

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
9-61 VE**

für die Grundstücke Südostallee 132 und 134

**im Bezirk Treptow-Köpenick
Ortsteil Johannisthal**

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Juli 2015

Inhaltsverzeichnis

A.	BEGRÜNDUNG.....	7
I.	PLANUNGSGEGENSTAND.....	7
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit.....	7
2.	Beschreibung des Plangebiets.....	7
2.1	Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung.....	7
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse.....	8
2.2.1	Geltungsbereich.....	8
2.2.2	Eigentumsverhältnisse.....	8
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand.....	9
2.3.1	Historische Entwicklung des Standorts.....	9
2.3.2	Nutzungsstruktur / Realnutzung und Bebauung im Geltungsbereich.....	9
2.3.3	Einschätzung der Freiraumpotentiale.....	9
2.3.4	Geologische und hydrologische Verhältnisse.....	10
2.3.5	Altlasten.....	10
2.4	Geltendes Planungsrecht.....	11
2.5	Verkehrerschließung.....	11
2.6	Technische Infrastruktur.....	11
2.7	Denkmalschutz.....	12
2.8	Wasserschutz.....	12
2.9	Landschaftsschutz.....	12
3.	Planerische Ausgangssituation.....	12
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	12
3.1.1	Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007).....	12
3.1.2	Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg (LEP B-B).....	13
3.2	Flächennutzungsplan.....	13
3.3	Landschaftsprogramm (LaPro).....	14
3.4	Stadtentwicklungsplanung (StEP).....	15
3.5	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen.....	17
3.5.1	Lärminderungsplan 2008 einschließlich Lärmaktionsplan.....	17
3.5.2	Luftreinhalteplan.....	17
3.5.3	Planwerk Südostraum Berlin.....	17
3.6	Räumliche Bereichsentwicklungsplanung.....	18
3.6.1	Bereichsentwicklungsplanung.....	18
3.6.2	Zentren- und Einzelhandelskonzept Bezirk Treptow-Köpenick.....	18
3.6.3	Radwegekonzept Treptow-Köpenick 2010.....	18
3.7	Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne.....	18
4.	Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	18
II.	UMWELTBERICHT.....	20
1.	Einleitung.....	20

1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	20
1.1.1	Intention des Plans	20
1.1.2	Angaben zum Vorhabenstandort	20
1.1.3	Art des Vorhabens - Beschreibung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	21
1.1.4	Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens ..	22
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt werden	24
1.2.1	Gesetze und Verordnungen	24
1.2.2	Übergeordnete Planungen und Fachpläne	27
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	29
2.1	Räumlicher Untersuchungsumfang, verwandte Untersuchungsmethodik	29
2.2	Bestandsaufnahme und -bewertung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	30
2.2.1	Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	30
2.2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	31
2.2.3	Schutzgut Boden	42
2.2.4	Schutzgut Wasser	43
2.2.5	Schutzgut Klima und Luft	45
2.2.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	46
2.2.7	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	46
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	47
2.3.1	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	47
2.3.2	Schutzgut Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt	48
2.3.3	Schutzgut Boden	50
2.3.4	Schutzgut Wasser	50
2.3.5	Schutzgut Klima / Luft (Luftschadstoffe)	51
2.3.6	Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild	51
2.3.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	52
2.3.8	Wechselwirkungen	52
2.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	52
2.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt	53
2.6	Artenschutz	57
2.7	Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG	61
2.8	Baumschutz	61
2.9	Wald	62
2.10	Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und Ausgleichsentscheidung	62

2.11	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	70
2.11.1	Nutzungsalternativen	70
2.11.2	Konzeptalternativen	70
3.	Zusätzliche Angaben.....	71
3.1	Beschreibung der wichtigsten verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf aufgetretene Schwierigkeiten bei der Erarbeitung der Unterlagen	71
3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)	71
4.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	71
III.	PLANINHALT UND ABWÄGUNG	73
1.	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt.....	73
1.1	Intention des Plans / Planungsziele.....	73
1.2	Wesentlicher Planinhalt.....	75
2.	Begründung der Festsetzungen	76
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	76
2.2	Maß der baulichen Nutzung	77
2.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	80
2.4	Verkehrerschließung	81
2.5	Stellplatzkonzept.....	82
2.6	Immissionsschutz / Klimaschutz.....	84
2.7	Grünfestsetzungen.....	91
2.8	Sonstige Festsetzungen.....	92
2.9	Nachrichtliche Übernahmen	93
2.10	Hinweis	94
2.11	Flächenbilanz.....	94
2.12	Durchführungsvertrag	94
3.	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	95
IV.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	97
1.	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten.....	97
2.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung	97
3.	Weitere Auswirkungen	97
V.	VERFAHREN.....	99
1.	Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	99
2.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	100
3.	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	117
4.	Weitere Planungsentwicklung nach der Behördenbeteiligung	139
5.	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	139
6.	Redaktionelle Anpassungen nach der Öffentlichkeitsbeteiligung.....	146
7.	Festsetzung	146

B.	RECHTSGRUNDLAGEN	147
C.	ANHANG	148
1.	Textliche Festsetzungen.....	148
2.	Nachrichtliche Übernahmen	149
3.	Hinweis.....	149
4.	Übersichtsplan Gebäudebezeichnung	150
5.	Biotoptypenkartierung.....	151
6.	Vorhabendarstellung (Projektplan)	152

A. BEGRÜNDUNG

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Mit Schreiben vom 23.10.2012 hat die Hilpert Allee GmbH & Co. KG für die Grundstücke Südostallee 132 und 134 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Johannisthal die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), beantragt.

Für das mittlerweile über lange Zeit brach liegende Areal des denkmalgeschützten ehemaligen Kinderheims „A. S. Makarenko“ auf den genannten Grundstücken werden mit der vorliegenden Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung als Wohngebiet - unter Erhalt, Sanierung und Umnutzung des denkmalgeschützten Gebäudebestands sowie einer behutsamen Ergänzung von Wohnungsneubauten im östlichen Teil des Vorhabengebiets - geschaffen.

Die Freiflächen innerhalb des Denkmalbereichs werden entsprechend ihrer derzeitigen Lage und Prägung gesichert und entwickelt.

Die Notwendigkeit einer planungsrechtlichen Sicherung ergibt sich aus der Gewährleistung einer nachhaltigen Nutzung für den Denkmalbereich durch Umnutzung sowie der Tatsache, dass der gesamte Bereich als Außenbereich nach § 35 BauGB zu betrachten ist.

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick hat am 26. März 2013 die Einleitung des Planaufstellungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-61 VE gemäß § 12 BauGB beschlossen (BA-Beschluss 164/13).

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-61 VE liegt im Ortsteil Johannisthal des Bezirks Treptow-Köpenick von Berlin, ca. 5 km westlich der Altstadt Köpenick.

Das Vorhabengebiet liegt am nordöstlichen Rand des Waldgebiets der Königsheide, unmittelbar südlich der Südostallee und erstreckt sich über weite Teile des Areals des ehemaligen Kinderheims „A. S. Makarenko“, das in den Jahren 1952/1953 errichtet und bis in die 1990er Jahre als solches auch genutzt wurde. Seither lag das Gelände weitgehend brach.

Das Umfeld ist - insbesondere im Norden, aber auch im Osten - geprägt durch eine heterogene Stadtstruktur, bestehend aus Wohn-, Kleingarten- und kleingartenähnlichen Gebieten sowie Gemeinbedarfsflächen. Unmittelbar östlich, südlich und westlich des Vorhabengebiets grenzt die Waldfläche der Königsheide an.

Die Königsheide ist ein rund 110 ha großes Waldgebiet zwischen den Ortsteilen Baumshulenweg im Norden und Johannisthal im Süden und bildet eine der Restwaldflächen der ehemaligen Köllnischen Heide, eines großen zusammenhängenden Waldgebiets südöstlich des mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Berlins, heute bestehend aus Wuhlheide, Köllnischer Heide, Grünauer und Köpenicker Forst. Die Königsheide wurde 1920 als Teil des Ortes Johannisthal in den Verwaltungsbezirk Treptow von Groß-Berlin eingemeindet. Neben ihrer Funktion als Erholungsgebiet dient die Königsheide als Wasserrfördergebiet, obgleich das im Wasserwerk Johannisthal geförderte Wasser aufgrund bestehender Verunreinigungen gegenwärtig nicht genutzt wird.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

2.3.1 Historische Entwicklung des Standorts

Auf dem am Rande der Königsheide liegenden Areal wurde in den Jahren 1952/1953 das nach dem Pädagogen und Schriftsteller Anton Semjonowitsch Makarenko benannte Kinderheim „A. S. Makarenko“ errichtet, das von Ende 1953 bis Anfang der 1990er-Jahre als solches genutzt wurde. Mit einer Platzkapazität für bis zu 600 Kinder / Jugendliche im Alter von 0 bis 18 Jahren war es das größte Kinderheim in der ehemaligen DDR und das vermutlich zweitgrößte Kinderheim im europäischen Raum.

Die Gesamtanlage des ehemaligen Kinderheims „A. S. Makarenko“ steht als Denkmalbereich (Gesamtanlage) unter Denkmalschutz (Objekt-Dok-Nr.: 09045231, Denkmalliste Berlin).

2.3.2 Nutzungsstruktur / Realnutzung und Bebauung im Geltungsbereich

Die Grundstücke Südostallee 132 und 134 sind geprägt durch eine lockere Bebauung aus weitestgehend zwei- bis drei-, teilweise eingeschossigen Baukörpern, Wirtschaftsgebäuden und Nebenanlagen mit parkartig angelegten Freiräumen sowie Erschließungsflächen. Die Erschließung der beiden Grundstücke erfolgt von der nördlich angrenzenden Südostallee.

Der Gebäudebestand im Vorhabengebiet umfasste zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses die Wohn- und Funktionsbauten der denkmalgeschützten Gesamtanlage des ehemaligen Kinderheims „A. S. Makarenko“, bestehend aus 12 Hauptgebäuden auf einer Fläche von insgesamt ca. 14 ha (darunter eine Kleinstkinder- und Säuglingsstation, ein Ambulatorium, zwei Schulgebäude, eine Freilichtbühne, ein Sportplatz, ein Streichelzoo und mehrere Spielplätze). Im Rahmen des Erwerbs der Flächen durch den Vorhabenträger wurden die südlichen, südwestlichen und südöstlichen waldgeprägten Randflächen des ehemaligen Gesamtareals aus dem Grundstück herausgeteilt und der angrenzenden Waldfläche der Königsheide zugeschlagen. Das Vorhabengebiet (Grundstücke Südostallee 132 und 134) umfasst nunmehr eine Fläche von insgesamt ca. 6,4 ha.

Die Gesamtanlage ist geprägt durch die eine baumartige, der Symmetrie der Gebäudeanordnung entsprechenden Erschließungsstruktur aus einer zentral zwischen den Hauptgebäuden verlaufenden Haupteerschließungsachse, die in einem zentralen Platz vor dem Haus 7 endet, und drei rechtwinklig dazu verlaufenden Querschließungswegen.

Während das Grundstück Südostallee 132 sowie Teilflächen im östlichen Bereich des Grundstücks Südostallee 134 zwischengenutzt wurden, lag der überwiegende Teil der Flächen des Denkmalbereichs seit der Schließung des ehemaligen Kinderheims brach.

2.3.3 Einschätzung der Freiraumpotentiale

Das Vorhabengebiet ist weitestgehend geprägt durch eine lockere Bebauung mit umfangreichen Erschließungs- und Freiflächen. Dagegen weist der östliche Teil des Gebiets eine fast vollständige Versiegelung auf. Vorhandene Wege und Plätze sind überwiegend mit Asphalt befestigt. Bei den Grünflächen handelt es sich überwiegend um Wiesenflächen mit Strauchgruppen, Einzelbäumen und Baumgruppen. In den Randbereichen befinden sich vereinzelt wilder Aufwuchs in Form von Kraut- und Strauchvegetation. Die Vegetation wird gemäß Umweltatlas Berlin charakterisiert als durch Zierrasen und Strauchpflanzungen mit Hackunkrautfluren sowie parkähnliche Baumbestände mit Rasen dominiert.

Südlich, westlich und östlich des Geltungsbereichs grenzen die Waldflächen der Königsheide an. Die Königsheide stellt mit ihrem charakteristischen Floren- und Faunenbestand

einen wichtigen Naturraum dar. Sie besteht vorherrschend aus einem artenreichen, lichten, bodensauren Eichenwald, aber auch aus Kiefern- und Eichen-Kiefern-Beständen. Bei den direkt westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen handelt es sich um ein gemäß § 28 (vormals § 26a) Naturschutzgesetz Berlin (NatSchG Bln) geschütztes Biotop (Straußgras-Eichenwald).

Eine Erfassung und Bewertung des Flora-Fauna-Bestands innerhalb des Geltungsbereichs sowie der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgte im Rahmen der Umweltprüfung. Eine detaillierte Darstellung der Untersuchungsergebnisse findet sich im Umweltbericht (Kapitel II).

2.3.4 Geologische und hydrologische Verhältnisse

Der Geltungsbereich liegt im Berliner Urstromtal. Die Fläche ist einem Bereich anthropogener Bodengesellschaften zuzuordnen. Es handelt sich um eine Siedlungsfläche auf Talsand, zum Teil auf Aufschüttung.¹⁾ Die Bodenarten des Feinbodens sind Mittelsand, Feinsand, mittel-lehmiger Sand.²⁾ Das Ausgangsmaterial unter den beschriebenen Bodenschichten wird durch Talsande gebildet.³⁾ Die Böden liegen im Unerheblichkeitsbereich, es handelt sich um Böden ohne besondere bodenschutzrechtliche Anforderungen.⁴⁾ Das Gelände ist relativ eben, die Geländehöhen liegen zwischen ca. 34,8 m NHN an der östlichen und ca. 34,3 m NHN an der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze.

Unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich finden sich die Flächen der Königsheide. Dabei handelt es sich um Flächen naturnaher Bodengesellschaften (Talsandfläche aus Mittel- und Feinsand), die als sehr schutzwürdige Böden (Flächenversiegelung 0-5%) erfasst sind.⁵⁾

Eine umfassende Darstellung der geologischen und hydrologischen Verhältnisse findet sich innerhalb des Umweltberichts (Kapitel II).

2.3.5 Altlasten

Der Geltungsbereich ist im Bodenbelastungskataster Berlin nicht aufgeführt. Es besteht kein Altlastenverdacht.

Im Vorfeld des geplanten Bauvorhabens erfolgte im April 2013 eine orientierende Altlastenuntersuchung für den Standort der geplanten Reihenhäuser.⁶⁾

Die für die behutsame Ergänzung (Neubebauung) vorgesehene Fläche im östlichen Bereich des Vorhabengebiets befindet sich im Bereich des ehemaligen Wirtschaftshofs südlich des Heizhauses. Die Fläche ist im Wesentlichen versiegelt. Die Nutzung der Fläche begründet zunächst keinen Altlastenverdacht. Altlastenrelevanz besitzen insbesondere ältere Geländebefestigungen sowie Aufschüttungen aus der Bauphase.

Im Ergebnis des Gutachtens sind im gewachsenen Baugrund keine organoleptischen Auffälligkeiten angetroffen worden. Lediglich bei den darüber liegenden Auffüllungen gab es aufgrund des Bauschuttanteils einen geringen Verdacht auf Altlasten. In der chemischen Untersuchung der Auffüllungen wurde ein signifikanter löslicher Anteil für den Parameter Kupfer im Eluat festgestellt. Dies führte zu einer Zuordnung der Auffüllungen zu Kategorie Z 1.2 gemäß LAGA.

1) SenStadtUm, FIS-Broker, Kartenanzeige „Bodengesellschaften 2005 (Umweltatlas)“, Zugriff: 18.02.2013

2) SenStadtUm, FIS-Broker, Kartenanzeige „Bodenarten 2005 (Umweltatlas)“, Zugriff: 18.02.2013

3) SenStadtUm, FIS-Broker, Kartenanzeige „Geologische Skizze“ (Umweltatlas), Zugriff: 18.02.2013

4) SenStadtUm, FIS-Broker, Kartenanzeige „Planungshinweise zum Bodenschutz 2005 (Umweltatlas)“, Zugriff: 18.02.2013

5) SenStadtUm, FIS-Broker, Kartenanzeigen „Bodengesellschaften 2005 (Umweltatlas)“ und „Planungshinweise zum Bodenschutz 2005 (Umweltatlas)“, Zugriff: 18.02.2013

6) Dr. Lausch GmbH & Co. KG, Orientierende Altlastenuntersuchung BV Südostallee 134, Berlin, 16.04.2013

In Auswertung der Untersuchungsergebnisse hält der Gutachter die uneingeschränkte Wohnnutzung (sensible Nutzung) der Flächen nach der Entsiegelung gemäß den Vorgaben der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für möglich und unbedenklich. Hinsichtlich der Schutzgüter Mensch und Grundwasser weist der vorhandene Baugrund kein Gefährdungspotential auf, schadstoffbedingten Handlungsbedarf gibt es auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungsergebnisse nicht.

Analog können die Ergebnisse der Altlastenuntersuchungen vermutlich auch auf den nördlichen Bereich des Grundstücks 134 und das Grundstück 132 übertragen werden. Unter Umständen sind die Verhältnisse in diesen Bereichen noch besser, da dort keinerlei gewerbliche Nutzung stattgefunden hat.

2.4 Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, für den zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-61 VE keine verbindlichen Bebauungsplanregelungen im Sinne des § 30 BauGB bestanden.

Die Flächen des Geltungsbereichs waren zum Aufstellungszeitpunkt als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Demnach galten zur planungsrechtlichen Bewertung des geplanten Bauvorhabens zum Zeitpunkt der Planaufstellung die Zulässigkeitskriterien des § 35 BauGB.

2.5 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Vorhabengebiets für den motorisierten Verkehr erfolgt über die unmittelbar nördlich angrenzende Südostallee.

Die Südostallee fungiert als örtliche Straßenverbindung (Stufe III) im Berliner Straßennetz. Nach Südosten bindet sie an den Sterndamm als übergeordnete Straßenverbindung (Stufe II) und über diesen an die Bundesstraße B 96a (Schnellerstraße - Michael-Brückner-Str. / Adlergestell) an. Nach Nordwesten besteht Anschluss an den Straßenzug Südostallee - Rixdorfer Straße sowie an die Baumschulenstraße und über diese Straßen an die Sonnenallee und ebenfalls an die B 96a als übergeordnete Straßenverbindungen. Über die Baumschulenstraße / Späthstraße ist eine Anbindung an die Bundesautobahn A 113 gegeben.

Das Vorhabengebiet ist mittelmäßig bis gut an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Über die unmittelbar nördlich des Vorhabengebiets an der Südostallee gelegene Haltestelle „Jugendzentrum“ besteht Anschluss an die Buslinie 166 in Richtung S-Bahnhof Schöneweide - S-Bahnhof Treptower Park, die jedoch nur im 20-Minuten-Takt verkehrt. Der fußläufig ca. 800 m nordöstlich des Vorhabengebiets gelegene S-Bahnhof Schöneweide bietet eine Anbindung an das Berliner S-Bahnnetz. Über das bestehende S-Bahn-Netz ist die Berliner Innenstadt sehr gut zu erreichen. Zudem ist das Vorhabengebiet über die an der Haltestelle „S Schöneweide / Sterndamm“ verkehrenden Bus- und Straßenbahnlinien an die umliegenden Ortsteile und Bezirke angebunden.

Insgesamt ist der Geltungsbereich als verkehrlich gut erschlossen zu bewerten.

2.6 Technische Infrastruktur

Bei dem Vorhabengebiet handelt es sich um bebaute Grundstücke, vom Vorhandensein der erforderlichen technischen Infrastruktur ist auszugehen. Sämtliche öffentliche Hausanschlüsse sind im Bereich der Südostallee angeordnet.

Die vorhandene Medienerschließung ist jedoch aufgrund ihres Alters, dem Verschleiß und der langen Nichtbenutzung nicht mehr funktionsfähig und nicht zu reaktivieren. Um die

technischen Anforderungen zu erfüllen und den aktuellen rechtlichen Vorgaben zu genügen, müssen sämtliche Medien vollständig neu geplant und eingebracht werden. Lediglich das System der Nahwärmekanäle kann unter Umständen in der bestehenden Form weiterverwendet oder als Leitungsgraben genutzt werden.

Für alle erforderlichen Medien sind Vorstreckungen in der Südostallee und Anbindungen zum Projektgebiet vorhanden, die weitergenutzt werden können (ausgenommen Fernwärme). Das interne Verteilungsnetz für Strom, Wärmeversorgung und Telekommunikation wird von den Versorgern eigenständig geplant und realisiert. Die entsprechenden Abstimmungen erfolgen im Rahmen der Realisierung des Vorhabens.

Das Vorhabengebiet wird gemäß der vorliegenden Unterlagen nicht von Leitungen Dritter durchquert. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass es in der Nutzungsperiode zu nicht kartierten Medienverlegungen gekommen ist. Daher sind im Rahmen der Ausführungsplanung Untersuchungen vor Ort unerlässlich.

2.7 Denkmalschutz

Die Gesamtanlage des ehemaligen Kinderheims „A. S. Makarenko“ ist als Denkmalsbereich unter der Objekt-Nr. 09045231 in der Denkmalliste Berlin eingetragen. Die wesentlichen prägenden Einzelgebäude sind als Teil der Gesamtanlage ebenfalls denkmalgeschützt.

Bei den als Denkmalsbereich geschützten Gesamtanlagen handelt es sich um konzeptionell in einem Zug errichtete oder in funktionalem Zusammenhang entstandene Komplexe. Innerhalb dieser Gesamtanlage sind einzelne Denkmale prägend, die jedoch nicht gesondert als Einzeldenkmal in der Denkmalliste geführt werden.

2.8 Wasserschutz

Gemäß vorläufiger Anordnung zum Vollzug der den Schutzgebietsteil Johannisthal betreffenden Regelungen der Wassergebietsverordnung Johannisthal vom 18. Januar 2013 (ABl. S. 285), welche bis zum Inkrafttreten einer neuen Rechtsverordnung für das Wasserschutzgebiet des Wasserwerks Johannisthal die Wassergebietsverordnung Johannisthal regelt, befindet sich das Vorhabengebiet in der Wasserschutzzone III A des Wasserwerks Johannisthal.

2.9 Landschaftsschutz

Für die an das Vorhabengebiet angrenzenden Waldflächen der Königsheide wird derzeit eine Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet (LSG) angestrebt. Die zusammenhängenden Waldflächen zählen aufgrund ihrer Größe und Biotopausstattung zu den Vorrangflächen für den Biotopschutz innerhalb geschlossener Waldgebiete - vorrangige Entwicklung für Arten naturnaher Wälder - und bilden als Artenreservoir einen Bestandteil des gesamtstädtischen Biotopverbundsystems.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)

Gemäß § 1 Abs. 2 des LEPro 2007 vom 15. Dezember 2007 (GVBl. S. 629) soll die Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg im Sinne des Nachhaltigkeitsprinzips im Ausgleich wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Ziele polyzentral entwickelt werden. Vorhandene Stärken sollen vorrangig genutzt und ausgebaut werden. Unter der Zielsetzung der In-

nenentwicklung vor der Außenentwicklung (§ 5 LEPro 2007) kommt der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestands und der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen erhöhte Bedeutung zu.

Gemäß Grundsatz aus § 5 Abs. 1 LEPro 2007 soll daher die Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden.

Entsprechend der Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung im Sinne des § 6 LEPro 2007 sollen die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seiner ökologischen Funktion in Einklang gebracht werden. Damit die künftige Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts erhalten bleibt, müssen entsprechende Nutzungsänderungen oder Planungen äußerst umsichtig vorgenommen werden. Das gilt insbesondere für den Schutz der Trinkwasserressourcen und die Anforderungen des globalen Klimaschutzes.

3.1.2 Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg (LEP B-B)

Die Steuerung der Siedlungsentwicklung ist unter Punkt 4 des LEP B-B (Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009, GVBl. S. 182) dargestellt. Die Siedlungsentwicklung gemäß Grundsatz 4.1 soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotentiale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen.

Der Geltungsbereich befindet sich gemäß Festlegungskarte 1 des LEP B-B innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung, in dem gemäß Ziel 4.5. Abs. 1 des LEP B-B eine Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnsiedlungsflächen möglich sein sollen sowie eine gewerbliche Entwicklung nicht ausgeschlossen werden.

Ein Widerspruch des Vorhabens zu Zielen der Raumordnung ist demnach nicht erkennbar.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) von Berlin in der aktuellen Fassung der Neubekanntmachung vom 05. Januar 2015 (ABl. S. 31) ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-61 VE als Wohnbaufläche W3 mit landschaftlicher Prägung dargestellt. Die angrenzenden Flächen der Königsheide sind als Wald dargestellt, das nordöstlich der Südostallee gelegene Wohngebiet als Wohnbaufläche W3. Das Vorhabengebiet liegt innerhalb eines nachrichtlich in die Darstellungen des FNP übernommenen Wasserschutzgebiets (Wasserschutzgebiet Johannisthal).

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-61 VE war das Areal des ehemaligen Kinderheims „A. S. Makarenko“ im Flächennutzungsplan (FNP) von Berlin in der damals geltenden Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 30. Oktober 2012 (ABl. S. 2094), als Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil dargestellt. Aufgrund der Aufgabe der Gemeinbedarfsnutzung wurde im Sinne des Erhalts des vorhandenen, unter Denkmalschutz stehenden Gebäudebestands eine Nachnutzung als Wohnbaufläche vorbereitet. Aus diesem Grund wurde ein FNP-Änderungsverfahren im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Im Rahmen der FNP-Änderung „Ehemaliges Kinderheim Königsheide“ (Lfd. Nr. 03/13) wurden die Darstellungen des FNP für das Vorhabengebiet demnach in eine Wohnbaufläche W3 mit landschaftlicher Prägung geändert. Die Darstellung der aus dem Grundstück ausgegliederten und der Königsheide zugeschlagenen Flächen wurde dem Bestand entsprechend in Wald geändert. Damit erfolgte eine Anpassung der Darstellungen des FNP an den Planungswillen des Landes Berlin. Die FNP-Änderung „Ehemaliges Kinderheim Königsheide“ (Lfd. Nr. 03/13) ist mit Bekanntmachung vom 13. Mai 2014 (ABl. S. 1019) in Kraft getreten.

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-61 VE sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des FNP in der aktuellen Fassung der Neubeckanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (ABl. S. 1019), entwickelbar.

3.3 Landschaftsprogramm (LaPro)

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Juli 1994 (ABl. 1994, S. 2331), zuletzt geändert am 9. Juni 2011 (ABl. 2006, S. 2343), stellt die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie darauf aufbauende Maßnahmen in Grundzügen dar. Die in den Programmplänen formulierten Entwicklungsziele und Maßnahmen geben Auskunft über das Schwergewicht und die Dringlichkeit der im Plangebiet zu erfüllenden Aufgaben des Naturschutzes und der Landschaftspflege (LaPro S. 17); sie formulieren zugleich die gesamtstädtischen Grundsätze für die Abwägung der umweltschützenden Belange gemäß § 1a BauGB. Landschaftsprogramm und Flächennutzungsplan sind aufeinander bezogen und ergänzen sich.

Im Teilplan **Naturhaushalt/Umweltschutz** des LaPro ist der Geltungsbereich als Siedlungsgebiet dargestellt. Entwicklungsziele und Maßnahmen hierfür sind:

- Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung)
- kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes
- dezentrale Regenwasserversickerung
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme

Die angrenzenden Waldflächen sind als „Vorranggebiet Bodenschutz“ gekennzeichnet.

Großräumig bestehen weiterhin folgende Anforderungen für Naturgüter:

- Vorranggebiet Grundwasserschutz mit dem Ziel der Vermeidung von Bodenversiegelungen, die eine wesentliche Verminderung der Grundwasserneubildung oder des Grundwasserangebotes zur Folge haben
- Vorranggebiet Klimaschutz mit dem Ziel der Erhaltung klimatisch wirksamer Freiräume sowie Sicherung / Verbesserung des Luftaustausches

Gemäß Teilplan **Biotop- und Artenschutz** ist der Geltungsbereich als waldgeprägter Raum⁷⁾ gekennzeichnet. Ziele hierfür sind:

- Verringerung der Belastung empfindlicher Waldbereiche (Lenkung des Erholungsbetriebs und Einschränkung des privaten Kfz-Verkehrs)
- Entwicklung von Waldmantelgesellschaften und Säumen
- Stabilisierung des Wasserhaushalts in Grund- und Schichtenwasser beeinflussten Wäldern

Der Teilplan **Erholung und Freiraumnutzung** definiert das Plangebiet als Freiraum - Erholungswald -, für den als wesentliche Maßnahme bzw. Ziel die Sicherung und Entwicklung eines vielfältigen, mehrstufigen, standortgerechten Waldes (mit Lichtungen, Waldsäumen und Waldinnenrändern), Auslagerung störender und untypischer Nutzungen formuliert ist.

Gleichzeitig ist der Geltungsbereich als „großer zusammenhängender Freiraum auf nicht oder nur eingeschränkt öffentlich nutzbaren Flächen“ dargestellt. Als wesentliche Maßnahme bzw. Ziel ist hier die Entwicklung von Konzepten für die öffentliche Erholungs-

7) Die Benennung und Abgrenzung der Entwicklungsräume im Programmplan Landschaftsbild ist identisch mit den im Programmplan Biotop- u. Artenschutz dargestellten Biotopentwicklungsräumen (vgl. LaPro Erläuterungsbericht, S. 112).

nutzung unter Berücksichtigung der vorhandenen bzw. nach Aufgabe der derzeitigen Nutzung und Beachtung der Aussagen zu den Entwicklungsräumen (ausgenommen Wasserwerksgelände und Flughäfen) formuliert.

Im Teilplan **Landschaftsbild** ist der Geltungsbereich als waldgeprägter Raum der Kategorie „Landschaftsräume“ zugeordnet. Ergänzt wird diese Darstellung um eine flächenhafte Differenzierung mit dem Ziel des Erhalts und der Entwicklung sowohl von siedlungsgeprägten Strukturelementen (hier: „Infrastrukturfläche mit prägendem Vegetationsbestand“) als auch von kultur- u. naturlandschaftlich geprägten Strukturelementen (hier: „Gestalttyp Wald“) innerhalb des Landschaftsraums Königsheide. Die Königsheide ist als Naturwaldfläche gekennzeichnet.

Grundsätzlich stellt das LaPro im Zusammenspiel mit dem FNP eine vor allem auf qualitative Ziele und Anforderungen bezogene Ergänzung der vorbereitenden Bauleitplanung dar; beide Planwerke sind aufeinander bezogen und ergänzen sich. Die naturschutzfachlichen Entwicklungsziele und Maßnahmen des LaPro beziehen sich auf die bisher vorhandene und im FNP dargestellte Bodennutzung. Bei Nutzungsänderungen gemäß FNP gelten gemäß LaPro die Maßnahmen für die neue Nutzung (die Notwendigkeit von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Sicherung der Naturhaushaltsfunktionen ist zu prüfen).

Dabei hat das LaPro auf die regelmäßigen Änderungen des FNP zu reagieren. Entsprechend der Darstellungssystematik werden dabei die neuen naturschutzfachlichen Ziele und Maßnahmen der geänderten Bodennutzung zugeordnet. Unabhängig von der formalen Aktualisierung des LaPro werden die naturschutzfachlichen Inhalte in das jeweilige FNP-Änderungsverfahren transportiert, so dass der inhaltliche Abstimmungsprozess zwischen Landschafts- und Bauleitplanung kontinuierlich während der FNP-Änderungsverfahren geführt wird. Zur Reduzierung von Verfahrensaufwänden werden die Änderungsfälle des LaPro gebündelt zu Ende geführt.

Somit beziehen sich die derzeitigen Festlegungen des LaPro auf die bisher geltenden Darstellungen des FNP, nicht jedoch auf die Darstellungen gemäß aktueller FNP-Änderung. Es ist davon auszugehen, dass das LaPro entsprechend angepasst werden wird.

Mit den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-61 VE wird den Zielen des LaPro (Entsiegelung, Berücksichtigung Boden- und Grundwasserschutz, u.a.) im Rahmen der Darstellungen des FNP in der geltenden Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (ABl. S. 1019), entsprochen (vgl. I.3.2 - Flächennutzungsplan).

3.4 Stadtentwicklungsplanung (StEP)

StEP Wohnen 2025

Der StEP Wohnen (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, beschlossen am 8. Juli 2014) benennt die stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Leitlinien und Ziele sowie Strategien und Handlungsfelder für Neubau- und Bestandsentwicklung bis 2025. Die Herausforderung für Berlin besteht aktuell darin, der steigenden Wohnungsnachfrage durch zusätzliche Wohnungsangebote zu begegnen und die Mieten sozialverträglich zu halten. Der StEP Wohnen 2025 zeigt daher die größten Flächenpotentiale für Wohnungsneubau in Berlin, trifft Aussagen zum erforderlichen Umfang und der Verteilung des künftigen Neubaus in der Stadt. Er ist Grundlage für angebots- und nachfragegerechte wohnungspolitische Instrumente und Maßnahmen wie die mittel- und langfristige Programmplanung der Wohnungspolitik sowie Orientierungsrahmen für die Bauleitplanung.

Im aktuellen StEP Wohnen ist das Plangebiet aufgrund seiner Lage in einem wichtigen Entwicklungskorridor als Einzelstandort ab 250 WE mit kurzfristiger Realisierbarkeit (bis 2016) gekennzeichnet.

StEP Zentren 3

Der Senat hat am 12. April 2011 den aktuellen Stadtentwicklungsplan Zentren 3 (StEP Zentren 3) beschlossen. Der StEP Zentren 3 schreibt den StEP Zentren 2020 fort.

Die stadtentwicklungspolitische Zielsetzung besteht vorrangig im Erhalt und der Stärkung der Zentren, der Sicherung einer flächendeckenden und wohnungsnahen Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet und einer stadt- und zentrenverträglichen Integration großflächiger Einzelhandelseinrichtungen. Grundlage ist das hierarchisch gegliederte, polyzentrale Zentrensystem des FNP abgestuft bis zu den Ortsteilzentren und ergänzt um die Fachmarkttagglomerationen. Die Nahversorgungszentren sind nicht Bestandteil der Darstellungen.

Im weiteren Umfeld befindet sich das Stadtteilzentrum „Zentrum Schöneeweide“ und die Fachmarkt-Agglomeration „Schnellerstraße“.

Das Plangebiet selbst ist kein Bestandteil der Darstellung des StEP Zentren.

StEP Verkehr

Im StEP Verkehr (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin, März 2011) ist die Südostallee im Bestand als örtliche Straßenverbindung (Stufe III) des überörtlichen Straßensystems eingeordnet. Darüber hinaus ist die Südostallee über die Rixdorfer Straße als örtliche Straßenverbindung (Stufe III) und den Sterndamm als übergeordnete Straßenverbindung (Stufe II) an die Bundesstraße B 96a (Michael-Brückner-Str. / Adlergestell) als übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II angebunden.

Diese Darstellungen bleiben in der Planung 2025 unverändert.

StEP Klima

Der StEP Klima (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin, August 2011) liefert einen räumlichen Orientierungsrahmen als Hilfestellung für die Anpassung von Gesamtstädtischen Planungen an den Klimawandel. Er widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Aspekten des Klimas in Berlin und konzentriert sich hierbei auf die vier raumbezogenen Handlungsfelder:

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

Da es sich in Anbetracht der Lage und Situationsbeschaffenheit des Plangebiets (ausweislich des Karte „Klimaökologische Funktionen“ (Umweltatlas) sowohl bei den Flächen des Geltungsbereichs als auch den benachbarten Siedlungsflächen um einen klimatischen Komfortbereich mit guter Durchlüftung innerhalb von Gebieten mit hohen Kaltluftmassenströmen handelt, sind unter angemessener Berücksichtigung der Wirkungen im Bestand und geeigneter Vermeidungsmaßnahmen auch im Falle einer Nutzungsänderung unmittelbar keine negativen Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter zu erwarten.

Mit der Planung wird den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen. So wirken sich insbesondere die planungsrechtliche Sicherung einer lockeren Bebauung mit Wahrung von Frischluftschneisen, der Erhalt von Großgehölzen und die Sicherung eines insgesamt hohen Grünanteils innerhalb des Vorhabengebiets insgesamt positiv auf das Standortklima aus, dienen der Luftreinhaltung allgemein und wirken dem Klimawandel entgegen.

StEP Ver- und Entsorgung

Der StEP Ver- und Entsorgung (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin, letzte Aktualisierung 2007) trifft Aussagen zu den im Folgenden genannten Themen:

Im Teilplan „Abwasser“ ist der Geltungsbereich nicht gesondert gekennzeichnet. In der Südostallee verlaufen ein Schmutzwasserkanal sowie eine Abwasserdruckleitung. Im Teilplan „Wasserversorgung“ ist das Plangebiet ebenfalls nicht gekennzeichnet. Südlich des Geltungsbereichs liegt das Wasserwerk Johannisthal (zur Zeit außer Betrieb). Im Sterndamm und in der Rixdorfer Straße / Kieholzstraße verlaufen Wasserversorgungsleitungen (DN 500, DN 250). Der Teilplan „Regenwasser“ stellt im Verlauf der Südostallee sowie östlich des Plangebiets den Verlauf eines Regenkanals (DN 1200 / DN 1700) dar, der in den Zweigkanal ableitet. Im Teilplan „Fernwärmeversorgung“ ist der Geltungsbereich nicht als fernwärmeversorgtes Gebiet erfasst. Laut Teilplan „Gasversorgung“ liegt unmittelbar nördlich und östlich des Plangebiets ein mit Niederdruck-Gas versorgtes Gebiet. Westlich des Geltungsbereichs quert eine Gashochdruckleitung (DN 800) die Königsheide zwischen Südostallee und Königsheideweg. Der Teilplan „Elektroenergie“ trifft keine Aussagen zum Geltungsbereich. Nördlich des Geltungsbereichs an der Schnellerstraße liegt das Heizkraftwerk Schöneweide.

