechen guten fachlichen Standards um die Leistungsfähigkeit von Funktionen im Naturhaushalt und das Landschaftsbild innerhalb des Plangebietes zu wahren. Mit den erfolgten Ausweisungen von Wald und Grünflächen als Nutzungsabgrenzung gegenüber bebaubaren Flächen sowie der nachrichtlichen Übernahme eines geschützten Biotopkomplexes werden wichtige ökologische Strukturelemente gesichert und bezüglich der jeweiligen Funktionserfüllung weitergehend differenziert.

In Ergänzung hierzu werden Mindeststandards für eine Begrünung (gärtnerische Gestaltung) der bebaubaren Grundstücksanteile unter Beachtung ihrer Nutzungsfähigkeit nach städtebaulichen Erwägungen getroffen.

Angestrebt wird eine dem Standort gemäße Durchgrünung der Bauflächen mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern. Durch die Absicherung eines hohen Grünanteils (Vegetationsbestand) wird auch eine Verbesserung der mikroklimatischen Situation erreicht.

Zugleich dient die Schaffung bzw. Erhaltung von Gehölzflächen innerhalb des Geltungsbereichs der Entwicklung von Insel- und Trittsteinbiotopen und stützt somit die Vernetzung im Biotopverbund.

II.6.5.1 Flächen für Wald

Die bauplanungsrechtliche Ausweisung von Flächen für Wald dient zunächst der Bestandssicherung und erst in zweiter Linie der Entwicklung von Waldflächen zu deren Arrondierung. Die Abgrenzung erfolgte nach fachlichen Kriterien in Übereinstimmung mit den jeweiligen Verfügungsberechtigten der Fläche. Aufgrund der Nähe zu Siedlungsgebieten handelt es sich um Waldflächen, die gemäß den Zielen des Waldgesetzes der Naherholung dienen. Die Flächen für Wald bieten gefährdeten Tier- und Pflanzenarten einen geeigneten Lebensraum und erfüllen daher wichtige Schutz- und Lebensraumfunktionen.

Durch die jeweiligen zeichnerischen Festsetzungen (Wegebeziehung, Biotop) werden die jeweiligen Aspekte näher bestimmt. Sie stehen in Übereinstimmung mit der festgesetzten Art der Bodennutzung und sind entweder durch die Standortgegebenheiten (Biotopausprägung), oder die Funktion (Wegeverbindung) begründet. Die Waldflächen im Plangebiet verbleiben in privatem Eigentum. Im städtebaulichen Vertrag vom 17. März 2010 (UR-Nr. 203/2010) mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und der Stiftung Preußischer Kulturbesitz gibt es dazu auch keine abweichenden Regelungen.

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB

II.6.5.2 Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Geh- und Radweg“

Zur Anbindung der geplanten Wegeverbindung an das öffentliche Straßennetz ist die Inanspruchnahme einer Kleingartenparzelle unter Aufgabe der kleingärtnerischen Nutzung zur Komplettierung des Weges notwendig.

Hierfür ist ein 5 m x ca. 12,5 m großer Bereich ausgewiesen, der sowohl Platz für die Anlage eines Weges als auch beidseitig einen jeweils ca. 1 m breiten Grünstreifen bietet.

Dies bedingt die Änderung der bisherigen Nutzungsart Kleingarten in eine öffentliche Grünfläche, die aufgrund der Größe und Funktion ausschließlich als Zugangsbereich und für die Durchwegung des Plangebiets dienen soll. Sie wird daher mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Geh- und Radweg“ versehen, um sie mit den Nutzungsrechten im weiteren Wegeverlauf innerhalb der Gemeinbedarfsfläche (Fläche mit Geh- und Radfahrrecht) gleichzustellen.

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

II.6.5.3 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Mehrschichtiger Gehölzbestand“

Die Ausweisung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „mehrschichtiger Gehölzbestand“ erfolgt aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes und berücksichtigt bereits bestehende Gehölzstrukturen und dient räumlich funktional der Abgrenzung der Gemeinbedarfsfläche „Staatsbibliothek und Museen“ von der vorhandenen Wohnbebauung in der Aßmannstraße.

Textliche Festsetzung Nr. 6

„Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „mehrschichtiger Gehölzbestand“ ist als geschlossene Vegetationsfläche auszubilden. Zu diesem Zweck sind auf dieser Fläche mindestens 20 standortgerechte einheimische Bäume (Laubgehölze als Hochstamm mit mindestens 16 cm Stammumfang bzw. Waldkiefer, Höhe mindestens 175 cm) sowie Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.“

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB

Begründung

Die Ausweisung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „mehrschichtiger Gehölzbestand“ erfolgt aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes und berücksichtigt bereits bestehende Gehölzstrukturen und dient räumlich funktional der Abgrenzung der Gemeinbedarfsfläche „Staatsbibliothek und Museen“ von der vorhandenen Wohnbebauung in der Aßmannstraße. Durch eine textliche Festsetzung soll die Bestandssicherung eines bepflanzten, mehrschichtigen Gehölzbestandes mit Bäumen und Sträuchern erreicht werden. Damit wird eine optische Abschirmung der sehr kompakt bebaubaren Gemeinbedarfsfläche erzielt. Außerdem erfährt das Plangebiet durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche eine Struktur sowie räumliche Fassung an der östlichen Grundstücksgrenze. Die Festsetzung der privaten Grünfläche ist damit aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes erforderlich und geeignet die divergierenden Nutzungen unter – und gegeneinander abzugrenzen.