3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

3.5.1 Lärminderungsplan 2008 einschließlich Lärmaktionsplan

Da Verkehr der Hauptverursacher von Lärm ist, soll mit der Umsetzung und Entwicklung von Lärminderungsplänen⁸⁾ diese hohe Umweltbelastung vermindert werden. Der Lärmaktionsplan bereitet Maßnahmen vor, die durch Anordnungen oder sonstige Entscheidungen der zuständigen Träger öffentlicher Verwaltung nach den jeweilig geltenden Rechtsvorschriften durchzusetzen sind. Es sollen vertiefend kurz-, mittel- und langfristige Maßnahmen zur Reduzierung der Belastung ausgearbeitet werden. Für die räumliche Planung wird die „Handreichung zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der räumlichen Planung - Aspekt Lärminderung Lärminderungsplanung Berlin, Fortschreibung des Lärmaktionsplans“ (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Hrsg.), LK Argus vom Dezember 2012) zur Verfügung gestellt.

Das Plangebiet befindet sich gemäß Karte 1 zum Lärminderungsplan außerhalb von Konzept- oder Modellgebieten.

3.5.2 Luftreinhalteplan

Der Luftreinhalte- und Aktionsplan für das Land Berlin der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurde Mitte August 2005 vom Berliner Senat verabschiedet.

Da in Berlin Überschreitungen von Luftqualitätsgrenzwerten für Feinstaub (PM₁₀) und Stickstoffdioxid (NO₂) und des kommenden Zielwertes für Benzo[a]pyren auftreten, wurde der bisherige Luftreinhalteplan fortgeschrieben. Der aktuell vorliegende Luftreinhalteplan 2011-2017, beschlossen am 18. Juni 2013, enthält zusätzliche Maßnahmen, um die Luftqualität weiter zu verbessern und den Zeitraum und das Ausmaß der Überschreitung der Grenzwerte so weit wie möglich zu reduzieren.

Eine Darstellung der Ziele und Maßnahmen des Luftreinhalteplans, bezogen auf das Vorhabengebiet, findet sich in Kapitel II.2.3.5 Schutzgut Klima / Luft (Luftschadstoffe) des Umweltberichts.

3.5.3 Planwerk Südostraum Berlin

Die Fortschreibung des Planwerks Südostraum - Entwicklung zwischen Innenstadt und BER - aus dem Jahr 1999 fand mit Beschlussfassung der zehn Leitlinien durch den Berliner Senat am 28. April 2009 ihren Abschluss. Ein Schwerpunktbereich des Planwerks Südostraum ist die Flächenentwicklung im Zusammenhang mit dem Ausbau des Flughafens.

8) Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz (Hrsg.), Lärminderungsplanung, Berlin, Mai 2008

fens Schönefeld. Zudem wurden teilräumliche Leitbilder und Entwicklungsstrategien dargestellt.

Für den Geltungsbereich erfolgt keine gesonderte Darstellung oder Zielsetzung innerhalb des Planwerks Südostraum. Im Umfeld (Königsheide) wird jedoch die Aufwertung von Wegen und raumprägenden Verbindungen i. S. der Erreichbarkeit der Landschaftsräume und Qualifizierung der Landschaftsbezüge thematisiert.

3.6 Räumliche Bereichsentwicklungsplanung

3.6.1 Bereichsentwicklungsplanung

Die Berliner Bereichsentwicklungsplanung (BEP) ist ein zentrales Instrument bezirklicher Planung. Hier werden alle sich auf die Grundstücksnutzung auswirkenden Planungen eingebracht und abgestimmt. Die Bandbreite reicht von gesamtstädtischen Planungen des Landes Berlin über bezirkliche Planungen zur Sicherung von Gemeinbedarfsstandorten bis hin zu privaten Bauvorhaben. Wann und für welche Bereiche eines Bezirks eine Bereichsentwicklungsplanung erforderlich ist, entscheidet der Bezirk.

Die derzeit aktuellen Bereichsentwicklungsplanungen des Bezirks Treptow-Köpenick sind das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept und die Radverkehrskonzeption.

3.6.2 Zentren- und Einzelhandelskonzept Bezirk Treptow-Köpenick

Die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Treptow-Köpenick von Berlin hat das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept 2009 am 16. Juli 2009 auf der Grundlage des Bezirksamtsbeschlusses vom 19. Mai 2009 (BA-Vorlage 336/09) als fachlichen Teilplan der Bereichsentwicklungsplanung beschlossen (Drs.-Nr. VI/1126).

Das Zentren- und Einzelhandelskonzept enthält Aussagen zu den bezirklichen Zielen und Leitbildern bei der Entwicklung der Zentren und des Einzelhandels, zur Festlegung und räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und Fachmarktstandorte sowie eine Bewertung der Nahversorgungssituation.

Das Vorhabengebiet ist kein Bestandteil der bezirklichen Zentrenhierarchie. In räumlicher Nähe befindet sich das Nahversorgungszentrum Johannisthal und das Stadtteilzentrum „Zentrum Schöneeweide“.

Die Planung steht den Zielen des Zentren- und Einzelhandelskonzepts nicht entgegen.

3.6.3 Radwegekonzept Treptow-Köpenick 2010

Das Radwegekonzept Treptow-Köpenick 2010 wurde durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick (BA-Beschluss 585/ 2011 vom 05. April 2011) und die Bezirksverordnetenversammlung (BVV-Beschluss 1097/51/11 vom 26. Mai 2011) als Teilplan der BEP beschlossen. Entlang der Südostallee verläuft eine Hauptroute des bezirklichen Radverkehrs.

3.7 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Für das nähere Umfeld des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-61 VE liegen keine festgesetzten oder im Verfahren befindliche Bebauungspläne vor.

4. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die ursprüngliche Nutzung des Vorhabengebiets als Kinderheim wurde zu Beginn der 1990er Jahre aufgegeben und steht seither weitgehend leer. Teile des Gebiets wurden

durch eine bezirkliche Verwaltungseinrichtung (Südostallee 132) bzw. gewerblich (östliche Teil des Grundstücks Südostallee 134) zwischengenutzt.

Hinsichtlich einer Sicherung bzw. Wiederaufnahme der bisherigen Gemeinbedarfsnutzung für die unter Denkmalschutz stehende Gesamtanlage des ehemaligen Kinderheims „A. S. Makarenko“ musste in den letzten Jahren festgestellt werden, dass weder Sozialträger noch Bildungsträger für den Standort Südostallee 132 und 134 ein Interesse bekundeten. Auch aus Sicht des Bezirks bestand vor Übergabe des Grundstücks Südostallee 132/134 an den Liegenschaftsfonds Berlin kein Bedarf zur Sicherung als Gemeinbedarfsstandort. Grundsätzlich wird der Standort des Vorhabengebiets für die soziale Infrastruktur als zu dezentral eingestuft. Gemäß dem aktuellen Kita-Entwicklungsplan (Kindertagesbetreuung, Bedarfsfortschreibung 2013/2014, BA TK, Jugendhilfeplanung, August 2013) ist das Versorgungsniveau im Ortsteil Johannisthal sehr gut.

In Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde sowie dem Fachbereich Stadtplanung und dem Fachbereich Naturschutz des Bezirks Treptow-Köpenick wurde daher zur Sicherung einer nachhaltigen Nutzung des Denkmalbereichs ein städtebauliches Konzept mit dem Vorhabenträger abgestimmt, das als Grundlage für die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dienen soll und im weiteren Verfahren hochbaulich und freiraumplanerisch konkretisiert wird.

Das städtebauliche Konzept sieht vor, dass die denkmalgeschützten Gebäude zu Wohnzwecken umgenutzt und entsprechend der neuen Nutzung denkmalgerecht angepasst werden sollen. Die bestehende Geschossigkeit der Bebauung soll erhalten bleiben. Neben der Ergänzung von Balkonen sollen unter Berücksichtigung der erforderlichen Sanierung schadstoffbelasteter Dachkonstruktionen Umbauten der Dächer erfolgen. Die Freiräume sollen entsprechend ihrer Prägung und Lage gesichert und entwickelt werden.

Über den Erhalt, Sanierung und Umnutzung des denkmalgeschützten Gebäudebestands hinaus wird in dem durch Nebenanlagen geprägten östlichen Teil des Geltungsbereichs eine behutsame Ergänzung durch eine Neubebauung mit Wohngebäuden (Reihenhäuser) angestrebt. Innerhalb des Geltungsbereichs soll ein Maß der baulichen Nutzung realisiert werden, das einer GRZ von maximal 0,2 und einer GFZ von maximal 0,4 entspricht.

Die nicht unter Denkmalschutz stehende Sporthalle im südöstlichen Teil des Vorhabengebiets wurde im Rahmen der nachhaltigen Entwicklung abgeräumt und soll renaturiert und als Zauneidechsenhabitat entwickelt werden.

Die Erschließung soll über bestehende Zufahrten von der Südostallee erfolgen. Eine Befahrung im Bereich der denkmalgeschützten Gebäudebestands ist lediglich zur Andienung vorgesehen. Durch diese Maßnahme soll die Umnutzung des Denkmalbereichs zum Wohnen weitgehend autofrei entwickelt werden, so dass auch der bestehende Charakter des Gesamtareals im Wesentlichen erhalten werden kann. Der östliche, zur Neubebauung vorgesehene Teil des Geltungsbereichs soll durch eine Stichstraße für den motorisierten Individualverkehr erschlossen werden. Stellplätze sind, mit Ausnahme von gebäudenahen Stellplätzen (Behindertenstellplätze), ausschließlich nahe der Südostallee sowie im Bereich der Reihenhausbauung vorgesehen.

Eine Übersicht der zu erhaltenden denkmalgeschützten Gebäude mit den im Weiteren verwendeten Gebäudebezeichnungen (Haus 1-9) findet sich im Anhang C.4 zu dieser Begründung.

II. UMWELTBERICHT

1. Einleitung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde der für die Umweltprüfung notwendige Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad abgestimmt. Die vorgebrachten Stellungnahmen wurden inhaltlich geprüft und ausgewertet. Aufgrund der Hinweise des Umwelt- und Naturschutzamts des Bezirksamts Treptow-Köpenick erfolgte eine ergänzende Bestandsaufnahme und Differenzierung des Biotopbestands.

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

1.1.1 Intention des Plans

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-61 VE sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachnutzung des Areals eines ehemaligen Kinderheims geschaffen werden. Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist ein mit dem Fachbereich Denkmalschutz sowie den Fachbereichen Stadtplanung und Naturschutz des Bezirks Treptow-Köpenick vorabgestimmtes städtebauliches Konzept.

Das seit Beginn der 1990er Jahre weitgehend brach liegende Gelände, das als Gesamtanlage unter Denkmalschutz steht, soll künftig als Wohnanlage genutzt werden. Voraussetzung dafür ist der Erhalt der Gesamtanlage und des sanierungsbedürftigen denkmalgeschützten Gebäudebestands. In Angliederung an den denkmalgeschützten Bestand soll der derzeit durch Wirtschaftsgebäude und Nebenanlagen geprägte östliche Teil des Geltungsbereichs durch Wohnungsneubauten standortverträglich entwickelt werden.

Die Freiflächen innerhalb des Plangebiets sollen entsprechend ihrer derzeitigen Lage und Prägung gesichert und entwickelt werden.

1.1.2 Angaben zum Vorhabenstandort

Der ca. 6,4 ha große Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich südlich angrenzend an die Südostallee im Ortsteil Johannisthal des Bezirks Treptow-Köpenick von Berlin, ca. 5 km westlich der Altstadt Köpenick.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Südostallee 132 und 134 mit Gebäuden und Freiflächen des in den Jahren 1952 bis 1953 errichteten Kinderheims „A. S. Makarenko“, das mit einer Platzkapazität von bis zu 600 Kindern und Jugendlichen bis zu Beginn der 1990er Jahre als Kinderheim genutzt wurde und als Denkmalbereich unter Denkmalschutz steht.

Das Gebiet ist durch eine lockere Bebauung aus zwei- bis dreigeschossigen Baukörpern, Wirtschaftsgebäuden und Nebenanlagen in parkartig angelegten Freiräumen sowie Erschließungs- und Stellplatzflächen geprägt. Im östlichen Teil des Geltungsbereichs befinden sich Wirtschaftsgebäude der ehemaligen Gemeinbedarfseinrichtung.

Nach Beendigung der Nutzung als Kinderheim wurde das Grundstück Südostallee 132 durch Einrichtungen des Bezirksamts Treptow-Köpenick (Gesundheitsamt, Veterinär- und Lebensmittelaufsichtsamt) sowie Teilflächen im östlichen Bereich des Grundstücks Südostallee 134 durch eine Ausbildungseinrichtung zwischengenutzt, während der überwiegende Teil des Geländes seit der Schließung des ehemaligen Kinderheims brach liegt.

An den Geltungsbereich grenzen westlich, südlich und östlich weitere Teilflächen des ehemaligen Kinderheim-Areals, die mittlerweile in die Zuständigkeit der Berliner Forsten gehören, an. Daran schließen sich Waldflächen der „Königsheide“ an. Das Plangebiet

liegt am nordöstlichen Rand dieses ca. 110 ha großen Waldgebiets, das als Restwaldfläche der ehemaligen Köllnischen Heide zwischen den Ortsteilen Baumschulenweg und Johannisthal erhalten geblieben ist und u. a. als Erholungsgebiet und Grundwasserreservoir von Bedeutung ist. Die Umgebung des Geltungsbereichs ist nördlich und östlich durch eine heterogene Stadtstruktur geprägt, bestehend aus Wohn-, Kleingarten- und kleingartenähnlichen Gebieten sowie Gemeinbedarfsflächen.

1.1.3 Art des Vorhabens - Beschreibung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Art und Maß der Nutzung

Entsprechend der Planungsziele wird für den gesamten Geltungsbereich als Art der Nutzung eine Fläche für Wohnen festgesetzt.

Das Maß der Nutzung wird im Bereich der denkmalgeschützten Bestandsgebäude mittels Baukörperausweisung (bei textlicher Festsetzung zur zulässigen Überschreitung durch vortretende Gebäudeteile) und der verbindlichen Regelung der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Im Bereich der Ergänzungsbebauung (Flächen B1 und B2) erfolgt die Bestimmung des Nutzungsmaßes über erweiterte Baukörperausweisung in Verbindung mit einer maximal zulässigen Grund-, Geschossfläche (GR / GF) und Zahl der Vollgeschosse.

Gemäß textlicher Festsetzung ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Flächen von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,34 zulässig.

Die Zahl der Vollgeschosse wird bestandsabhängig für den überwiegenden Teil der Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen, für einzelne Gebäude mit einem bzw. drei Vollgeschossen festgesetzt. Für die Neubauten wird die zulässige Geschossigkeit ebenfalls mit maximal zwei Vollgeschossen bestimmt.

Verkehr

Die Erschließung des Wohngebiets für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die angrenzende Südostallee. Im Zuge der Planung werden drei der insgesamt fünf vorhandenen Zufahrten weitergenutzt, zwei der Bestandszufahrten sind für die künftige Verkehrserschließung des Vorhabengebiets nicht erforderlich und können somit entfallen. Die im östlichen Teil des Geltungsbereichs gelegene dieser beiden Zufahrten wird vollständig zurückgebaut. Dagegen muss die nordwestliche Bestandszufahrt zwingend als Zufahrt der Berliner Forsten zum Wald erhalten bleiben, steht aber aufgrund der von Berliner Forsten eingebrachten Nutzungsbeschränkungen für eine Erschließung des Vorhabengrundstücks ausschließlich als Feuerwehrezufahrt für den Notfall zur Verfügung. Demnach ist die Fläche zwar im Projektplan bestandsgemäß als Zufahrt gekennzeichnet, eine Zufahrt zum Vorhabengrundstück wird hier aber planungsrechtlich nicht gesichert.

Die innere Verkehrserschließung erfolgt über zwei in Nord-Süd-Richtung orientierte Haupteerschließungsachsen, von denen die östliche als Stichstraße, die westliche als Stichstraße mit sechs symmetrisch angeordneten Seitenwegen ausgebildet ist; beide Stichstraßen enden in einer platzartigen Aufweitung. Die festgesetzten Erschließungswege im westlichen Teil des Vorhabengebiets (Bestandsentwicklung Denkmalbereich) basieren auf der vorhandenen, die denkmalgeschützte Gesamtanlage prägenden Erschließungsstruktur, bestehend aus einer zwischen den Hauptgebäuden verlaufenden Haupteerschließungsachse, die sich vor Haus 7 zu einem zentralen Platz aufweitet und drei rechtwinklig dazu verlaufenden Querverschließungswegen. Die für die Erschließung durch den motorisierten Verkehr erforderlichen Abschnitte werden als befahrbare Wege festgesetzt. Die abseitig gelegenen Wegeflächen bleiben in ihrer historischen Breite weitestge-

hend erhalten und werden als nicht befahrbare Nebenwege festgesetzt. Die östliche Haupteinfahrt greift die hier vorhandene östliche Bestandszufahrt auf und liegt in Verlängerung dieser. Sie verschwenkt dann zwischen der Ergänzungsbebauung (Reihenhäuser) und mündet in einer dem zentralen Platz deutlich untergeordneten platzartigen Aufweitung, die die angrenzend festgesetzten Stellplatzflächen erschließt.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der mit dem Vorhaben verbundenen Stellplatzanlagen werden insgesamt vier größere zusammenhängende Flächen für Stellplätze (Flächen St) sowie insgesamt sechs kleinere Flächen für jeweils zwei Stellplätze für Menschen mit Behinderung zeichnerisch festgesetzt. Darüber hinaus sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen gemäß textlicher Festsetzung unzulässig.

Im westlichen Teil des Vorhabengebiets (Bestandsentwicklung Denkmalbereich) ist eine Befahrung lediglich zur Andienung vorgesehen. Dementsprechend sind hier Stellplätze - mit Ausnahme von sechs Flächen für jeweils zwei Behindertenstellplätze, - ausschließlich unmittelbar an der Südostallee, beiderseits der Hauptzufahrt zulässig. Im östlichen Teil des Geltungsbereichs erfolgt die Erschließung über einen für den Anliegerverkehr uneingeschränkt befahrbaren Zufahrtsweg. Hier sind zwei weitere Stellplatzanlagen verortet. Zudem ist im Bereich der Ergänzungsbebauung die Anlage von einem Stellplatz pro Reihenhaus vorgesehen.

Immissionsschutz

Aufgrund der vorhandenen Immissionsbelastung durch den Verkehrslärm werden zur Wahrung der gesunden Wohnverhältnisse passive Lärmschutzmaßnahmen textlich festgesetzt. Erforderlich sind schallgedämmte Lüftungsmöglichkeiten oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen der belasteten Gebäude, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB (A) nachts in schutzbedürftigen Räumen eingehalten wird. Weiterhin wird der Fassadenschallschutz gemäß DIN 4109 in der Vorhabenplanung gewährleistet.

Grünfestsetzungen

Aufgrund der Festsetzung eines maximalen Maßes der überbaubaren Grundflächen umfassen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich einen Anteil von ca. 66 %.

Auch wenn keine Baumstandorte im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-61 VE eingetragen und zeichnerisch keine weitergehende Maßgaben zu deren Erhalt getroffen werden, so erfolgten unter Beachtung der Rechtslage (Baumschutzverordnung von Berlin) intensive Abstimmungen zum Erhalt einzelner Bäume als Gehölzkulisse sowie der erforderlichen Nachpflanzungen, um der landschaftlichen Prägung des Vorhabengebiets Rechnung zu tragen.

Zur Herstellung eines Ausweichhabitats für Zauneidechsen, die am Rand des Geltungsbereichs festgestellt wurden, wird im Bereich der bereits abgerissenen ehemaligen Turnhalle eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt (Fläche A).

1.1.4 Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Das Vorhabengebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 64.340 m². Da die Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Flächen für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nur bis zu einer Grundflächenzahl von 0,34 zulässig ist, werden zur Wahrung der landschaftlichen Prägung des Standorts mindestens 66 % des Vorhabengebiets als nicht überbaubare Grundstücksfläche verbleiben. Die GRZ für Hauptanlagen liegt sowohl im Bestand als auch in der Planung unter 0,2, die Geschossflächenzahl (GFZ) liegt unter 0,4.

Im Bestand beträgt die durch die Hauptanlagen des Denkmalsbereichs überbaute Fläche ca. 9.825 m². Die Versiegelung durch Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. d. § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) umfasst eine Fläche von 17.525 m², insgesamt sind also 27.350 m² versiegelt.

Mit der Festsetzung der maximalen Überschreitung des festgesetzten Nutzungsmaßes (GR/GRZ) durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Maß, das einer Grundflächenzahl von 0,34 entspricht, wird das Maß der zulässigen Bebauung einschließlich Nebenanlagen auf 21.875 m² der Gesamtfläche begrenzt. Zu den Grundflächen für Nebenanlagen gehören gemäß § 14 BauNVO alle untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Lediglich Wege in Grünflächen werden nicht berücksichtigt - weder im Bestand noch in der Planung. Bei vollständiger Ausnutzung des im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-61 VE festgesetzten Nutzungsmaßes ergäbe sich eine Netto-Entsiegelung von ca. 5.475 m² im Vergleich zum Bestand. Gemäß Nutzungsmaßberechnung zum Vorhabenkonzept liegt die vorhandene Bodenversiegelung bei flächengetreuer Realisierung des städtebaulichen Konzepts insgesamt noch deutlich darunter. Grundlage der Eingriffsbewertung ist jedoch das gemäß GRZ zulässige Nutzungsmaß, da sich mit Realisierung des Vorhabens noch geringfügige Änderungen ergeben könnten; das im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Nutzungsmaß jedoch zwingend einzuhalten ist.

Die vorhandene Medienerschließung ist aufgrund von Alter, Verschleiß und der langen Nichtbenutzung nicht mehr funktionsfähig und auch nicht zu reaktivieren. Um die technischen Anforderungen zu erfüllen und den aktuellen rechtlichen Vorgaben zu genügen, mussten mit Ausnahme des Systems der Nahwärmekanäle sämtliche Medien vollständig neu geplant und eingebracht werden. Das interne Verteilungsnetz für Strom, Wärmeversorgung und Telekommunikation wird von den Versorgern eigenständig geplant und realisiert. Die entsprechenden Abstimmungen erfolgen im Rahmen der Realisierung des Vorhabens. Gemäß Konzept zur Medienerschließung (Stand Okt. 2013) wird der Verlauf der Ver- und Entsorgungsleitungen und -kanäle wie bisher unterirdisch verlegt und - abweichend vom Bestand - künftig mit den Zufahrten und Wegen gebündelt, so dass keine zusätzlichen Vegetationsflächen beansprucht werden.

Das Entwässerungskonzept sieht grundsätzlich eine flächigen Niederschlagswasserversickerung in den vorhandenen Grün- und Freiflächen vor. Der Machbarkeitsnachweis wurde im Rahmen der Konzeptbearbeitung erbracht. Im östlichen Teil des Vorhabengebiets ist, u. a. aufgrund der beengten räumlichen Situation, eine flächige Versickerung nicht möglich. Demnach ist hier eine konventionelle Entwässerung (Einleitung in das öffentliche Entwässerungsnetz) erforderlich. Die Möglichkeiten zur Einleitung der anfallenden Wassermengen wurden bei den Berliner Wasserbetrieben bereits abgefragt und mit Schreiben vom 21. Juli 2014 positiv beschieden. Das Niederschlagswasser einer ca. 1.870 m² großen Fläche kann in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden. Der erforderliche Antrag auf Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal wird im Rahmen der Vorhabenrealisierung gestellt. Gemäß Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (VIII D) vom 28. Januar 2013 wurde nach Prüfung der Planungsunterlagen dem Bauvorhaben unter Hinweis auf einschlägige Bestimmungen, die bei der Realisierung zu beachten sind, zugestimmt.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt werden

1.2.1 Gesetze und Verordnungen Baugesetzbuch (BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Diese Leitlinien werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens konkretisiert. Die zu betrachtenden Umweltschutzgüter sind in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführt und werden entsprechend ihrer Relevanz für das Plangebiet im Rahmen des Umweltberichts behandelt.

Nach § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Da mit dem Vorhaben eine bereits bebaute Fläche wieder nutzbar gemacht wird und darüber hinaus zum größten Teil bereits vorhandene Gebäude umfasst, ist das Ziel der Wiedernutzbarmachung brachliegender Flächen erfüllt. Landwirtschaftsflächen oder Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetzes werden nicht beansprucht. Die Bodenversiegelung wird durch das festgesetzte Maß der Nutzung insgesamt verringert (vgl. Punkt 1.1.4).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Gemäß § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist gemäß § 18 BNatSchG nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden und ist Bestandteil der Abwägung. Im Umweltbericht werden die vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen dargestellt und in einer Bilanzierung werden Eingriff und Ausgleich einander gegenüber gestellt.

§ 44 BNatSchG regelt den Schutz für die besonders und streng geschützten Arten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13, 14 BNatSchG) aus nationalen und europäischen Verordnungen und Richtlinien (Europäische Artenschutzverordnung, Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, Europäische Vogelschutz-Richtlinie). Zur Ermittlung drohender Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote sowie zu deren Vermeidung wurde eine faunistische Untersuchung durchgeführt. Durch entsprechende Regelungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und im Durchführungsvertrag sollen Verbotsverletzungen hinsichtlich der betroffenen Arten vermieden werden.

Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO)

Nach § 1 der BaumSchVO ist der Baumbestand in Berlin als geschützter Landschaftsbestandteil wegen der Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, insbesondere zur Erhaltung der Lebensgrundlagen wildlebender Tiere sowie zur Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbilds, zur Verbesserung des Stadtklimas und zur Abwehr schädlicher Einwirkungen geschützt. Gemäß § 4 BaumSchVO ist es verboten, geschützte Bäume (§ 2 BaumSchVO) ohne erforderliche Genehmigung zu beseitigen, zu beschädigen oder auf sonstige Weise in ihrem Bestand zu beeinträchtigen. Da die Realisierung des Vorhabens nicht ohne Baumverluste möglich ist, werden diese Verluste entsprechend kompensiert. In der Ermittlung des Kompensationserfordernisses wurden auch diejenigen Bäume erfasst, die voraussichtlich aufgrund der Verkehrssicherungspflicht gefällt werden müssen, da diese Baumverluste im Rahmen der Vorhabenrealisierung zu erwarten sind.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Ziel des Gesetzes ist gemäß § 1 BBodSchG, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Im Vorfeld des geplanten Bauvorhabens wurde aufgrund der älteren Geländebefestigungen sowie Aufschüttungen aus der Bauphase eine orientierende Altlastenuntersuchung für den Standort der geplanten Reihenhäuser durchgeführt.⁹⁾ Die Ergebnisse der Untersuchung erfordern für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Konsequenzen, sondern lediglich einen fachgerechten Umgang mit Bodenaushub bei Realisierung der Neubebauung.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und seine Verordnungen

Zweck dieses Gesetzes ist es gemäß § 1 Abs. 1, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Für die Bauleitplanung legt § 50 BImSchG den Planungsgrundsatz fest, wonach die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schützenswerte Gebiete so weit wie möglich vermieden werden sollen.

Im Rahmen einer Immissionsprognose wurden die Lärmbelastungen des neuen Wohngebiets beurteilt. In der Untersuchung wurden Berechnungen zur Feststellung des maßgeblichen Außenlärmpegels an der geplanten Wohnbebauung durchgeführt. Als Lärmquellen wurden der Verkehrslärm in der Südostallee (Prognose 2025 mit Tempo 50 km/h) der Bahnlärm und als weitere Schallquelle die Parkplätze auf dem Grundstück des B-Plans selber berücksichtigt. Die Beurteilung erfolgte nach DIN 18005-1 und einer Ausbreitungs-

9) Dr. Lausch GmbH & Co. KG, Orientierende Altlastenuntersuchung, a.a.O.

rechnung gemäß DIN ISO 9613-2. Aufgrund der Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte an den straßenseitigen Fassaden einiger Häuser werden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Durch die 8. Novelle zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und Erlass der 39. Verordnung zum BImSchG (39. BImSchV) im August 2010 wurde die europäische Richtlinie 2008/50/EG über Luftqualität und saubere Luft für Europa in nationales Recht umgesetzt. Damit ist die Einhaltung von Immissionsgrenz- und Zielwerten für bestimmte Luftschadstoffe rechtsverbindlich geworden. Im Rahmen des Umweltberichts wurde geprüft, ob die Gefahr besteht, dass solche Grenz- oder Zielwerte infolge der Planung überschritten werden.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Berliner Wassergesetz (BWG) und Verordnungen

§ 1 WHG / § 2 BWG Das WHG und BWG regeln den Schutz, den Umgang und die Benutzung von Oberflächen- und Grundwasser durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung. Gewässer (zu denen auch das Grundwasser gehört) sind als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.

Gemäß § 2 der Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal vom 31. August 1999 (GVBl. S. 522), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 6. April 2009 (GVBl. 168) geändert worden ist, i. V. m. der vorläufigen Anordnung zum Vollzug der den Schutzgebietsteil Johannisthal betreffenden Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal vom 18. Januar 2013 (ABl. S. 285), welche bis zum Inkrafttreten einer neuen Rechtsverordnung für das Wasserschutzgebiet des Wasserwerks Johannisthal die Wassergebietsverordnung Johannisthal regelt, befindet sich das Vorhabengebiet in der weiteren Wasserschutzzone III A des Wasserwerkes Johannisthal.

Im Rahmen der Vorhabenplanung wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt hat mit Schreiben vom 28. Januar 2014 (Aktenzeichen VIIID102 6793/17-10-S-21/4-V) mitgeteilt, dass die beantragte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers frei auslaufend über eine begrünte Vegetationsfläche keiner wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf. Die Behörde hat dem Bauvorhaben unter der Voraussetzung der Beachtung von Hinweisen und der Einhaltung einschlägiger Bestimmungen, die in dem Schreiben aufgeführt sind, zugestimmt. Hierzu gehören Bestimmungen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser, zur Befestigung von Stellplätzen/Verkehrsflächen, zu Planung und Ausführung der Abwasseranlagen, Durchführung der Abrissarbeiten und Durchführung der Bauarbeiten.

Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln)

Gemäß § 1 DSchG Bln sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege in die städtebauliche Entwicklung einzubeziehen. Denkmale sind nach Maßgabe des Gesetzes zu schützen, zu erhalten, zu pflegen, wissenschaftlich zu erforschen und der Denkmalgedanke und das Wissen über Denkmale ist zu verbreiten.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt textlich die nachrichtliche Übernahme des gesamten Geltungsbereichs als Denkmalbereich (Gesamtanlage „A. S. Makarenko“ - Objekt-Nr. 09045231) sowie der die Gesamtanlage prägenden Gebäude. Die bisherige und weitere Planung und Ausführung erfolgte und erfolgt weiterhin in enger Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde.

1.2.2 Übergeordnete Planungen und Fachpläne

Die planerische Ausgangssituation wird in Kap. I.3 ausführlich erläutert. Nachfolgend werden die Planungen und Fachpläne zusammenfassend dargestellt, die hinsichtlich der Umweltbelange zu berücksichtigen sind.

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg (LEP B-B)

Gemäß § 1 Abs. 2 des LEPro 2007 vom 15. Dezember 2007 (GVBl. S. 629) soll die Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg im Sinne des Nachhaltigkeitsprinzips im Ausgleich wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Ziele polyzentral entwickelt werden. Die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum sollen im Sinne des § 6 LEPro 2007 mit seiner ökologischen Funktion in Einklang gebracht werden.

Ein Widerspruch des Vorhabens zu den Zielen der Raumordnung ist nicht erkennbar.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) von Berlin in der aktuellen Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (ABl. S. 1019), ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-61 VE als Wohnbaufläche W3 mit landschaftlicher Prägung dargestellt. Die angrenzenden Flächen der Königsheide sind als Wald dargestellt, das nordöstlich der Südostallee gelegene Wohngebiet als Wohnbaufläche W3. Das Vorhabengebiet liegt innerhalb eines nachrichtlich in die Darstellungen des FNP übernommenen Wasserschutzgebiets (Wasserschutzgebiet Johannisthal/Altglienicke in der Fassung von 1999).

Landschaftsprogramm (LaPro)

Im Zusammenspiel mit dem Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm eine vor allem auf qualitative Ziele und Anforderungen bezogene Ergänzung der vorbereitenden Bauleitplanung dar. Die in den Teilplänen

- Naturhaushalt/Umweltschutz
- Biotop- und Artenschutz
- Erholung- und Freiraumnutzung
- Landschaftsbild

formulierten Entwicklungsziele und Maßnahmen (vgl. Kap. I.3.3) sind in der Abwägung der umweltschützenden Belange gemäß § 1a BauGB zu berücksichtigen.

Nach der Systematik des LaPro beziehen sich die Maßnahmen, die aus den übergeordneten Entwicklungszielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege abgeleitet wurden, grundsätzlich auf die heute noch vorhandenen Nutzungen. Da die im Parallelverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren durchgeführte, nunmehr rechtskräftige FNP-Änderung „Ehemaliges Kinderheim Königsheide“ (Lfd. Nr. 03/13) ohne gesonderte Umweltprüfung durchgeführt wurde, sind die auf die vorhandene Nutzung bezogenen Ziele und Maßnahmen nicht unumstößlich. Die im Teilplan Naturhaushalt/Umweltschutz formulierten Ziele sind auf die festgesetzte Nutzung ohne Weiteres übertragbar. Für die Teilbereiche Landschaftsbild sowie Biotop- und Artenschutz erscheint dagegen eine Orientierung an den Entwicklungszielen für Waldbaumsiedlungsgebiete sinnvoll. Für den Teilbereich Erholung und Freiraumnutzung sind Aspekte der Freiraumversorgung von Wohngebieten als qualitatives Kriterium und Entwicklungsziel von Bedeutung.

Stadtentwicklungsplanung (StEP)

StEP Wohnen

Gemäß Leitlinie 1 des (von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt im Juli 2014 beschlossenen) StEP Wohnen 2025 sind ausreichend Flächenpotenziale nachzuweisen, um die Nachfrage nach Wohnungsneubau zu befriedigen und preisdämpfend zu wirken. Dabei erfolgt eine Orientierung an den zentralen regional- und stadtentwicklungsplanerischen Zielen. Um die Lebens- und Wohnqualität zu verbessern und für zukünftige Generationen zu sichern, sollen Wohnbauflächen- und Grünflächenpotenziale gemäß Leitlinie 7 gleichermaßen im Bestand und Neubau weiterentwickelt werden. Der Standort Südostallee 132-134 ist in der Liste der Neubaustandorte des StEP Wohnen 2025 mit 250 Wohneinheiten (WE) als kurzfristig bis 2016 realisierbarer Neubaustandort verzeichnet.

StEP Klima

Der StEP Klima (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin, August 2011) liefert einen räumlichen Orientierungsrahmen als Hilfestellung für die Anpassung von gesamtstädtischen Planungen an den Klimawandel. Er widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Aspekten des Klimas in Berlin und konzentriert sich hierbei auf die vier raumbezogenen Handlungsfelder:

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

Da es sich in Anbetracht der Lage und Situationsbeschaffenheit des Plangebiets (ausweislich des Karte „Klimaökologische Funktionen“ (Umweltatlas)) sowohl bei den Flächen des Geltungsbereichs als auch den benachbarten Siedlungsflächen um einen klimatischen Komfortbereich mit guter Durchlüftung innerhalb von Gebieten mit hohen Kaltluftmassenströmen handelt, sind unter angemessener Berücksichtigung der Wirkungen im Bestand und geeigneter Vermeidungsmaßnahmen auch im Falle einer Nutzungsänderung unmittelbar keine negativen Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter zu erwarten.

Mit der Planung wird den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen. So wirken sich insbesondere die planungsrechtliche Sicherung einer lockeren Bebauung mit Wahrung von Frischluftschneisen, der Erhalt von Großgehölzen und die Sicherung eines insgesamt hohen Grünanteils innerhalb des Vorhabengebiets insgesamt positiv auf das Standortklima aus, dienen der Luftreinhaltung allgemein und wirken dem Klimawandel entgegen.

Lärminderungsplan 2008 einschließlich Lärmaktionsplan

Der Lärminderungsplan 2008 ist Grundlage für die Minderung der hohen Umweltbelastung in Berlin, die durch den Verkehr verursacht wird. Mit dem Lärmaktionsplan 2013-2018 (von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt im Januar 2015 beschlossen) werden die Strategien der Lärmaktionsplanung fortgeschrieben.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Konzept- oder Modellgebieten (Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz (Hrsg.), Lärminderungsplanung Berlin, Mai 2008, Karte 1). Die Lärmminderungsstufen I und II wurden als allgemeine Ziele des Lärmaktionsplans festgelegt.