II.6.5.4 Flächen zum Anpflanzen

Textliche Festsetzung Nr. 7

„Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist durchgängig als wegebegleitende Gehölzfläche auszubilden. Zu diesem Zweck sind mindestens 20 standortgerechte einheimische Bäume (Laubgehölze als Hochstamm mit mindestens 16 cm Stammumfang bzw. Waldkiefer, Höhe mindestens 175 cm) sowie in Ergänzung hierzu Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.“

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB

Begründung

Die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern erfolgt aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes und hat die Mindestbegrünung der ost-westlich verlaufenden Wegebeziehung für Fußgänger und Radfahrer zum Gegenstand. Dabei fanden zugleich Verpflichtungen zur Vornahme von Ersatzpflanzungen auf Grund der Beseitigung von Bäumen an anderer Stelle Berücksichtigung. Eine grundsätzliche Übereinkunft hierzu wurde im städtebaulichen Vertrag fixiert und nach fachtechnischer Ausarbeitung in der Zwischenzeit (Frühjahr 2012) planerisch umgesetzt. Durch die landschaftsgerechte Gestaltung und Bepflanzung des Weges wird zugleich eine visuelle Abschirmung der Gemeinbedarfsfläche zu einem geplanten Wohngebiet innerhalb des Bebauungsplangebiets 9-35b erreicht. Die Verwendung von Arten entsprechend der dem Begründungstext beiliegenden Pflanzliste wird empfohlen.

II.6.5.5 Erhalt geschützter Landschaftsbestandteile

Bäume, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, sind bis zu deren natürlichem Abgang zu erhalten.

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB i.V. mit PlanZ 13.2.2 (PlanZV 90)

Begründung

Die zwei Eichen und der Ahornbaum besitzen jeweils über 2 m Stammumfang; sie sind ihrem Alter gemäß vital und wüchsig und heben sich von daher ggü. anderen nach der Baumschutzverordnung für Berlin allgemein geschützten Baumstandorten ab. Sie prägen im Weiteren auch aufgrund ihrer Einzelstellung (freier Standort) als markante Einzelbäume in besonderer Weise den Landschafts- und Ortsbildcharakter des Plangebiets und erfüllen darüber hinaus als Lebensraum (auch im Falle altersbedingter Vitalitätsverluste) wichtige Funktionen im Naturhaushalt.

In Anbetracht des festgesetzten Maßes der Nutzung, insbesondere der Abgrenzung von Baufeldern ist auch kein Konflikt i. H. auf die Nutzungsfähigkeit des Grundstücks erkennbar, da die Anlage bspw. von Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen unter Berücksichtigung der Baumstandorte verwirklicht werden kann.

II.6.5.6 Sonstige Festsetzungen

Textliche Festsetzung Nr. 8

„Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze bei Senkrecht- oder Schrägaufstellung bzw. zwei Stellplätze bei Längsaufstellung ist ein Baum als Hochstamm in einer Mindestqualität von 18 cm Stammumfang zu pflanzen und zu erhalten. Für die Erhaltung der Baumstandorte sind mindestens 6 m² große Baumscheiben sowie geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.“

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V. mit Nr. 25 a und b BauGB sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 8 Abs. 3 Satz 3 und Abs. 2 NatSchG Bln

Begründung

Durch die Anpflanzungen wird eine Gliederung der Stellplätze erreicht, sie tragen zudem zur Minderung mikroklimatischer und lufthygienischer Belastungen bei.

Die Festsetzung erfolgt sowohl aus städtebaulichen als auch landschaftspflegerischen Gründen zur Gliederung des Orts- und Landschaftsbildes und ist maßgeblich durch grünordnerische Anforderungen in Hinblick auf eine Gestaltung der Freiflächen begründet. Es handelt sich insoweit um eine rechtsverbindliche Festsetzung gemäß den Anforderungen einer landesrechtlich Regelung zum Naturschutzrecht. Da ein Landschaftsplan i. S. des § 8 NatSchG Bln für den Geltungsbereich nicht aufgestellt wurde, können erforderliche Maßnahmen zur Erreichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege auch in einem B-Plan zur Festsetzung gelangen, sofern dem bauplanungsrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Dies ist vorliegend nicht zu erkennen, da ebenerdige Stellplätze bei der Planung zwar zweckentsprechend und funktional angeordnet werden, für die hierfür notwendigen Grundflächen aufgrund des Festsetzungskatalogs jedoch keine weitergehenden Beschränkungen für das Baugebiet bestehen, so dass die Anordnung auf dem Grundstück und die Einordnung von Baumscheiben bei der Planung Berücksichtigung finden können. Das Erfordernis zur Bepflanzung ergibt sich seinerseits aus dem räumlichen Kontext von Baukörperstellung und Anordnung von Stellplätzen zu sonstigen Nebenanlagen. Gerade durch den Bezug von Standort und Ausbildung der Stellplätze kommt der Gehölzpflanzung ein Freistellungsmerkmal zu, um die dritte Dimension der in Rede stehenden Flächen für den ruhenden Verkehr (Stellplätze) durch Ausprägung in der Wuchsform zu fassen. Die Gehölzartenwahl (Pflanzliste) trägt dabei in besonderem Maße den Anforderungen an den Standort (biotische Faktoren), der Eignung (Wuchs und Gestalt sowie Fruchtbildung) als auch der naturräumlichen Eigenart unter Berücksichtigung angrenzender waldgeprägten Bereiche Rechnung.

Die Pflanzliste hat empfehlenden Charakter, da im Sinne der Ausgangssituation neben der höheren Gehölzquotierung auch eine besondere stadträumliche Prägung durch Einzelbäume geschaffen werden soll. Im Rahmen der Abwägung wurde der Sachverhalt zudem begünstigend bei der Bewertung und Kompensation berücksichtigt, so dass die Verpflichtung nach allgemeinen Maßstäben auch grundsätzlich als angemessen zu werten ist.

Die Anforderungen zur Gehölzwahl beziehen sich weiterhin auf die Wuchsform (Hochstamm ggü. Stammbusch/Heister), d.h. es handelt sich um bereits vorgezogene Exemplare mit durchgehendem Leittrieb sowie ergänzend Mindestanforderungen an die Pflanzqualität (ausgedrückt in cm Stammumfang). Dies wird durch entsprechende "Erziehung" in der Baumschule erreicht, indem die Gehölze in der Regel 3-4 verpflanzt und hierbei auch aufgeastet werden, bevor sie zur Verwendung kommen und damit als besonders geeignet für raumbildende Gliederungen anzusehen sind.

In Ergänzung hierzu bedarf es weitergehend der planerischen Vorbereitung (Mindestanforderungen für eine standortgerechte Gehölzentwicklung) und ebenso der Sicherung geeigneter Pflanzstandorte (sog. Baumscheiben) sowie von Schutzmaßnahmen, um das Pflanzgut ggü. einparkenden Kraftfahrzeugen zu schützen.

Textliche Festsetzung Nr. 9

„Eine Befestigung von Wegen ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.“

Rechtsgrundlage

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

Begründung

Durch landschaftsgerechte Bauweisen mit wasser- und luftdurchlässigen Wegebefestigungen wird die Versickerung von Niederschlagswasser und der Boden-Luft-Austausch gefördert und zugleich nachteilige Wirkungen in die Schutzbereiche Boden und Wasserhaushalt gemindert.

Unter Beachtung der Lage des Plangebiets innerhalb einer Wasserschutzzone wird eine Gestaltung von Wegen und Zufahrten im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau festgesetzt, um Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes so gering wie möglich zu halten. Durch die Begrenzung des Versiegelungsgrades wird eine hohe Versickerungsrate von Niederschlagswasser sichergestellt. Nach § 1 Abs. 5 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Außerdem hat diese Festsetzung eine positive Wirkung hinsichtlich der Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Der Ausschluss von Betonierungen, Asphaltierungen, Betonunterbau und Fugenverguss ist für die Grundstückseigentümer vertretbar, da sich weder Kosten erhöhen, noch die Nutzungsfähigkeit der hierzu bestimmten Teile des Grundstückes eingeschränkt wird.

Textliche Festsetzung Nr. 10

„Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen in der Weise gärtnerisch anzulegen und zu begrünen, dass zusammenhängende, zum Teil mehrstufig aufgebaute Gehölzflächen entstehen. Zu diesem Zweck sind mindestens 40 standortgerechte einheimische Bäume (Laubgehölze als Hochstamm mit mindestens 16 cm Stammumfang bzw. Waldkiefer, Höhe mindestens 175 cm) zu pflanzen sowie je Baum eine Gehölzfläche mit einer Mindestgröße von 100 m² anzulegen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Dies gilt nicht für Wege und Stellplätze und soweit nicht der bestehende Fernwärmekanal beeinträchtigt wird.“

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Begründung

Bäume, insbesondere Laubgehölze aber auch die standortgerechte Kiefer, sind für das Plangebiet und deren unmittelbare Umgebung typische Elemente, die das Orts- und Landschaftsbild in besonderer Weise prägen. Um diese Struktur auch in Anbetracht notwendiger Beseitigung von Baumstandorten dauerhaft zu sichern, ist die Festsetzung von Pflanzgeboten erforderlich. Die zu realisierenden Baumpflanzungen dienen der Gliederung und Strukturanreicherung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und tragen zusammen mit den privaten Grünflächen zur Sicherung der landschaftsräumlichen Prägung des Standortes bei.

Der Anzahl an Baumpflanzungen liegt sowohl eine überschlägige Betrachtung von zu erwartenden Gehölzverlusten (ökologischer Ersatz) als auch das Nutzungsmaß zu Grunde, so dass selbst in Verbindung mit der flächenhaften Ausbildung von Gehölzflächen keine unzumutbare Einschränkung der Nutzungsfähigkeit der Grundstücksflächen gegeben ist. Den Gehölzpflanzungen ist zudem eine hohe ökologische Wertigkeit beizumessen; sie dienen somit zugleich der Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

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

Die in der Pflanzliste aufgeführten Gehölzarten haben eine hohe ökologische Wertigkeit, da es sich um einheimische, standortgerechte Arten handelt, die aufgrund ihrer Gestalt und Wuchsform als gebietstypisch anzusehen sind und darüber hinaus auch Lebensraumsprüche heimischer Tierarten erfüllen.

Damit tragen die ausgewählten Gehölze nachweislich zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bei. Eine weitgehende Beschränkung (Empfehlung) auf die dort bezeichneten Gehölze gebietet sich aus der Situationsgebundenheit und Prägung der Bauflächen als Bestandteil des Landschaftsraums.

Die Anforderungen zur Gehölzwahl beziehen sich weiterhin auf die Wuchsform (Hochstamm ggü. Stammbusch/Heister), d.h. es handelt sich um bereits vorgezogene Exemplare mit durchgehendem Leittrieb sowie ergänzend Mindestanforderungen an die Pflanzqualität (ausgedrückt in cm Stammumfang).

Dies wird durch entsprechende „Erziehung“ in der Baumschule erreicht, indem die Gehölze in der Regel 3-4 verpflanzt und hierbei auch aufgeastet werden, bevor sie zur Verwendung kommen und damit als besonders geeignet für raumbildende Gliederungen anzusehen sind.

II.6.6 Nachrichtliche Übernahme

II.6.6.1 Zeichnerische Darstellung „Geschützter Biotop“

Innerhalb der nördlich gelegenen Waldfläche wird ein aufgrund bundesrechtlicher Bestimmungen (§ 30 BNatSchG) geschützter Biotop in seinen wesentlichen Bestandteilen nachrichtlich übernommen und räumlich mittels einer Randsignatur (PlanZ 13.3) dargestellt.

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 6 BauGB i.V. mit PlanZ 13.3 (PlanZV 90)

Begründung

Die silbergrasreiche Pionierflur stellt einen nach § 30 BNatSchG / § 26a Berliner Naturschutzgesetz geschützten Biotop dar. Dieser soll auch künftig zum Erhalt der biologischen Vielfalt im Plangebiet beitragen. Er ist aufgrund anthropogener Einflüsse im Bestand gefährdet, stellt jedoch ein für die naturräumliche Ausstattung charakteristisches Strukturelement innerhalb der Waldflächen dar. Aufgrund der Lage im Plangebiet sowie in Anbetracht der Nutzungszonierung stellt dieser Biotop in seiner Ausprägung (pflanzensoziologische Zusammensetzung) und exponierten Ausrichtung einen besonders wertvollen Lebensraum dar, der auch nicht an anderer Stelle zeitnah und funktional gleichwertig ersetzt werden kann.