Für die räumliche Planung wird die „Handreichung zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der räumlichen Planung - Aspekt Lärminderung Lärminderungsplanung Berlin, Fortschreibung des Lärmaktionsplans“ (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Hrsg.), LK Argus vom Dezember 2012) zur Verfügung gestellt.

Luftreinhalteplan

Gesetzliche Grundlage des Luftreinhalteplans ist die 39. BImSchV. Da in Berlin Überschreitungen von Luftqualitätsgrenzwerten für Feinstaub (PM₁₀) und Stickstoffdioxid (NO₂) (sowie des Zielwertes für Benzo[a]pyren als Gesamtgehalt in der PM₁₀-Fraktion) auftreten, hat der Senat am 18. Juni 2013 den Luftreinhalteplan 2011-2017 beschlossen. Der Luftreinhalte- und Aktionsplan für Berlin 2005-2010 wurde damit fortgeschrieben. Aufbauend auf Analysen der Ursachen der hohen Luftbelastungen enthält der Luftreinhalteplan 2011-2017 Maßnahmen, um die Luftqualität weiter zu verbessern und den Zeitraum und das Ausmaß der Überschreitung der Grenzwerte so weit wie möglich zu reduzieren. Die vorgeschlagenen Maßnahmen betreffen u. a. die Stadtplanung, da die Stadtklimatologie und der Luftaustausch bei räumlichen Planungen zu berücksichtigen sind. Im Umweltbericht werden daher die Auswirkungen der Planung auf Klima/Luft auch unter diesem Aspekt betrachtet.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Räumlicher Untersuchungsumfang, verwandte Untersuchungsmethodik

Die Festlegung der Untersuchungsräume für die einzelnen Schutzgüter richtet sich nach den möglichen Umweltauswirkungen. Hauptkriterien für die Abgrenzung sind die Reichweiten der Wirkfaktoren der Planung sowie die an das Planungsgebiet angrenzenden Nutzungen und die örtlichen Gegebenheiten.

Bezüglich des Schutzgutes Mensch, Gesundheit und Bevölkerung werden die von der Südostallee in das Plangebiet hinein wirkenden Verkehrsbelastungen (Lärm, Schadstoffe) betrachtet, um Lärm- und Schadstoffbelastungen der künftigen Anwohner auszuschließen. Zusätzlich ist der durch die Planung entstehende Verkehr zu berücksichtigen.

Der Untersuchungsraum für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild ist das Gebiet, in dem künftig die Bebauung deutlich sichtbar sein wird. So können die visuellen Auswirkungen des Vorhabens geprüft werden. Aufgrund der bestandsorientierten Planung und der angrenzenden Wald- und Gehölzbestände geht der Wirkraum nur wenig über den Geltungsbereich hinaus.

Das Plangebiet gilt laut Karte 4.11.2 des Umweltatlas (Planungshinweise Stadtklima) als „günstig“ bewerteter Siedlungsraum, der an drei Seiten von Grünflächen mit sehr hoher stadtklimatischer Bedeutung umgeben ist. Nach Art und Maß der festgesetzten Nutzung können Veränderungen der klimatischen Situation maximal kleinräumig wirksam werden. Der Wirkraum wird deshalb wie für das Orts- und Landschaftsbild abgegrenzt.

Bei allen weiteren Schutzgütern (Pflanzen/Tiere, Boden, Wasser sowie Kultur- und Sachgüter) bildet das Plangebiet die räumliche Begrenzung des Untersuchungsgebiets. Bei diesen Schutzgütern werden durch die Wirkfaktoren und die örtlichen Gegebenheiten voraussichtlich keine über das Planungsgebiet hinausgehenden Auswirkungen entstehen.

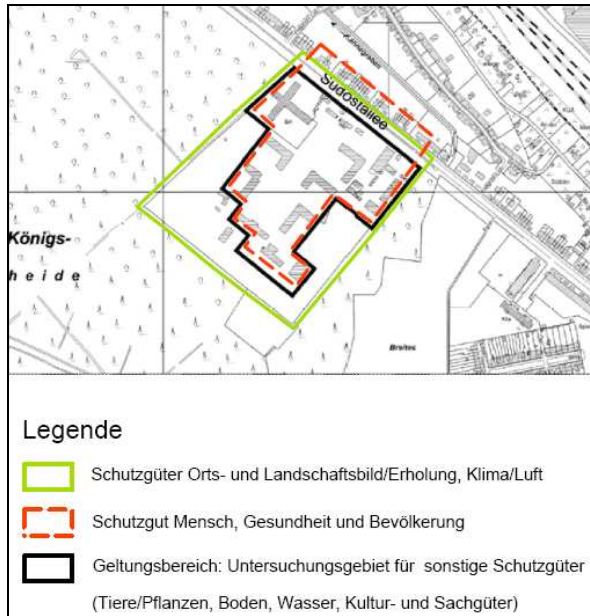
Die festgelegten Untersuchungsräume für die einzelnen Schutzgüter sind in Abbildung 2 dargestellt.

Untersuchungsgegenstand sind die durch die Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-61 VE verursachten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen.

Ziel und Gegenstand der Umweltprüfung ist es, Art und Umfang von voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds zu ermitteln und zu bewerten. Dazu wird zunächst der gegenwärtige Umweltzustand dargestellt (Bestandsbeschreibung und -bewertung). Hieraus werden die Empfindlichkeiten der jeweiligen Schutzgüter abgeschätzt.

Als eine der wesentlichen Grundlagen der Bestandsbewertung ist das Berliner Landschaftsprogramm (LaPro) mit den für die zukünftige Nutzung angepassten Ziele und Maßnahmebündel herangezogen worden. Wertvolle Informationen zu den zu behandelnden Schutzgütern enthalten auch die thematischen Karten des Berliner Umweltatlas.

Abbildung 2: Räumlicher Untersuchungsumfang



Die Prognose der Umweltauswirkungen erfolgt durch Einschätzung der den Schutzgütern zuzuordnenden Veränderungen, die durch die Wirkfaktoren der Planung hervorgerufen werden. Diese zu erwartenden Veränderungen werden nach Möglichkeit in ihrer quantitativen, ansonsten in der qualitativen Dimension dargestellt. In Abhängigkeit von Vorbelastungen, der Empfindlichkeit der Schutzgüter, der Wirkintensität und der Reichweite der Wirkungen erfolgt eine verbal-argumentative Bewertung (Erheblichkeitseinschätzung) der Auswirkungen.

Im Rahmen der Bewertung werden Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich festgestellter Umweltbeeinträchtigungen aufgeführt und die naturschutzfachliche Eingriffsregelung wird abschließend angewandt. Aufgrund des weitgehend bestandsorientierten Vorhabens wird die Bewertung des Eingriffs nach dem „Verfahren zur Ermittlung von Kostenäquivalenten“ gemäß Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin¹⁰⁾ durchgeführt werden.

2.2 Bestandsaufnahme und -bewertung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

2.2.1 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung Bebauung, Infrastruktur und erholungsrelevante Freiräume

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-61 VE liegt unmittelbar südlich angrenzend an die Südostallee. Die Südostallee ist in Bestand und Planung 2025 des übergeordneten Straßennetzes als Straße der Verbindungsfunktionsstufe III (örtliche Straßenverbindung) ausgewiesen. Nach Südosten bindet sie an den Sterndamm als übergeordnete Straßenverbindung an.

10) Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Hrsg.), Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin, aktualisierte Fassung, Berlin, Mai 2013

Der ca. 800 m nordöstlich des Vorhabengebiets gelegene S-Bahnhof Schöneeweide bietet eine Anbindung an das Berliner S-Bahnnetz. Eine Bushaltestelle befindet sich unmittelbar nördlich des Geltungsbereichs an der Südostallee.

Im Westen, Süden und Osten ist das Vorhabengebiet von bewaldeten Flächen des ehemaligen Kinderheims und dem ca. 110 ha großen Erholungsgebiet „Königsheide“ umgeben. Ein Fußweg führt außerhalb des Grundstücks nahe der Grundstücksgrenze um das Gebiet herum. Das Plangebiet selbst ist derzeit nicht öffentlich zugänglich und hat somit keine Bedeutung als Erholungsgebiet.

Die nächst gelegene Wohnbebauung befindet sich nördlich des Vorhabengebiets an der gegenüberliegenden Seite der Südostallee. Im Ortsteil Johannisthal sind Kindertagesstätten, Grundschulen, eine Sekundarschule und ein Gymnasium vorhanden. In räumlicher Nähe befinden sich das Nahversorgungszentrum Johannisthal und das Stadtteilzentrum Schöneeweide.

Vorhandene Lärmbelastung

Vorhandene Lärmquellen entstehen aus dem Verkehr der Südostallee und dem Betrieb der nördlich gelegenen Bahnstrecke. Die vorhandenen und entstehenden Lärmbelastungen wurden in einer Immissionsprognose untersucht.¹¹⁾

Empfindlichkeit

Zur Beurteilung der Geräuschimmissionen von Straßen und Schienenwegen gelten die Orientierungswerte nach Pkt. 1.1 der DIN 18005-1. Im Hinblick auf die nächstgelegene Bebauung werden folgende Anforderungen zum Lärmschutz gestellt:

in reinen und allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten

- tags 55 dB(A),
- nachts 45 dB(A).

Vorhandene Luftschadstoffbelastung

Eine in das Plangebiet wirkende Emissionsquelle besteht durch den Straßenverkehr der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Südostallee. Von der örtlichen Straßenverbindung geht eine mittlere Belastung aus, die mit zunehmender Entfernung zum Straßenrand abnimmt. Das Plangebiet ist daher lufthygienisch gering belastet. Nähere Angaben zu den maßgeblichen Luftschadstoffen finden sich in Kapitel II.2.2.5 (Klima/Luft).

2.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

2.2.2.1 Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach Naturschutzrecht

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nicht Bestandteil eines Europäischen Vogelschutzgebiets, eines Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines sonstigen zum Schutz von Natur und Landschaft nach nationalem oder Landesrecht festgesetzten Gebiets.

Im Geltungsbereich sind Trockenrasen vorhanden, die zu den gesetzlich geschützten Biotoptypen gemäß § 30 BNatSchG gehören.

Darüber hinaus sind im Geltungsbereich zahlreiche Bäume vorhanden, die gemäß Berliner Baumschutzverordnung geschützt sind. Der prägende Baumbestand wurde gemäß

11) IBAS Berlin GmbH, Bericht-Nr.: 13-768 E8: Wohnbebauung Südostallee 132/134, 12487 Berlin, Erstellung einer Immissionsprognose zu Verkehrslärm aus Straßen- und Bahnverkehr, Berlin, 12. September 2014

Karte „Baumbewertung“ im Rahmen der Freianlagenplanung erfasst und hinsichtlich der Verkehrssicherheit bewertet¹²⁾. Zur Beurteilung der Habitatfunktion für die Fauna erfolgte eine Strukturkartierung der Bäume im Rahmen der faunistischen Untersuchung sowie eine Einschätzung der Biotopqualität im Rahmen der Eingriffsregelung.

Westlich und südlich der Grenze des Geländes des ehemaligen Kinderheims sind in der Königsheide großflächig „alte bodensaure Eichenwälder auf Sandebenen mit *Quercus robur*“ vorhanden. Bei dem Waldbiotop westlich des Geländes handelt es sich dabei um den gesetzlich geschützten Biotoptyp und FFH-Lebensraumtyp „Straußgras-Eichenwald“.

2.2.2.2 Kartierung und Bewertung der Biotoptypen

Datengrundlagen und Bewertungsmethodik

Zur Erfassung und Bewertung des Biotopbestands und zur Einschätzung der Habitatqualität der Lebensräume erfolgten im Rahmen der Biotoptypenkartierung am 17. Oktober 2012 sowie am 24. April, 12. Juni, 14. August und 21. Oktober 2013 Begehungen des Vorhabengebiets. Eine Erstbegehung fand demnach bereits im Spätherbst 2012 statt. Am 24. April 2013 wurde dann eine flächendeckende Begehung des Untersuchungsbereichs durchgeführt. Im Laufe der Vegetationsperiode 2013 wurden diese ersten Ergebnisse durch weitere Begehungen und Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde weiter differenziert bzw. fortgeschrieben.

Die Differenzierung des Biotopbestands und die Zuordnung zu Biotoptypen erfolgt nach der Biotoptypenliste Berlin anhand der kennzeichnenden Pflanzenarten. Die ökologischen Funktionsbeziehungen zur Umgebung des Plangebiets wurden auf der Grundlage des Umweltatlas¹³⁾, des LaPro¹⁴⁾ und durch Besichtigung der an das Plangebiet angrenzenden Flächen eingeschätzt.

Weitere Datengrundlagen, Literatur, Bestimmungsbücher:

- Ellenberg H. / Leuschner Ch.: Vegetation Mitteleuropas mit den Alpen in ökologischer, dynamischer und historischer Sicht. Stuttgart 2010
- Oberdorfer, E.: Pflanzensoziologische Exkursionsflora, 7. Aufl. 1994
- Schmeil, O.: Flora von Deutschland und seinen angrenzenden Gebieten, 88. Aufl. 1988
- Haeupler H. / Muer Th. (Hrsg.: Bundesamt für Naturschutz BfN): Bildatlas der Farn- und Blütenpflanzen Deutschlands. Stuttgart (Hohenheim) 2000

Die naturschutzfachliche Bewertung erfolgt (dem „Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin“ entsprechend) für den Grundwert (Situationswert) nach den Wertträgern:

- Hemerobie (Naturnähe als Maß anthropogener Eingriffe und die daraus resultierenden Veränderungen der Vegetation),
- Vorkommen gefährdeter Arten (Pflanzen und Tiere),
- Seltenheit bzw. Gefährdung des Biotoptyps,
- Vielfalt von Pflanzen- und Tierarten.

12) Seebauer, Wefers und Partner GbR, Baumbewertung Makarenko Quartier Südostallee 132/134, Plan Nr. 1.001 vom 30. April 2013 und Ergänzung Dezember 2013

13) Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltatlas Berlin (FIS-Broker), Internetzugriffe April 2013

14) Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 1994 (ABl. S. 2331), zuletzt geändert am 09. Juni 2011 (ABl. S. 2343); Internetzugriff April 2013

Da die meisten Biotoptypen nach einer Zerstörung nicht an anderer Stelle innerhalb kürzester Zeit wiederhergestellt werden können, sondern unterschiedlich lange für die Entwicklung der ursprünglich vorhandenen Standortbedingungen und Nahrungsnetze brauchen, erfolgt ein Zuschlag an Wertpunkten für den Risikowert. Er setzt den Funktionsausfall eines zerstörten Biotops von der Herstellung der Startsituation zur Wiederherstellung des Biotoptyps bis zum Erreichen des ursprünglichen Zustands (sofern er überhaupt erreicht werden kann) in Wert. Der Risikowert setzt sich zusammen aus den Wertträgern:

- Dauer der Wiederherstellbarkeit der Lebensgemeinschaft des Biotoptyps durch autochthone Besiedlung und
- Risiko/Ungewissheit der technischen Wiederherstellbarkeit der abiotischen Standortbedingungen.

Mit einem zusätzlichen Kriterium wird der lageabhängige Wert, der Biotopverbund folgendermaßen eingeschätzt:

Das Plangebiet ist eingebettet in das Waldgebiet Königsheide. Nördlich und östlich schließen sich Siedlungsgebiete an, die wiederum durch einen hohen Grünanteil gekennzeichnet sind. Die Fließgewässer Spree und Britzer Zweigkanal befinden sich in nicht allzu weiter Entfernung. Das Gebiets hat keine besondere Bedeutung für den Biotopverbund, sondern eher die Funktion eines Trittsteinbiotops und bildet einen mit der Umgebung verzahnten Komplex von Biotopen (Ökotope), die stärker anthropogen beeinflusst sind als die umgebenden Waldflächen. Solche Gebiete sind häufig besonders artenreich.

Die Einstufung der einzelnen Wertträger erfolgt weitmöglichst nach Anhang 8 (Biotop-typenliste) des Verfahrens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen. Im Einzelfall kann von den dort dargestellten Wertpunkten abgewichen werden, wenn sich der Situationswert anhand der Ergebnisse der örtlichen Erhebungen anders darstellt.

Die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfassten Biotoptypen sind im Anhang (C.5 Biotoptypenkarte) zeichnerisch dargestellt.

Beschreibung des Biotopbestands

Stillgewässer:

02153 STT Teich, überwiegend bis vollständig verbaut (Folien-Gartenteich)

Im östlichen Teil des Geltungsbereichs, der im Jahr 2012 noch von einer Bildungseinrichtung genutzt wurde, befindet sich innerhalb einer gärtnerisch gestalteten Freifläche ein kleiner Folienteich. Es handelt sich um einen standortfremden Zierteich ohne natürlichen Uferbewuchs, der Rand der Teichfolie liegt über dem Teichniveau und ist größtenteils nicht überwachsen, die Wasservegetation besteht aus kleiner Teichlinse (*Lemna minor*) und einer nicht heimischen Teichrosenart bzw. -sorte (Gattung: *Nymphaea*). Ein Schilfbestand ist nicht vorhanden.

Staudenfluren und Rasengesellschaften:

051131 GMRR Ruderale Wiesen, typische, artenreiche Ausprägung

051132 GMRA Ruderale Wiesen, verarmte Ausprägung

0512110 GTSC Silbergrasreiche Pionierfluren (geschützt nach § 30 BNatSchG)

0512121 GTSAF Raublattschwingelrasen (geschützt nach § 30 BNatSchG)

05142 GSM Staudenfluren (Säume) frischer, nährstoffreicher Standorte, verarmte oder ruderalisierte Ausprägung, weiter differenziert in:

0514221 GSMAO weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs

0514222 GSMAG mit spontanem Gehölzbewuchs

Der Vegetationsbestand der mehr oder weniger von Bäumen beschatteten Freiflächen ist aus der früheren Nutzung als Repräsentations-, Aufenthalts- und Zierflächen hervorgegangen; Mahd oder sonstige Pflegemaßnahmen sind teilweise auf diesen Flächen nach Aufgabe der Nutzung unterblieben und es breitet sich vor allem im südöstlichen Teil verstärkt Gehölzaufwuchs aus. Auf mehreren Flächen befinden sich noch Anlagen und Mobiliar für den Aufenthalt sowie Spielmöglichkeiten.

Als Pflanzenarten der aus Parkrasen hervorgegangenen ruderalen Wiesen wurden erfasst: Gemeine Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Draht-Schmiele (*Deschampsia flexuosa*), Wald-Knäuelgras (*Dactylis polygama*), Gew. Habichtskraut (*Hieracium lachenalii*), Graukresse (*Berteroa incana*), Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*), Zusammengedrücktes Rispengras (*Poa compressa*), Schaf-Schwingel (*Festuca ovina*), Gew. Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Kleinköpfiger Pippau (*Crepis capillaries*), Weiß-Klee (*Trifolium repens*), Englisches Fingerkraut (*Potentilla anglica*), Sand-Schaumkresse (*Cardaminopsis arenosa*), Efeu-Ehrenpreis (*Veronica hederifolia*), Gewöhnlicher Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Gemeiner Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*), Straußblütiger Sauerampfer (*Rumex thyrsiflorus*) Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Löwenzahn-Arten (*Taraxacum spec.*), Wiesen-Klee (*Trifolium pratense*), Gänse-Fingerkraut (*Potentilla anserina*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Weicher Storchschnabel (*Geranium molle*), Kletten-Labkraut (*Galium aparine*), stellenweise Übergänge zu ruderalen Staudenfluren oder Trockenrasen mit Hasenklee (*Trifolium arvense*), Gewöhnlicher Nachtkerze (*Oenothera biennis*) Kanadischer Goldrute (*Solidago canadensis*) und Land-Reitgras (*Calamagrostis epigejos*), Grau-Kresse (*Berteroa incana*), Natternkopf (*Echium vulgare*) Weißer Lichtnelke (*Silene alba*) u. a.

Die vorhandenen Staudenfluren sind insgesamt frisch ausgeprägt und weisen auf nährstoffreiche Standorte hin, unterscheiden sich aber kleinräumig je nach Standort in ihrer Vegetationszusammensetzung. Die wesentlichen Arten sind Kletten-Labkraut (*Galium aparine*), Giersch (*Aegopodium podagrarium*), Schöllkraut (*Chelidonium majus*), Stinkender Storchschnabel (*Geranium robertianum*), Gefleckte Taubnessel (*Lamium maculatum*), Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Efeublättriger Ehrenpreis (*Veronica hederifolia* subsp. *lucorum*). Vor allem an den Rändern des Geltungsbereichs sind Übergänge zu ruderalen Staudenfluren festzustellen mit einzelnen Vorkommen der Nachtkerze (*Oenothera biennis*), Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Tüpfel-Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Wilde Möhre (*Daucus carota*) sowie stellenweise Land-Reitgras (*Calamagrostis epigejos*).

In Bereichen, in denen die Mahd unterblieben ist, breitet sich Gehölzaufwuchs auf v. a. mit Robinie (*Robinia pseudacacia*), Ahorn (*Acer spec.*) und Efeu als Bodenbewuchs. An Stellen mit vermehrtem Laubfall wird der Bodenbewuchs teilweise unterdrückt.

Die Abgrenzung von Trockenrasen wurde nach örtlicher Begehung mit Vertretern der unteren Naturschutzbehörde und vorheriger Begutachtung durch eine Sachverständige (Frau Dr. Hanna Köstler) gemäß folgender Biotopbeschreibung durchgeführt:

An verschiedenen Stellen der früheren Zierrasenflächen haben sich Rauhlatt-Schwingel-Rasen entwickelt. Dominante Art ist der Rauhlatt-Schwingel (*Festuca brevipila*). Als weitere typische Arten der Sandtrockenrasen kommen regelmäßig vor: Silber-Fingerkraut (*Potentilla argentea*), Hasen-Klee (*Trifolium arvense*) sowie die Trockenrasenmoose *Brachythecium albicans* und *Ceratodon pupureus*. Eingestreut sind Wiesenpflanzen wie Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*) u. a. sowie wärmeliebende Ruderalpflanzen wie z. B. Graukresse (*Berteroa incana*).

Östlich der ehemaligen Schule wächst unter Kiefern ein Rauhlatt-Schwingel-Rasen, in dem neben den oben genannten Arten als weitere Trockenrasenart der Kleine Sauerampfer (*Rumex acetosella*) vorkommt. Außerdem kommen drei Flechtenarten der Gattung *Cladonia* vor. Die Moosschicht ist gut entwickelt und enthält neben den oben genannten Arten auch Waldmoose wie *Pleurozium schreberi* und *Dicranum scoparium*. Außerdem

wurde ein kleiner Rasen von *Thuidium philibertii* festgestellt, ein lichtliebendes Moos, das in Berlin gefährdet ist (Rote Liste Stufe 3) und deutschlandweit auf der Vorwarnliste steht (RL V).

Nordwestlich des Hauses 1 wächst ein ähnlicher Trockenrasen, in dem außer den eingangs genannten Arten auch Sand-Quendelkraut (*Arenaria serpyllifolia*) vorkommt. Als besondere Moosart wurde hier *Hylocomium splendens* gefunden, ein in Berlin stark gefährdetes Waldmoos (RL 2), das auch in Brandenburg (RL 3) und deutschlandweit (RLV) auf den Roten Listen steht.

Nordöstlich des Hauses 3 wächst ebenfalls ein kleiner Rauhblatt-Schwingel-Rasen, in dem als Besonderheit das Frühlings-Fingerkraut (*Potentilla neumanniana*) vorkommt. Die Art ist in Berlin und Brandenburg gefährdet (RL 3).

Weitere kleine Trockenrasen wachsen um Haus 2. An der Südwestecke wächst ein Rauhblatt-Schwingel-Rasen mit Kleinem Habichtskraut (*Hieracium pilosella*) als weiterer typischer Art.

Nordwestlich des Hauses 2 wächst eine Silbergrasflur mit den typischen Arten Silbergras (*Corynephorus canescens*), Sand-Strohblume (*Helichrysum arenarium*) und dem typischen Moos *Polytrichum piliferum*. Dazu kommen die typischen Arten der ausdauernden Zierrasen wie in den zuvor beschriebenen Rauhblatt-Schwingel-Rasen. Der Silbergrasrasen hat sich vermutlich auf einer bereits entsiegelten oder beräumten Fläche entwickelt.

Bäume und Gebüsche:

07150 BE	Einzelbäume und Baumgruppen, mittleres Baumalter und Altbäume
07152x3 BExxJ	Sonstige Einzelbäume, junges Baumalter bzw. Neupflanzungen
071022 BLMN	Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend nicht heimische Arten

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist umfangreicher, z. T. älterer Baumbestand vorhanden, der bei Kronenschluss teilweise waldähnliche Bestände bildet. Aufgrund der Bodenvegetation, die sich entsprechend der früheren intensiven Nutzung (Aufenthaltsbereiche für bis zu 600 Kinder) sowie Pflege durch Mahd und Entfernen des Herbstlaubens zu Staudenfluren und ruderalen Rasengesellschaften entwickelt hat, sind diese mit Bäumen bestandenen Flächen nicht den Waldbiotopen zuzuordnen. Lediglich an den Rändern gibt es stellenweise Übergänge, die sich nach Aufgabe der Nutzung tendenziell wieder zu Waldbiotopen entwickeln könnten. In zwei Bereichen haben sich als Unterwuchs flächige Laubgebüsche entwickelt.

Die hauptsächlich vorkommenden Baumarten sind die Waldkiefer (*Pinus sylvestris*), Trauben-Eiche (*Quercus petraea*) und Ahorne (*Acer pseudoplatanus*, *A. platanoides*). Manche Stämme sind mit Efeu (*Hedera helix*) bewachsen. Weitere Baumarten: Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Eschen-Ahorn (*Acer negundo*), Douglasie (*Pseudotsuga menziesii*), Hybridpappel (*Populus x hybr.*), Sal-Weide (*Salix caprea*), Linde (*Tilia xpec.*), Birke (*Betula pendula*), Schwarz-Kiefer (*Pinus nigra*), Robinie (*Robinia pseudacacia*), Schwedische Mehlsbeere (*Sorbus intermedia*) sowie einzelne Exemplare der Ess-Kastanie (*Castanea sativa*), Weymouth-Kiefer (*Pinus strobus*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Walnuss (*Juglans regia*) und Fichte (*Picea*). Sträucher: Heckenkirsche (*Lonicera spec.*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*). In der Krautschicht unter dicht stehenden Bäumen ist vorwiegend das Kleinblütige Springkraut (*Impatiens parviflora*) vorzufinden. Gemeiner Efeu (*Hedera helix*) ist sowohl als Bodenbewuchs als auch kletternd an Baumstämmen vor allem im südlichen Teil des Geltungsbereichs an der Grundstücksgrenze vorhanden.

Gemäß der Berliner Baumschutzverordnung sind außerhalb des Waldes alle Bäume mit einem Stammumfang ab 80 cm (in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden) - mit

Ausnahme von Obstbäumen - geschützt. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn mindestens einer der Stämme einen Mindestumfang von 50 cm aufweist.

Grün- und Freiflächen:

Gärtnerisch gestaltete Freiflächen, in Anteilen

10272 PHS *Anpflanzung von Sträuchern*

10277 PHK *Hochbeete und Pflanzcontainer*

1027x PHx *sonstige gärtnerisch gestaltete Freiflächen*

Die o. g. Freiflächen weisen heimische und nicht heimische Sträucher und Bodendecker auf, z. B. Liguster (*Ligustrum vulgare*), Heckenkirsche (*Lonicera spec.*), Spiersträucher (*Spirea*-Arten und Sorten), Schneebeere (*Symphoricarpos*), Rhododendron, Cotoneaster, Forsythie, Mahonie u. a. Nach Nutzungsauffassung und unterbliebener Pflege sind die Flächen mehr oder weniger verwildert und es ist Spontanbewuchs hinzu gekommen.

Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen:

12300 OG *Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen, Gemeinbedarfsflächen*

12740 OAL *Lagerplatz (versiegelt)*

Unter o. g. Biotoptypen wurden alle befestigten und überbauten Flächen einschließlich der Wege, Stellflächen und sonstigen befestigten Flächen erfasst. Die Art der Befestigung ist unterschiedlich, so dass sich teilweise Fugenvegetation ausbreitet und die Befestigung überwächst.

Empfindlichkeit

Da im Gebiet wertvoller Altbaumbestand mit artenschutzrechtlicher Bedeutung vorkommt, ist dessen Empfindlichkeit gegenüber Flächeninanspruchnahme und Nutzungsänderungen hoch. Eine hohe Empfindlichkeit ist auch bei den Trockenrasen gegeben. Die übrigen Biotoptypen kommen im Berliner Raum häufig vor und ihre Empfindlichkeit ist gering.

2.2.2.3 Faunistische Untersuchungen

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wurden im Jahr 2013 im Vorhabengebiet faunistische Untersuchungen durchgeführt.¹⁵⁾ Die Untersuchungen wurden flächendeckend (Brutvögel, Strukturkartierung) bzw. in für die artenschutzrechtlich relevanten Arten (Fledermäuse, Altholz-Käfer, Reptilien, Zauneidechse) durchgeführt. Dabei wurde auch auf mögliche Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten geachtet. Die Untersuchungen zu den Käfern und Reptilien kamen erst im Ergebnis der Strukturkartierung zum Tragen, da diese in Abhängigkeit zum Nachweis potentiell geeigneter Habitate standen.

Die Anzahl der im Rahmen des artenschutzfachlichen Gurtachtens erforderlichen Begehungen zur Untersuchung der ausgewählten Tiergruppen und -arten wurde im Vorfeld festgelegt und vom Fachgutachter entsprechend durchgeführt. In einem ersten Schritt erfolgte eine Struktur Erfassung in zwei Begehungen. Die Brutvogelarten wurden mit insgesamt 6 Begehungen von Anfang April bis Mitte Juni 2013 erfasst. Die Erfassung der Fledermäuse wurde mit Detektormethode in fünf Begehungen im Zeitraum von Mai bis September 2013 statt durchgeführt; zusätzlich fand im März 2013 eine Begehung der Keller und Dachböden zur Ermittlung einer potentiellen Nutzung als Winterquartier statt. Zur Erfassung der Reptilien erfolgten fünf Begehungen zwischen Juni und September. Zur Altholzkäfer-Erfassung wurden im Rahmen der Strukturkartierung zuerst alle für das Vorkommen von Alt-Holzkäfern geeigneten Bäume erfasst; die Überprüfung der Bäume zur

15) Ökoplan - Institut für ökologische Planungshilfe (im Auftrag der Hilpert Allee GmbH & Co. KG); Faunistische Erfassungen zum Artenschutz zum Bebauungsplan 9-61 VE Quartier Königsheide, Berlin, Oktober 2013

Erfassung von ggf. vorhandenen Tot- und Altholz-Käferbeständen erfolgte dann in 2 Begehungen sowie durch gezielte endoskopische Nachsuche nach Larven in dafür geeigneten zugänglichen Baumhöhlen. Detaillierte Angaben zu den Begehungsterminen und zum Untersuchungsumfang sind dem faunistischen Fachgutachten zu entnehmen.

Strukturkartierung

Im Rahmen der Strukturkartierung wurden insgesamt 38 Bäume, sowie zwei Nistkästen und 18 Gebäude mit potentiell als Habitate geeigneten Strukturen (potentielle Nutzung durch Fledermäuse und altholzbewohnende Käfer) erfasst. Alle erfassten Strukturen sind potentiell als Fledermausquartiere geeignet.

Für totholz- und altholzbewohnende Käfer sind unter dem untersuchten Baumbestand zwei geeignete Habitatbäume vorhanden. Die zwei Eichen stellen mit ihrem möglichen Mulmvorkommen potentielle Wirtsbäume für den Eremiten dar.

Der Baumbestand im Untersuchungsgebiet (sowohl ältere Baumbestände als auch jüngere Bäume) ist durch ein Vorkommen zahlreicher Baumhöhlen und Nischen gekennzeichnet. Diese besitzen ein Quartierpotential für Fledermäuse.

In sieben der im Untersuchungsgebiet vorhandenen Gebäude (insbesondere die Wohnhäuser) konnten Fledermausnachweise in Form von Fraßspuren von Langohr-Fledermäusen festgestellt werden. In der Turnhalle sowie in Wohnhaus Nr. 1 wurde auch mittelgroßer Fledermauskot gefunden, der vermutlich auf ein Vorkommen von Langohr-Fledermäusen zurückzuführen ist. Die vorhandenen Gebäude weisen teilweise Spalten und Nischen sowohl innerhalb (Heizhaus, Wohnhäuser (Dachböden), Turnhalle) als auch an der Fassade (insbes. Turnhalle, Schulgebäude III, Schuppen östlich des Heizhauses) und an der Dachverblendung (Wohnhäuser, ehem. Gesundheitsamt, Kantine) auf. Von den untersuchten Gebäuden besitzen 18 ein Quartierpotenzial für Fledermäuse.

Das Untersuchungsgebiet besitzt mit den erfassten Strukturen demnach ein hohes Quartierpotenzial für Fledermäuse, die auf bestehende Höhlen, Spalten und Hohlräume angewiesen sind.

Brutvögel

Im Rahmen der Brutvogelkartierung 2013 konnten insgesamt 29 Brutvogelarten im Untersuchungsgebiet (UG) festgestellt werden. Dabei handelt es sich überwiegend um häufige, ungefährdete Arten. Die Amsel stellt mit 21 Brutpaaren den am häufigsten auftretenden Brutvogel dar, gefolgt von Blaumeise (16 Brutpaare), Buchfink, Kohlmeise, Star (jeweils 12 Brutpaare) und der Mönchsgrasmücke (11 Brutpaare).

Ausgehend von der ökologischen Typisierung lassen sich folgende Aussagen zu den im UG aufgenommenen Arten treffen. Die meisten Arten gehören der Gilde der Vogelarten mit einer Bindung an ältere Baumbestände an. Wichtigste Habitatrequisite für diese Vögel stellen ältere Bäume dar. Zu dieser Gilde gehören Blaumeise, Buntspecht, Feldsperling, Gartenbaumläufer, Gartenrotschwanz, Grauschnäpper, Kernbeißer, Kleiber, Kohlmeise, Star und Zilpzalp. Die genannten Arten gehören fast ausschließlich zu den „Generalisten“ und sind durch das gleichmäßige Vorhandensein älterer Bäumebestände im UG flächig anzutreffen.

Als weitere im UG festgestellte Brutvogelarten treten Gildenvertreter der Gebüsche und sonstigen Gehölzstrukturen auf. Sie sind auf das Vorhandensein von Gebüsch oder verschiedenen Gehölzen in Wäldern und Siedlungslagen angewiesen. Dazu gehören Amsel, Buchfink, Fitis, Gartengrasmücke, Grünfink, Haubenmeise, Heckenbraunelle, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Rotkehlchen, Schwanzmeise, Singdrossel und Zaunkönig. Die meisten Vertreter dieser im UG dokumentierten Gildenarten sind ungefährdet und

gehören ebenfalls zu den Generalisten. Sie treten ebenfalls flächig im UG, jedoch verstärkt in dessen Randbereichen auf.

Hausrotschwanz, Haussperling und Mauersegler gehören der Gilde von Höhlen- und Nischenbrütern in Gebäuden an. Sie wurden vereinzelt im UG verortet.

Zusätzlich wurden Girlitz und Stieglitz als Gildenvertreter der weitgehend halboffenen Standorte kartiert. Sie benötigen Gebüsch für den Neststandort und Offenländer als Nahrungshabitat. Entsprechend des eingeschränkten Angebots solcher Strukturen wurden nur vereinzelt Vertreter dieser Gilde im UG dokumentiert.

Es wurden fünf Arten dokumentiert, die aktuell auf den Vorwarnlisten Deutschlands oder Berlins gelistet sind und somit als wertgebende Arten behandelt werden. Dazu gehören Feldsperling, Gartengrasmücke, Girlitz, Grauschnäpper und Haussperling. Weitere Erläuterungen zu diesen Arten werden in den Artbeschreibungen gegeben (siehe unten).

Die Arten Eichelhäher, Kleinspecht, Mäusebussard und Nebelkrähe haben das UG während der Kartierarbeiten lediglich als Nahrungsgast aufgesucht. Da keine Brutplätze im UG dokumentiert werden konnten, ist davon auszugehen, dass sich die Niststätten der genannten Arten im umliegenden Waldgebiet der Königsheide befanden und das UG nur gelegentlich zur Nahrungssuche aufgesucht wurde.

Bewertung des Untersuchungsgebiets hinsichtlich der Brutvogelvorkommen

Das Untersuchungsgebiet weist entsprechend der Flächenausprägung und der innerstädtischen Lage eine relativ vollständige Brutvogelgemeinschaft auf, die sich aber ausschließlich aus überwiegend ubiquitären Arten zusammensetzt. Hinsichtlich eines Gefährdungsstatus nach bundes- oder landesweiter Rote Liste und / oder aufgrund sehr spezieller Habitatansprüche wertgebende Arten wurden nicht nachgewiesen. Besondere Alleinstellungsmerkmale des UG wurden ebenfalls nicht dokumentiert. Das UG stellt somit avifaunistisch einen typischen Ausschnitt aus dem Südosten Berlins dar, der sich aus verschiedenen Siedlungsstrukturen aber auch ausgedehnten Grünanlagen zusammensetzt. So werden auch im UG durch dessen strukturelle Ausprägung und die enge Verzahnung mit weiteren Lebensraumstrukturen im Umfeld die Lebensraumanprüche sowohl von Siedlungs-, Wald- und Halboffenlandbewohnern erfüllt. Dabei handelt es sich in erster Linie um Freibrüter; aber auch Höhlen- und Nischenbrüter wurden qualitativ und v. a. quantitativ mit überdurchschnittlicher Zahl nachgewiesen.