II.6.6.2 Textliche Übernahme Wasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III B – weitere Schutzzone für das Wasserwerk Friedrichshagen.

Die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung Friedrichshagen vom 31.08.1999 (GVBl. S. 516) sind einschlägig und folglich zu beachten. Insbesondere muss auf die Dichtigkeit der Abwasseranlagen geachtet werden. Diese sind nach Errichtung und wiederkehrend alle 20 Jahre auf Dichtigkeit durch Sachverständige zu prüfen. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl) ist verboten, sofern ein Versickern durch ausreichend große Auffangbehälter nicht sicher verhindert werden kann. Die Nutzung von Erdwärme (z.B. Erdwärmeheizung) ist nicht erlaubt. Ferner bedingen die Anforderungen, die Stellplatzflächen für Kraftfahrzeuge wasserundurchlässig herzustellen.

II.6.7 Hinweise

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 6, 7, 8 und 10 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 27.10.2008 empfohlen.

Die Wiedergabe der Pflanzliste erfolgt im Anhang zu dieser Begründung.

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 8 Abs. 3 Satz 3 NatSchGBln

Begründung

Die in den Pflanzlisten aufgeführten Gehölzarten haben eine hohe ökologische Wertigkeit, da es sich um einheimische, standortgerechte Arten handelt, die aufgrund ihrer Gestalt und Wuchsform als gebietstypisch anzusehen sind und darüber hinaus auch Lebensraumansprüche heimischer Tierarten erfüllen. Damit tragen die ausgewählten Gehölze nachweislich zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bei. Eine weitgehende Beschränkung auf die zuvor bezeichneten Gehölze gebietet sich zudem aus der Situationsgebundenheit und Prägung der Bauflächen als Bestandteil des Landschaftsraums.

Weitere Hinweise

Für die vorhandenen Leitungstrassen sind nach § 9 Grundbuchbereinigungsgesetz beschränkte persönliche Dienstbarkeiten entstanden. Zurzeit existieren drei Hauptleitungstrassen, die das Plangebiet im Bestand queren.

Diese besitzen keinen direkten Bezug zum festgesetzten Baugebiet sondern versorgen Bereiche außerhalb des Plangebiets. Im Sinne des passiven Bestandsschutzes sowie als Hinweis für zukünftige Planungen werden die Leitungen in der Plangrundlage dargestellt, besitzen aber keinen Festsetzungscharakter. Langfristig sollten diese Leitungen ortsüblich in öffentlich gewidmeten Straßenräumen oder in den Bereich planungsrechtlich gesicherter Verkehrsflächen verlegt werden.

Die Flächen „Fernwärmekanal“ besitzen Hinweischarakter. Die Fernwärmetrasse liegt unterirdisch und besitzt in regelmäßigen Abständen Ausdehnungsschleifen sowie Kontroll- oder Wartungsschächte. Die konkrete Lage der Leitungen muss im Rahmen der Grundstücksneuordnung grundbuchrechtlich gesichert werden. Das Leitungsrecht besitzt prinzipiell eine Breite von 2,0 m. Die Flächen variieren in der Breite zwischen 2 m und 6 m. Entlang der Trasse ist ein Sicherheitsabstand von min. 1 m einzuhalten und von Hochbauten freizuhalten. Einseitig ist ein Reparatur- bzw. Havariebereich von mindestens 2 m Breite zu sichern und mit dem Eigentümer der Versorgungsanlage abzustimmen. Es gelten die „Richtlinien zum Schutz der Vattenfall Fernwärmanlagen des Bereiches Wärme“ (Berlin / August 2008). Eine Überbauung mit einer Straße ist möglich. Die Ausführung, die zulässige Traglast als auch der Erhalt der Wartungsschächte und deren Zugänglichkeit sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Die „Kabeltrasse“ entspricht einer gemeinsamen 30 kV- und 10 kV- Elektroleitung. Sie ist Teil der örtlichen Netzversorgung. Die „Richtlinie zum Schutz von Kabel- und Freileitungsanlagen der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH“ ist bei einer Überplanung zu beachten.

Die im nördlichen Waldbereich verlaufende, erdverlegte Gasdruckleitung ist in der Plangrundlage enthalten.

Weitergehende Überlegungen

Den Regelungen des BauGB mit Bezug zu Entschädigungsleistungen (§§ 40ff. BauGB) kommt keine Bedeutung zu, da die getroffenen Festsetzungen zur ausgewiesenen Art der Bodennutzung, wie Flächen für den Gemeinbedarf, Grün- und Freiflächen und Wald im Benehmen mit der Eigentümerin der Grundflächen (Bund) sowie der späteren Nutzerin (Stiftung Preuß. Kulturbesitz) erfolgten und nicht zuletzt der Umsetzung der planerischen Intention (Wettbewerbsergebnisse) entsprechen.

Auch die Ermöglichung einer Durchwegung des Baugebietes (Gemeinbedarfsfläche) erfolgte unter besonderer Berücksichtigung von Sicherheitserfordernissen (Schutz bedeutender Kulturgüter) und steht unter Würdigung der Belange der Allgemeinheit nicht außer Verhältnis zu den damit verbundenen Belastungen insbesondere in Bezug auf damit einhergehende Verpflichtungen zur Unterhaltung und Besorgung der Verkehrssicherheit.

Anders verhält es sich hingegen in Bezug auf die Inanspruchnahme von Teilflächen einer bestehenden Kleingartenanlage, weshalb die in Rede stehende Fläche der Privatnützigkeit zu entziehen war und die damit verbundenen Verluste auszugleichen sind.

III AUSWIRKUNGEN DES VERFAHRENS

III. 1 Auswirkungen auf die Umwelt

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Ergebnisse der durchgeführten Umweltprüfung die bei Umsetzung der Planung prognostizierbaren Beeinträchtigungen auf die Funktionen des Naturhaushalts und das Orts- und Landschaftsbild durch geeignete Maßnahmen so weitgehend in ihrer Intensität herabgesetzt oder anderweitig kompensiert werden können, dass keine erheblichen oder sonst nachteiligen Auswirkungen zu besorgen sind. Diese Wertung erfolgt sowohl unter Berücksichtigung der Situationsbeschaffenheit der Flächen im Bestand als auch der Zulässigkeit baulicher Anlagen während der Planaufstellung und im Weiteren ihrer jeweiligen Funktionserfüllung in der Zukunft.

Auch unter Aspekten des Klimaschutzes sowie unter Berücksichtigung von Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, begründen die getroffenen Festsetzungen Anerkennung in folgenden Handlungsfeldern:

- Entlastungseffekte im Siedlungsraum durch weitgehenden Erhalt von Grün- und Freiflächen
- Günstige Umweltstandards in Bezug auf einen naturnahen Wasserhaushalt (Verhältnis von Verdunstung und Versickerung) sowie Minderung von Abflüssen in Folge von Starkregenereignissen

III. 2 Auswirkungen auf den Haushalt

Um die planerischen Vorstellungen der zukünftigen Nutzung des Areals umzusetzen und hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, haben die Vertragsparteien

- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) als Verfügungsberechtigte der Grundflächen
- Stiftung Preußischer Kulturbesitz (SPK) als zukünftiger Nutzer und Bauherr
- Land Berlin, vertreten durch den Bezirksstadtrat für Bauen und Stadtentwicklung

einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB mit Datum vom 6. Mai 2010 (UR.-Nr. 203/2010 des Notar Dr. G. Wacker nebst Bezugsurkunde) geschlossen.

In diesem Vertrag ist klargestellt, dass die beiden Vertragspartner Berlins, also die SPK und BlmA, ihre Überlassungsvereinbarung dem Städtebaulichen Vertrag und dem B-Plan anzupassen haben und dieses auch tun werden (Anpassungsverpflichtung).

Daher hat die SPK als Bauherrin die Verfügungsgewalt über die Flächen mit Zustimmung der BlmA oder aber die BlmA veräußert bzw. übergibt die Flächen eigentumsrechtlich an die SPK.

(Ein Eigentumsübergang hat rechtlich keine Auswirkungen auf die B-Planung, da beide Partner dem Verfahren (Überlassungsvertragsanpassung) zugestimmt haben. Insoweit haben sie lediglich ihre Verpflichtungen aus dem Städtebaulichen Vertrag zu erfüllen.)

Gegenstand der Vereinbarung sind neben der dinglichen Sicherung der Erschließung des Baugrundstücks (Fläche A) sowie der Kostenübernahme von Planungsleistungen insbesondere Regelungen zur Durchführung vorbereitender Maßnahmen, der Durchführung von Ordnungsmaßnahmen sowie von Ausgleichsmaßnahmen.

Außerdem ist durch diesen Vertrag die konkrete Eigentümersituation abschließend geklärt worden. Das trifft auch auf Waldflächen zu, die im privaten Eigentum verbleiben können oder aber an die Berliner Forsten übergeben werden können. Im vorliegenden Fall kam eine Übertragung an die Berliner Forsten nicht in Betracht.

Die Umsetzung der Planung erfolgt in zeitlicher und räumlicher Hinsicht in Abschnitten und hat jeweils die Baufreimachung und Altlastenbeseitigung zur Bedingung (näheres ergibt sich aus den Anlagen zum Städtebaulichen Vertrag).

Durch den geschlossenen Vertrag wird die Planungshoheit Berlins in keiner Weise beschränkt, sondern die Verpflichtung der Durchführung von Maßnahmen und deren Kostenübernahme den Vertragspartnern übertragen.

Der Investor übernimmt die Verpflichtung zur Durchführung folgender Maßnahmen und deren Kostentragung, um die Umsetzung der Ziele Bebauungsplans zu fördern:

- Herstellung und Unterhaltung einer Wegeverbindung in einer Breite von 3 m, um die Charlotte-E. Pauly-Straße fußläufig an die Waldflächen des Hirschgartendreiecks anzubinden
- Eintragung eines Geh- und Radfahrrechtes zugunsten der Allgemeinheit für die Wegeverbindung als Dienstbarkeit im Grundbuch und als Baulast
- Die Durchführung einzelner Ausgleichs- und Grünmaßnahmen wurden in Bezug auf ihre zeitliche Umsetzung unter Berücksichtigung des zu erwartenden Baufortschritts im Rahmen des geschlossenen städtebaulichen Vertrages präzisiert; daraus ergibt sich folgendes Bild:
- Durchführung weitergehender Abbruchmaßnahmen in 2011 mit Ausnahme von Haus 20 (Zwischennutzung bis voraus. 2019) und Haus 4 (voraus. bis 2025) zwecks Baufreimachung
- Herstellung einer Wegebeziehung in Verbindung mit Durchführung von Pflanzungen in 2011/2012
- Durchführung von Pflegemaßnahmen auf der Fläche des nach § 30 BNatSchG geschützten Biotops zum Zwecke des Bestandserhalts (fortlaufend)
- Durchführung von Pflege- und Pflanzmaßnahmen innerhalb der Privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „mehrschichtiger Gehölzbestand“ - unter Berücksichtigung eines Arbeitsstreifens in einer Tiefe von 5 m im Abstand zum Haus 4 - in 2014

Für das Land Berlin entstehen Kosten für die Anbindung der Wegeverbindung an die Charlotte-E. Pauly Straße, da diese nur durch teilweise Inanspruchnahme einer Parzelle der kommunalen Kleingartenanlage „Alter Grund“ hergestellt werden kann. Diese Parzelle muss beräumt werden und die Pächterin für ihre Aufbauten und Pflanzungen entschädigt werden. Des Weiteren muss der auf Parzelle 1 vorhandene Stromanschluss der Kleingartenanlage versetzt werden. Das Anschlussstück der Wegeverbindung ist durch das Land Berlin herzustellen und zu unterhalten. Die Mittel in Höhe von insgesamt ca. 5.000 € sind vor der Festsetzung des Bebauungsplans in den Bezirkshaushalt einzustellen.