Entsprechend der Homogenität des UG konnte eine gleichmäßig flächige Verteilung der Niststandorte festgestellt werden. Dies gilt insbesondere für Arten mit sehr geringen Ansprüchen an ihren Niststandort wie Amsel und Grünfink. Bereiche, die sich durch eine besonders hohe Siedlungsdichte hervorheben, sind somit nicht auszuweisen. Auffallend ist allerdings, dass fast ausschließlich die struktureicheren Randbereiche durch Arten besiedelt werden, die auf dichtes Gebüsch bzw. unterholzreiche Habitate angewiesen sind (wie Zaunkönig und Gartengrasmücke).

Als obligat gebäudebewohnende Arten wurden Mauersegler, Haussperling und Hausrotschwanz festgestellt. Des Weiteren wurden Bruten von Frei- und Nischenbrütern an Gebäuden festgestellt, die zwar gelegentlich anthropogene Strukturen als Brutplatz nutzen, nicht aber auf diese angewiesen sind, wie zum Beispiel Amsel und Gartenbaumläufer.

Vögel mit Bindung an ältere Gehölzelemente weisen ein nahezu vollständiges Arteninventar mit vitalen Brutpopulationen im UG auf. Insbesondere Höhlen- und Nischenbrüter, wie zum Beispiel der Gartenrotschwanz mit acht oder der Star mit 12 Brutpaaren, sind in überdurchschnittlicher Zahl vertreten. Dies spiegelt besonders deutlich die hohe Anzahl vorhandener Nistmöglichkeiten von Höhlen und Spalten in und an Bäumen und Gebäuden im UG wider.

Zusammenfassend ist v. a. das vergleichsweise überdurchschnittliche Angebot an Höhlen und Nischen als Brutplätze der entsprechenden Brutvogelgilde hervorzuheben und wertgebend für das Gebiet. In Anbetracht der nachgewiesenen Brutpaar-Dichten kann nahezu von einer „Sättigung“ des verfügbaren Strukturangebots ausgegangen werden.

Fledermäuse

Im Untersuchungsgebiet wurden mit der Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), dem Großen Abendsegler (*Nyctalus noctula*), der Rauhaufledermaus (*Pipistrellus nathusii*) und der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) insgesamt mindestens vier Fledermausarten sicher nachgewiesen. Außerdem gab es mehrere Kontakte, die den Langohren (Braunes Langohr [*Plecotus auritus*] oder Graues Langohr [*Plecotus austriacus*]) zugeordnet werden können. Im Rahmen der Strukturkartierungen wurden zusätzlich in mehreren Gebäuden Fraßspuren und Fraßplätze festgestellt, die auf das Vorkommen von Langohren im Untersuchungsgebiet hinweisen. Ein Vorkommen dieser Arten kann daher nicht ausgeschlossen werden. Einzelne Kontakte konnten nicht eindeutig der Artengruppe Pipistrellen bzw. Nyctaloide zugeordnet werden.

Auf der Grundlage aller erfassten Daten (Sichtbeobachtungen, Detektoruntersuchungen) wurden im Untersuchungsgebiet Quartiere/ Quartierverdachtsflächen, Flugstraßen und Jagdhabitate abgegrenzt. Diese werden im Folgenden beschrieben.

Winterquartier

Anfang März 2013 fand eine Begehung der Keller bzw. unterirdischen Räume sowie von oberirdischen Gebäudeteilen wie Dachböden statt, um mögliche Winterquartiere von Fledermäusen zu erfassen. Nachweise überwinternder Fledermäuse oder Hinweise, z. B. in Form von Kot-, Urin- oder Kratzspuren, konnten nicht erbracht werden.

Bei den Herbst-Detektorbegehungen konnten ebenfalls keine Hinweise auf ein Winterquartier z. B. in Form von Schwärmverhalten vor Gebäuden festgestellt werden.

Nicht vollkommen ausschließen lässt sich jedoch eine Winterquartiernutzung der Gebäude, insbesondere des Dachbodens des Heizhauses (durch Schächte aus sog. „Sauerkrautplatten“ sowie gedämmte Bereiche), da hier aufgrund der Unzugänglichkeit keine vollständige Überprüfung durchgeführt werden konnte.

Sommer-, Balz- und Zwischenquartiere

Bei den Ergebnissen einer Detektoruntersuchung muss berücksichtigt werden, dass mittels einer stichprobenhaften Bestandsaufnahme nicht alle Quartiere nachzuweisen sind, da Fledermäuse zu häufigen Quartierwechseln neigen. Darüber hinaus sind die Quartiere von leise rufenden Arten wie den Langohren nur schwer nachweisbar. Es sind vor allem weitere Quartiere in und an den Gebäuden zu erwarten. Dabei kann es sich auch um Winterquartiere handeln (vgl. oben).

In zwei Bäumen wurden Wochenstuben des Abendseglers nachgewiesen. Am Schornstein des Heizhauses wurde ein Sommerquartier / Wochenstubenquartier der Zwergfledermaus nachgewiesen. In oder im Umfeld der Turnhalle wird aufgrund der festgestellten Fraßspuren und Fraßplätze ein Langohr-Quartier vermutet.

Flugstraßen

Flugstraßen sind Verbindungen zwischen den Quartieren und verschiedenen Jagdgebieten einer oder mehrerer Fledermausarten. Dabei orientieren sich Fledermäuse vorzugsweise an linearen Strukturen wie Baumreihen, Wegen, Waldrändern oder Gewässern und absolvieren einen meist zielgerichteten Flug. Ausgeprägte Transferflüge der nachgewiesenen Arten wurden im Untersuchungsgebiet nicht beobachtet. Es wurde lediglich eine erhöhte Aktivität während der Ausflugsphasen entlang dem Hauptweg des Untersu-

chungsgebiets festgestellt und Fledermäuse in beide Richtungen fliegend beobachtet. Es ist anzunehmen, dass der Hauptweg eine Bedeutung als direkte Verbindung zwischen Jagdgebieten oder Quartieren im nordöstlich angrenzenden Siedlungsbereich, dem Untersuchungsgebiet und südwestlich angrenzende Waldgebiet hat.

Jagdhabitats

Wegen seiner geringen Größe und weil Fledermäuse in weitgehend allen Bereichen jagend vorgefunden wurden, ist das Untersuchungsgebiet in seiner Gesamtheit als Jagdgebiet für die nachgewiesenen Arten zu betrachten.

Innerhalb des Geländes kann dem Wegenetz insofern eine höhere Bedeutung als Jagdhabitat beigemessen werden, da die durch die Wege geschaffenen Gehölzrandstrukturen entsprechend dem Jagdverhalten der nachgewiesenen Arten häufiger frequentiert wurden.

Bewertung des Untersuchungsgebiets hinsichtlich der Fledermausvorkommen

Das Untersuchungsgebiet weist mit seinen reich strukturierten Gehölzbeständen, bestehend aus Laub und Nadelgehölzen mit zahlreichen Höhlen, Spalten und Rindentaschen, eine hohe Wertigkeit für die nachgewiesene Fledermausfauna auf. Es ist eingebettet in das Waldgebiet Königsheide. Nördlich und östlich schließen sich Siedlungsgebiete an, die wiederum durch einen hohen Grünanteil gekennzeichnet sind. Die Fließgewässer Spree und Britzer Zweigkanal befinden sich in nicht allzu weiter Entfernung.

Die am häufigsten nachgewiesene Art ist die Gebäudespalten bewohnende Zwergfledermaus, die als häufigste heimische Art in nahezu allen Lebensräumen vorkommt. Sie findet innerhalb des Geländes sowohl geeignete Strukturen für die Jagd als auch ein hohes Potential an geeigneten Quartieren in den Gebäuden. Der Nachweis von Quartieren erweist sich allerdings wegen der versteckten Lebensweise und schwer zugänglichen Quartieren als kompliziert. Es ist anzunehmen, dass Quartiere der Art im Untersuchungsgebiet unentdeckt geblieben sind. Insgesamt betrachtet besitzt das Untersuchungsgebiet eine hohe Bedeutung für das Vorkommen der Zwergfledermaus.

Die am zweithäufigsten nachgewiesene Art ist der weiträumig agierende Große Abendsegler. Mit zwei Wochenstubenquartieren und vier Balzquartieren hat das Untersuchungsgebiet mit seinen teils alten Laub- und Nadelgehölzen eine hohe Bedeutung für die Reproduktion dieser typischen waldbewohnenden Art.

Die Breitflügelfledermaus, als weitere gebäudebewohnende Art, wurde am häufigsten während der Ausflugsphase registriert. Das Untersuchungsgebiet wird von dieser weiträumig und bevorzugt auf Freiflächen (Wiesen, Felder, Wege) jagenden Art wahrscheinlich als Teiljagdgebiet genutzt bzw. auf dem Weg zu Jagdgebieten nur kurzzeitig frequentiert. Es besteht für die Art ein Quartier-Nutzungspotential an den Gebäuden, Nachweise gelangen jedoch nicht.

Die Rauhaufledermaus als waldbewohnende Art wurde mehrmals während der Untersuchungszeit festgestellt. Zwei nachgewiesene Balzquartiere der Art zeigen die hohe Bedeutung des Höhlenangebots im Gebiet auch für diese Art.

Fraßplätze mit Überresten von insbesondere Faltern in sieben Gebäuden und zusätzlichen Kotfunden in der Turnhalle sowie die Feststellung von fünf langohrtypischen/ähnlichen Rufen lassen ein Vorkommen der Art im Untersuchungsgebiet vermuten. Die vielschichtige Gehölzstruktur im Gelände mit älteren und jüngeren Bäumen und Sträuchern stellt ein passendes Jagdhabitat für die Art dar, die vorwiegend quartiernah jagt. Aufgrund der schweren Nachweisbarkeit mittels Detektorerfassung wurde hier nur ein Vorkommens-Verdacht ausgesprochen.

Zusammenfassend wurde von den Gutachtern festgestellt, dass das Untersuchungsgebiet insbesondere aufgrund der vielen Quartiernachweise, aber auch durch das vorhandene große Quartierpotential in Form des großen Baumhöhlenangebotes sowie der als Quartiere geeigneten Gebäudestrukturen eine hohe Bedeutung für die Fledermausfauna besitzt.

Reptilien

Zur Untersuchung der Reptilien wurden insgesamt drei potentiell als Habitate geeignete Untersuchungsflächen abgegrenzt. Auf den drei Flächen konnten mit der Blindschleiche und Zauneidechse zwei Reptilienarten nachgewiesen werden. Hervorzuheben ist das Vorkommen der Zauneidechse, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und somit streng geschützt ist. Die Zauneidechse ist in Berlin gefährdet, deutschlandweit steht die Zauneidechse auf der Vorwarnliste. Mit dem Vorkommen der Zauneidechse besitzt das Untersuchungsgebiet, insbesondere die randlichen, z. T. besonnten Bereiche, eine hohe Bedeutung für die Reptilienfauna.

Auf den parkähnlichen Rasengesellschaften im Zentrum des UG wurden keine Reptilien nachgewiesen. Hier ist nur eine suboptimale bzw. keine Habitateignung aufgrund des Mahdregimes und des überwiegenden Fehlens an geeigneten Versteckmöglichkeiten vorhanden.

Zauneidechse (*Lacerta agilis*)

In allen der als potentielle Reptilienhabitate abgegrenzten und untersuchten Flächen wurde im Rahmen der Untersuchungen die Zauneidechse nachgewiesen. Im Ergebnis der Untersuchung kann festgestellt werden, dass die Zauneidechse in den z. T. besonnten Offenbereichen sowie in den Saumstrukturen insbesondere am Rand des Untersuchungsgebiets vorkommt. Ein Reproduktionsnachweis wurde in zwei der Flächen erbracht. Hier konnten subadulte Tiere beobachtet werden.

Die Zauneidechse gilt als wertgebende Art. Als wertgebend werden die Reptilien benannt, die entweder in der Roten Liste von Berlin oder von Deutschland mindestens in der Vorwarnliste aufgeführt werden. Sie ist in der Roten Liste Deutschland (RL D) in der Vorwarnliste, in Berlin (RL BE) in Gefährdungskategorie 3 = gefährdet) aufgeführt und ist Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, somit streng geschützt nach § 7 BNatSchG.

Altholz-Käfer

Die Untersuchung der alt- und totholzbewohnenden Käfer beschränkte sich auf die Erfassung der beiden streng geschützten Arten Eremit (*Osmoderma eremita*) und Heldbock (*Cerambyx cerdo*). Vorbereitend für die Untersuchung der Tot- und Altholzkäfer wurde eine Strukturkartierung im gesamten Untersuchungsgebiet durchgeführt. Für die Ermittlung der potentiellen Habitatbäume der holzbewohnenden Käfer wurde nach Bäumen gesucht, die vorzugsweise alt und kränkelnd oder abgestorben sind. Im Rahmen der Strukturkartierung wurde zudem in allen Gehölzbereichen gezielt nach Präsenzhinweisen gesucht. Dazu wurden die Bäume nach Spuren wie Holzkäferkotpillen und Chitinteilen am Stammfuß hin abgesucht.

Der Heldbock, bzw. dessen charakteristischen Spuren wurde im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen. Im Ergebnis der Strukturkartierung wurden zwei Bäume als potentielle Wirtsbäume für den Eremiten ausgewiesen. Bei den begutachteten Bäumen handelt es sich um zwei alte Eichen.

Eine solitär stehende Eiche nordwestlich von Haus 5 weist eine Spechthöhle auf, aus der ein Saftfluss deutlich erkennbar ist. Bei der Untersuchung mit einem Endoskop konnten in der Höhle weder Mulm noch Kotpillen festgestellt werden. Ein Vorkommen des Eremit ist von daher unwahrscheinlich. Da jedoch nicht alle Bereiche der Höhle einsehbar waren,

kann eine Besiedlung der Stammhöhle durch den Eremit nicht vollkommen ausgeschlossen werden.

Die im nördlichen Teil des Untersuchungsgebiets stockende alte Eiche weist z. T. einen Hohlstamm auf, der durch einen langen Spalt teilweise geöffnet ist. Es handelt sich um einen Baum mit geringem Saftfluss. Ein seitlicher Ast weist eine Spechthöhle auf, die möglicherweise auf eine Asthöhle hindeutet. Bei der Untersuchung der Höhle wurden weder Mulm noch Kotpillen nachgewiesen. Jedoch kann ein Mulmkörper und somit eine potentielle Eremitbesiedlung in dem vorhandenen Hohlstamm aufgrund dessen schlechter Einsehbarkeit nicht ausgeschlossen werden.

Bewertung des Untersuchungsgebiets hinsichtlich der Altholzkäfer-Vorkommen

Im Rahmen der Untersuchungen zum Vorkommen von Altholzkäfern wurden im Untersuchungsgebiet zwei als Eremit-Habitate geeignete Bäume festgestellt. Die Präsenz- sowie Höhlenuntersuchungen konnten keine Nachweise erbringen. Auch wenn ein Eremit-Vorkommen im Gebiet unwahrscheinlich ist, kann aufgrund der schlechten Einsehbarkeit der Höhlen ein Vorkommen nicht vollkommen ausgeschlossen werden.

Insgesamt betrachtet besitzt das Untersuchungsgebiet insbesondere aufgrund des Vorhandenseins nur weniger potentieller Habitatbäume eine nur geringe Bedeutung für die Gruppe der artenschutzrechtlich geschützten Altholzkäfer.

Zufallsfunde

Im Rahmen der Begehungen zur Erfassung der untersuchungsrelevanten Tiergruppen wurden Zufallsbeobachtungen aus anderen Tiergruppen oder von Arten außerhalb der Untersuchungsflächen mit aufgenommen. Folgende Zufallsbeobachtungen wurden gemacht:

Südlich von Wohnhaus Nr. 1 wurde ein Einzelindividuum der Erdkröte erfasst.

Außerhalb des UG wurde auf der unbefestigten Fläche nordöstlich der Pfortnerhäuser sowie nordöstlich des Heizhauses auf einer Grünfläche entlang der Straße die Zauneidechse nachgewiesen.

Im Rahmen der Biotopkartierung wurde ein Frosch im Zierteich gesehen. Es handelte sich augenscheinlich und nach Beurteilung der Lage und Biotopausstattung des Gewässers mit größter Wahrscheinlichkeit um einen Teichfrosch (*Rana esculenta* syn. *Pelophylax esculentus*), der sich leicht in stehenden Kleingewässern ansiedelt und weit verbreitet ist. Er ist nach Roten Listen RL BE und BRD ungefährdet; nach BArtSchV besonders geschützt, aber keine Art des Anhangs IV der FFH-RL.

2.2.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt im Berliner Urstromtal. Der Boden ist durch starke Überformung geprägt und zu einem erheblichen Teil versiegelt. Es handelt sich um eine Siedlungsfläche auf Talsand, z. T. auf Aufschüttung. Nach den Planungshinweisen zum Bodenschutz des Umweltatlas (2005) handelt es sich um Böden ohne besondere Anforderungen. Sie haben keine besondere Naturnähe oder naturräumliche Eigenart und sind als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte nicht von Relevanz.

In dem ca. 64.340 m² großen Geltungsbereich sind durch die Hauptanlagen des Denkmalsbereichs ca. 9.825 m² überbaut. Darüber hinaus sind durch Nebenanlagen ca. 17.525 m² versiegelt. Daraus resultiert ein Versiegelungsgrad von 42,5 %.

Im Rahmen der Erstellung des Geotechnischen Berichts¹⁶⁾ wurden in dem zur Neubebauung vorgesehenen Bereich Bohrsondierungen durchgeführt, deren Ergebnisse auch auf den übrigen Teil des Plangebiets übertragen werden können. In Teufen von 7 m wurde überwiegend fein- bis mittelkörniger Sand als gewachsener Baugrund angetroffen wurde. Oberhalb des gewachsenen Baugrundes wurden Auffüllungen in Form von Mittelsand mit einem geringen Bauschuttanteil von weniger als 5 % festgestellt. Die Mächtigkeit der Auffüllungen liegt zwischen 0,5 m und 2,3 m. Die größte Mächtigkeit wurde an der südwestlichen Grundstücksgrenze festgestellt. Oberhalb der Auffüllung wurden in den unbefestigten Bereichen teilweise Mutterboden bzw. humose Sande mit einer Schichtstärke von ca. 10 bis 20 cm angetroffen. In den befestigten Bereichen wurde Beton mit einer Schichtmächtigkeit von ca. 0,15 m erkundet.

Empfindlichkeit

Die bereits versiegelten Flächen, die erhebliche Teile des Plangebiets umfassen, besitzen eine sehr geringe Empfindlichkeit. Die Empfindlichkeit der unversiegelten Flächen gegenüber einer Nutzungsintensivierung ist mittel.

Altlasten

Im Zusammenhang mit den Baugrunduntersuchungen wurde für den Standort der Ergänzungsbebauung (Reihenhäuser) auf dem Grundstück Südostallee 134 eine orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt. Im Ergebnis der Untersuchung ist festzustellen, dass im gewachsenen Baugrund keine organoleptischen Auffälligkeiten angetroffen wurden. Lediglich bei den darüber liegenden Auffüllungen gab es aufgrund des Bauschuttanteils einen geringen Verdacht auf Altlasten. Vor diesem Hintergrund wurden diesen Auffüllungen chemisch untersucht. Dabei wurde ein signifikanter löslicher Anteil für den Parameter Kupfer im Eluat festgestellt. Dies führt zu einer Zuordnung der Auffüllungen zu Kategorie Z 1.2 gemäß LAGA.

In Auswertung der Ergebnisse hält der Gutachter die uneingeschränkte Nutzung der Flächen für eine Wohnnutzung nach der Entsiegelung gemäß den Vorgaben der BBodSchV für unproblematisch.

Hinsichtlich der Schutzgüter „Mensch“ und „Grundwasser“ hat der vorhandene Baugrund kein potentiell Gefährdungspotential. Einen schadstoffbedingten Handlungsbedarf gibt es auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungsergebnisse nicht.

Analog zum Baugrund können vermutlich auch die Ergebnisse der Altlastenuntersuchungen auf den nördlichen Bereich des Grundstücks 134 und das Grundstück 132 übertragen werden. Unter Umständen sind die Verhältnisse in diesen Bereichen sogar noch besser, da dort keinerlei gewerbliche Nutzung stattgefunden hat.

2.2.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Südöstlich des Plangebiets in der „Königsheide“ liegt das „Breite Fenn“, ein Überrest der ursprünglichen Spree-niederung, die von dem verbliebenen Teil des Kannegrabens durchflossen wird. Westlich des Plangebiets befindet sich ein stehendes Kleingewässer. Diese Oberflächengewässer befinden sich nicht im Wirkraum des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

16) Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchungen und Ingenieurgeologie Bischoff, Geotechnischer Bericht - Baugrundgutachten Reg.-Nr. 0413/041/15 Vorhaben: Berlin-Treptow/Köpenick, OT Johannisthal, Südostallee 132/134, Berlin 17.04.2013

Grundwasser

Das Grundstück liegt im Talsandbereich des jungpleistozänen Warschau-Berliner Urstromtals. Der oberflächennahe Schichtaufbau besteht im Allgemeinen aus mehreren Metern mächtigen glazifluvialen Sanden. Es handelt sich hierbei meist um Fein- bis Mittelsande mit gelegentlichen grobsandigen bis kiesigen Einlagerungen.

Der Grundwasserflurabstand wird durch das im Jahr 1901 in Betrieb genommene Wasserschutzgebiet Johannisthal beeinflusst. Er beträgt nach Darstellung des Umweltatlas ca. (3-) 4 - 7 m (Karte 02.07, Ausgabe 2010). Die Grundwasserneubildung beträgt >100 - 150 mm im Jahr und ist somit im niedrigen bis mittleren Bereich (Karte 02.16, Ausgabe 2007).

Bei einer Bohrsondierung im Rahmen des Ver- und Entsorgungskonzepts¹⁷⁾ wurde der Grundwasserflurabstand bei ca. 4,0 m angetroffen. Vom Gutachter wurde in Auswertung lokaler Erfahrungen ein max. Grundwasserstand von ca. 3,0 m unter GOK eingeschätzt. In einem Schreiben vom 25. Juni 2013¹⁸⁾ hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mitgeteilt, dass bei Einstellung der Wassergewinnung im Wasserwerk Johannisthal der derzeitige Grundwasserspiegel um ca. 3,5 m von derzeit 29,6 m - 30,5 m ü. NHN auf eine Höhe von ca. 33,4 m ü. NHN ansteigen würde. Für die weitere Planung ist nach Auskunft der zuständigen Wasserbehörde (SenStadtUm VIII D) von diesem zu erwartenden höchsten Grundwasserstand (zeHGW) von 33,4 m ü. NHN, somit von einem Flurabstand von < 1 m auszugehen.

Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der weiteren Wasserschutzzone III A des Wasserwerks Johannisthal. Die Trinkwassergewinnung wurde in diesem Wasserwerk 2001 vorübergehend eingestellt. Die Wiederaufnahme der Trinkwassergewinnung war nach Angaben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt¹⁹⁾ für 2014 vorgesehen, bisher jedoch noch nicht abzusehen. Bis zur Umsetzung notwendiger technischer Regenerierungsarbeiten im Wasserwerk erfolgt die Grundwasserförderung unter der Zielsetzung der Altlastensanierung und der Gewährleistung eines umwelt- und siedlungsverträglichen Grundwasserstandes.

Im Rahmen der Erteilung der wasserrechtlichen Bewilligung zur erneuten Inbetriebnahme ist beabsichtigt, das Wasserschutzgebiet neu auszuweisen. Bis dahin richten sich die Schutzbestimmungen an den Anforderungen der mit Datum vom 18. Januar 2013 erlassenen Allgemeinverfügung²⁰⁾ aus. Aus den veränderten (förmlichen) Rechtsgrundlagen lassen sich jedoch keinerlei (inhaltliche) Anforderungen an die Beurteilung des Schutzgutes oder sonstiger Anforderungen innerhalb des Plangebiets ableiten.

Empfindlichkeit

Laut Karte 02.05 des Berliner Umweltatlas (Ausgabe 1993) ist die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers aufgrund des geringen Anteils bindiger Bildungen an den Deckschichten (<20 %) bei einem Flurabstand bis 10 m mit hoch bewertet. Diese hohe Empfindlichkeit ist wegen der Schutzbedürftigkeit eines Trinkwasserschutzgebiets von besonderer Relevanz; aber auch bei Einstellung der Wassergewinnung ist die Empfindlichkeit gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen hoch aufgrund des Fehlens einer bindigen Deckschicht bei einem ansteigenden Grundwasserspiegel (bis zu einem Flurabstand < 1 m).

17) CONVIS Bau & Umwelt Ingenieurdienstleistungen GmbH (im Auftrag der Hilpert GmbH), Bauvorhaben Südostallee 132/134, Ehemaliges Kinderheim Makarenko, Ver- und Entsorgungskonzept, Berlin, Stand 25. Oktober 2013

18) Geschäftszeichen VIII E 325 / 402B – 9 – 0049 – 2013 - 0829

19) <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/bodenschutz/de/nachsorge/johannisthal.shtml>

20) Vorläufige Anordnung zum Vollzug der den Schutzgebietsteil Johannisthal betreffenden Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal vom 18. Januar 2013 (ABl. S. 285)

Regenentwässerung

Die Regenentwässerung der Gebäude und der Parkfläche vor den Eingangsgebäuden erfolgt gegenwärtig im Wesentlichen über Sickerschächte, deren baulicher Zustand gemäß Ver- und Entsorgungskonzept starke Mängel zeigt.

Die Entwässerung der befestigten Wegebereiche erfolgt über Flächenversickerung in die angrenzenden Grünflächen.

Schmutzwasserentsorgung

Im Planungsgebiet sind die für die vormalige Nutzung erforderlichen Anlagen zur Schmutzwasserentsorgung noch vorhanden. Über den technischen Zustand und die Lage und Dimensionierung der Schmutzwasserleitungen gibt es keine Unterlagen. Im Rahmen der Erarbeitung des Ver- und Entsorgungskonzepts wurde beim Öffnen der vorhandenen Schächte auf dem Gelände anhand des geschlossenen Bodens und/oder des Gerinnes eine Reihe von Schmutzwasserschächten identifiziert.

Mit Umsetzung des Vorhabens erfolgt eine Erneuerung sämtlicher Abwasseranlagen.

2.2.5 Schutzgut Klima und Luft

Bei dem Plangebiet handelt es sich nach Karte 4.11.2 (Planungshinweise Stadtklima, Ausgabe 2009) um einen Siedlungsraum mit vorwiegend offener Siedlungsstruktur mit hohem Durchgrünungsgrad, der an drei Seiten von Grünflächen mit hoher stadtklimatischer Bedeutung umgeben ist. Das Gebiet fällt damit unter die Bewertungskategorie „günstig“. Kaltluftleitbahnen bzw. großräumige Luftleit- und Ventilationsbahnen sind nicht betroffen.

Vorhandene Luftschadstoffbelastung

Gemäß Umweltatlas (Karte und Sachdatenanzeige „Verkehrsbedingte Luftbelastung 2009“) liegen am Abschnitt der Südostallee, der an das Plangebiet angrenzt, folgende verkehrsbedingte Luftbelastungen durch die maßgeblichen Schadstoffe Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub (PM₁₀) vor:

- NO₂ zwischen 24,22 und 28,85 µg/m³,
- PM₁₀ zwischen 25,45 und 26,95 µg/m³.

Gemäß Umweltatlas wird für beide Stoffe eine zusammenfassende Bewertung anhand eines Indexes vorgenommen. Dieser liegt am betreffenden Straßenabschnitt der Südostallee zwischen 1,25 und 1,39. Ein Index von 1,0 ergibt sich z. B. dann, wenn beide Komponenten 50 % des Grenzwertes erreichen. Der Indexwert für Straßenabschnitte, die ein besonderes Augenmerk erfordern, wird mit über 1,8 angegeben. Die Schadstoffkonzentrationen liegen deutlich unter dem jeweiligen Grenzwert von 40 µg/m³ und unter dem Index, mit dem ein Risiko für gesundheitsschädliche Belastungen gegeben wäre.

Der Hausbrand (Feinstaubbelastung durch Heizungsanlagen) spielt für die Gesamtbelastung nur eine untergeordnete Rolle, zumal er in der den Berechnungen zu Grunde liegenden Hintergrundbelastung enthalten ist.

Empfindlichkeit

Gemäß Karte 04.11.2 (Planungshinweise Stadtklima) des Umweltatlas Berlin hat das gesamte Plangebiet bei Beachtung der Baukörperstellung eine geringe Empfindlichkeit gegenüber nutzungsintensivierenden Eingriffen. Für die Einschätzung der Empfindlichkeit gegenüber zusätzlicher Luftbelastungen können o. g. Indexe herangezogen werden; demnach liegt ebenfalls eine geringe Empfindlichkeit vor.

2.2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

In der Karte „Landschaftsbild“ des Landschafts- und Artenschutzprogramms ist das Gebiet des ehemaligen Kinderheims als Infrastrukturfläche mit prägendem Vegetationsbestand in einem waldgeprägten Raum dargestellt. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist somit durch eine lockere Bebauung mit umfangreichen Erschließungs- und Freiflächen geprägt.

Der Gebäudebestand umfasst die Wohn- und Funktionsbauten der denkmalgeschützten Gesamtanlage mit Außenanlagen. Im Rahmen des Erwerbs der Flächen durch den Vorhabenträger wurden die südlichen, südwestlichen und südöstlichen waldgeprägten Randflächen des ehemaligen Gesamtareals aus dem Grundstück herausgeteilt und der Waldfläche der Königsheide zugeschlagen. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist daher eng um den Gebäudebestand gefasst und zu 42,5 % versiegelt. Der östliche Teil des Geltungsbereichs ist durch einen nahezu vollständige Versiegelung gekennzeichnet und dadurch von sehr geringer Bedeutung für das Landschaftsbild. Vorhandene Wege und Plätze sind fast ausschließlich mit Asphalt befestigt.

Bei den Grünflächen handelt es sich überwiegend um Wiesenflächen mit Strauchgruppen, Einzelbäumen und Baumgruppen. In den Randbereichen findet sich vereinzelt wilder Aufwuchs in Form von Kraut- und Strauchvegetation. Von besonderer Bedeutung ist der ältere, z. T. alte Baumbestand. Während das Grundstück Südostallee 132 sowie Teilflächen im östlichen Bereich des Grundstücks Südostallee 134 zwischengenutzt wurden, lag der überwiegende Teil der Flächen seit der Schließung des ehemaligen Kinderheims brach und wurde nicht mehr gepflegt.

Südlich, westlich und östlich des Geltungsbereichs finden sich die Waldflächen der Königsheide. Die Königsheide stellt mit ihrem charakteristischen Floren- und Faunenbestand einen wichtigen Naturraum dar. Sie besteht vorherrschend aus einem artenreichen, lichten, bodensauren Eichenwald, aber auch aus Kiefern- und Eichen-Kiefern-Beständen. Nördlich des Geltungsbereichs liegt die Straßenverkehrsfläche der Südostallee. Zwischen dem Vorhabengrundstück und der Fahrbahn mit Geh- und Radweg ist ein breiter, mit Bäumen bewachsener Grünstreifen vorhanden.

Empfindlichkeit

Das Plangebiet weist überwiegend eine sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber baulichen Veränderungen und Verlust von prägenden Vegetationsbeständen auf. Gering empfindlich ist der östliche, fast vollständig versiegelte Bereich mit den ehemaligen Wirtschaftsgebäuden.

2.2.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die Gesamtanlage des ehemaligen Kinderheims „A. S. Makarenko“ steht als Denkmalbereich unter Denkmalschutz (Gesamtanlage - Objekt-Nr. 09045231). Bereits vor Einleitung des Planverfahrens wurden die bewaldeten Teile der Gesamtanlage aus den Grundstücken ausgegliedert. Die Grenze des Denkmalbereichs liegt daher nur teilweise auf der Geltungsbereichsgrenze des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-61 VE. Die Lage innerhalb des Denkmalbereichs (Gesamtanlage) ist textlich nachrichtlich übernommen. Die den Denkmalbereich prägenden Einzelgebäude sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gekennzeichnet.

Vorkommen von Bodendenkmalen sind in dem Plangebiet nicht bekannt und unwahrscheinlich, da das Gelände schon bebaut ist.

Empfindlichkeit

Mit Ausnahme der nicht denkmalgeschützten Gebäude und deren Außenanlagen im östlichen Teil des Plangebiets besitzt der Großteil eine sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber baulichen Veränderungen sowie Veränderungen der Freiflächengestaltung.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.3.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit Entwicklung des Plangebiets

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-61 VE werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebiets geschaffen auf einer brachliegenden Fläche, die früher als Gemeinbedarfsfläche diente. Auf dem Gelände werden ca. 250 Wohneinheiten entstehen. Mit der Umnutzung des Standorts zu einem Wohnquartier wird das Areal revitalisiert und es trägt dazu bei, dem in Berlin bestehenden Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen zu begegnen. Gleichzeitig werden die Grün- bzw. Freianlagen innerhalb des Vorhabengebiets gesichert.

Auswirkungen durch Lärm und Luftschadstoffe

Trotz bestehender Belastungen, die vor allem durch den Verkehr der Südostallee bedingt sind, werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Dies wird aufgrund der vorgesehenen textlichen Festsetzung zum Lärmschutz gewährleistet, wonach bei den belasteten Gebäuden eine bestimmte Anzahl von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen pro Wohnung durch schallgedämmte Lüftungsmöglichkeiten einzubauen oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen durchzuführen sind. Weiterhin wird sichergestellt, dass der Fassadenschallschutz gemäß DIN 4109 gewährleistet wird. Das Schallgutachten zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan stellt die erforderlichen Lärmpegelbereiche zur Fassadenschalldämmung gemäß DIN 4109 fest. Bei Realisierung dieser Maßnahmen wird ein Schallpegel von 30 dB (A) während der Nachtzeit in den Räumen nicht überschritten.

Eine wesentliche Erhöhung der Luftschadstoffbelastung erfolgt durch die Planung nicht (vgl. Kap. II.2.3.5).

Auswirkungen auf die Erholung

Das entstehende Wohngebiet hat eine hohe Lagegunst in Bezug auf wohnungsnaher Erholungsflächen aufgrund seiner eingebetteten Lage in ein Waldgebiet. Negative Auswirkungen auf angrenzende Freiräume durch zusätzliche Erholungssuchende sind aufgrund der Größe der nahe liegenden Erholungsräume nicht zu erwarten.

Der Teilplan Erholung und Freiraumnutzung des LaPro definiert das Plangebiet (bezogen auf die bisherige FNP-Darstellung als Gemeinbedarfsfläche) als Freiraum „Erholungswald“, für den als Ziele die Sicherung und Entwicklung eines vielfältigen, mehrstufigen, standortgerechten Waldes und die Auslagerung störender und untypischer Nutzungen formuliert sind. Gleichzeitig ist der Geltungsbereich als „großer zusammenhängender Freiraum auf nicht oder nur eingeschränkt öffentlich nutzbaren Flächen“ dargestellt. Als wesentliche Maßnahme bzw. Ziel ist hier die Entwicklung von Konzepten für die öffentliche Erholungsnutzung unter Berücksichtigung der vorhandenen bzw. nach Aufgabe der derzeitigen Nutzung und Beachtung der Aussagen zu den Entwicklungsräumen formuliert. Diesen Zielen kann durch die aus den Darstellungen des geltenden FNP entwickelbare Nutzung „Wohnen“ zwar nicht unmittelbar entsprochen werden, jedoch wird mit der vorliegenden Planung die öffentliche Zugänglichkeit eines bisher für die Öffentlichkeit unzugänglichen Denkmalbereichs gewährleistet. Darüber hinaus sind die bisher ebenfalls

für die Öffentlichkeit unzugänglichen bewaldeten Flächen des Denkmalbereichs durch die Ausgliederung aus dem Vorhabengrundstück und die Übergabe an die Berliner Forsten nunmehr als Teil der Königsheide künftig öffentlich zugänglich.

2.3.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt

Auswirkungen auf Flächenbiotope

Die Freiräume innerhalb des Plangebiets werden entsprechend ihrer bisherigen Prägung gesichert und entwickelt. Unter Berücksichtigung der Anforderungen der neuen Nutzung (z. B. Kinderspielflächen, Flächen für die Feuerwehr, etc.) wurde eine Minimierung von Eingriffen in bestehende Strukturen angestrebt. Dies gilt insbesondere für die geschützten Trockenrasen. Dies kann durch entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag gewährleistet werden. Hierzu gehört auch die Sicherung geeigneter Strukturen für besonders geschützte Arten. Durch Abriss der Turnhalle und Entwicklung der Fläche einschließlich ihrer Randbereiche und Entwicklung der Fläche als Zauneidechsenhabitat wird ein Lebensraum für Trockenheit und Wärme liebende Arten geschaffen. Hierdurch werden ggf. unvermeidbare Beeinträchtigungen der Trockenrasen und eine Abwertung der vorhandenen übrigen Biotopflächen annähernd gleichwertig ausgeglichen.