IV VERFAHREN

IV.1 Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 9-35 wurde am 13.02.2007 per Bezirksamtsbeschluss Nr. 28/07 gefasst. Der Beschluss-Nr. 28/07 des Bezirksamtes Treptow-Köpenick von Berlin vom 13.02.2007 über die Aufstellung des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches im Amtsblatt für Berlin vom 18.05.2007 auf Seite 1325 bekannt gemacht.

IV.2 Teilungsbeschluss und Änderung des Geltungsbereiches

Die Teilung des Geltungsbereiches wurde erforderlich, da aufgrund verschiedener städtebaulicher Rahmenbedingungen sowie zeitlicher und investiver Faktoren der nördliche Teilbereich von der Stiftung Preußischer Kulturbesitz (SPK) und der südliche Teilbereich durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) nur in unterschiedlichem Tempo entwickelbar sind.

Mit Schreiben vom 27.02.2009 wurden der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung die Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB mitgeteilt. Seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurden mit Schreiben vom 01.04.2009 und seitens der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung mit Schreiben vom 03.04.2009 keine Bedenken gegen die Teilung und Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 9-35 geäußert.

Um die zügige Entwicklung des Plangebiets, insbesondere die Erstellung der SPK-Fläche und deren notwendigen Bauten zu ermöglichen, wurde der Bebauungsplan 9-35 durch Beschluss Nr. 334/09 vom 05.05.2009 in die aufzustellenden Bebauungspläne 9-35a und 9-35b geteilt.

Zum Zeitpunkt der Teilung erfolgte neben der Neufestsetzung des Geltungsbereiches 9-35a eine Erweiterung im östlichen Bereich. Hier sind ca. 63 m² Fläche des Flurstückes 374 in den Geltungsbereich einbezogen worden. Die Fläche dient der Sicherung der öffentlichen Querung (Wegeverbindung) und deren Anbindung an die öffentliche Straßenverkehrsfläche.

Die Teilung des Bebauungsplans wurde am 17. Mai 2010 im Amtsblatt für Berlin, S. 806 öffentlich bekannt gemacht.

IV.3 Beteiligung der Bürger und Behörden

IV.3.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Veröffentlichung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zu dem Bebauungsplan 9-35 erschien gleichlautend am 02.11.2007 in den Berliner Tageszeitungen

- Berliner Morgenpost
- Berliner Zeitung.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 05.11.2007 bis einschließlich 19.11.2007 in den Räumen des Stadtplanungsamtes im historischen Rathaus Köpenick statt.

Insgesamt gingen fünf Hinweise ein. Insbesondere wurde die Durchwegung zum Waldbereich Hirschgarten gefordert und begrüßt. Des Weiteren wurde auf die Möglichkeit des Erhaltes von historischen Gebäuden verwiesen und eine zu starke Überbauung des Geländes abgelehnt.

IV.3.2 Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.08.2007 unter Beifügung des Bebauungsplanvorentwurfs (Scopingvorlage August 2007) über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 29.08.2007 aufgefordert.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger angesprochen, deren umweltrelevanten Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können. Diese wurden zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (Scoping).

Die Äußerungen und Hinweise wurden durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick zur Kenntnis genommen. Die relevanten Behörden und sonstigen Träger wurden gesondert zu einem Scoping-Termin am 29. August 2007 eingeladen. Hier wurde der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abgestimmt. Parallel erfolgte eine Begehung der Liegenschaft durch die Eigentümer, zukünftigen Nutzer, Planer und der zuständigen Forstbehörden. Die Ergebnisse der Prüfung sind in das weitere Verfahren eingeflossen.

IV.3.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch das Bezirksamt erfolgt. Den Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 20.11.08 Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb eines Monats (nach Posteingang) im Rahmen ihrer Zuständigkeit gegeben.

Insgesamt gingen 24 Stellungnahmen und Hinweise ein.

In 16 Fällen wurden durch die Beteiligten Hinweise oder Anregungen gegeben mit einer Relevanz für die planerischen Zielvorstellungen des Vorentwurfs.

8 Stellungnahmen hatten keine Hinweise oder lediglich Hinweise allgemeiner Natur.

Fazit:

Für den aufzustellenden Bebauungsplan 9-35a ergaben sich im Verfahren und im Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange folgende Änderungen:

- die Art der Festsetzung der öffentlichen Durchwegung des Plangebiets:
- Änderung von privater Grünfläche in Fläche besonderer Zweckbestimmung „Wegeverbindung“ (im Zuge der Weiterführung des Bebauungsplans wurde im Ergebnis des Anzeigeverfahrens diese Fläche aufgrund veränderter Rahmenbedingungen in Gemeinbedarfsfläche geändert)
- Entfallen der zeichnerischen Darstellung eines Geh- und Radfahrrechtes und Regelung dessen über eine textliche Festsetzung
- Änderung der Darstellung der Zufahrt zu der Gemeinbedarfsfläche als Fläche mit besonderer Zweckbestimmung in Waldfläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- die Darstellung der Leitungstrassen in Form einer Hinweisfunktion
- die Anpassung einzelner grünplanerischer Festsetzungen im Rahmen der Maßnahmenbeschreibung.

Das Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde am 05.05.09 mit BA-Beschluss Nr. 334/09 beschlossen.

Nach der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-35 in die aufzustellenden Bebauungspläne 9-35a und 9-35b geteilt.

IV.3.4 Öffentliche Auslegung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan 9-35a fand vom 07.06.2010 bis einschließlich 06.7.2010 im Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Bauen und Stadtentwicklung, im Rathaus Köpenick, Stadtplanungsamt, Montag bis Mittwoch von 8.00 Uhr bis 16.00 Uhr, Donnerstag von 8.00 Uhr bis 18.00 Uhr und Freitag von 8.00 Uhr bis 14.00 Uhr statt.

Die Veröffentlichung der Anzeige erfolgte am 05.06.2010 in der Berliner Zeitung und in der Berliner Morgenpost neben der Bekanntmachung im Amtsblatt am 28.05.2010, Seite 806. Ausgelegt wurde der Bebauungsplan einschl. Begründung nebst Grundstücksverzeichnis sowie umweltbezogene Stellungnahmen zur Eingriffsermittlung sowie durchgeführter vegetationskundlicher und faunistischer Untersuchungen. Ergänzend hierzu bestand während dieser Zeit die Möglichkeit sich per Internet zu informieren und gleichfalls online Stellungnahmen abzugeben.

Es informierten sich 18 Bürger über die Planung und es wurden insgesamt neun schriftliche Anregungen neben zwei Stellungnahmen von Behörden/TöB abgegeben.

Fazit:

Auf Grundlage der Hinweise ergaben sich keine Planungsänderungen.

Einige Hinweise sind im Begründungstext als redaktionelle Ergänzung berücksichtigt und aufgenommen worden. Eine vorhandene Hochdruckgasleitung wird in der Planzeichnung dargestellt.

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin hat in seiner Sitzung am 26.10.2010 mit der Vorlage zur Beschlussfassung BA-Vorlage-Nr. 525/10 die Ergebnisse der öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan 9-35a beschlossen.

IV.4 Festsetzung des Bebauungsplan

IV.4.1 Festsetzungsbeschluss

Mit Beschluss vom 26.10.2010 (BA-Vorlage Nr. 525/2010) hat das Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin den Entwurf des Bebauungsplans 9-35a, den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans, die Weiterleitung an die BVV sowie nach Beschlussfassung durch die BVV die Anzeige des Bebauungsplanes bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung beschlossen. Die BVV hat am 25.11.2010 unter der Beschluss-Nr.: 960/45/10, Drs. Nr.: VI/1610 die Festsetzung des Bebauungsplans 9-35a beschlossen.

IV.4.2 Anzeigeverfahren

Mit Schreiben vom 11.01.2011 erfolgte das Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Im Ergebnis des Anzeigeverfahrens konnte der Bebauungsplan aufgrund von Beanstandungen noch nicht rechtsverbindlich festgesetzt werden.

Die Beanstandungen erfordern folgende inhaltliche Änderungen:

- Änderung der Ausweisung der GRZ 0,6 in Grundfläche (GR) 40.000 m²
- Entfallen der textlichen Festsetzung zur möglichen Überschreitung der GRZ bis 0,7
- Änderung der Darstellung der Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Wegeverbindung“ aufgrund des Entfallens der ursprünglich angedachten Kinderspielplätze und Zuordnung zur Gemeinbedarfsfläche „Staatsbibliothek und Museen“
- Ausweisung der Kleingartenparzelle 1 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Geh- und Radweg“ als Zugang zur öffentlichen Durchwegung des Geländes
- Anpassung der Buchstabenbezeichnung für die mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Fläche

- Bundesrechtliche Kompetenzverlagerung bedingt Anpassung unmittelbar geltender gesetzlicher Bestimmungen zum Biotopschutz
- Lockerung von Bindungen an Pflanzliste im Zusammenhang mit der Anlage von Stellplätzen; nunmehr empfehlender Charakter (Hinweisfunktion)

und daraus resultierend eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.

IV.4.3 Betroffenenbeteiligung im Ergebnis des ersten Anzeigeverfahrens

Aufgrund von Beanstandungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung im Rahmen der durchgeführten Rechtsprüfung, die inhaltliche Auswirkungen haben, jedoch nicht die Grundzüge der Planung berühren, war im Anschluss an das Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung eine nachträgliche Änderung des Bebauungsplans 9-35a (Deckblatt vom 23. Mai 2011) erforderlich.

Der betroffene Eigentümer der Flächen innerhalb des Bebauungsplans 9-35a, die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) und der zukünftige Nutzer des Plangebiets, die Stiftung Preußischer Kulturbesitz (SPK) wurden mit Schreiben vom 01.06.2011 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zu den inhaltlichen Änderungen beteiligt. Das bezirkliche Umwelt und Naturschutzamt wurde ebenfalls mit Schreiben vom 01.06.2011 über die Änderungen in Kenntnis gesetzt. Mit Schreiben vom 24.06.2011 hat die BIMA die inhaltlichen Änderungen bestätigt. Die SPK hat mit Schreiben vom 07.07.2011 den inhaltlichen Änderungen zugestimmt.

IV.4.4 Erneuter Festsetzungsbeschluss

Mit Beschluss vom 26.07.2011 (BA-Vorlage Nr. 624/2011) hat das Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin die inhaltlichen Änderungen des Bebauungsplans, das Ergebnis der Betroffenenbeteiligung sowie den Entwurf des Bebauungsplans 9-35a zusammen mit dem Deckblatt vom 23.05.2011 und den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans beschlossen. Des Weiteren die Weiterleitung an die BVV sowie nach Beschlussfassung durch die BVV die erneute Anzeige des Bebauungsplanes bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Die BVV hat am 25.08.2011 unter der Beschluss-Nr.: 1156/53/11, Drs. Nr.: VI/1894 über die Festsetzung des Bebauungsplans 9-35a entschieden.

IV.4.5 Erneutes Anzeigeverfahren

Mit Schreiben vom 09.09.2011 erfolgte das erneute Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung.

Im Ergebnis dieses Anzeigeverfahrens konnte der Bebauungsplan erneut aufgrund von Beanstandungen noch nicht rechtsverbindlich festgesetzt werden.

Aus den Beanstandungen ergaben sich folgende inhaltliche Änderungen:

- Entfallen aller textlichen Festsetzungen, die auf Rechtsgrundlage des § 18 Abs. 1 BNatSchG (Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft) getroffen wurden.
- Der geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen und mit der entsprechenden Signatur versehen.
- Die Ausweisung der Privaten Grünfläche wurde um die Zweckbestimmung „Mehrschichtiger Gehölzbestand“ ergänzt.

Aufgrund dieser vorgenommenen Änderungen war der Bebauungsplan erneut auszulegen und die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange hierüber zu unterrichten.