Auswirkungen auf den Baumbestand

Mittels verbindlicher Regelungen im Durchführungsvertrag wird auch gewährleistet, dass der Charakter und der ökologische Wert der mit Waldbäumen bestandenen Freiflächen weit möglichst erhalten bleibt.

Aufgrund von Flächeninanspruchnahmen für Neubebauung und Stellplätze sowie Gebäude werden voraussichtlich 65 Bäume gefällt, von denen 56 unter die Bestimmungen der BaumSchVO fallen. Daraus resultiert rechnerisch ein Ersatzbedarf von 91 Neupflanzungen gemäß BaumSchVO. Zu den Baumfällungen und Neupflanzungen erfolgen im Rahmen der Freiflächenplanung und des Antrags auf Fällgenehmigung weiterhin intensive Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde, so dass sich der Kompensationsbedarf noch geringfügig ändern kann. Die abschließende Festlegung erfolgt im Rahmen der Fällgenehmigung.

Gemäß vorliegender Freiflächenplanung sind 72 Neupflanzungen im Geltungsbereich vorgesehen.

Ausgehend von der planungsrechtlichen Situation zum Zeitpunkt der Planaufstellung, wonach sich die Grundstücke des Vorhabengebiets im Außenbereich befanden und eine Wohnbaunutzung nicht zulässig war, wurde für den Baumbestand, dessen Beseitigung mit der Herstellung der Verkehrssicherheit begründet ist, nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde folgende weitergehende Bewertung eingeführt:

Das dem Denkmalschutz unterliegende Vorhabengebiet ist zum Teil durch einen markanten Bestand von z. T. älteren Bäumen der für das Berliner Urstromtal typischen Arten Waldkiefer und Eiche mit sehr hohem ökologischem Wert gekennzeichnet. Da es sich bei der neuen Nutzung um eine Wohnnutzung handelt, werden mit Zulassung bzw. Aufnahme der Nutzung Verkehrssicherungsmaßnahmen im Baumbestand erforderlich, die ohne die geplante Nutzung nicht stattfinden müssten.

Gemäß § 6 Abs. 4 BaumSchVO wären unter der Prämisse einer (bereits ausgeübten) zulässigen Nutzung diese Altbäume auf Grund ihres natürlich eingetretenen Alterszustandes zum Teil ohne Ersatz zu beseitigen. Andererseits wird dieser Eingriff ausschließlich durch die beabsichtigte Nutzung des Standorts erforderlich. Die notwendigen Fällungen werden deshalb erst nach Einzelfallprüfung durch die Untere Naturschutzbehörde (UNB) in die Eingriffsbilanz eingestellt.

Zur Bewältigung des Sachverhalts im Planverfahren, d. h. zur angemessenen Berücksichtigung des erheblichen ökologischen Wertes der zu fällenden Altbäume, wurde für die Bäume, die nach bisheriger Einschätzung aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht gefällt werden müssen, eine Bewertung nach Biotoptyp (gemäß Biotoptypenliste) vorgenommen und der zu erwartende Wertverlust in der Eingriffsbilanz dargestellt. Unabhängig davon besteht das Erfordernis für die Fällung geschützter Bäume, insbesondere hinsichtlich des Artenschutzaspektes, eine Fällgenehmigung nach § 5 der BaumSchVO zu beantragen bzw. zu erteilen. Im Rahmen der Bearbeitung des Antrags auf Fällgenehmigung erfolgen weitere detaillierte Abstimmungen mit der UNB, beispielsweise ob durch Baumanierungen die Verkehrssicherheit eines Teils der nicht als standsicher beurteilten Bäume hergestellt und eine Fällung auf diese Weise zumindest zeitweilig aufgeschoben werden kann. Zum langfristigen Erhalt der prägenden Gehölzkulisse wurde des Weiteren im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-61 VE festgelegt, dass für jeden Baum, der aus Gründen der Verkehrssicherung gefällt werden muss, an dem Standort eine Neupflanzung durchzuführen ist, um die Gehölzkulisse als Eigenart und landschaftliche Prägung des Gebiets langfristig zu sichern.

Auswirkungen auf besonders geschützte Arten und die biologische Vielfalt

Bei Durchführung der Bau- und Sanierungsmaßnahmen und infolge der künftigen Nutzung können Beeinträchtigungen von Biotopen und Lebensräumen der Zauneidechse nicht vollständig ausgeschlossen werden. Diesen nachteiligen Veränderungen kann durch die Entwicklung einer geeigneten Fläche mit Verbindung zum Wald in geeigneter Weise vorgebeugt werden. Es ist vorgesehen, den zu erwartenden Eingriff nach dem geplanten Abriss des Bestandsgebäudes Turnhalle im südöstlichen Teil des Vorhabengebiets durch die Entwicklung dieser Fläche zugunsten des Natur- und Artenschutzes, insbesondere zur Entwicklung eines für die wertgebende Art „Zauneidechse“ geeigneten Lebensraumes, auszugleichen (Fläche A). Im Rahmen der Freiflächenplanung wird ein Maßnahmenplan erstellt, der ebenfalls im Detail mit den Naturschutzbehörden abgestimmt wird, um die Vollzugsfähigkeit der Planung sicherzustellen.

Das Plangebiet weist entsprechend der Flächenausprägung und der innerstädtischen Lage (Siedlungsstrukturen und Grünanlagen) eine relativ vollständige Brutvogelgemeinschaft auf, die sich aber ausschließlich aus ungefährdeten, überwiegend ubiquitären Arten zusammensetzt. Dabei handelt es sich in erster Linie um Freibrüter; aber auch Höhlen- und Nischenbrüter wurden qualitativ und v. a. quantitativ mit überdurchschnittlicher Zahl nachgewiesen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Brutvogelgemeinschaft und der Eintritt von Verbotstatbeständen bezüglich dieser Arten werden durch folgende Maßnahmen vermieden:

- Bauzeitenregelung bei Abriss-, Umbau- und Fäll- und Rodungsarbeiten
- Maßnahmen zum Ersatz von Nistplätzen für Gebäudebrüter
- Maßnahmen zum Ersatz von Nistplätzen für Baumhöhlenbrütern

Das Untersuchungsgebiet besitzt insbesondere aufgrund der vielen Quartiernachweise, aber auch durch das vorhandene große Quartierpotential in Form des großen Baumhöhlenangebotes sowie der als Quartiere geeigneten Gebäudestrukturen eine hohe Bedeutung für die Fledermausfauna. Ohne die geplanten Vermeidungsmaßnahmen könnte es zu Beeinträchtigungen der Fledermausfauna und zu Verbotsverletzungen des Artenschutzes kommen. Durch folgende Maßnahmen kann mit größtmöglicher Wahrscheinlichkeit sichergestellt werden, dass keine erhebliche Beeinträchtigung der Fledermausfauna im Sinne der Eingriffsregelung oder Verbotstatbestände im Sinne des Artenschutzes eintreten:

- Bauzeitenregelung für die Abriss-, Sanierungs- und Fällarbeiten vermieden werden und
- Fällarbeiten sollten in den Wintermonaten (Anfang November bis Mitte März), die

Bauarbeiten bevorzugt in diesen Monaten durchgeführt bzw. begonnen (Vergrämung) werden.

- Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass durch Baumfällungen Fledermausquartiere verloren gehen, sollen als Ersatz für den Verlust von Balz- und Wochenstuben-Quartieren Fledermauskästen angebracht werden.
- Im Rahmen der Sanierung des denkmalgeschützten Heizhauses soll die langfristige Eignung als Fledermausquartier gesichert werden.

Im Rahmen der Strukturkartierung wurden im Untersuchungsgebiet zwei als Eremiten-Habitate geeignete Bäume festgestellt. Auch wenn ein Eremiten-Vorkommen im Gebiet unwahrscheinlich ist, kann aufgrund der schlechten Einsehbarkeit der Höhlen ein Vorkommen nicht vollkommen ausgeschlossen werden, dass bei Baumfällungen entsprechende Habitate verloren gehen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen bei der Realisierung der Planung sollen daher geplante Baumfällungen, insbesondere bei notwendigen Fällungen aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht, durch fachlich qualifiziertes Personal begleitet werden. Sofern bei der Fällung, die segmentweise durchgeführt werden sollte, Vorkommen der Art festgestellt werden, sollten die betroffenen Käferbestände umgesiedelt werden. Dazu werden die abgesägten Bäume in ein geeignetes Habitat (Altholzbestand) gesetzt, so dass die Käfer die Möglichkeit haben, neue Bruthöhlen zu besiedeln.

2.3.3 Schutzgut Boden

Nach den städtebaulichen Kennwerten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verringert sich - unter Anrechnung der zulässigen Überbauung durch Nebenanlagen - die versiegelte Fläche um mindestens 5.475 m². Nach gegenwärtigem Planungsstand wird das maximale Nutzungsmaß für Nebenanlagen nicht vollständig ausgenutzt, so dass die voraussichtliche Netto-Entsiegelung nach Durchführung des Vorhabens bis zu 6.545 m² betragen kann. Die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans führt somit zu einer wesentlichen Verbesserung der Bodenfunktionen durch Netto-Entsiegelungsflächen. Andererseits wird infolge des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Wiedernutzung ermöglicht, die ohne Planung im Außenbereich nicht ohne weiteres möglich wäre. Auf den bisherigen Brachflächen ist mit neuen anthropogenen Auswirkungen auf den Boden zu rechnen, beispielsweise durch die Gestaltung und Pflege der nicht überbaubaren Freiflächen.

In Auswertung der orientierenden Altlastenuntersuchung, insbesondere der vorliegenden Ergebnisse aus der organoleptischen Ansprache und der chemischen Untersuchungen vom Material der Auffüllung, ergaben sich auf dem Gelände grundsätzlich keine Hinweise auf einen Altlastenverdacht. Es wurden aber Belastungen durch künstliche Auffüllungen nachgewiesen, die einen fachgerechten Umgang des gemäß LAGA-Merkblatt M20 als Z 1.2 eingestuften Materials nachgewiesen, so dass Aushub möglicherweise nicht für die Wiederverwendung geeignet ist. Im Zuge der weiteren Planung ist dieser Sachverhalt im Hinblick auf die zur Errichtung der Versickerungsanlagen notwendigen Bodenarbeiten und die ggf. erforderliche Entsorgung von Überschussmassen entsprechend zu beachten.

2.3.4 Schutzgut Wasser

Aufgrund der Netto-Entsiegelungsfläche erhöht sich die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts durch die Vergrößerung der Versickerungsfläche um 5.475 bis 6.545 m² und die Grundwasserneubildungsrate wird erhöht.

Durch die Lage des Vorhabens in der Grundwasserschutzzone III A muss die Versickerung zwingend über die belebte Bodenzone erfolgen, was den Einsatz von Sickerschächten und Rigolen mit Direkteinleitung verbietet. Aufgrund des zu erwartenden höchsten Grundwasserstandes ist auch eine Versickerung über Mulden nicht möglich. Das anfal-

lende Niederschlagswasser kann folglich nur flächig auf den vorhandenen Freiflächen versickert werden.

Gemäß vorliegendem Entwässerungskonzept wird im überwiegenden Teil des Plangebiets das Niederschlagswasser flächig in den vorhandenen Grün- und Freiflächen versickert werden. Lediglich im östlichen Teil des Vorhabengebiets ist aufgrund der beengten räumlichen Situation eine flächige Regenwasserversickerung nicht möglich; hier ist eine konventionelle Entwässerung für eine ca. 1.870 m² große Fläche vorgesehen. Einer Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in das angrenzende Waldgebiet wurde von den Berliner Forsten nicht zugestimmt.

2.3.5 Schutzgut Klima / Luft (Luftschadstoffe)

Dem geplanten Nutzungsmaß entsprechend bleibt das günstige Bioklima erhalten. Im Zusammenhang mit der Netto-Entsiegelung ist sogar tendenziell von einer Verbesserung der kleinklimatischen Situation auszugehen.

Nach den Ergebnissen des vorliegenden Verkehrsgutachtens ist durch die geplante Nutzung lediglich mit einer geringen Zunahme des Kraftfahrzeugverkehrs im Bereich des Plangebiets zu rechnen.

Auf der Grundlage einer erneuten Beurteilung der Luftqualität nach bereits eingetretener Luftbesserung im Zusammenhang mit dem Luftreinhalteplan 2011-2017 wurde für Berlin ein Maßnahmenpaket entwickelt, das sowohl die Fortführung zahlreicher bereits laufender Maßnahmen als auch zusätzliche neue Konzepte umfasst und zur schrittweisen Reduzierung des Schadstoffausstoßes und der Verbesserung der Luftqualität führen soll. Die Schadstoffminderung soll durch verstärkten Einsatz sauberer Fahrzeugtechnik, Antriebsarten und Kraftstoffe, durch eine nachhaltige Verkehrspolitik auf der Basis des Stadtentwicklungsplans mit Verkehrsvermeidung, Verkehrsverlagerung auf umweltfreundliche Verkehrsarten und ein optimiertes Verkehrsmanagement erzielt werden. Gemäß Sachdatenanzeige zur Karte „Verkehrsbedingte Luftbelastung 2009“ wurden an dem an das Plangebiet angrenzenden Abschnitt der Südostallee für das Prognosejahr 2020 Jahresmittelwerte zwischen 12,86 und 14,16 µg/m³ für NO₂ und zwischen 22,84 und 23,44 µg/m³ für PM₁₀ ermittelt. Somit kann auch unter Berücksichtigung der geringen Zunahme der Belastung durch Anliegerverkehr davon ausgegangen werden, dass die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV (jeweils 40 µg/m³ für NO₂ und PM₁₀) deutlich unterschritten werden.

Die Schadstoffbelastung durch Fahrzeugverkehr wird im geplanten Wohngebiet minimiert, da eine Befahrung des Quartiers im Bereich der denkmalgeschützten Bausubstanz lediglich zur Andienung zugelassen werden und wohnungsnahe Fahrrad-Stellplätze errichtet werden sollen. Durch diese Maßnahme kann das geplante Wohnquartier weitgehend autofrei entwickelt werden.

Das Erschließungskonzept geht davon aus, dass ein neues Nahwärmenetz mit einem zentralen Blockheizkraftwerk (BHKW) und Versorgungsleitungen zu allen Gebäuden (inkl. Haus 5 und der Neubebauung) errichtet wird. Da kein Anschluss an ein öffentliches Fernwärmenetz existiert, stehen derzeit nur die Lösungen „Dezentral“ oder „Blockheizkraftwerk (in Haus 6)“ zur Verfügung. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass zu einem späteren Zeitpunkt ein Anschluss an das Fernwärmenetz hergestellt werden kann. Abgesehen von dem Anschluss des BHKW ist eine Versorgung mit Erdgas für das Wohngebiet nicht vorgesehen.

2.3.6 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Bei Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden die prägenden Gebäude und Freiflächen des denkmalgeschützten Areals erhalten und einer zweckmäßigen

und nachhaltigen Nutzung zugeführt. Im Bereich der nicht denkmalwürdigen ehemaligen Wirtschaftsgebäude erfolgt eine Ergänzung der Wohnungsnutzung im Plangebiet. Die vorhandenen Freiflächen werden darüber hinaus vergrößert. Die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird sich daher positiv auf das Landschafts- und Ortsbild auswirken.

Die prägende Gehölzkulisse innerhalb des Wohngebiets wird durch eine Regelung zur Neupflanzung bei aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht zu fällenden Bäumen erreicht. Die Umsetzung der Maßnahme wird im Durchführungsvertrag geregelt.

2.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die geplante Nutzung als Wohngebiet wurde mit den Erfordernissen des Denkmalschutzes abgestimmt, so dass der Denkmalsbereich (Gesamtanlage) einschließlich der prägenden Freiflächen erhalten und langfristig gesichert wird. Dies umfasst auch die Freiflächenplanung.

Das Vorhaben orientiert sich strikt am Erhalt und der Sanierung des denkmalgeschützten, überwiegend zweigeschossigen Gebäudebestands. Die geplanten Um-, Aus- und Anbauten erfolgen denkmalgerecht in enger Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde.

In Angliederung an den denkmalgeschützten Bestand wird der durch Wirtschaftsgebäude und Nebenanlagen geprägte östliche Teil des Geltungsbereichs mittels Bestandssicherung sowie ergänzender Bebauung standortverträglich entwickelt. Demnach wird hier in südlicher Verlängerung und gleicher Ausrichtung wie das im Bestand vorhandene denkmalgeschützte Gebäude (ehemaliges Heizhaus), welches ebenfalls als Wohngebäude umgenutzt werden soll, eine behutsame Ergänzung durch Reihenhäuser - ebenfalls maximal zweigeschossig – vorgenommen, die den Denkmalsbereich nicht beeinträchtigt.

2.3.8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen bestehen aufgrund der Anforderungen an den Grundwasserschutz in einem Trinkwasserschutzgebiet und der grundsätzlichen Anforderung, Niederschlagswasser zu versickern. Erschwerend ist dabei die Tatsache, dass der Grundwasserstand im Plangebiet von der Förderung durch das Wasserwerk Johannisthal abhängig ist. Bei Einstellung der Förderung würde der Grundwasserspiegel im Plangebiet von derzeit etwa 4 m auf weniger als 1 m unter Flur ansteigen. Nachdem im Planungsverlauf die erforderlichen Versickerungsflächen ermittelt und verortet wurden, muss ggf. eine ergänzende Detailuntersuchung der tatsächlichen Versickerungsbereiche erfolgen und eine behördliche Abstimmung über die Zulässigkeit einer Versickerung an der entsprechenden Stelle erfolgen. Dabei sind die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes, die landesspezifischen Anforderungen an den Grundwasserschutz und die vorhandene Bodenqualität zu berücksichtigen.

2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Mensch/Gesundheit, Erholung

Für das Schutzgut Mensch/Gesundheit/Bevölkerung bleibt die bestehende Situation erhalten.

Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt

In den von Bäumen und Wiesen geprägten Freiräumen des Geländes schreitet die natürliche Sukzession fort und führt längerfristig zu einem höheren Reifegrad insbesondere

durch die Gehölzentwicklung, d. h. der Biotopwert steigt. Bebaute Flächen würden zunehmend von Pflanzen und Tieren besiedelt werden, so dass neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen entstehen. Dies führt insgesamt zu einer Zunahme der Biotopqualität, wovon aber nicht alle Tier- und Pflanzenarten gleichermaßen profitieren, die derzeit im Plangebiet anzutreffen sind. Trockenrasen würden sich beispielsweise sukzessiv zu Gehölzflächen entwickeln und für die streng geschützte Zauneidechse würde sich dort die Habitatqualität verringern, während sie sich durch eine Zunahme von Altholz für Höhlenbrüter und Säugetiere, auch Fledermäuse und Altholz bewohnende Käferarten verbessern würde.

Boden, Wasser, Klima/Luft

Die anhaltende unterbleibende Nutzung führt tendenziell zu einer Erhöhung der Leistungsfähigkeit der abiotischen Schutzgüter im Naturhaushalt.

Landschaftsbild

Der zunehmende Verfall der Bausubstanz wirkt sich einerseits negativ auf das Landschaftsbild aus. Andererseits führt die zunehmend naturnahe Entwicklung zu einer Aufwertung der Landschaftsbildfunktionen.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Die denkmalgeschützte Bausubstanz verfällt und damit ist der Denkmalwert des Bereichs bedroht.

2.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt

Passiver Lärmschutz

Gemäß textlicher Festsetzung müssen in der Fläche für Wohnen zum Schutz vor Lärm in Wohnungen bestimmter Gebäude, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Linien gekennzeichnet sind, mindestens in einem schutzbedürftigen Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. mindestens der Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) schallgedämmte Lüftungsmöglichkeiten oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen eingebaut werden durch die gewährleistet wird, dass ein Beurteilungsspiegel von 30 dB (A) während der Nachtzeit in den Räumen nicht überschritten wird. Der hinreichende Fassadenschallschutz gemäß DIN 4109 wird weiterhin bei der Vorhabenplanung gewährleistet.

Vermeidungsmaßnahme Biotope, Landschaftsbild

Bei der Freianlagenplanung ist darauf zu achten, dass dem landschaftsbildprägenden Charakter des Denkmalbereichs Rechnung getragen wird. Es sollen möglichst keine naturfremden Zierflächen angelegt werden. Bei Neupflanzungen wird grundsätzlich die Verwendung von Arten einer abgestimmten Pflanzliste empfohlen. Verbindliche Regelungen zur Pflanzliste sowie zu den im Rahmen des Vorhabens zu tätigen Neupflanzungen werden innerhalb des Durchführungsvertrags getroffen.

Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen Artenschutz

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) sollen für Zauneidechsen und Fledermäuse vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchgeführt werden. Hierzu wurden nach Abstimmung mit den fachlich Beteiligten Pläne und Maßnahmenblätter erstellt. Die Details sind den Anlagen zum Durchführungsvertrag zu entnehmen.

Um Gelege- und Individuenverluste bei Vögeln zu vermeiden, sollten Gehölzrodungen sowie Abriss- und Bauarbeiten an den Gebäuden nur außerhalb der Brutsaison der hier festgestellten bzw. potentiell vorkommenden Arten, d. h. in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar, durchgeführt werden (vgl. § 39 Abs. 5 BNatSchG):

- Bauzeitenregelung bei Abriss-, Umbau- und Fäll- und Rodungsarbeiten

Weiterhin ist aus Gründen des besonderen Artenschutzes dem Erhalt von Bäumen mit Strukturen für besonders geschützte Arten unbedingt Vorrang einzuräumen. Dabei kommen auch

- Rückschnitte und der Erhalt von Totholzstämmen in Betracht, um der Verkehrssicherungspflicht zu genügen.

Um eine mögliche Tötung von Fledermäusen zu vermeiden wird ebenfalls eine

- Bauzeitenregelung für die Abriss-, Sanierung- und Fällarbeiten empfohlen.

Die Fällarbeiten sollten in den Wintermonaten (Anfang November bis Mitte März), die Bauarbeiten bevorzugt in diesen Monaten durchgeführt bzw. begonnen (Vergrämung) werden.

Bei Abriss- und Sanierungsarbeiten an den Gebäuden außerhalb der Wintermonate sollte sichergestellt werden, dass keine Fledermäuse die Gebäude nutzen. Dazu sollten unmittelbar vor den Baumaßnahmen Ein-/Ausflugbeobachtungen und Detektorbegehungen durch eine fachkundige Person durchgeführt werden. Eine Detektorbegehung setzt entsprechend günstige Witterungsbedingungen voraus, um überhaupt Aktivitäten feststellen zu können.

Da nie ganz ausgeschlossen werden, dass in den Gebäuden nicht entdeckte Fledermausquartiere bestehen, sollte bei den Abbrucharbeiten auf versteckte Quartiere und Tiere geachtet werden. Dabei sind folgende Punkte zu beachten:

- Information der beteiligten Unternehmen, beteiligten Arbeiter und der zuständigen Mitarbeiter des Auftraggebers über Fledermäuse und die Notwendigkeit ihres Schutzes,
- vorsichtiges Öffnen von bisher nicht einsehbaren, aber für Fledermäuse zugänglichen Hohlräumen und Absuchen des Raumes nach Fledermäusen,
- sofortiger Abrissstopp im Falle des Fundes von Fledermäusen während der Abrissarbeiten, Information eines Sachverständigen, soweit notwendig Bergung und ggf. Pflege (Verletzte Tiere müssen gepflegt und ausgewildert werden. Gesunde Tiere müssen am selben Abend wieder frei gelassen werden. Sollte zum Zeitpunkt des Abrisses strenger Frost herrschen, müssen die Tiere gehältert werden, bis die Temperaturen mindestens um 0°C liegen.)

Sollten durch Baumfällungen Fledermausquartiere verloren gehen, wird empfohlen als

- Ersatz für den Verlust von Balz- und Wochenstuben-Quartieren Fledermauskästen im Umfeld aufzuhängen (im Verhältnis 1:2)

Da durch den Abriss und Umbau / Sanierung der Gebäude nachgewiesene und vermutete Fledermausquartiere mit großer Wahrscheinlichkeit verloren gehen, wird auch hier empfohlen, zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (§ 44 BNatSchG), neue

- Fassadenquartiere in und an den Gebäuden, ggf. auch an weiteren Gebäuden im Umfeld, anzubringen.
- Grundsätzlich wird empfohlen, verschiedene Kastentypen zu verwenden, um die Akzeptanz der Ersatzquartiere zu erhöhen, da im Untersuchungsgebiet Wochenstuben- und Balzquartiere verschiedener Arten mit unterschiedlichen Habitatan-

sprüchen nachgewiesen wurden. Die Funktionsfähigkeit der Ersatzquartiere sollte regelmäßig überprüft werden.

Schutz-/Vermeidungsmaßnahmen Baumbestand

- Im Rahmen der Freiflächenplanung erfolgt eine detaillierte fachliche Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde darüber, bei welchen Bäumen aus Gründen der Verkehrssicherung die Fällung kurz- bis mittelfristig unumgänglich sein wird. Ist oder eine Vermeidung oder zumindest ein Aufschub der Fällung mittels Baumanerkerung erzielt werden kann. Grundsätzlich ist vor der Beseitigung von Bäumen eine Fällgenehmigung nach § 5 der BaumSchVO zu beantragen, bei der auch Maßnahmen zur Vermeidung zu prüfen sind, beispielsweise ob die Verkehrssicherheit bei bestimmten Bäumen auch durch einen Entlastungsschnitt hergestellt werden kann.
- Bei einer Errichtung eines Zaunes entlang der Grundstücksgrenze ist der Zaun in der Weise anzuordnen, dass keine Bäume durch Fundamente o. ä. beeinträchtigt werden. Eine Entsprechende Abstimmung erfolgte bereits mit der zuständigen Forstbehörde, dass dabei geringe Abweichungen von der Grundstücksgrenze akzeptiert werden.
- Bäume im Bereich von Baustellen sind gemäß DIN 18920 / sinngemäß RAS-LP vor mechanischen Beeinträchtigungen während der Bauzeit zu schützen. Vorrangig kommt ein Schutzzaun in Betracht, der den gesamten Wurzelbereich des Baumes umschließt. Ist dies aus Platzgründen nicht möglich, sind die Stämme durch Bretter zu ummanteln und bauseitig sind für den Wurzel- und Kronenbereich zusätzliche Schutzmaßnahmen durchzuführen. Baumaterialien dürfen nicht im Wurzel- und Stammbereich des Baumes gelagert werden. Im Bereich der Zufahrten sind ggf. Wurzelbrücken herzustellen. Diese Schutzmaßnahmen sind als Bestandteil der Bauleistungen in die Leistungsbeschreibung einzustellen.

Schutz-/Vermeidungsmaßnahmen Boden

Im Rahmen der Vorhabenplanung wird ein Baustelleneinrichtungsplan erstellt. Die Abtragung, gesonderte Lagerung und Wiederverwendung des Oberbodens gemäß DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten) ist als Bestandteil der Bauleistungen in die Leistungsbeschreibung einzustellen; dabei sind die Belange des Bodenschutzes zu beachten, so dass gewährleistet ist, dass nur unbelasteter Boden wieder eingebaut wird.

Minimierungsmaßnahme Grundwasserschutz - Versickerung von Niederschlägen

Nach vorliegendem Entwässerungskonzept kann das Niederschlagswasser im überwiegenden Teil des Plangebiets flächig in den vorhandenen Grün- und Freiflächen versickert werden. Das Entwässerungskonzept geht in die Freianlagenplanung ein. Diese Form der Regenentwässerung entspricht dem Grundsatzanspruch an einen geschlossenen Wasserkreislauf und dem Versickerungsgebot auf dem Gelände und ist somit der Ableitung von Niederschlagswasser in das öffentliche (Regen-)Entwässerungsnetz vorzuziehen.

Im weiteren Projektverlauf sollen die im Entwässerungskonzept für die Versickerung vorgesehenen Flächen hinsichtlich der Wasseraufnahmefähigkeit und bezüglich Altlasten / Schutt untersucht werden, bevor eine abschließende Festlegung erfolgt.

Im östlichen Bereich (Neubebauung mit Reihenhäusern / Parkplatz) reichen die Flächen nicht aus, um bei einem Starkregenereignis den gesamten Niederschlag flächig zu versickern. Hier wird das anfallende Wasser einer ca. 1.870 m² großen Fläche über eine konventionelle Regenentwässerung gesammelt und in die öffentliche Regenentwässerung („Kannegraben“) im Bereich der Südostallee abgeleitet werden. Die Möglichkeit zur Einleitung der anfallenden Wassermengen wurde von den Berliner Wasserbetrieben bereits

positiv beschieden; der erforderliche Antrag auf Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal wird im Rahmen der Vorhabenrealisierung gestellt werden. Die genaue Dimensionierung der erforderlichen Schächte, Einläufe und Leitungen erfolgt im Rahmen der Vorhabenrealisierung.

Die Hinweise und Bestimmungen der zuständigen Wasserbehörde (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Schreiben vom 28. Januar 2014, Aktenzeichen VIII D102 6793/17-10-S-21/4-V) sind bei der weiteren Planung und Realisierung des Vorhabens zu beachten. Sie enthalten

- Bestimmungen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser,
- zur Befestigung von Stellplätzen/Verkehrsflächen,
- zur Planung und Ausführung der Abwasseranlagen,
- zur Durchführung der Abrissarbeiten und
- zur Durchführung der Bauarbeiten.

Maßnahmenkomplex Gebäudeabriss und Herstellung eines für Zauneidechsen geeigneten Lebensraums (Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahme)

Die ca. 1.500 m² große, im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit A gekennzeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, ist gemäß textlicher Festsetzung als Habitat für Zauneidechsen herzurichten und zu unterhalten.

Die Maßnahme wird zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Biotopfunktionen und als vorgezogene Maßnahme zur Vermeidung von Verbotsverletzungen des besonderen Artenschutzrechts durchgeführt. Gleichzeitig führt die Renaturierung der Fläche zu einer Verbesserung der Funktionen von Boden, Wasser und Klima.

Die Maßnahme ist vor Beginn der Bau- und Sanierungsmaßnahmen durchzuführen (CEF-Maßnahme). Details zur Durchführung der Maßnahme sind den Anlagen zum Durchführungsvertrag zu entnehmen. Wesentliche Bestandteile des Maßnahmenkomplexes sind:

- Rückbau des Gebäudes mit Entsiegelung des Bodens, ggf. Bodenlockerung und Herstellen eines trockenen, nährstoffarmen Oberbodens (vor dem Abriss des Gebäudes Kontrolle auf Fledermäuse)
- Initialansaat mit Rasenmischung für trockene Standorte oder – soweit verfügbar – Aufbringen von Heudrusch aus geeigneten Trockenstandorten
- Entnahme einzelner störender und schnell wachsender Gehölze (Neophyten, nicht lebensraumtypische Gehölze) an den Rändern der Fläche – soweit erforderlich
- Abplaggen von eutrophierten Teilflächen (auf Vegetationsflächen angrenzend an die zu beräumende Gebäudefläche), Einarbeiten von sandigem Substrat – soweit erforderlich
- Errichtung von strukturierten Steinhügeln in unmittelbarer Nähe zu dichter Vegetation
- Errichtung von Totholzhaufen mit einer Fläche von jeweils mindestens 2 m² in unmittelbarer Nähe zu dichter Vegetation
- Anschüttung von etwa 1 m hohen Sandhaufen mit Mindestgrundflächen von je 2 m²; Einarbeitung von Rasensamen für trockene Standorte

Maßnahme zum Ersatz von Nistplätzen für Gebäudebrüter

Aufgrund der sanierungsbedingten Verschließung von Gebäudenischen bzw. beim Abriss von Gebäuden ist der Verlust von Nistplätzen der nachgewiesenen Gebäudebrüter (Mauersegler, Haussperling und Hausrotschwanz) durch Nisthilfen (Nistkästen für Halbhöhlenbrüter) an den neugebauten oder sanierten Gebäuden zu kompensieren.

Die Art und Anzahl der zu schaffenden Nistplätze ist gemäß artenschutzfachlicher Baubegleitung und Abstimmung mit der Oberen Naturschutzbehörde festzulegen.

Maßnahme zum Ersatz von Nistplätzen für Baumhöhlenbrüter

Bei der Fällung von Höhlenbäumen sind für den Verlust der Nistplätze der nachgewiesenen Baumhöhlenbrüter Nistkästen an alternativen Lebensstätten zu installieren. Hierdurch wird der Zeitraum überbrückt, bis durch den Alterungsprozess der Bäume weitere natürliche Nistplätze entstehen.

Kompensation der Baumverluste

Die gemäß BaumSchVO und nach Biotopwert ermittelte Kompensation für Baumfällungen kann nicht vollständig durch Neupflanzungen im Geltungsbereich erbracht werden. Das Kompensationsdefizit soll deshalb monetär ausgeglichen werden (vgl. Kap. II. 2.10 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und Ausgleichsentscheidung). Entsprechende Regelungen zum faktischen bzw. monetären Ausgleich werden in den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-61 VE aufgenommen. Die abschließende Regelung des Baumersatzes erfolgt zum Zeitpunkt der erforderlichen Baumfällungen im Rahmen der Fällgenehmigungen.

2.6 Artenschutz

Rechtliche Grundlagen

Die Vorschriften des Artenschutzes finden sich in den §§ 44 und 45 des BNatSchG. Darin wurden die europäischen Normen der Artikel 12 und 13 FFH-RL und des Artikels 5 Vogelschutz-RL in nationales Recht umgesetzt. Entsprechend des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) (vom 29. Juli 2009 (BGBl. I 2542) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I, 3154)) ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erstellen.

Die generellen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind folgendermaßen gefasst:

Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Diese Verbote werden um den für Eingriffsvorhaben relevanten neuen Absatz 5 ergänzt:

Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5.

Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

„Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.“

Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Nach § 45 Abs. 6 BNatSchG gelten die Zugriffs- und Besitzverbote nicht für Handlungen zur Vorbereitung gesetzlich vorgeschriebener Prüfungen, die von fachkundigen Personen unter größtmöglicher Schonung der untersuchten Exemplare und der übrigen Tier- und Pflanzenwelt im notwendigen Umfang vorgenommen werden.

Gemäß § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG sind die „nur“ national geschützten Arten von den artenschutzrechtlichen Verboten bei Planungs- und Zulassungsvorhaben freigestellt, es sei denn, sie sind in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt. Eine solche Rechtsverordnung liegt noch nicht vor. Daher werden die „nur“ national geschützten Arten wie alle nicht geschützten Arten im Artenschutzfachbeitrag nicht behandelt.

Der Prüfumfang des vorliegenden Artenschutzfachbeitrags beschränkt sich damit auf die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten.

Bei alle anderen nicht genehmigungspflichtigen Maßnahmen und Tätigkeiten (z. B. Umbaumaßnahmen, Abrissarbeiten, Renovierungsarbeiten) finden die artenschutzrechtlichen Verbote uneingeschränkt Anwendung.

Sind Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der europarechtlich geschützten Arten einschlägig, müssen die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllt sein.

Da § 44 BNatSchG kein Planungsverbot begründet, bedürfen die Bauleitplanungen selbst keiner Ausnahmegenehmigung. Dagegen sind jedoch die im Ergebnis einer rechtswirksamen Bauleitplanung zulässigen Handlungen, die gegen Verbote des § 44 Abs. 1 verstoßen, ausnahmepflichtig gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG. Im Rahmen der Beantragung einer Inaussichtstellung einer Ausnahmegenehmigung sind jedoch die rechtlichen Voraussetzungen für die Zulassung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG darzulegen.

Als einschlägige Ausnahmevoraussetzungen muss nachgewiesen werden, dass:

- zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, vorliegen,
- zumutbare Alternativen [die zu keinen oder geringeren Beeinträchtigungen der relevanten Arten führen] nicht gegeben sind,

- sich der Erhaltungszustand der Populationen der betroffenen Arten nicht verschlechtert bzw.
- bei Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie keine Verschlechterung des günstigen Erhaltungszustandes der Population zu erwarten ist bzw. bei derzeitig schlechtem Erhaltungszustand eine Verbesserung nicht behindert wird.

Artenschutzrechtliche Bewertung

Brutvögel

Das UG weist entsprechend der Flächenausprägung und der innerstädtischen Lage (Siedlungsstrukturen und Grünanlagen) eine relativ vollständige Brutvogelgemeinschaft auf, die sich aber ausschließlich aus ungefährdeten, überwiegend ubiquitären Arten zusammensetzt. Dabei handelt es sich in erster Linie um Freibrüter; aber auch Höhlen- und Nischenbrüter wurden qualitativ und v. a. quantitativ mit überdurchschnittlicher Zahl nachgewiesen.

Als obligat gebäudebewohnende Arten wurden Mauersegler, Haussperling und Hausrotschwanz festgestellt. Des Weiteren wurden Brutnester von Frei- und Nischenbrütern an Gebäuden festgestellt, die zwar gelegentlich anthropogene Strukturen als Brutplatz nutzen, nicht aber auf diese angewiesen sind, wie zum Beispiel Amsel und Gartenbaumläufer.

Insbesondere Höhlen- und Nischenbrüter, wie zum Beispiel der Gartenrotschwanz mit acht oder der Star mit 12 Brutpaaren, sind in überdurchschnittlicher Zahl vertreten. Dies spiegelt besonders deutlich die hohe Anzahl vorhandener Nistmöglichkeiten von Höhlen und Spalten in und an Bäumen und Gebäuden im UG wider.

Arten der Vorwarnliste stehen außerhalb der Roten Liste; die darin zusammengefassten Arten weisen zwar Bestandsrückgänge oder Lebensraumverluste auf, sind in ihrem Bestand aber noch nicht gefährdet. Von den im Untersuchungsgebiet vorkommenden Brutvogelarten werden Feldsperling, Haussperling und Kleinspecht bundesweit, Feldsperling, Gartengrasmücke, Girlitz, Grauschnäpper und Kleinspecht landesweit auf der Vorwarnliste geführt („V“).

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen bei der Planung bzw. deren Umsetzungen sind folgende Maßnahmen geplant:

- Bauzeitenregelung bei Abriss-, Umbau- und Fäll- und Rodungsarbeiten
- Vorrangig Rückschnitte und Erhalt von Totholzstämmen, um der Verkehrssicherungspflicht zu genügen
- Schutz/Erhalt von Bäumen bei einer Errichtung eines Zaunes entlang der Grundstücksgrenze
- Ersatz von Nistplätzen für Gebäudebrüter in entsprechender Anzahl
- Ersatz von Nistplätzen für Baumhöhlenbrüter in entsprechender Anzahl

Beurteilung hinsichtlich der Verletzung von Verbotstatbeständen:

Die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der europäischen Vogelarten wird im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. Ein Verstoß gegen Verbote des § 44 Abs. 1 bis 3 ist infolge bei Realisierung der Planung einschließlich der vorgesehenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Fledermäuse

An Säugetieren des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind verschiedene Fledermausarten (Langohren, Großer Abendsegler, Rauhaufledermaus, Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus) im Untersuchungsgebiet nachgewiesen worden. Das Untersuchungsgebiet besitzt insbesondere aufgrund der vielen Quartiernachweise, aber auch durch das vorhandene große Quartierpotential in Form des großen Baumhöhlenangebotes sowie der als Quartiere geeigneten Gebäudestrukturen eine hohe Bedeutung für die Fledermausfauna.

Insbesondere für den Dachboden des Heizhauses kann eine Nutzung als Winterquartier nicht ausgeschlossen werden. In zwei Bäumen wurden Wochenstuben des Abendseglers nachgewiesen. Am Schornstein des Heizhauses wurde ein Sommerquartier / Wochenstubenquartier der Zwergfledermaus nachgewiesen. In oder im Umfeld der Turnhalle wird aufgrund der festgestellten Fraßspuren und Fraßplätze ein Langohr-Quartier vermutet.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen bei der Planung bzw. deren Umsetzungen sind folgende Maßnahmen geplant, die in den Anlagen zum Durchführungsvertrag konkretisiert werden:

- Bauzeitenregelung bei Abriss-, Umbau- und Fällarbeiten
- Artenschutzfachliche Baubegleitung
- Als Maßnahmen zum Ersatz von ggf. verloren gehenden Fledermaus-Quartieren sind vorgesehen:
- Ersatz für den Verlust von Balz- und Wochenstuben-Quartieren bei Baumfällungen mit Höhlen (im Verhältnis 1:2)
- Fassadenquartiere in (CEF-Maßnahme) und an den Gebäuden, ggf. auch an weiteren Gebäuden im Umfeld

Bei Durchführung der vorgesehenen Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen kommt es nicht zu Verbotstatbeständen hinsichtlich der Artengruppe Fledermäuse.

Zauneidechse

Im Bereich von drei Untersuchungsflächen (Bereiche mit Habitatpotential) konnten Zauneidechsen nachweise erbracht werden. Außerhalb der Untersuchungsflächen sind keine geeigneten Habitatstrukturen vorhanden, Vorkommen können hier ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen bei der Planung bzw. deren Umsetzung sind folgende Maßnahmen vorgesehen, die ebenfalls in den Anlagen zum Durchführungsvertrag konkretisiert werden:

- Aufbau von Amphibienschutzzäunen.
- Vergrämung vor dem Abriss der Turnhalle auf der zu kreuzenden Habitatfläche und Schutzzaun

Zur Ausgleich für potenzielle Beeinträchtigungen von Zauneidechsenhabitaten und Stützung der vorhandenen Zauneidechsenpopulation ist ein Maßnahmenkomplex vorgesehen, der den

- Gebäudeabriss einer Turnhalle und die Herstellung eines für Zauneidechsen geeigneten Lebensraums

beinhaltet.

Die Herstellung des Ersatzhabitats ist als vorgezogene Maßnahme (CEF-Maßnahme) durchzuführen. Im Sinne des Artenschutzes gilt sie als Vermeidungsmaßnahme, da

im Zusammenhang mit den übrigen Vermeidungsmaßnahmen das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG vermieden wird.

Beim Vollzug der Planung ist dafür zu sorgen, dass in diesen Zeiten keine erheblichen Störungen für die streng geschützte Art bestehen. Eine Störung ist erheblich, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Die Vergrämung von Zauneidechsen ist hier nicht als Verbotstatbestand der erheblichen Störung zu bewerten, weil vorher ein Ersatzhabitat geschaffen wird.

Potentielle Eremiten-Vorkommen

Im Rahmen der Strukturkartierung wurden im Untersuchungsgebiet zwei als Eremiten-Habitate geeignete Bäume festgestellt. Die weitergehenden Untersuchungen konnten keine direkten Nachweise erbringen. Auch wenn ein Eremiten-Vorkommen im Gebiet unwahrscheinlich ist, kann aufgrund der schlechten Einsehbarkeit der Höhlen ein Vorkommen nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Deshalb sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Fällbegleitung und Umsiedlung vom Vorhaben betroffener Eremitenbestände in geeignete Habitate -

sofern im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht potentielle Habitatbäume entfernt werden müssen.

2.7 Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG

Eine Beeinträchtigung der geschützten Trockenrasenflächen kann bei der Gestaltung der Freiflächen und im Rahmen der künftigen Nutzung nicht vollständig ausgeschlossen werden. Die geplante Fläche A - Maßnahmen zur Herstellung eines Zauneidechsen-Lebensraums mit einer Gesamtfläche von ca. 1.500 m² - ist geeignet ggf. eintretende Verluste und Beeinträchtigungen qualitativ und quantitativ auszugleichen.

2.8 Baumschutz

Im Vordergrund steht die Vermeidung von Beeinträchtigungen oder Fällungen, die Gegenstand der Baumschutzverordnung sind. Dies wurde bereits bei der Anordnung der geplanten Stellplatzflächen in enger Abstimmung mit der UNB berücksichtigt.

Außerdem erfolgte im Rahmen der Freiflächenplanung eine detaillierte fachliche Abstimmung mit der UNB darüber, bei welchen Bäumen aus Gründen der Verkehrssicherung die Fällung unumgänglich ist oder eine Vermeidung oder zumindest ein Aufschub der Fällung erzielt werden kann. Grundsätzlich erfolgt eine weitere Prüfung der Vermeidbarkeit zum Zeitpunkt der vorgesehenen Fällungen im Rahmen der Fällgenehmigung.

Darüber hinaus werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung von Baumverlusten durchgeführt werden.

- Vermeidung von Beeinträchtigungen bei einer Errichtung eines Zaunes entlang der Grundstücksgrenze
- Schutz von Baumbestand im Bereich von Baustellen sind gemäß DIN 18920 / sinngemäß RAS-LP vor mechanischen Beeinträchtigungen während der Bauzeit

Bei Baumpflanzungen ist das Merkblatt DWA-M 162 Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle, zu beachten.

Voraussichtlich kann der Bedarf an Ersatzpflanzungen nicht im Plangebiet gedeckt werden, so dass darüber hinaus eine Ausgleichsabgabe zu leisten sein wird. Die Ausgleichsabgabe bemisst sich gemäß BaumSchVO an den fiktiven Herstellungskosten einschließ-

lich eines Zeitzuschlags in doppelter Höhe. Der Ausgleichsbedarf für verkehrssicherungs-pflichtige Bäume wird separat als Biotoptyp nach Wertpunkten ermittelt (s. Kap. II. 2.10). Die Neupflanzungen zum Erhalt der Gehölzkulisse werden auf den Kompensationsbedarf angerechnet. Der darüber hinaus verbleibende Kompensationsbedarf kann ebenfalls monetär über die Ermittlung der fiktiven Wiederherstellungskosten monetär ausgeglichen werden.

2.9 Wald

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde von Seiten Berliner Forsten festgestellt, dass durch die Planung kein Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes beansprucht wird. Zu beachten sind nachbarschaftliche Anforderungen.

2.10 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und Ausgleichsentscheidung

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen über die Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB, § 18 BNatSchG) sind bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Das Vorhabengebiet liegt in einem Bereich, für den bislang keine verbindlichen Bebauungsplanregelungen im Sinne des § 30 BauGB bestehen. Das gesamte Umfeld des Geltungsbereichs ist bisher unbeplant. Die Flächen des Geltungsbereichs sind planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen, da sie nicht an einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Teil haben. Die Eingriffsbilanzierung wird (gemäß Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde) nach dem „Verfahren zur Ermittlung von Kostenäquivalenten“ angewendet. Neben einer differenzierten Zustandserfassung (Situationswert) der Biotopausprägung wird dabei die Bestandsminderung angemessen berücksichtigt, wohingegen den abiotischen Faktoren durch bauplanungsrechtliche Bestimmungen bereits hinreichend Rechnung getragen wird.

a) Flächenbiotope

In den folgenden Tabellen wird dem Situationswert der Biotopausprägung (ohne Bäume) der zu erwartende Wert nach Durchführung der Planung gegenübergestellt.

Tabelle A: Zustand vor der Planung (Ist-Zustand)				
Biotop-code	Biotoptyp	Flächengröße (m²)	Wertpunkte (WP)	WP/1000 m²
02153	Teich, überwiegend bis vollständig verbaut (STT)	115	1	0,1
051131	Ruderal Wiesen, typische, artenreiche Ausprägung (GMRR)	1.830	16	29,3
051132	Ruderal Wiesen, verarmte Ausprägung (GMRA)	10.755	5	53,8
0512110	Silbergrasreiche Pionierfluren (GTSC)	155	17	2,6
0512121	Raublattschwingelrasen (GTSAF), (ruderalisiert und artenarm, daher Wertminderung von 38 auf 28 WP)	1.435	28	40,2
051422	Staudenfluren (Säume) frischer, nährstoffreicher Standorte, verarmte oder ruderalisierte Ausprägung, weitgehend ohne bzw. mit Gehölzaufwuchs	13.955	9	125,6
071022	Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend nicht heimische Arten	950	5	4,8
10252	Gärtnerisch gestaltete Freiflächen, Anpflanzung von Sträuchern	8.670	2	17,3
10277, 1027x	Gärtnerisch gestaltete Freiflächen, Hochbeete und sonstige gering bedeutende Freiflächen	1.070	1	1,1
	Hauptanlagen	12.740	0	0
	Nebenanlagen (versiegelt)	14.610	0	0
Summe		64.340		274,7

Tabelle B: Zustand nach der Planung (Prognose)				
Biotop-code	Biotoptyp / Flächennutzung	Flächengröße (m²)	Wertpunkte (WP)	WP/1000 m²
0512110	Silbergrasreiche Pionierfluren (GTSC) - bleiben erhalten	155	17	2,6
0512121	Raublattschwingelrasen (GTSAF), (ruderalisiert und artenarm, daher Wertminderung bereits im Bestand auf 28 WP) – bleiben grundsätzlich erhalten, Beeinträchtigungen können aber nicht ganz ausgeschlossen werden, deshalb weitere Abwertung auf 17 WP (ähnlich GTSC-Situationswert)	1.435	17	24,4
	Fläche A: Zauneidechsen-Lebensraum (Trockenrasen mit Habitatstrukturen), Grundwert für GTSAF = 18 WP, aufgrund überdurchschnittlicher Habitatstrukturen Aufwertung auf 28 WP	1.495	28	41,9
	Sonstige nicht überbaubare Grundstücksflächen (Mindestfläche 39.380 m²), anteilig (geschätzt)	27.566	5	137,8
	artenreicher Zier-/Parkrasen (5 WP, ca. 70 %)	7.876	2	15,8
	artenarmer Zier-/Parkrasen und Spielflächen (2 WP, ca. 20 %)	3.938	3	11,8
	Gärtnerisch gestalteten Freiflächen, naturnah (3 WP, ca. 10 %)			
	Haupt- und Nebenanlagen (max. Versiegelung)	21.875	0	0
Summe		64.340		234,3

Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft wurden in den vorherigen Kapiteln bereits erläutert. In der Bilanzierung erfolgt eine Bewertung der vorhandenen Biotopausprägung (Situationswert), der die planungsbedingten Veränderungen der Biotopausprägung und Bestandsminderung bei maximaler Inanspruchnahme des zulässigen Nutzungsmaßes (einschließlich Nebenanlagen) gegenübergestellt werden. Daraus ergibt sich eine **Differenz in Höhe eines Flächenäquivalent von –40,4 Wertpunkten** bei Realisierung der Planung als Wertminderung, die dem Kompensationsbedarf entspricht.

Den abiotischen Faktoren Boden, Wasser, Klima wird durch bauplanungsrechtliche Bestimmungen, wie Begrenzung der in Anspruch genommenen Grundflächen sowie ihrer Beschaffenheit, einschl. Regelungen zum Umgang mit Niederschlagswasser hinreichend Rechnung getragen, so dass erhebliche Beeinträchtigungen dieser Funktionen im Naturhaushalt nicht zu erwarten sind. Dies gilt ebenso für das Landschaftsbild. Darüber hinaus erfolgt eine Erhöhung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts durch Netto-Entsiegelung von mindestens 5.475 m² aufgrund der Begrenzung des zulässigen Nutzungsmaßes.

Dieses Nutzungsmaß wird nach gegenwärtigem Planungsstand des Vorhabens nicht vollständig ausgeschöpft werden, so dass der künftige Biotopwert noch etwas über dem in der Tabelle dargestellten Flächenäquivalent liegen wird. Maßgeblich ist jedoch das maximal zulässige Nutzungsmaß, das für den Geltungsbereich verbindlich einzuhalten ist.

Für den entstehenden Kompensationsbedarf in Höhe eines Flächenäquivalents von 40,4 Wertpunkten und die Kompensation von Bäumen werden fiktive Wiederherstellungskosten ermittelt. Für die Berechnung dienen beispielhafte Kostenangaben gem. Anlage 4 zum Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin):

- Herstellungskosten Beispiel Magerrasen aus nährstoffreichem Rasen: 5,31 €/ m²

Magerrasen wird mit einem Biotopwert von 17 Wertpunkten (entsprechend silbergrasreiche Pionierfluren mit kurzer Entwicklungszeit) veranschlagt. Dem **Flächenäquivalent von 40,4 Wertpunkten** entsprechend müssten ca. 2.376 m² Magerrasen aus nährstoffreichem Rasen hergestellt werden ($40,4 \times 1.000 / 17$). Das Kostenäquivalent dafür beträgt ($5,31 \times 2.376$) **ca. 12.620 €**.

b) Baumfällungen durch Neubebauung und Stellplätze (vorhabenbedingt)

Aufgrund von Flächeninanspruchnahmen für Neubebauung, Gebäudesanierung und Stellplätze werden 65 Bäume gefällt, davon fallen 56 unter die Bestimmungen der BaumSchVO, daraus resultiert gemäß BaumSchVO ein Kompensationsbedarf von 91 Neupflanzungen (vgl. folgende Tabelle).

Lfd. Nr.	Baum-Nr. ²¹⁾	Baumart	Stamm-umfang (m)	Ersatz nach BaumSchVO
1	9	Eiche	1,1	1
2	15	Waldkiefer	1,4	2
3	24	Spitz-Ahorn	1,3	2
4	61	Birke	1,0	1
5	66	Eschen-Ahorn, mehrst.	0,5	1
6	85	Robinie	1,2	1
7	157	Waldkiefer	1,1	1
8	157	Waldkiefer	1,1	1
9	160	Waldkiefer	1,3	2
10	183	Spitz-Ahorn	2,1	4
11	246	Waldkiefer	1,4	2
12	268	Prunus (abgestorben)	1,2	1
13	280	Waldkiefer	1,4	2
14	304	Waldkiefer	1,5	2
15	305	Waldkiefer	1,0	1
16	306	Waldkiefer	1,6	2
17	314	Waldkiefer	1,2	1
18	315	Eiche	1,4	2
19	324	Robinie	0,85	1
20	326	Eiche	1,4	2
21	353	Waldkiefer	1,2	1
22	368	Robinie	0,8	1
23	369	Robinie	0,9	1
24	377	Waldkiefer	1,2	1
25	383	Robinie	1,1	1
26	385	Pappel	1,0	1
27	386	Robinie	0,8	1
28	387	Robinie	0,9	1
29	390	Pappel	1,0	1
30	391	Pappel	1,9	3
31	392	Pappel	2,0	3
32	393	Pappel	1,0	1
33	394	Spitz-Ahorn	0,8	1
34	397	Robinie	1,6	2
35	398	Spitz-Ahorn	0,8	1
36	401	Edelkastanie	1,2	1
37	402	Spitz-Ahorn, 2-st.	2x0,6	1

21) gemäß Kartierung durch Seebauer Wefers & Partner 2013

Lfd. Nr.	Baum-Nr. ²¹⁾	Baumart	Stamm-umfang (m)	Ersatz nach BaumSchVO
38	403	Pappel	1,6	2
39	404	Weide	1,4	2
40	405	Berg-Ahorn	2,1	4
41	406	Berg-Ahorn	2 x 0,8	2
42	407	Waldkiefer	1,4	2
43	408	Waldkiefer	1,8	3
44	409	Waldkiefer	1,4	2
45	410	Schwarz-Erle	0,8	1
46	411	Weide	1,0	1
47	412	Schwarz-Erle	0,9	1
48	413	Birke	1,2	1
49	414	Eiche	1,8	3
50	415	Waldkiefer	1,6	2
51	416	Waldkiefer	1,6	2
52	417	Waldkiefer	1,4	2
53	418	Waldkiefer	1,1	1
54	419	Eiche	2,2	4
55	420	Waldkiefer	1,2	1
56	421	Eiche	0,86	1
				91

Nach gegenwärtigem Stand des Vorhabenkonzepts sind 72 Neupflanzungen im Geltungsbereich vorgesehen. Die endgültige Ausgleichsentscheidung über die Anrechnung von Neupflanzungen unter Berücksichtigung der Schadstufen der Bestandsbäume und den darüber hinaus zu leistenden monetären Ausgleich erfolgt im Rahmen der Fällgenehmigung nach den Bestimmungen der BaumSchVO.

- c) Bäume, die voraussichtlich aufgrund der Verkehrssicherungspflicht kurz- bis mittelfristig gefällt werden müssen

Ausgehend von der derzeitigen planungsrechtlichen Situation im Plangebiet, wonach sich die Grundstücke im Außenbereich befinden und eine Wohnbaunutzung nicht zulässig ist, wird für den Baumbestand, dessen Beseitigung mit der Herstellung der Verkehrssicherheit begründet ist, nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde folgende weitergehende Bewertung eingeführt:

Das dem Denkmalschutz unterliegende Vorhabengebiet ist zum Teil durch einen markanten und teilweise älteren Baumbestand mit den für das Berliner Urstromtal typischen und ökologisch hochwertigen Arten Waldkiefer und Eiche gekennzeichnet. Da die Planung eine Nutzungsaufnahme von Wohnen beabsichtigt, werden mit Zulassung bzw. Aufnahme der Nutzung Verkehrssicherungsmaßnahmen im Baumbestand erforderlich, die ohne die geplante Nutzung nicht stattfinden müssten.

Gemäß § 6 Abs. 4 BaumSchVO wären unter der Prämisse einer zulässigen Nutzung diese Altbäume auf Grund ihres natürlich eingetretenen Alterszustandes zum Teil ohne Ersatz zu beseitigen. Andererseits wird dieser Eingriff ausschließlich durch die beabsichtigte Nutzung des Standorts erforderlich. Zur Bewältigung dieses Sachverhalts im Planverfahren, d. h. zur angemessenen Berücksichtigung des erheblichen ökologischen Wertes der zu fällenden Altbäume, wird für diese eine Bewertung nach Biotoptyp (gemäß Biotoptypenliste) vorgenommen (s. folgende Tabelle). Der Biotopwert wird dann mit dem Stamm-

umfang in cm multipliziert und anschließend durch 1000 dividiert. Bei einem Ergebnis unter einem halben Wertpunkt wird auf 0,5 aufgerundet.

Zum Erhalt der prägenden Gehölzkulisse wird im Durchführungsvertrag festgelegt, dass für jeden Baum, der aus Gründen mangelnder Standsicherheit gefällt werden muss, eine Neupflanzung an dem Standort (ggf. mit geringen Abweichungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten) zu erfolgen hat. Die Neupflanzungen werden dem Wertverlust mit einem Biotopwert von 10 Punkten gegenübergestellt.²²⁾ Bei Bestandsbäumen, die einen geringeren Biotopwert als die Neupflanzung haben (z. B. sonstige nichtheimische Baumarten mittleren Alters 7 Punkte) wird ein halber Wertpunkt für die Neupflanzung angerechnet. Bei einem Bestandswert unter einem halben Wertpunkt wird auf 0,5 aufgerundet.

Lfd. Nr.	Zeitraum der Fällung	Baum-Nr.	Baumart	StU (m)	Biotopwert (Bestand minus Neupflanzung)	Wertverlust (Wertpunkte)
1	m	2	Eiche	1,1	20 - 10 = 10	1,1
2	m	7	Eiche	1,2	20 - 10 = 10	1,2
3	m	12	Eiche	1,0	20 - 10 = 10	1,0
4	m	14	Eiche	0,9	20 - 10 = 10	0,9
5	m	17	Waldkiefer	1,3	40 - 10 = 30	3,9
6	m	25	Spitz-Ahorn	1,2	20 - 10 = 10	1,2
7	m	28	Eiche	0,5	20 - 10 = 10	0,5
8	m	29	Eiche	0,5	20 - 10 = 10	0,5
9	m	51	Eiche	1,5	20 - 10 = 10	1,5
10	m	60	Eiche	1,0	20 - 10 = 10	1,0
11	m	62	Eiche	1,4	20 - 10 = 10	1,4
12	k	67	Waldkiefer	1,3	20 - 10 = 10	1,3
13	m	68	Waldkiefer	1,7	20 - 10 = 10	1,7
14	m	69	Waldkiefer	1,4	20 - 10 = 10	1,4
15	m	71	Waldkiefer	1,1	20 - 10 = 10	1,1
16	m	77	Eiche	0,75	20 - 10 = 10	0,7
17	m	78	Eiche	1,1	20 - 10 = 10	1,1
18	m	84	Eiche	1,7	20 - 10 = 10	1,7
19	m	89	Eiche	2,4	38 - 10 = 28	6,7
20	m	93	Eiche	0,9	40 - 10 = 30	2,7
21	m	97	Robinie	0,9	7 - 10 (0,6 - 0,5)	0,1
22	k	98	Waldkiefer	1,4	20 - 10 = 10	1,4
23	k	101	Waldkiefer	0,8	20 - 10 = 10	0,8
24	k	102	Waldkiefer	1,3	40 - 10 = 30	3,9
25	k	104	Robinie	1,8	7 - 10 (1,3 - 0,5)	0,8
26	k	105	Robinie	1,5	27 - 10 = 17	2,6
27	k	106	Robinie	1,9	27 - 10 = 17	3,2
28	m	107	Eiche	1,7	20 - 10 = 10	1,7
29	m	109	Eiche	1,3	20 - 10 = 10	1,3
30	m	110	Eiche	1,0	20 - 10 = 10	1,0
31	m	113	Douglasie	0,95	7 - 10 (0,7 - 0,5)	0,2
32	m	114	Gingko	0,75	7 - 10 (0,5 - 0,5)	0,0
33	k	116	Waldkiefer	1,3	20 - 10 = 10	1,3
34	k	117	Berg-Ahorn	1,0	40 - 10 = 30	3,0
35	k	118	Berg-Ahorn	0,9	20 - 10 = 10	0,9
36	k	119	Berg-Ahorn	1,3	20 - 10 = 10	1,3
37	k	120	Waldkiefer	1,1	40 - 10 = 30	3,3
38	m	121	Strobe	1,0	7 - 10 (0,7 - 0,5)	0,2

22) Biototyp 0715213 gemäß Biototypenliste, sonstiger Einzelbaum, heimische Baumart, Jungbaum (< 10 Jahre), Punktzahl für den Grundwert

Lfd. Nr.	Zeitraum der Fällung	Baum-Nr.	Baumart	StU (m)	Biotopwert (Bestand minus Neupflanzung)	Wertverlust (Wertpunkte)
39	m	122	Waldkiefer	1,4	40 – 10 = 30	4,2
40	k	123	Waldkiefer	1,6	40 – 10 = 30	4,8
41	k	124	Waldkiefer	1,1	40 – 10 = 30	3,3
42	m	126	Douglasie	0,8 (geschätzt)	7 – 10 (0,6 – 0,5)	0,1
43	m	128	Waldkiefer	1,2	20 – 10 = 10	1,2
44	m	130	Waldkiefer	0,8 (geschätzt)	20 – 10 = 10	0,8
45	m	131	Waldkiefer	2,2	38 – 10 = 28	6,7
46	m	132	Waldkiefer	1,6	20 – 10 = 10	1,6
47	k	133	Waldkiefer	1,5	40 – 10 = 30	4,5
48	m	134	Waldkiefer	1,2	20 – 10 = 10	1,2
49	k	135	Waldkiefer	1,5	20 – 10 = 10	1,5
50	m	136	Waldkiefer	1,3	20 – 10 = 10	1,3
51	m	137	Waldkiefer	1,8	20 – 10 = 10	1,8
52	m	138	Waldkiefer	1,5	20 – 10 = 10	1,5
53	m	139	Waldkiefer	1,8	20 – 10 = 10	1,8
54	m	140	Waldkiefer	1,6	20 – 10 = 10	1,6
55	m	141	Waldkiefer	1,3	20 – 10 = 10	1,3
56	m	142	Waldkiefer	1,6	20 – 10 = 10	1,6
57	m	143	Waldkiefer	1,4	40 – 10 = 30	4,2
58	m	144a	Waldkiefer	1,4	20 – 10 = 10	1,4
59	m	144b	Waldkiefer	1,4	20 – 10 = 10	1,4
60	m	147	Birke	1,4	20 – 10 = 10	1,4
61	m	148	Birke	1,6	20 – 10 = 10	1,6
62	m	149	Waldkiefer	1,3	20 – 10 = 10	1,3
63	k	151	Waldkiefer	1,6	20 – 10 = 10	1,6
64	k	153	Waldkiefer	1,6	40 – 10 = 30	4,8
65	k	154	Waldkiefer	1,4	40 – 10 = 30	4,2
66	k	155	Douglasie	0,8 (geschätzt)	7 – 10 (0,6 – 0,5)	0,1
67	k	162	Waldkiefer	1,1	40 – 10 = 30	3,3
68	m	163	Waldkiefer	1,6	40 – 10 = 30	4,8
69	k	164	Waldkiefer	1,4	20 – 10 = 10	1,4
70	k	166	Waldkiefer	1,6	20 – 10 = 10	1,6
71	k	167	Waldkiefer	1,4	20 – 10 = 10	1,4
72	k	168	Waldkiefer	1,2	40 – 10 = 30	3,6
73	m	173	Eiche	0,9	20 – 10 = 10	0,9
74	m	175	Eiche	1,5	20 – 10 = 10	1,5
75	m	176	Eiche	1,6	20 – 10 = 10	1,6
76	k	177	Schwarz-Kiefer	0,5	7 – 10 (0,5 – 0,5)	0,0
77	m	178	Schwarz-Kiefer	0,88	7 – 10 (0,6 – 0,5)	0,1
78	m	179	Schwarz-Kiefer	0,98	7 – 10 (0,7 – 0,5)	0,2
79	k	180	Schwedische Mehlbeere	1,2	27 – 10 = 17	2,0
80	m	181	Berg-Ahorn	1,2	20 – 10 = 10	1,2
81	m	182	Douglasie	0,8	7 – 10 (0,6 – 0,5)	0,1
82	m	187	Douglasie	1,2	7 – 10 (0,8 – 0,5)	0,3
83	m	191	Berg-Ahorn	0,81	20 – 10 = 10	0,8
84	m	193	Waldkiefer	1,4	20 – 10 = 10	0,7
85	m	194	Eiche	1,1	20 – 10 = 10	1,1
86	m	195	Waldkiefer	1,3	20 – 10 = 10	1,3
87	m	196	Waldkiefer	1,4	20 – 10 = 10	1,3
88	m	197	Eiche	0,8	20 – 10 = 10	0,8
89	m	198	Waldkiefer	1,1	20 – 10 = 10	1,1

Lfd. Nr.	Zeitraum der Fällung	Baum-Nr.	Baumart	StU (m)	Biotopwert (Bestand minus Neupflanzung)	Wertverlust (Wertpunkte)
90	m	200	Eiche	1,0	20 – 10 = 10	1,0
91	m	211	Spitz-Ahorn	0,5	20 – 10 = 10	0,5
92	m	212	Berg-Ahorn	0,9	20 – 10 = 10	0,9
93	m	213	Spitz-Ahorn	0,6	20 – 10 = 10	0,6
94	k	215	Waldkiefer	0,8 (geschätzt)	20 – 10 = 10	0,8
95	m	220	Berg-Ahorn	0,8	20 – 10 = 10	0,8
96	k	222	Birke	0,75	20 – 10 = 10	0,8
97	m	227	Waldkiefer	1,4	20 – 10 = 10	1,4
98	m	228	Waldkiefer	1,4	40 – 10 = 30	4,2
99	m	229	Walnuss	0,5/0,5	7 – 10 (0,5 – 0,5)	0,0
100	m	230	Spitz-Ahorn	0,5	20 – 10 = 10	0,5
101	m	231	Esche	1,0	20 – 10 = 10	1,0
102	m	235	Waldkiefer	1,6	40 – 10 = 30	4,8
103	m	236	Waldkiefer	1,4	20 – 10 = 10	1,4
104	m	238	Waldkiefer	1,8	20 – 10 = 10	1,8
105	m	240	Waldkiefer	1,5	20 – 10 = 10	1,5
106	m	241	Waldkiefer	1,5	20 – 10 = 10	1,5
107	k	242	Waldkiefer	1,4	40 – 10 = 30	4,2
108	m	243	Eiche	1,8	20 – 10 = 10	1,8
109	m	250	Waldkiefer	1,3	20 – 10 = 10	1,3
110	m	251	Waldkiefer	1,4	20 – 10 = 10	1,4
111	m	252	Waldkiefer	1,2	20 – 10 = 10	1,2
112	m	253	Waldkiefer	1,4	20 – 10 = 10	1,4
113	m	258	Waldkiefer	1,6	20 – 10 = 10	1,6
114	m	259	Birke	1,4	20 – 10 = 10	1,4
115	k	260	Birke	1,1	20 – 10 = 10	1,1
116	m	261	Sal-Weide	0,9	20 – 10 = 10	0,9
117	m	262	Schwedische Mehlbeere	0,78	27 – 10 = 17	1,3
118	m	263	Waldkiefer	1,2	20 – 10 = 10	2,4
119	m	264	Waldkiefer	1,5	20 – 10 = 10	3,0
120	m	265	Waldkiefer	1,6	20 – 10 = 10	3,2
121	m	266	Waldkiefer	1,8	20 – 10 = 10	3,6
122	m	267	Douglasie	1,6	7 (1,1 – 0,5)	0,6
123	m	269	Sal-Weide	0,8	20 – 10 = 10	0,8
124	m	270	Spitz-Ahorn	1,5	20 – 10 = 10	1,5
125	m	271	Berg-Ahorn	1,2	20 – 10 = 10	1,2
126	m	272	Berg-Ahorn	1,1	20 – 10 = 10	1,1
127	m	273	Waldkiefer	1,2	20 – 10 = 10	1,2
128	m	276	Douglasie	1,4	7 (1,0 – 0,5)	0,5
129	m	277	Waldkiefer	1,4	40 – 10 = 30	4,2
130	m	278	Waldkiefer	1,5	20 – 10 = 10	1,5
131	m	279	Waldkiefer	1,2	20 – 10 = 10	1,2
132	m	281	Waldkiefer	1,4	20 – 10 = 10	1,4
133	m	282	Waldkiefer	1,5	20 – 10 = 10	1,5
134	m	284	Waldkiefer	1,3	20 – 10 = 10	1,3
135	m	285	Waldkiefer	1,6	20 – 10 = 10	1,6
136	m	286	Waldkiefer	1,7	40 – 10 = 30	5,1
137	m	287	Waldkiefer	1,2	20 – 10 = 10	1,2
138	m	288	Eiche	1,6	20 – 10 = 10	1,6
139	m	291	Robinie	0,8	7 (0,6 – 0,5)	0,1
140	m	292	Eiche	1,9	20 – 10 = 10	1,9
141	m	293	Eiche	1,0	20 – 10 = 10	1,0

Lfd. Nr.	Zeitraum der Fällung	Baum-Nr.	Baumart	StU (m)	Biotopwert (Bestand minus Neupflanzung)	Wertverlust (Wertpunkte)
142	m	294	Waldkiefer	1,6	20 – 10 = 10	1,6
143	m	295	Eiche	1,5	20 – 10 = 10	1,5
144	k	286	Waldkiefer	0,9	40 – 10 = 30	2,7
145	m	298	Waldkiefer	1,5	20 – 10 = 10	1,5
146	m	299	Waldkiefer	1,2	20 – 10 = 10	1,2
147	m	300	Waldkiefer	1,5	20 – 10 = 10	1,5
148	k	301	Waldkiefer	1,2	40 – 10 = 30	3,6
149	m	303	Waldkiefer	1,3	20 – 10 = 10	1,3
150	m	308	Waldkiefer	1,1	20 – 10 = 10	1,1
151	m	309	Waldkiefer	1,3	20 – 10 = 10	1,3
152	m	317	Waldkiefer	1,0	20 – 10 = 10	1,0
153	m	318	Eiche	0,9	20 – 10 = 10	0,9
154	m	319	Eiche	1,1	20 – 10 = 10	1,1
155	k	320	Waldkiefer	1,2	20 – 10 = 10	1,2
156	m	323	Eiche	2,1	38 – 10 = 28	5,9
157	m	328	Eiche	0,8	20 – 10 = 10	0,8
158	m	331	Eiche	1,4	40 – 10 = 30	4,2
159	m	332	Spitz-Ahorn	1,2	20 – 10 = 10	1,2
160	m	334	Schwedische Mehlbeere	0,9	7 (0,6 – 0,5)	0,1
161	m	337	Eiche	1,1	20 – 10 = 10	1,1
162	m	338	Eiche	2,0	38 – 10 = 28	5,6
163	m	341	Eiche	1,5	20 – 10 = 10	1,5
164	m	342	Schwedische Mehlbeere	1,0	7 (0,7 – 0,5)	0,2
165	m	345	Eiche	1,6	20 – 10 = 10	1,6
166	m	347	Waldkiefer	1,3	20 – 10 = 10	1,3
167	m	349	Eiche	0,97	20 – 10 = 10	1,0
168	m	352	Douglasie	1,45	7 (1,0 – 0,5)	0,5
169	m	356	Waldkiefer	1,4	40 – 10 = 30	4,2
170	m	357	Robinie	0,8	7 (0,6 – 0,5)	0,1
171	m	358	Waldkiefer	1,4	20 – 10 = 10	1,4
172	m	371	Linde	0,7	20 – 10 = 10	0,7
173	k	374	Linde	0,66	20 – 10 = 10	0,7
174	m	376	Eiche	1,3	20 – 10 = 10	1,3
175	k	380	Linde	0,6	20 – 10 = 10	0,6
176	k	381	Linde	0,55	20 – 10 = 10	0,6
177	m	382	Robinie	1,0	7 (0,7 – 0,5)	0,2
						293,6

Legende: Fettdruck: heimische Baumart
 k kurzfristig
 m mittelfristig
 Hervorhebungen: Bäume mit Habitatqualität für Höhlen-/Nischenbrüter/ Fledermäuse
 bzw. Einstufung als Altbaum aufgrund des Stammumfangs (StU mind. 200 cm)

Wenn für jeden kurz- bis mittelfristig zu fällenden Baum eine Neupflanzung durchgeführt wird, verbleibt aufgrund der Entwicklungsdauer noch ein Kompensationsdefizit von 294 Wertpunkten.

Der entsprechende Kompensationsbedarf soll - da eine voll umfängliche Kompensation nicht durch Neupflanzungen erreicht werden kann - über die Ermittlung der fiktiven Wiederherstellungskosten monetär ausgeglichen werden. Gemäß Verfahren zur Bewertung

und Bilanzierung von Eingriffen können auf der Grundlage der Herstellungskosten von Biotopen sowie lagebezogener Zuschläge die Kosten pro Wertpunkt ermittelt werden. Als Kostenansatz wird nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde der Durchschnittswert gemäß Kostentabelle des Leitfadens herangezogen, der bei 1.218 € für einen Wertpunkt liegt. Ein lagebezogener Zuschlag von 10 € für den Flächentyp „Flächen in den Außen- und Randbezirken (der Peripherie)“ ist zusätzlich zu berücksichtigen. Daraus ergibt sich ein Betrag von $1.228 \text{ €} \times 294 = 361.032 \text{ €}$ für die Summe der voraussichtlich 177 mittel- bis langfristig aus Gründen der Verkehrssicherung zu fällenden Bäume, somit durchschnittlich ca. 2.040 € pro Baum. Im Durchführungsvertrag wird festgelegt, dass die Ersatzzahlung jeweils erst bei Erteilung einer Fällgenehmigung als Durchschnittsbetrag pro Baum fällig wird. Grundsätzlich ist vor der Beseitigung von Bäumen, auch unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Aspekte, eine Fällgenehmigung nach § 5 der BaumSchVO zu beantragen, bei der auch Maßnahmen zur Vermeidung zu prüfen sind, beispielsweise ob die Verkehrssicherheit bei bestimmten Bäumen auch durch einen Entlastungsschnitt hergestellt werden kann. Grundsätzlich ist vor der Beseitigung von Bäumen, auch unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Aspekte, eine Fällgenehmigung nach § 5 der BaumSchVO zu beantragen, bei der auch Maßnahmen zur Vermeidung zu prüfen sind, beispielsweise ob die Verkehrssicherheit bei bestimmten Bäumen auch durch einen Entlastungsschnitt hergestellt werden kann.