IV.4.6 Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange im Ergebnis des erneuten Anzeigeverfahrens

Die Wiederholung der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs.3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan 9-35a fand vom 17.09.2012 bis einschließlich 02.10.2012 (mit Ausnahme des 21. September) im Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt, im Rathaus Köpenick, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, Montag bis Mittwoch von 8.00 Uhr bis 16.00 Uhr, Donnerstag von 9.00 Uhr bis 18.00 Uhr und Freitag von 8.00 Uhr bis 14.00 Uhr statt.

Die Veröffentlichung der Anzeige erfolgte am 14.09.2012 in der Berliner Zeitung und in der Berliner Morgenpost neben der Bekanntmachung im Amtsblatt am 07.09.2012, Seite 1629. Ausgelegt wurde der Bebauungsplan vom 30. Juni 2009 mit den Deckblättern vom 23. Mai 2011 und 27. August 2012 sowie einer Abzeichnung mit eingearbeiteten Deckblättern einschl. Begründung nebst Grundstücksverzeichnis sowie einer umweltbezogenen Stellungnahme zur planungsrechtlichen Beurteilung der Bebaubarkeit des Grundstücks.

Ergänzend hierzu bestand während dieser Zeit die Möglichkeit sich per Internet zu informieren und gleichfalls online Stellungnahmen abzugeben.

Es informierten sich 181 Bürger (davon 180 Bürger online über das Internet) über die Planung und es wurden insgesamt zehn schriftliche Stellungnahmen, davon sechs mit Anregungen seitens der Behörden/ TöB, abgegeben.

IV.4.7 Erneuter Festsetzungsbeschluss

Mit Beschluss vom 05.02.2013 (BA-Vorlage Nr. 147/2013) hat das Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin die inhaltlichen Änderungen des Bebauungsplans, das Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung sowie den Entwurf des Bebauungsplans 9-35a zusammen mit den Deckblättern vom 23.05.2011 und 27.08.2012 und den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans beschlossen. Des Weiteren die Weiterleitung an die BVV sowie nach Beschlussfassung durch die BVV die erneute Anzeige des Bebauungsplanes bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt. Die BVV hat am 21.03.2013 unter der Beschluss-Nr.: 0224/17/13, Drs. Nr.: VII/ 0368 über die Festsetzung des Bebauungsplans 9-35a entschieden.

IV.4.8 Erneutes Anzeigeverfahren

Mit Schreiben vom 25.04.2013 erfolgte ein erneutes Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz.

Mit Schreiben vombestätigte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz ,dass....

Im Ergebnis dieses Anzeigeverfahrens konnte der Bebauungsplan rechtsverbindlich festgesetzt werden.

Das Bezirksamt beschloss daraufhin am (BA-Beschluss Nr.) das Ergebnis des erneuten Anzeigeverfahrens sowie die Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans 9-35a („Magazine und Depots“) und diese im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin zu veröffentlichen. Die Veröffentlichung erfolgte im GVBl für Berlin Nr. ... am, Seite

V RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. I S. 692)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (GVBl. I S. 466)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148)

Aufgestellt:

Berlin, den

.....

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin

Abt. Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt

Rainer Hölmer

Bezirksstadtrat

Ute Löbel

Fachbereichsleiterin Stadtplanung

VI ANHANG

Textliche Festsetzungen

1. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Staatsbibliothek und Museen" sind Magazine, Depots und Werkstätten zulässig.
2. Die Fläche A ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Fläche für den Gemeinbedarf und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
3. Die Fläche BCDEFGHB ist mit einem Geh- und Radfahrrecht in einer Breite von mindestens 3 m zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
4. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten N und O und den Punkten K und L ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
5. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
6. Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Mehrschichtiger Gehölzbestand“ ist als geschlossene Vegetationsfläche auszubilden. Zu diesem Zweck sind auf dieser Fläche mindestens 20 standortgerechte einheimische Bäume (Laubgehölze als Hochstamm mit mindestens 16 cm Stammumfang bzw. Waldkiefer, Höhe mindestens 175 cm) sowie Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
7. Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist durchgängig als wegebegleitende Gehölzfläche auszubilden. Zu diesem Zweck sind mindestens 20 standortgerechte einheimische Bäume (Laubgehölze als Hochstamm mit mindestens 16 cm Stammumfang bzw. Waldkiefer, Höhe mindestens 175 cm) sowie in Ergänzung hierzu Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
8. Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze bei Senkrecht- oder Schrägaufstellung bzw. zwei Stellplätze bei Längsaufstellung ist ein Baum als Hochstamm in einer Mindestqualität von 18 cm Stammumfang zu pflanzen und zu erhalten. Für die Erhaltung der Baumstandorte sind mindestens 6 m² große Baumscheiben sowie geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.
9. Eine Befestigung von Wegen ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
10. Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen in der Weise gärtnerisch anzulegen und zu begrünen, dass zusammenhängende, zum Teil mehrstufig aufgebaute Gehölzflächen entstehen. Zu diesem Zweck sind mindestens 40 standortgerechte einheimische Bäume (Laubgehölze als Hochstamm mit mindestens 16 cm Stammumfang bzw. Waldkiefer, Höhe mindestens 175 cm) zu pflanzen sowie je Baum eine Gehölzfläche mit einer Mindestgröße von 100 m² anzulegen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Dies gilt nicht für Wege und Stellplätze und soweit nicht der bestehende Fernwärmekanal beeinträchtigt wird.

Nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III B – weitere Schutzzone für das Wasserwerk Friedrichshagen.

Hinweis

1. Bei der Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 6, 7, 8 und 10 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 27.10.2008 empfohlen.

Anlage zur Begründung**Pflanzliste vom 27.10.2008****BÄUME**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gem. Esche
Malus sylvestris agg.	Wild-Apfel
Pinus sylvestris	Kiefer
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraeaster agg.	Wild-Birne
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Sorbus aucuparia	Nordische Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

STRÄUCHER

Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriff. Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	Gew. Traubenkirsche
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina agg.	Hundsrose
Rosa corymifera agg.	Hecken-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Viburnum opulus	Gem. Schneeball