2.11 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

2.11.1 Nutzungsalternativen

Seit der Schließung des Kinderheims Anfang der 1990er Jahre liegt der überwiegende Teil der Flächen des unter Denkmalschutz stehenden Geländes brach. Nur auf dem Grundstück Südostallee 132 sowie auf Teilflächen im östlichen Bereich des Grundstücks Südostallee 134 fand eine Zwischennutzung statt. Eine adäquate, dem Denkmalstatus entsprechende Nachnutzung des gesamten Bereichs konnte sich nicht etablieren und ist auch weiterhin nicht in Sicht; deshalb sind keine realistischen Alternativen zur Nutzung der vorhandenen Anlage vorhanden.

Die Aufgabe jeglicher baulichen Nutzung würde langfristig den Verlust der noch gut erhaltenen und aus kulturhistorischen Gründen bedeutenden Bausubstanz bedeuten, da deren Erhalt zu rein musealen Zwecken von der Gemeinde nicht finanziert werden kann. Eine Eingliederung des Geländes in den umgebenden Waldbestand zur forstlichen Nutzung, Freizeitnutzung oder zu Naturschutzzwecken würde dem übergeordneten Ziel der Wiedernutzbarmachung bebauter Flächen an dem verkehrsgünstig und auch hinsichtlich weiterer Lagekriterien günstig gelegenen Standort widersprechen. Eine solche Alternative wird daher aus städtebaulichen Gründen nicht angestrebt, insbesondere in Anbetracht des fehlenden Wohnraums in der Stadt Berlin.

2.11.2 Konzeptalternativen

Im Zuge der Konzepterarbeitung wurden Alternativen zur Verortung bzw. Anordnung der geplanten Stellplätze eingehend geprüft. Die Errichtung einer Tiefgarage wurde insbesondere aufgrund der durch einen hohen Grundwasserstand und die Lage in der Trinkwasserschutzzone charakterisierten Grundwassersituation sowie aus Wirtschaftlichkeitsaspekten im Rahmen der Prüfung verworfen. Der Umbau des ehemaligen Heizhauses zu einem „Parkhaus“ durch Entkernung und Einbau einer Parkpalette konnte aus statischen Gründen nicht weiter vertieft werden.

Für die geplanten Reihenhäuser waren ursprünglich vier kleiner Baufelder vorgesehen. Um wertvollen Baumbestand entlang der Geltungsbereichsgrenze zu schonen, wurde die geplante Reihenhausbauung auf zwei Feldern komprimiert und die südliche Stellplatzfläche unmittelbar daran angeschlossen.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht dargestellten Standorte für Nebenanlagen wie Fahrradständer, Mülltonnen und Kinderspielflächen wurden unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen wertvoller Bäume und Trockenrasen im Konzeptplan optimiert. Die Berücksichtigung dieser Vermeidungsmaßnahmen soll Bestandteil des Durchführungsvertrags werden.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf aufgetretene Schwierigkeiten bei der Erarbeitung der Unterlagen

Die zur Erstellung von Fachgutachten, (Verkehr, Schall, Fauna, Geotechnischer Bericht, Altlasten, Ver- und Entsorgung – Entwässerung) verwendeten Verfahren werden in den jeweiligen Erläuterungsberichten beschrieben. Diese Gutachten wurden mit der jeweils zuständigen Behörde abgestimmt und können im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eingesehen werden.

Besondere Schwierigkeiten sind bei der Erarbeitung der Unterlagen nicht aufgetreten. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass aufgrund der komplexen Zusammenhänge des Naturhaushalts eine Prognose der Entwicklung des Pflanzen- und Tierartenbestandes mit Unsicherheit behaftet ist, insbesondere da auch großräumige oder die nähere Umgebung betreffende abiotische und biotische Veränderungen im Plangebiet wirksam werden können.

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)

Die Überwachung der geplanten Maßnahmen erfolgt entsprechend den Anforderungen der Fachbehörden, die gemäß Stellungnahme oder aufgrund baurechtlicher Erfordernisse von Bauherren Informationen oder Nachweise fordern können. Intensive Abstimmungen sind bei der Ausführungsplanung zum Vorhaben insbesondere mit der Denkmalschutzsowie der Naturschutzbehörde erforderlich.

Detailliertere Festlegungen zur Art der Überwachungsmaßnahmen und zu den Zeiträumen der Durchführung sind verbindlich im Durchführungsvertrag vom 15. Oktober 2014 geregelt.

4. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-61 VE wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Prüfung werden im vorliegenden Umweltbericht dargelegt. Der notwendige Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgestimmt.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-61 VE sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachnutzung des Areals des ehemaligen Kinderheims „Makarenko“ geschaffen werden. Das seit Beginn der 1990er Jahre weitgehend brach liegende Gelände, das als Gesamtanlage unter Denkmalschutz steht, soll künftig als Wohnanlage genutzt werden. Voraussetzung dafür ist der Erhalt der Gesamtanlage und des sanierungsbedürftigen denkmalgeschützten Gebäudebestands. In Angliederung an den denkmalgeschützten Bestand soll der vormals durch Wirtschaftsgebäude und Nebenanlagen geprägte östliche Teil des Geltungsbereichs durch Wohnungsneubauten standortverträglich entwickelt werden. Die Freiflächen innerhalb des Plangebiets sollen entsprechend ihrer derzeitigen Lage und Prägung gesichert und entwickelt werden.

Das an der Südostallee liegende Vorhabengebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 64.340 m². Innerhalb dieser Fläche sind derzeit 27.350 m² durch Gebäude und Nebenanlagen versiegelt. Im Westen, Süden und Osten ist der Geltungsbereich von bewaldeten Flächen des ehemaligen Kinderheims und dem ca. 110 ha großen Erholungsgebiet „Königsheide“ umgeben.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans überschneidet sich nicht mit naturschutzrechtlichen Schutzgebieten. Der Vegetationsbestand ist vor allem durch ältere Bäume und ehemalige Rasenflächen geprägt, die sich nach Aufgabe der Nutzung als Kinderheim und teilweise späterer Zwischennutzungen weitgehend ungestört entwickeln konnten. Kleinflächig sind in den ehemaligen Parkrasen geschützte Trockenrasen vorhanden.

Das Plangebiet liegt in der weiteren Wasserschutzzone III A des Wasserwerks Johannisthal. Der Grundwasserspiegel wird durch die Wassergewinnung im Wasserwerk Johannisthal und könnte bis ca. 1 m unter Flur ansteigen. Bei Probebohrungen im Rahmen der Baugrunderkundung lag er bei ca. 4,0 m unter Flur.

Auswirkungen durch Lärm

Trotz bestehender Lärmbelastungen, die vor allem durch den Verkehrslärm der Südostallee bedingt sind, werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. In den belasteten Bereichen wird dies dadurch erreicht, dass in einer bestimmten Anzahl von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen der Wohnungen schallgedämmte Lüftungsmöglichkeiten eingebaut oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen durchgeführt werden müssen. Weiterhin wird der hinreichende Fassadenschallschutz gemäß DIN 4109 in der Vorhabenplanung gewährleistet.

Auswirkungen auf die Erholung

Das geplante Wohngebiet hat eine hohe Lagegunst in Bezug auf wohnungsnahen Erholungsflächen aufgrund seiner eingebetteten Lage in ein Waldgebiet. Negative Auswirkungen auf angrenzende Freiräume durch zusätzliche Erholungssuchende sind aufgrund der Größe der nahe liegenden Erholungsräume nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf Flächenbiotope und Bäume

Die Freiräume innerhalb des Plangebiets werden entsprechend ihrer derzeitigen Prägung gesichert und entwickelt. Der Verlust von Bäumen wird teilweise durch Neupflanzungen im Plangebiet ausgeglichen. Der darüber hinaus entstehende Ersatzbedarf soll nach entsprechender Regelung im Durchführungsvertrag monetär ausgeglichen werden.

Auswirkungen auf besonders geschützte Arten und die biologische Vielfalt

Bei Durchführung der Bau- und Sanierungsmaßnahmen und infolge der künftigen Nutzung können Beeinträchtigungen von Biotopen und Lebensräumen der Zauneidechse nicht vollständig ausgeschlossen werden. Dieser zu erwartende Eingriff wird durch den Abriss einer Turnhalle und durch die Entwicklung dieser Fläche zugunsten des Natur- und Artenschutzes, insbesondere zur Entwicklung eines für die wertgebende Art „Zauneidechse“ geeigneten Lebensraumes, ausgeglichen.

Das Plangebiet weist die für Siedlungsstrukturen und Grünanlagen typische, relativ vollständige Brutvogelgemeinschaft auf, die sich aber ausschließlich aus ungefährdeten und überwiegend weit verbreiteten Arten zusammensetzt. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sind

- Bauzeitenregelung bei Abriss-, Umbau- und Fäll- und Rodungsarbeiten,
- Maßnahmen zum Ersatz von Nistplätzen für Gebäudebrüter und
- Maßnahmen zum Ersatz von Nistplätzen für Baumhöhlenbrütern

vorgesehen.

Das Untersuchungsgebiet besitzt eine hohe Bedeutung für die Fledermausfauna. Durch entsprechende Maßnahmen kann mit größtmöglicher Wahrscheinlichkeit sichergestellt werden, dass keine erhebliche Beeinträchtigung der Fledermausfauna eintritt. Als Ersatz für ggf. verloren gehende Fledermausquartiere durch Baumfällungen sollen Fledermauskästen dienen.

Die aus Gründen des Artenschutzes durchzuführenden Maßnahmen für die besonders geschützten Arten Zauneidechse und Fledermäuse sind Bestandteil der Anlagen zum Durchführungsvertrag.

Bei der Durchführung des Vorhabens wird weiterhin auf mögliche Vorkommen von holz-bewohnenden Käferarten geachtet.

Auswirkungen auf Boden, Wasser, Klima/Luft

Nach den städtebaulichen Kennwerten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verringert sich die versiegelte Fläche um mindestens 5.475 m² im Vergleich zum Bestand. Dadurch werden die Funktionen des Boden-Wasserhaushalts verbessert. Das günstige Kleinklima bleibt erhalten und wird tendenziell im Zusammenhang mit neuen Entsiegelungsflächen ebenfalls verbessert. Das anfallende Niederschlagswasser kann zum größten Teil flächig über den bewachsenen Boden des Vorhabengebiets versickern. Mit einer wesentlichen Zunahme der Luftbelastung in dem gering belasteten Gebiet ist durch das Vorhaben nicht zu rechnen.

Den Anforderungen an den Schutz des Grundwassers in der weiteren Schutzzone ist durch erhöhte Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen bei der Durchführung des Vorhabens Rechnung zu tragen.

Die das Landschafts- und Ortsbild prägenden Gebäude und Freiflächen des denkmalgeschützten Areals werden vor dem Verfall bewahrt und einer sinnvollen und nachhaltigen Nutzung zugeführt. Im Bereich der nicht denkmalwürdigen ehemaligen Wirtschaftsgebäude erfolgt eine behutsame Neubebauung zur Ergänzung der Wohnungsnutzung im Plangebiet, die sich nicht negativ auf den Denkmalbereich auswirkt.

III. PLANINHALT UND ABWÄGUNG

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

1.1 Intention des Plans / Planungsziele

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-61 VE für die Grundstücke Südostallee 132 und 134 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Johannisthal, werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt, die Sanierung und die Umnutzung der denkmalgeschützten, derzeit leerstehenden Gesamtanlage des ehemaligen Kinderheims „A. S. Makarenko“ als Wohnquartier geschaffen.

Vorhabenkonzept

Das Vorhaben orientiert sich strikt am Erhalt und der Sanierung des denkmalgeschützten, überwiegend zweigeschossigen Gebäudebestands. Im diesem Rahmen erfolgt neben der erforderlichen Sanierung der schadstoffbelasteten Dachkonstruktionen insbesondere der Um- bzw. Ausbau der Dächer sowie die teilweise Ergänzung von Balkonen. Die mit dem Vorhaben verbundenen Um-, Aus- und Anbauten wurden in Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde geplant und vorbereitet.

Unter Bezugnahme auf den denkmalgeschützten Bestand wird der vormals durch Wirtschaftsgebäude und Nebenanlagen geprägte östliche Teil des Vorhabengebiets mittels Bestandssicherung sowie ergänzender Bebauung standortverträglich entwickelt. Demnach wird hier in südlicher Verlängerung und gleicher Ausrichtung wie das vorhandene denkmalgeschützte Gebäude (ehemaliges Heizhaus - Haus 9), das ebenfalls als Wohngebäude umgenutzt wird, eine behutsame Ergänzung von zwei Reihenhausriegeln - in Orientierung an den überwiegenden Bestand mit maximal zwei Vollgeschossen - festgesetzt.

Mit Realisierung des Vorhabens werden insgesamt ca. 250 Wohnungen entstehen, davon ca. 233 Wohneinheiten innerhalb des denkmalgeschützten Gebäudebestands und 16 Wohneinheiten in den geplanten Reihenhäusern.

Die nicht denkmalgeschützte Sporthalle im südöstlichen Teil des Vorhabengebiets wurde im Rahmen der Entwicklung des Gebiets zurückgebaut. Eine Neubebauung ist an dieser Stelle nicht vorgesehen, die Fläche wird mit Realisierung des Vorhabens renaturiert werden und als Zauneidechsenhabitat entwickelt.

Die Lage der Baulichkeiten zur Unterbringung der benötigten Fahrradstellplätze und Abfallsammelbehälter resultiert aus dem Ziel einer möglichst funktionalen Anordnung dieser Nebenanlagen durch gebäudenaher Bündelung. Zur Wahrung des Gebietscharakters sowie der Denkmalschutz- und Umweltbelange erfolgte die Verortung in Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern für Denkmalschutz sowie Natur- und Umweltschutz.

Die für das Vorhabengebiet durch die Belange des Denkmalschutzes und des Naturschutzes gegebenen besonderen Rahmenbedingungen (Schutz der Vegetation, Minimierung von Eingriffen, kein ruhender Verkehr in der den Denkmalbereich prägenden Sichtachse) erforderten auch eine entsprechende Berücksichtigung hinsichtlich der internen Verkehrserschließung des Vorhabensgebiets. Demnach werden die vorhandenen prägenden Haupteerschließungswege des Denkmalbereichs zur internen Erschließung aufgegriffen, die benötigten Stellplätze werden - mit Ausnahme gebäudenaher Stellplätze für Menschen mit Behinderung - im nördlichen und östlichen Teil des Geltungsbereichs gebündelt untergebracht.

Die Grün- bzw. Freianlagen innerhalb des Vorhabengebiets werden im Zuge des Vorhabens gesichert und entsprechend ihrer derzeitigen Prägung entwickelt.

Eine Darstellung des Vorhabens (Projektplan), das die Grundlage für die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bildet, findet sich im Anhang zur Begründung (C.6).

Ver- und Entsorgungskonzept

Im Rahmen der konzeptionellen Entwicklung wurde ein Ver- und Entsorgungskonzept für das Vorhaben erarbeitet.²³⁾ Mit dem vorliegenden Ver- und Entsorgungskonzept wurden die Grundlagen und Rahmenbedingungen für die medientechnische Erschließung des Vorhabengebiets ermittelt. Hierbei wurden u.a. die zukünftig erforderlichen Medienleitungen zur Versorgung der Gebäude mit Strom, Wasser, Wärme und Telekommunikation neu dimensioniert und konzipiert. Weiterhin wurde zur Sicherstellung einer fachgerechten Ableitung des in den Gebäuden anfallenden Schmutzwassers und des auf dem Grundstück anfallenden Regenwassers entsprechende Entwässerungs- und Versickerungsanlagen dimensioniert und geplant.

Das Entwässerungskonzept geht aufgrund der äußeren Zwänge (Auflagen aufgrund der Lage in der Trinkwasserschutzzone, hoher Grundwasserstand) von einer flächenhaften

23) CONVIS GmbH, Ver- und Entsorgungskonzept, a.a.O.

Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in vorhandene Grün- und Freiflächen aus. Ein entsprechender Machbarkeitsnachweis wurde mit dem Konzept erbracht. Im Bereich der Parkplätze ist aufgrund der beengten räumlichen Situation eine konventionelle Entwässerung erforderlich, eine nachbarschaftliche Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und den Berliner Forsten als Eigentümerin der angrenzenden Flächen zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in das angrenzende Waldgebiet war nicht möglich. Der Nachweis, dass eine vollständige Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers im Vorhabengebiet möglich ist, wurde in der Konzeptbearbeitung erbracht. Die endgültige Anordnung und Dimensionierung der Versickerungsflächen erfolgt auf Grundlage der detaillierten Gebäude- und Freiflächenplanung im Zuge der Ausführungsplanung.

Im Ver- und Entsorgungskonzept wurde die ausreichende Löschwasserversorgung des Vorhabengebiets ebenfalls nachgewiesen.

1.2 Wesentlicher Planinhalt

Art und Maß der Nutzung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-61 VE wird auf der Grundlage des Vorhabenkonzepts als Art der Nutzung eine Fläche für Wohnen festgesetzt.

Das Maß der Nutzung wird für die denkmalgeschützten Bestandsgebäude mittels Baukörperausweisung und der verbindlichen Regelung der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Im Bereich der Ergänzungsbebauung durch Reihenhäuser (Flächen B1 und B2) erfolgt die Bestimmung des Nutzungsmaßes über eine erweiterte Baukörperausweisung mit Festsetzung einer maximal zulässigen Grund- und Geschossfläche (GR / GF) sowie der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse.

Die festgesetzte bauliche Dichte im Vorhabengebiet hält bei weitestgehend maximal zwei Vollgeschossen (II) - für einzelne Gebäude werden bestandsabhängig ein bzw. drei Vollgeschosse (I, III) festgesetzt - die für diesen Bereich geforderten Nutzungsmaße (Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,2 und Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 0,4) deutlich ein bzw. unterschreitet diese. Damit wird den Anforderungen gemäß der Darstellungen des geltenden FNP - als Wohnbaufläche W 3 mit landschaftlicher Prägung - entsprochen.

Das aufgrund der geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans rechnerisch zu ermittelnde Maß der Nutzung hält die Obergrenzen des § 17 BauNVO ein bzw. unterschreitet diese deutlich.

Grün- und Freiflächen

Die Freiräume innerhalb des Vorhabengebiets werden entsprechend ihrer derzeitigen Prägung gesichert und entwickelt. Im Rahmen der Vorhabenkonkretisierung erfolgte unter Berücksichtigung der Anforderungen der geplanten Nutzung (z. B. Kinderspielplätze, Müllstandorte, Radfahrabstellanlagen, Rampen für den behindertengerechten Zugang, Flächen für die Feuerwehr, etc.) eine Minimierung der Eingriffe in bestehende Strukturen. Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Umweltbericht (Kapitel II) dargestellt, die erforderlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden in die Planung eingestellt.

Verkehr

Die Erschließung des Geltungsbereichs für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über die angrenzende Südostallee. Eine Befahrung des westlichen Teils des Vorhabengebiets (Bestandsentwicklung Denkmalbereich) ist lediglich zur Andienung vorgesehen. Dementsprechend sind die geplanten Stellplätze hier - mit Ausnahme der Stell-

plätze für Menschen mit Behinderung - ausschließlich unmittelbar an der Südostallee, beiderseits der Hauptzufahrt angeordnet. Dies resultiert aus den gegebenen besonderen Restriktionen aufgrund des Denkmal- und Naturschutzes und führt im Ergebnis dazu, dass die innere Erschließung im westlichen Teil des Vorhabengebiets - unter Beachtung der vorhandenen Erschließungsstruktur des Denkmalbereichs - unter weitgehender Minimierung der Verkehrs gestaltet werden kann.

Im Bereich der Ergänzungsbebauung sind zwei weitere Stellplatzanlagen zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs des gesamten Quartiers vorgesehen. Darüber hinaus ist für die geplanten Reihenhäuser die Anlage je eines grundstückseigenen, vor dem Gebäude angeordneten Stellplatzes vorgesehen. Der östliche Teil des Vorhabengebiets ist für den motorisierten Anliegerverkehr frei befahrbar.

Die gesteuerte Verkehrsreduzierung innerhalb des Vorhabengebiets steht im Sinne einer Steigerung der Wohn- und Aufenthaltsqualität des neuen Wohnquartiers. Zudem können so die Auswirkungen auf Natur und Umwelt sowie Veränderungen des Erscheinungsbilds des Denkmalbereichs minimiert werden.

2. Begründung der Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Da es sich bei der vorliegenden Planung um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, kann die Art der zulässigen Nutzung in Anlehnung an § 12 Abs. 3 BauGB unabhängig von den Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB und der BauNVO festgesetzt werden. Aufgrund der angestrebten Entwicklung des Areals als Wohngebiet wird das Vorhabengebiet entsprechend des mit dem Bezirk vorabgestimmten Vorhabenkonzepts planungsrechtlich als Fläche für Wohnen festgesetzt.

Die Änderung der Art der Nutzung von einer ehemaligen Gemeinbedarfsfläche in eine Wohnbaufläche resultiert daraus, dass kein entsprechender Bedarf für die nunmehr seit längerem brachliegenden Gemeinbedarfsflächen vorliegt und somit keine adäquate Gemeinbedarfsnutzung gefunden werden konnte. Aus diesem Grund wurden die Flächen, insbesondere im Sinne eines Erhalts des denkmalgeschützten Bestands, mit der Option einer Umwandlung zu Wohnbauflächen vom Land Berlin veräußert (vgl. I.4 - Entwicklung der Planungsüberlegungen).

Mit Ausnahme der denkmalgeschützten ehemaligen Pförtnerhäuser beiderseits der Hauptzufahrt ist für das Gebiet gemäß Vorhabenkonzept die Unterbringung von Wohnungen vorgesehen. Daher wird in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO und § 4 BauNVO bestimmt, dass die Fläche für Wohnen nur der Unterbringung von Wohnen dient. Darüber hinaus sind in den der Hauptnutzung zugeordneten ehemaligen Pförtnerhäuser (Gebäude C1 und C2) ergänzende Nutzungen zulässig.

TF 1: Die Fläche für Wohnen dient der Unterbringung von Wohnen.

Davon ausgenommen sind die Gebäude C1 und C2. Hier sind ausschließlich die folgenden Nutzungen zulässig:

- der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,***
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.***

Neben der planungsrechtlichen Sicherung als Wohngebiet wird mittels der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-61 VE die Unterbringung sonstiger nicht störender Nutzungen im Vorhabengebiet ermöglicht, wie zum Beispiel eine kulturelle oder soziale Einrichtung oder ein Kiosk mit Waren des täglichen Bedarfs. Diese Nutzungen werden auf die dem vorhandenen Gebäudeensemble zugeordneten ehemaligen Pförtnerhäuser (Gebäude C1 und C2) beschränkt, um mögliche zusätzliche Besucher- oder Verkehrsströme auf den vorderen Teil des Vorhabengebiets zu begrenzen.

Da die Festsetzungen zur Art der Nutzung (Baugebiet, Nutzungsspektrum) auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-61 VE basieren, soll darüber hinaus gemäß § 12 Abs. 3a BauGB eine dahingehende Bindung des Vorhabenträgers erfolgen, dass in den Gebäuden C1 und C2 im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur die Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

TF 2: *In den Gebäuden C1 und C2 sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet.*

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 2 wird die Umsetzung des dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu Grund liegenden, mit dem Bezirk abgestimmten Vorhabenkonzepts sichergestellt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die denkmalgeschützten Gebäude wird das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO bestandsorientiert mittels Baukörperausweisungen durch Baugrenzen bei maximal zwei Vollgeschossen (II) bestimmt. Ausnahmen bilden ein denkmalgeschütztes Gebäude (Haus 8) im Süden des Geltungsbereichs sowie vier denkmalgeschützte Gebäude (Haus 6 und 9 sowie C1 und C2) im nördlichen Teil des Geltungsbereichs, für die vollständig oder in Teilbereichen maximal drei (III), vier (IV) bzw. ein Vollgeschoss (I) festgesetzt werden.

Das im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung basiert auf der Nutzungsmaßberechnung zum geplanten Vorhaben. Das Vorhaben hält die für diesen Bereich geforderten Nutzungsmaße (Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,2 und Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 0,4) ein bzw. unterschreitet diese. Die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO werden eingehalten bzw. deutlich unterschritten.

Grundfläche, Geschossfläche

Für die denkmalgeschützten Bestandsgebäude sind die Baukörper allseitig eng mit Baugrenzen umschlossen. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 16 BauNVO resultiert hier aus der Größe des festgesetzten Baukörpers, eine zusätzliche numerische Festsetzung der Grundfläche bzw. Grundflächenzahl wird nicht vorgenommen und wäre auch formal falsch. Mit der zeichnerisch konkret festgelegten Fläche des Baukörpers erfolgt neben der Bestimmung der zulässigen Grundfläche die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche i. S. d. § 23 BauNVO (vgl. I.2.3). Eine maximal zulässige Geschossfläche bzw. Geschossflächenzahl (GFZ) wird für die Bestandgebäude nicht festgesetzt, diese resultiert aus der Grundfläche in Verbindung mit der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse.

Im Rahmen der Bestimmung der maximal zulässigen Grundfläche gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO für die festgesetzten Baukörper ist eine entsprechende ergänzende textliche Festsetzung erforderlich.

TF 3: In der Fläche für Wohnen wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Eine Erhöhung der Grundfläche durch vortretende Gebäudeteile in dem gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5 zulässigen Umfang ist zulässig.

Dies gilt nicht für die überbaubaren Grundstücksflächen B1 und B2.

Die textliche Festsetzung Nr. 3 ist notwendig, da es bei Baukörperausweisungen zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung einer ausdrücklichen Festsetzung bedarf, dass die zeichnerische Festsetzung der Baukörper gleichzeitig die maßgebliche Grundfläche der betreffenden Baukörper umfasst. Die zulässige Grundfläche der mittels der ausgewiesenen Baugrenzen gesicherten denkmalgeschützten Gebäude entspricht somit den festgesetzten Baukörpern, kann aber durch die in der textlichen Festsetzung Nr. 5 bezeichneten Gebäudeteile im festgesetzten Maße überschritten werden. Dieser Zusatz zielt insbesondere auf die im Zuge der Gebäudesanierung geplanten Balkone und Terrassen, die zwar nicht Bestandteil der denkmalgeschützten Gebäudekubatur sind, jedoch in Abstimmung mit der zuständigen Denkmalbehörde ergänzt werden dürfen.

Bei den Flächen B1 und B2, innerhalb derer eine ergänzende Neubebauung in Form von Reihenhäusern vorgesehen ist, handelt es sich um erweiterte Baukörperausweisungen (siehe hierzu I.2.3). Hier wird das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO mittels einer maximal zulässigen Grundfläche (GR) und Geschossfläche (GF) baulicher Anlagen bei zwei zulässigen Vollgeschossen (II) bestimmt. Demnach wird für die Flächen B1 und B2 jeweils eine GR von 550 m² und eine GF von 1.040 m² zeichnerisch festgesetzt. Dies erfolgt zum einen im Sinne einer einheitlichen Festsetzungssystematik innerhalb des Vorhabengebiets sowie zur Gewährleistung von Spielräumen im Rahmen der hochbaulichen Konkretisierung und zum anderen, um eine eventuell erforderlich werdende Realteilung dieser Grundstücke zu einem späteren Zeitpunkt nicht zu erschweren.²⁴⁾

Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO

Aufgrund der Größe und Weitläufigkeit des Geländes und der damit erforderlichen Erschließungswege sowie aufgrund der im Bestand vorhandenen Nebenanlagen wird die zulässige GRZ durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO im bisherigen Bestand deutlich überschritten (bis zu einer GRZ von 0,42). Dabei ist die weiterhin zu erhaltende Struktur der Gesamtanlage auch durch das vorhandene umfangreiche Erschließungsnetz geprägt. Zur planungsrechtlichen Sicherung der für das Areal erforderlichen Erschließungs- und Nebenanlagen wird folgende Festsetzung getroffen:

TF 4: In der Fläche für Wohnen darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die festgesetzte Grundfläche baulicher Anlagen durch die Flächen von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Maß überschritten werden, das einer Grundflächenzahl von maximal 0,34 entspricht.

In konkreten Zahlen ausgedrückt bedeutet das, dass die maximal zulässige Versiegelung durch Hauptanlagen und Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bei maximal 21.875 m² liegt. Mit der in der textlichen Festsetzung Nr. 4 festgesetzten Grundflächenüberschreitung wird die im Bestand von derartigen Anlagen eingenommene Fläche deutlich unterschritten.

Die textliche Festsetzung Nr. 4 basiert auf der in § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO formulierte Ermächtigung, von den Regelungen des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO abweichende Bestimmungen bzgl. der zulässigen Überschreitung der festgesetzten Grundfläche baulicher

24) Nach aktuellem Planungsstand ist eine Realteilung der Reihenhaushausgrundstücke in Einzelgrundstücke nicht vorgesehen.

Anlagen treffen zu können. Dieser Regelung nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO liegen die Kriterien zu § 17 Abs. 2 BauNVO zu Grunde.

Anzahl der Vollgeschosse

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO bestandsorientiert festgesetzt. In Angliederung an die im Geltungsbereich vorhandene Höhenstruktur erfolgt auch die Festsetzung der Geschossigkeit für die geplante Neubebauung (Flächen B1 und B2).

Die Zahl der Vollgeschosse wird für nahezu alle Baukörper im Geltungsbereich mit maximal zwei Vollgeschossen (II) festgesetzt. Ausnahmen bilden die im nördlichen Teil gelegenen Pförtnerhäuser (C1 und C2) sowie das ehemalige Heizhaus (Haus 9), die bereits im Bestand jeweils nur ein Vollgeschoss aufweisen und für die dementsprechend als zulässige Geschosshöhe maximal ein Vollgeschoss (I) festgesetzt wird. Zudem wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse für das Haus 6 bestandsgemäß mit drei Vollgeschossen (III) bzw. im Bereich der Eckbetonung („Turm“) mit vier Vollgeschossen (IV) festgesetzt. Diese im Vergleich zu den übrigen Bestandgebäuden um ein Vollgeschoss erhöhte Geschossigkeit resultiert aus dem Tatbestand, dass das mehr als 1,4 m über die Geländeoberfläche hinausragende Kellergeschoss des Hauses 6 gemäß § 2 Abs. 11 der Berliner Bauordnung (BauO Bln) als Vollgeschoss zu werten ist. Für das im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs gelegene denkmalgeschützte Haus 8 wird die Zahl der Vollgeschosse bestandsgemäß mit maximal einem Vollgeschoss (I) für den nördlichen Gebäudeteil und maximal drei Vollgeschossen (III) für den südlichen Gebäudeteil festgesetzt.

Abweichend von der weitestgehend bestandsorientierten Festsetzung der Geschossigkeiten werden für den bisher lediglich eingeschossigen nordwestlichen Anbau des Hauses 5 in Anlehnung an die darüber hinaus für das Haus 5 bestehende Geschossigkeit ebenfalls zwei Vollgeschosse (II) festgesetzt. Damit wird eine Aufstockung dieses Gebäudeteils in Angliederung an die übrigen Gebäudeteile ermöglicht, die der Nutzbarkeit des Gebäudes ebenso dient wie der Wirkung des Gesamtensembles. Die vorgesehene Aufstockung erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Da im Bereich der dem Haus 5 zugeordneten großflächigen Terrassen keine Geschossigkeit festzusetzen ist, da es sich hierbei nicht um geschlossene Räume handelt, wird die maximal zulässige Höhe dieser baulichen Anlagen mittels einer Oberkante (OK) von maximal 37,0 m über NHN festgesetzt, das entspricht der Oberkante der vorhandenen Brüstungen.

Mit der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse wird die Einhaltung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO gewährleistet.

Flächenkennwerte des Vorhabens

Für das Vorhaben ergeben sich die folgenden Flächenkennwerte: Gemäß vorliegendem städtebaulichen Konzept umfasst die durch Hauptanlagen geplante Überbauung eine Fläche von 11.525 m², das entspricht einer GRZ von 0,17. Die geplante Überbauung durch Anlagen in Anlehnung § 19 Abs. 4 BauNVO (Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. d. § 14) liegt bei ca. 9.280 m². Die Gesamtfläche der durch Hauptanlagen und Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO eingenommenen Flächen umfasst demnach 20.805 m². Damit liegt das gemäß Vorhaben geplante Maß der Gesamtüberbauung in Anlehnung § 19 Abs. 4 BauNVO bei 0,32 und unterschreitet das mittels textlicher Festsetzung Nr. 4 festgesetzte Maß von 0,34, mit dem noch ein gewisser Spielraum für eventuellen Anpassungsbedarf im Rahmen der Vorhabenrealisierung gewährleistet werden kann.

Insgesamt liegen die städtebaulichen Kennwerte für das Vorhaben deutlich unter der im Bestand vorhandenen Gesamtüberbauung von 42 %.

2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt im Bereich der denkmalgeschützten Bestandsgebäude in Anlehnung § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 BauNVO durch Baukörperausweisungen mittels Baugrenzen, die die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude in ihrer tatsächlichen Kubatur umfassen. Des Weiteren wird zur vollständigen Sicherung der die Gesamtanlage prägenden wesentlichen denkmalgeschützten Gebäude in Abstimmung mit bzw. auf Forderung der Unteren Denkmalbehörde die dem Haus 5 zugehörige großflächige Terrassen als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Im Bereich der geplanten Reihenhausbauung (Flächen B1 und B2) wird die überbaubare Grundstücksfläche über die am Vorhaben orientierte Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen (erweiterte Baukörper) bestimmt. Durch den damit eingeräumten Spielraum kann gewährleistet werden, dass gegebenenfalls entstehende geringfügige Anpassungen im Rahmen der Vorhabenrealisierung (hochbauliche Konkretisierungen) möglich sind. Aufgrund dieser erweiterten Baukörperausweisung in Kombination mit einem über die festgesetzte GR / GF eng geregelten Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass die städtebauliche Struktur und Dichte im Vorhabengebiet in Anlehnung an den prägenden Gebäudebestand gewahrt wird.

Bauweise

Die Festsetzung einer Bauweise in Anlehnung an § 22 BauNVO erübrigt sich, da diese durch die geplanten Baukörperfestsetzungen in Kombination mit erweiterten Baukörperausweisungen mit einer Länge von unter 50 m bereits bestimmt ist.

Vortreten von Gebäudeteilen

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die im Rahmen des Umbaus vorgesehenen Balkone, Terrassen und Gebäudeerschließungen wird in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO Folgendes bestimmt:

TF 5: Ein Vortreten von Gebäudeteilen (Balkone, Erker, Veranden, Freitreppen) bis zu 1,5 m vor die Baugrenze ist zulässig, sofern diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen. Ein Vortreten von Terrassen bis zu 2,0 m vor die Baugrenze ist zulässig.

Entlang der Linie zwischen den Punkten g-h und j-k ist ein Vortreten von Gebäudeteilen (Balkone, Erker, Veranden, Freitreppen) bis zu 2,0 m vor die Baugrenze zulässig, sofern diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.

Ein Vortreten von Terrassen ist entlang der Linie zwischen den Punkten a-b, c-d und e-f bis zu 2,3 m vor die Baugrenze und entlang der Linie zwischen den Punkten j-k bis zu 3,0 m vor die Baugrenze zulässig.

TF 6: Für die Häuser 1 bis 9 ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen um bis zu 9,5 m durch maximal zwei Zugangsrampen pro Gebäude zulässig.

Die textliche Festsetzung Nr. 5 dient der planungsrechtlichen Umsetzung des in enger Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde entwickelten Vorhabenkonzepts. Dabei ist insbesondere die Verortung der im Rahmen der Umbaumaßnahmen geplanten Balkone und Terrassen unter Berücksichtigung der Denkmalbelange erfolgt. Für die denkmalgeschützten Bestandsgebäude sind - mit Ausnahme der Häuser 7 und 8 - bis zu 2,0 m tiefe, direkt an den Gebäuden liegende Terrassen sowie 1,5 m tiefe Balkone vorgesehen. Für das am südlichen Rand des Geltungsbereichs gelegene Haus 8 sind an der Nord- und Südfassade Balkone mit einer Tiefe von 2,0 m vorgesehen, dies resultiert aus der Lage und der - aufgrund des jüngeren Baualters - von den übrigen Gebäuden

abweichenden Gebäudekubatur. Darüber hinaus sind an der Südfassade des Hauses 8 insgesamt drei Terrassen mit einer Tiefe von 3,0 m geplant. Für das Haus 7 ist wegen der aufgrund der Gebäudeaufteilung bzw. -struktur dieses Gebäudes möglichen Wohnungsgrundrisse (Ausrichtung ausschließlich nach Südwesten) eine Überschreitung der Baugrenze zwischen den Punkten a-b, c-d und e-f bis zu einer Tiefe von 2,3 m für Terrassen zulässig.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 6 wird die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung einer barrierefreie Erschließung der Gebäude. Die Festsetzung dient somit als Grundlage für die Herstellung der geplanten behindertengerechten Wohneinheiten innerhalb der denkmalgeschützten Bestandsgebäude. Das festgesetzte Maß von maximal 9,5 m resultiert aus der konzeptionellen Gebäudeplanung und ist zur Gewährleistung des maximal zulässigen Gefälles der Zugangsrampen erforderlich.

Der Anbau von Balkonen und Terrassen steht grundsätzlich im Sinne der Entwicklung und Sicherung einer hohen Wohn- und Lebensqualität innerhalb des Wohnquartiers, ebenso die Schaffung von barrierefreien Zugängen zu den Gebäuden. Zudem entspricht das Wohnen mit engem Bezug zur umliegenden Natur als herausragendes Standort- und Qualitätsmerkmal dem besonderen Charakter des Gebiets.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur Sicherung des Charakters und der vorhandenen Freiflächenstrukturen innerhalb des Vorhabengebiets sowie der geplanten Qualität des Wohnquartiers wird in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan steuernd geregelt. Die im Vorhabenplan in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden festgelegten Flächen für Stellplätze werden durch zeichnerische Festsetzung als befahrbare Flächen - Flächen für Stellplätze - verbindlich geregelt. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden Stellplätze darüber hinaus ausgeschlossen.

TF 7: Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für die festgesetzten Flächen für Stellplätze.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 7 in Verbindung mit der zeichnerischen Festsetzung der Flächen für den ruhenden Verkehr (vgl. III.2.6 Stellplatzkonzept) kann eine gesteuerte, städtebaulich verträgliche und den Belangen des Natur- und Denkmalschutz gerecht werdende Entwicklung des Vorhabengebiets nachhaltig gewährleistet werden.

2.4 Verkehrserschließung

Die Verkehrsanbindung des Vorhabengebiets an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die Bestandszufahrten von der Südostallee. Im Zuge der Planung werden drei der insgesamt fünf vorhandenen Zufahrten weitergenutzt. Eine der östlichen Zufahrten wird künftig nicht mehr benötigt und entfällt. Die nordwestliche Bestandszufahrt muss im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche der Südostallee dagegen zwingend als Zufahrt der Berliner Forsten zum Wald erhalten bleiben, steht aber aufgrund der von Berliner Forsten eingebrachten Nutzungsbeschränkungen für eine Erschließung des Vorhabengrundstücks ausschließlich als Feuerwehrezufahrt für den Notfall zur Verfügung. Demnach ist die Fläche zwar im Projektplan bestandsgemäß als Zufahrt gekennzeichnet, eine Zufahrt zum Vorhabengrundstück wird hier aber planungsrechtlich nicht gesichert.

Im Ergebnis der Abstimmungen mit der zuständigen Verkehrsbehörde wird die äußere Verkehrsanbindung an die Südostallee im Bereich der Haupteerschließung (Pfortnerhäuser) im Einrichtungsverkehr erfolgen. Die Einfahrt wird dabei über die westliche und die Ausfahrt über die östliche der vorhandenen Zufahrten gewährleistet werden. Zudem wird im Rahmen der Ausgestaltung der Grundstücksanbindung in diesen Bereich eine Que-

rungshilfe (Mittelinsel) mit den notwendigen Anpassungen des Gehwegbereichs und des Radweges in der Südostallee errichtet werden. Bei den genannten Maßnahmen handelt es sich jedoch um Maßnahmen außerhalb des Vorhabengebiets, die nicht unter die Regelungsinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans fallen, sondern im Zusammenhang mit dem Vorhaben gemäß den Festlegungen zu Art und Umfang der genannten Maßnahmen des Durchführungsvertrags realisiert werden (vgl. III.2.11).

Die innere Verkehrserschließung erfolgt über zwei in Nord-Süd-Richtung orientierte Stichstraßen (Hauptachse des Denkmalbereiches sowie Erschließung der Reihenhäuser). Dabei greift die Haupteerschließungsachse die im Bestand vorhandene baumartige Erschließungsstruktur, bestehend aus der in einem zentralen Platz vor dem Haus 7 endenden Hauptachse des Denkmalbereichs und drei rechtwinklig dazu verlaufenden Querererschließungen, auf. Die für die Erschließung durch den motorisierten Verkehr erforderlichen Abschnitte werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als befahrbare Wege festgesetzt. Die abseitig gelegenen Wegeflächen bleiben in ihrer historischen Breite weitestgehend erhalten und werden als nicht befahrbare Nebenwege sowie zur Gebäudeerschließung genutzt. Eine planungsrechtliche Sicherung dieser Wege ist nicht vorgesehen, da die Nebenwegeerschließung im Vorhabenkonzept als Bestandteil des Durchführungsvertrags verbindlich geregelt wird. Die östliche Erschließung greift die hier vorhandene östliche Bestandszufahrt auf und liegt in Verlängerung dieser. Sie verschwenkt am südlichen Ende des ehemaligen Heizhauses nach Westen, verläuft dann mittig zwischen den Flächen B1 und B2 (Reihenhäuser) und endet in einer Wendeanlage, über die auch die angrenzenden Stellplatzflächen erschlossen werden.

Eine Befahrung des westlichen Teils des Vorhabengebiets (Bestandsentwicklung Denkmalbereich) ist lediglich zur Andienung vorgesehen. Dementsprechend sind in diesem Teil des Vorhabengebiets Stellplätze - mit Ausnahme von Stellplätzen für Menschen mit Behinderung - ausschließlich an der Südostallee beiderseits der mittleren Zufahrt (Pfortnerhäuser) vorgesehen. Die Planung basiert auf den durch die Belange des Denkmal- und des Naturschutzes gegebenen Restriktionen auf den betreffenden Flächen (Schutz der Vegetation, Minimierung von Eingriffen, kein ruhender Verkehr in der den Denkmalbereich prägenden Sichtachse) und führt im Ergebnis dazu, dass das Wohnquartier unter Beachtung der vorhandenen inneren Erschließungsstruktur zu großen Teilen autofrei entwickelt werden kann. Damit werden die mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen auf Natur und Umwelt minimiert und Veränderungen des Erscheinungsbilds des Denkmalbereichs vermieden, darüber hinaus wird so ein Beitrag für eine gesteigerte Wohn- und Aufenthaltsqualität im Vorhabengebiet geleistet.

Im östlichen Teil des Geltungsbereichs erfolgt die verkehrliche Erschließung über eine für den Anliegerverkehr uneingeschränkt befahrbare Stichstraße. In diesem Bereich sind zwei weitere Stellplatzanlagen geplant. Zudem ist für die Ergänzungsbebauung die Anlage von je einem Stellplatz pro Reihnhaus vorgesehen.

Die möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf die verkehrliche Situation wurden mittels eines Verkehrsgutachtens untersucht²⁵⁾. Im Ergebnis des Gutachtens wurde eingeschätzt, dass das geplante Vorhaben unter dem Gesichtspunkt der Verkehrsabwicklung an diesem Standort mit der näheren Umgebung verträglich ist und das entstehende Verkehrsaufkommen vom angrenzenden Straßennetz problemlos aufgenommen werden kann (vgl. IV.3. Weitere Auswirkungen - Verkehr -).

2.5 Stellplatzkonzept

Die für das Vorhabengebiet durch die Belange des Denkmal- und des Naturschutzes gegebenen besonderen Rahmenbedingungen (Schutz der Vegetation, Minimierung von Ein-

25) Dittrich Verkehrsplanung, Verkehrsgutachten zum Bauvorhaben Wohnungsbaustandort Südostallee 132-134 in Berlin-Johannisthal, Berlin, Stand 01. August 2014

griffen, kein ruhender Verkehr in der den Denkmalbereich prägenden Sichtachse) erforderten hinsichtlich der Erschließung des Vorhabens entsprechende Berücksichtigung. In Folge dessen sieht das in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden für das Vorhaben erarbeitete Stellplatzkonzept nicht für jede Wohneinheit einen Stellplatz vor. Die Stellplatzversorgung im Vorhabengebiet liegt mit ca. 0,75 Stellplätzen pro Wohneinheit (WE) bei etwa drei Viertel. Aufgrund der verhältnismäßig guten Anbindung des Geltungsbereichs an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) kann die im vorliegenden Fall realisierbare Stellplatzzahl von weniger als 1 Stellplatz pro Wohneinheit jedoch als ausreichend bewertet werden, was im Rahmen des Verkehrsgutachtens bestätigt werden konnte. Die Planung von insgesamt 187 Stellplätzen ist dem ermittelten zu erwartenden MIV-Anteil angemessen und entspricht den Erfahrungen aus vergleichbaren Wohnungsbauvorhaben, bei denen maximal 0,7 Stellplätze/WE verkäuflich oder vermietbar waren.²⁶⁾

Die Anzahl und Lage der geplanten Stellplätze wurde unter Abwägung der einzustellenden Denkmal- und Naturschutzbelange und im Ergebnis umfangreicher Abstimmungen mit den zuständigen Fachbehörden festgelegt. Der Geltungsbereich ist trotz der vorgenommenen Einschränkung der Stellplatzzahl insgesamt als gut erschlossen zu bezeichnen, zumal sich am Eingang des Gebiets ein direkter Anschluss an das ÖPNV-Netz (Buslinie 166) befindet. Zudem sind die Vorzüge der besonderen, landschaftlichen Prägung des Gebiets (denkmalgeschützte Gebäude mit prägenden Freiräumen, größtenteils von der Königsheide umgeben) in die Gesamtbetrachtung einzustellen, so dass das vorliegende Stellplatzkonzept unter Einbeziehung aller wesentlichen Belange als städtebaulich schlüssig und vertretbar zu bewerten ist.

Die geplante zentrale Stellplatzanlage liegt im nördlichen Teil des Vorhabengebiets beiderseits des Hauptweges und ist über die beiden hier vorhandenen Zufahrten direkt an die Südostallee angebunden. Zum Schutz des in diesem Bereich vorhandenen geschützten Baumbestands werden Teile der Stellplatzzufahrten als so genannte Wurzelbrücken mit entsprechendem Belag und verringerter Breite hergestellt werden. Zur Erschließung der Stellplatzflächen im östlichen Teils des Vorhabengebiets wird die östlichste der im Bestand vorhandenen Zufahrten weitergenutzt.

Aufgrund der aus der Lage des Vorhabengebiets in der weiteren Schutzzone III A resultierenden Anforderungen des Wasserschutzgebiets Johannisthal werden die Stellplätze und ihre Zufahrten mit Ausnahme der geplanten Wurzelbrücken in wasserundurchlässiger Weise hergestellt werden.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Stellplatzanlagen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB insgesamt vier größere zusammenhängende Flächen für Stellplätze (Flächen St) zeichnerisch festgesetzt, die der Unterbringung von insgesamt 159 Stellplätzen dienen. Zudem wird im Bereich der Neubebauung die Anlage von bis zu 16 Stellplätzen (jeweils ein vor dem Gebäude angeordneter Stellplatz pro Reihnhaus) ermöglicht. Im westlichen Teil des Geltungsbereichs werden mittels Festsetzung von sechs Flächen für jeweils zwei Stellplätze insgesamt 12 gebäudenahe Stellplätze für Menschen mit Behinderung planungsrechtlich gesichert.

Für die Herstellung der geplanten Stellplätze werden zum Teil die Flächen der bereits vorhandenen Stellplatzanlagen im nördlichen Teil des Geltungsbereichs, unmittelbar angrenzend an die Straßenverkehrsfläche der Südostallee beiderseits der Hauptzufahrt, genutzt und planungsrechtlich entsprechend gesichert.

Darüber hinaus sollen innerhalb des Vorhabengebiets den Einzelgebäuden zugeordnete Fahrradabstellanlagen zur Unterbringung der erforderlichen Fahrradstellplätze (2 Fahrradstellplätze pro geplante Wohneinheit) geschaffen werden. Diese werden teilweise in überdachter Form (gebündelt mit den Abfallsammelbehältern), teilweise unüberdacht, direkt vor den Gebäuden gelegen, realisiert.

Die genaue Verortung der geplanten PKW- und Fahrradstellplatzanlagen findet sich im Vorhabenkonzept (Anlage C.7).

Stellplatz-Alternativen

Im Zuge der Konzepterarbeitung wurden auch Alternativen zur Verortung und Anordnung der geplanten PKW-Stellplätze eingehend geprüft. Die Errichtung einer Tiefgarage wurde im Rahmen der Prüfung insbesondere aus naturschutzfachlichen Gründen, aber auch aufgrund der durch einen hohen Grundwasserstand und die Lage in der Trinkwasserschutzzone charakterisierten Grundwassersituation, verworfen. Der Umbau des ehemaligen Heizhauses zu einem „Parkhaus“ durch Entkernung und Einbau einer Parkpalette konnte aus statischen Gründen nicht weiter vertieft werden. Die insbesondere aus denkmal- und naturschutzfachlichen Gründen deutlich reduzierte Stellplatzzahl im Vorhaben-gebiet ist jedoch der Gesamtsituation angemessen und durchaus bedarfsorientiert (s.o.).

2.6 Immissionsschutz / Klimaschutz

Lärm

Zur Darstellung der derzeitigen und zukünftigen Lärmbelastung des Vorhabengebiets aus dem Straßenverkehr der nördlich des Plangebiets verlaufenden Südostallee sowie der ebenfalls nördlich zum Geltungsbereich in einer Entfernung von gut 350 m verlaufenden Bahnstrecke wurde im Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet²⁷⁾.

Im Ergebnis des Gutachtens zeigte sich, dass die berechneten Beurteilungspegel die - für die vorliegende Planung analog zugrunde zu legenden - schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005²⁸⁾ für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts an den straßenzugewandten Fassaden der Häuser 1, 3 bis 6, 9 sowie der geplanten Reihenhäuser überschreiten. Die höchsten Beurteilungspegel ergeben sich in der Nähe der Südostallee als Emissionsquelle.

So ist das im südlichen Teil des Geltungsbereichs gelegene Haus 1 ausschließlich an der Nordostfassade und auch nur nachts mit einem um 1 dB(A) über den Orientierungswerten der DIN 18005 liegenden Pegel verlärmte. Bei den Häusern 3 und 4 liegt an den der Straße zugewandten Nordostfassade lediglich nachts eine geringfügig erhöhte Verlärmung von bis zu 48 dB(A) nachts (Prognosewert 2025) vor; darüber hinaus ist die Südostfassade von Haus 4 in der Prognose 2025 nachts bis 47 dB(A) verlärmte. Dagegen sind die Häuser 5, 6 und 9 sowie die geplanten Reihenhäuser - mit Ausnahme der straßenabgewandten Gebäudeteile - tags und nachts erhöht verlärmte. Die Beurteilungspegel betragen hier tags bis zu 63 dB(A) und nachts bis zu 58 dB(A). Die zu Grunde gelegten schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (s.o.) werden somit um bis zu 13 dB(A) überschritten.

Die am südlichen Rand des Vorhabengebiets gelegenen Häuser 7 und 8 sind vom Verkehrslärm der Südostallee nicht unmittelbar betroffen. Diese weisen nachts Beurteilungspegel von bis zu 45 dB(A) auf (Nordostfassade, Prognosewert 2025), tags werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 hier jedoch deutlich unterschritten.

Prüfung § 50 BImSchG („Trennungsgrundsatz“)

Der Trennungsgrundsatz bedingt zur Umsetzung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, dass Flächen (z. B. Baugebiete) so einander zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen - insbesondere auf sensible Nutzungen, wie Wohngebiete, so weit wie möglich vermieden werden. Idealtypischer Weise sollten entlang einer Störungsquelle, wie z. B. entlang einer lärmbelasteten Straße, zuerst Industrie- oder Gewerbegebiete angesiedelt werden. An diese sollten sich gemischte Nutzungen (z. B. Mischgebiete

27) IBAS Berlin GmbH, a.a.O.

28) DIN 18005, Teil 1 Schallschutz im Städtebau - Teil1 Grundlagen und Hinweise für die Planung, Juli 2002

te) anschließen und erst dann sollten Wohngebiete folgen. Durch diese Abfolge von Baugebieten differierender Nutzungen kann eine weitestgehend konfliktfreie Nachbarschaft zwischen den einzelnen Gebieten bzw. Nutzungskategorien generiert werden.

Relativiert wird der Trennungsgrundsatz durch das Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden und dem städtebaulichen und stadtsoziologischen Ziel der räumlichen Nähe und Einheit von Wohnen, Arbeit und Freizeit.

Würde man am Beispiel des vorliegenden geplanten Vorhabens uneingeschränkt dem Trennungsgrundsatz folgen, wären entlang der Südostallee gewerbliche Nutzungen zu favorisieren. Wohnen sollte unter Berücksichtigung der bestehenden Verkehrslärmsemissionen eher vermieden werden.

Eine ausschließlich gewerbliche Nutzung entlang der Südostallee würde jedoch ggf. dazu führen, dass auf der gegenüberliegenden Seite vorhandene Wohnnutzungen (Grundstücke Südostallee 97-170) durch hiermit entstehende Emissionen beeinträchtigt werden könnten, was in der Umgebung des Plangebiets vermieden werden soll.

Aufgrund der gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum in Berlin ist es bauleitplanerisch sinnvoll, wenn bei der Nachnutzung von Flächen verstärkt Wohnnutzungen entwickelt werden. Aus diesem und den vorgenannten Gründen soll im Geltungsbereich auf die Festsetzung gewerblicher Nutzungen entlang der Südostallee verzichtet werden.

Eine Reaktivierung der ehemaligen Nutzung als Gemeinbedarfsfläche (Kinderheim) innerhalb der unter Denkmalschutz stehenden baulichen Anlagen soll ebenfalls nicht erfolgen, die über einen langen Zeitraum durch den Bezirk betriebene Aktivitäten zur Beibehaltung des Gemeinbedarfsstandorts haben jedoch zu keinem Ergebnis geführt. Auch würde diese Nutzung gemäß dem Trennungsgrundsatz zu vergleichbaren schalltechnischen Anforderungen führen, da sie einer allgemeinen Wohnnutzung entspräche.

Aktiver Lärmschutz

Bestandteil der für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erarbeiteten schalltechnischen Untersuchung war auch die Prüfung von aktiven Schallschutzmaßnahmen. Zu Grunde gelegt wurden zur Sicherstellung einer adäquaten Wirkung insgesamt vier Schallschutzwände mit einer Höhe von 4 m. Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebiets innerhalb einer Waldfläche, d.h. ohne angrenzende weitere Bebauung mit abschirmender Wirkung, wurde die Gesamtlänge der Lärmschutzwände vom Gutachter auf annähernd 500 m - lediglich mit Unterbrechungen zur Gewährleistung der Erschließung des Vorhabengrundstücks - festgelegt. Da es zur Absicherung der Wirkung erforderlich ist, möglichst nahe an die Lärmquelle heranzurücken, wurden die Lärmschutzwände in 3 m Entfernung südwestlich zur Südostallee angeordnet. Sie lägen damit außerhalb des Plangebiets des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in einem stark mit Vegetation bestandenen Streifen, der an die Straße angrenzt und sich im Eigentum des Landes Berlin befindet.

Im Ergebnis der Prüfung werden Minderungen des Beurteilungspegels durch die Lärmschutzwerte von 1-2 dB(A) im südlichen Bereich, von 1-3 dB(A) im mittleren Bereich und von 1-4, partiell 5 dB(A), im nördlichen Plangebiet prognostiziert. Daraus würde eine Minderung der bewerteten Schalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 von einer Schallschutzklasse an Gebäuden resultieren. Die Einhaltung des Orientierungswerts von 55 dB(A) für tags gemäß DIN 18005 im Außenbereich auch an den maßgeblich betroffenen Fassaden der Gebäude, die sich im geringsten Abstand zur Südostallee befinden, konnte jedoch für den Prognosezeitraum 2025 nicht nachgewiesen werden. Hier ist davon auszugehen, dass dafür die zu Grunde gelegte Höhe von 4 m noch nicht ausreichend ist.

Ungeachtet der prognostizierten Minderungen der Verkehrslärmemissionen soll im an den Geltungsbereich angrenzenden Straßenraum auf Maßnahmen des aktiven Schallschutzes in Form von Schallschutzwänden unter Berücksichtigung der folgenden Belange verzichtet werden:

Denkmalschutz

Mit der Errichtung einer Lärmschutzwand zum Schutz des Vorhabengebiets würde die denkmalgeschützten Gesamtanlage des ehemaligen Kinderheims „A. S. Makarenko“ in ihrer Erlebbarkeit und Wirkung stark beeinträchtigt werden. Gemäß Stellungnahme der Unteren Denkmalbehörde (Schreiben vom 21.08.2014) wurde nochmals darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Dimensionen einer Lärmschutzwand einen erheblichen Eingriff in das Erscheinungsbild der denkmalgeschützten Anlage bedeuten würden, der mit den Belangen des Denkmalschutzes nicht vereinbar wäre und somit abgelehnt wird.

Naturschutz

Die geprüfte Lärmschutzwand müsste aus oben genannten Gründen auf der straßenbegleitenden Grünfläche entlang der Südostallee errichtet werden. Nach Aussage der zuständigen Fachbehörde wären hier wertvolle Vegetationsbestände betroffen.

Die Errichtung einer Lärmschutzwand hätte - unabhängig davon, ob diese als vegetative oder monolithische Wand realisiert werden würde - einen umfangreichen Eingriff in die Bestandsvegetation, insbesondere in den Baumbestand, zur Folge.

Der Eingriff würde dabei sowohl die Reduzierung von Kronen zur Schaffung eines ausreichenden Lichtraumprofils als auch die Reduzierung von Wurzelraum umfassen. Eine frostfreie Gründung auf voller Länge bedarf eines Fundamentgrabens von mindestens 80 cm Breite und 1,2 m Tiefe. Auch bei einer Ständerlösung müssten Fundamentierungen in einem Abstand von ca. 5 m durchgeführt werden, wobei die Punktfundamente größer ausfallen als eine durchgängige Fundamentierung. Grundsätzlich wäre der Baumbestand bis zu einem Lichtraumprofil von 5 m aufzuasten. Bei dem örtlichen Bestand würde dies einen erheblichen einseitigen Eingriff in den Starkastbereich bedeuten. Um die gewachsene Statik der betreffenden Bäume nicht zu beeinträchtigen, wären weitere Schnittmaßnahmen zur Wiederherstellung des Gleichgewichts der Kronen erforderlich. Darüber hinaus könnten Beeinträchtigungen der Standsicherheit einzelner Bäume nicht ausgeschlossen werden.

Wegen des zu erwartenden Eingriffs in den Baumbestand auf der vollen Länge der geprüften Lärmschutzwand entlang der Südostallee wurde von dieser Maßnahme aus naturschutzfachlicher Sicht Abstand genommen werden.

Orts- und Landschaftsbild

Die empfohlene Schallschutzmaßnahme in der erforderlichen Dimensionierung - in Form einer knapp 500 m langen Lärmschutzwand parallel zur Südostallee - würden sich stark negativ auf das vorhandenen Orts- und Landschaftsbild auswirken. So würde das denkmalgeschützte bauliche Ensemble des ehemaligen Kinderheims ebenso wie die Landschaftsräume der angrenzenden Königsheide optisch abgeschottet und durch die entstehende Barriere das Orts- und Landschaftsbild des gesamten Bereichs beiderseits der Südostallee erheblich beeinträchtigt werden.

Städtebau

Darüber hinaus hätte die Maßnahme zur Folge, dass im Vorhabengebiet ein gegenüber der Nachbarschaft räumlich abgeschottetes Gebiet entsteht, was weder den Planungszielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entspräche, noch städtebaulich-gesamträumlich gewünscht ist. Zudem würden die Lärmschutzwände dazu führen, dass sich im direkten räumlichen Umfeld ein Gefühl des „Eingeengtseins“ entsteht.

Lärmreflexionen

Durch die Schallschutzwände in unmittelbarer Nähe zur Südostallee kann sich aufgrund von Reflexionen ggf. die Lärmwirkung der Straße für die bestehende Wohnbebauung unmittelbar gegenüber dem Vorhabengebiets nordöstlich der Südostallee erhöhen.

Aus oben genannten Gründen wird von der Festsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen für das Vorhabengebiet abgesehen. Die Minderung der Lärmemissionen des Straßenverkehrs soll stattdessen durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen erfolgen.

Baukörperanordnung/ -stellung, lärmrobuster Städtebau

Mit dem geplanten Vorhaben soll das mittlerweile über lange Zeit brach liegende Areal des Denkmalbereichs „Ehemaliges Kinderheims „A. S. Makarenko“ unter Erhalt, Sanierung und Umnutzung des denkmalgeschützten Gebäudebestands sowie einer behutsamen Ergänzung von Wohnungsneubauten durch insgesamt 16 Reihenhäuser im Bereich bereits abgeräumter technischer Gebäude im östlichen Teil des Vorhabengebiets als Wohngebiet entwickelt werden. Aufgrund des bestehenden Schutzes des Denkmalbereichs für den überwiegenden Teil des geplanten Vorhabens sowie weiteren Anforderungen zur Minimierung der Versiegelungsanteile des Plangebiets ist die dem Vorhabenkonzept und damit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Figur weitgehend fixiert. Eine bauliche Reaktion zur Abschirmung von Verkehrslärmemissionen war demzufolge nicht möglich.

Grundrissbindung / „durchgesteckte Wohnungen“

Um die Auswirkungen durch Verkehrslärm entlang der Südostallee abzumildern, sollten Wohnungen so angeordnet werden, dass eine Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen zur jeweils schallabgewandten Seite ausgerichtet wird (so genannte „Grundrissbindung“). Auf diese Weise kann ermöglicht werden, dass Wohn- und Schlafräume zur schallabgewandten Seite hin ausgerichtet werden, was der Wahrung der gesunden Wohnverhältnisse dient. Durch die schallabgewandten Fenster kann darüber hinaus eine natürliche Belüftung der Wohnungen gewährleistet werden.

Unter Berücksichtigung des bestehenden Denkmalschutzes bei den Gebäuden, die gemäß ihrer ehemaligen Nutzung durch eine Mittelerschließung geprägt sind, hätte die Neuordnung der Grundrisse mit der Zielsetzung „durchgesteckter Wohnungen“ und die in diesem Zusammenhang erforderlichen weiterer Gebäudezugänge umfangreiche Eingriffe in die bestehenden Fassaden zur Folge. Diese baulichen Veränderungen wären mit den Belangen des Denkmalschutzes nicht vereinbar, so dass verbindliche Regelungen eine Grundrissbindung zur Minderung der Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm hier nicht zur Anwendung kommen konnten.

Gemäß Stellungnahme der Unteren Denkmalbehörde (Schreiben vom 21.08.2014 mit Ergänzung vom 11.09.2014) würden zusätzliche Öffnungen in Form von (bei etwaiger Grundrissneuordnung erforderlichen) neuen Eingangstüren nicht nur das Fassadenbild zusätzlich aufbrechen und stören, vielmehr würde bei derartigen Veränderungen die innere Erschließung durch einen zentralen Flur weitestgehend verloren gehen, so dass das Denkmal weitere Aussagewerte verlieren würde. Zudem würden weitere Öffnungen durch Türen die Ergänzung von Erschließungsflächen im Freiflächenbereich mit sich bringen, die sich wiederum negativ auf das Erscheinungsbild der Gesamtanlage auswirken würden. Derartige Eingriffe sind nach vorliegender Sachlage seitens der Denkmalschutzbehörde nicht vertretbar.

Passive Schallschutzmaßnahmen

Im dicht besiedelten Raum innerhalb der Metropole Berlin ist davon auszugehen, dass die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 mitunter schwer umzusetzen ist. Daher soll die innerhalb des Siedlungszusammenhangs liegende, brachgefallene ehemaligen Gemeinbedarfsfläche - aufgrund des zunehmenden Bedarfs an Wohnraum und im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Boden sowie einer nachhaltigen Stadtentwicklung - trotz der angrenzenden Lärmquelle wieder einer an der Umgebung orientierten baulichen Nutzung zugeführt werden. Es ist im vorliegenden Fall unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes nicht zu vermeiden, dass hierbei sensible Nutzungen an die vorhandene Lärmquelle heranrücken. Dies ist jedoch vor dem Hintergrund einer verkehrsvermeidenden gesamtstädtischen Entwicklungsstrategie durch Nutzung gut erschlossener innerstädtischer Flächen unverzichtbar. Falls von vorhandenen Lärmquellen stets abgerückt werden sollte, müssten Bautätigkeiten zunehmend in bislang unbebaute Bereiche bzw. in den planungsrechtlichen Außenbereich verlagert werden. Hierdurch würde im Er-

gebnis mehr Verkehr produziert werden, was in der Summe zu zusätzlichen Emissionen führen würde.

Aus der regelhaft vorgenommenen Prüfung und Abwägungsfolge der zur Minderung der durch den Verkehrslärm der Südostallee vorhandenen Lärmbelastung möglichen Immissionsschutzmaßnahmen geht hervor, dass für den Geltungsbereich die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen in Form von baulichen Vorkehrungen an den Gebäuden - als hier einzig gangbare Variante - erfolgt.

Fazit

Die Herstellung eines aktiven Schallschutzes wurde im Ergebnis der Abwägung aller einzustellenden Belange („Abwägungskaskade“) im vorliegenden Fall außer Betracht gezogen. Demnach wird unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes, des Naturschutzes, des Orts- und Landschaftsbilds sowie aus Gründen des Städtebaus und möglicher Lärmreflexionen von der Festsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen für das Vorhabengebiet abgesehen. Stattdessen wird die Minderung der Lärmemissionen des Straßenverkehrs durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen für die Gebäude erzielt. Damit können für die Wohnungen bzw. Innenräume im Vorhabengebiet gesunde Wohnverhältnisse uneingeschränkt gewährleistet werden.

Zur Bewertung der möglichen weitergehenden Beeinträchtigungen der gesunden Wohnverhältnisse aufgrund der im Vorhabengebiet vorhandenen Lärmbelastung ist jedoch darüber hinaus der Außenraum zu betrachten. Aus der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung geht hervor, dass der nördliche Teil des Vorhabengebiets tags und nachts erhöht verlärmert ist. Dies betrifft die Häuser 5, 6 und 9 sowie die geplanten Reihenhäuser - mit Ausnahme der straßenabgewandten Gebäudeteile. Hier werden die Orientierungswerte der DIN 18005 tags um 1 bis 3 dB(A), an den Giebelseiten der Häuser 5 und 9 partiell um 5 bis 7 dB(A) überschritten. Da der Außenraum nachts (22-6 Uhr) nicht genutzt wird, sind hier lediglich die Tagwerte der DIN 18005 als relevant zu berücksichtigen. Diese werden zwar durch die vorhandene Lärmbelastung partiell deutlich überschritten, hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich bei den Vorgaben der DIN 18005 nicht um Grenz- sondern vielmehr um Orientierungswerte handelt. Bezüglich der Freiraumbelastung ist weitergehend zu Grunde zu legen, dass im Vorhabengebiet für die Bewohnerschaft ausgedehnte Aufenthaltsflächen im Außenraum zur Verfügung stehen, in denen die Orientierungswerte eingehalten bzw. stark unterschritten werden. Demnach stellt sich die erhöhte Verlärmung auf dem im Verhältnis zur Gesamtfläche des Denkmalbereichs deutlich untergeordneten Anteil der Außenbereichsflächen als zumutbar dar.

Bezogen auf Balkone und Terrassen als Aufenthaltsräume im Außenraum werden die von der zuständigen Genehmigungsbehörde (SenStadtUm II C) veranschlagten Lärmwerte von max. 65 dB(A) deutlich eingehalten bzw. unterschritten.

Somit wird den im Vorhabengebiet an den Lärmschutz zu stellenden Anforderungen mittels der Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen im erforderlichen Maße Rechnung getragen. Die Innenräume sind aufgrund der festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen geschützt. Durch den begründeten Verzicht auf aktive Lärmschutzmaßnahmen kommt es im Vorhabengebiet zu teilweise erhöhten Außenlärmpegeln, in der Abwägung aller einzustellenden Belange (insbesondere Denkmalschutz, Eingriffe in Natur und Landschaft) sind die entstehenden Belastungen jedoch als hinnehmbar zu bewerten.

Die im schalltechnischen Gutachten prognostizierten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 werden über die im Rahmen der Vorhabenrealisierung zu gewährleistenden Anforderungen der einschlägigen technischen Vorschriften hinaus durch verbindliche Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-61 VE wie folgt bewältigt. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird Folgendes bestimmt:

TF 8: *In der Fläche für Wohnen müssen zum Schutz vor Lärm in Wohnungen entlang der Linien zwischen den Punkten L8-L9-L10, L17-L18 und L19-L20 die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w, res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 40 dB aufweisen. Es können auch Maßnahmen mit gleicher Wirkung getroffen werden.*

TF 9: *In der Fläche für Wohnen müssen zum Schutz vor Lärm in Wohnungen entlang der Linie zwischen den Punkten L18-L19 die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w, res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 45 dB aufweisen. Es können auch Maßnahmen mit gleicher Wirkung getroffen werden.*

TF 10: *Zum Schutz der in den Gebäuden C1 und C2 zulässigen Nutzungen vor Lärm müssen entlang der Linie zwischen den Punkten L28-L29 und L30-L31 die Außenbauteile (Wand, Fenster und Lüftung) von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß $R'_{w, res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989, von mindestens 35 dB aufweisen.*

TF 11: *In der Fläche für Wohnen müssen zum Schutz vor Lärm in Wohnungen, die nur entlang der Linien zwischen den Punkten*

- | | |
|------------------------------|-------------------|
| - L1-L2 | - L17-L18-L19-L20 |
| - L3-L4 | - L21-L22-L23 |
| - L5-L6-L7-L8-L9-L10-L11-L12 | - L24-L25-L26-L27 |
| - L13-L14-L15-L16 | |

orientiert sind, in mindestens einem schutzbedürftigen Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. mindestens der Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch schallgedämmte Lüftungsmöglichkeiten oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB (A) während der Nachtzeit in den Räumen nicht überschritten wird.

Die textlichen Festsetzungen Nr. 8, 9 und 10 dienen der Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 und stehen somit im Sinne der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Für die Aufenthaltsräume in Wohnungen und den darüber hinaus im Vorhabengebiet zulässigen Nutzungen (Gebäude C1 und C2), die gemäß schalltechnischem Gutachten in den Lärmpegelbereichen I, II oder III nach DIN 4109 liegen, ist die Einhaltung der Anforderung an die Schalldämmung bereits durch andere Vorschriften, deren Anwendung gesetzlich vorgeschrieben ist (wie z. B. die Energieeinsparverordnung - EnEV), gegeben. Daher beziehen sich die textlichen Festsetzungen Nr. 8, 9 und 10 ausschließlich auf die nachgewiesenen Lärmpegelbereiche IV und V.

Die textliche Festsetzung Nr. 11 steht ebenfalls im Sinne der Wahrung gesunder Wohnverhältnisse innerhalb des Geltungsbereichs. Die textliche Festsetzung zielt insbesondere auf Wohnungen, deren Aufenthaltsräume ausschließlich entlang immissionsbelasteter Verkehrswege ausgerichtet sind, sofern eine Ausrichtung der Lüftungsmöglichkeiten von Aufenthaltsräumen in Wohnungen zur lärmabgewandten Seite ausgeschlossen ist. Für den betroffenen denkmalgeschützten Gebäudebestand im Vorhabengebiet ist dies der Fall, da hier aus Denkmalschutzgründen die Ausgestaltung von so genannten durchgesteckten Grundrissen nicht möglich ist und somit partiell Wohnungen vollständig zur verlärmten Seite hin orientiert sind.

Der festgesetzte Beurteilungspegel von 30 dB(A) nachts ergibt sich gemäß 24. BImSchV für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden (schutzbedürftige Aufenthaltsräume) unter Berücksichtigung eines Korrekturfaktors.

Die textliche Festsetzung Nr. 11 ist erforderlich, um in den belasteten Bereichen verträgliche Innenraumpegel in Schlafräumen zu gewährleisten, wobei nach Erkenntnissen der Lärmwirkungsforschung Innenpegel von 30 dB(A) in Schlafräumen nicht überschritten dürfen, um den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu genügen und ein störungsfreies Schlafen zu ermöglichen. Die Festsetzung ist in dieser Form erforderlich, da das gebotene Ziel durch eine verbindliche Regelung der Grundrissgestaltung hier nicht erreicht werden kann.

Bei dem ehemaligen Gemeinbedarfsstandort handelt es sich um eine innerstädtische Siedlungsfläche, die bereits bebaut ist. Mit der Umnutzung des Standorts zu einem Wohnquartier kann zum einen das Areal revitalisiert und somit die denkmalgeschützte Gebäudesubstanz erhalten und saniert werden, zum anderen kann dem in Berlin wachsenden Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen begegnet werden. Die städtebaulichen Gründe zur Nachnutzung bzw. Revitalisierung der ehemaligen Gemeinbedarfsfläche überwiegen demnach an dieser Stelle deutlich gegenüber den Lärmvorbelastungen des Standorts durch die Südostallee. Aktive Schallschutzmaßnahmen (hier Lärmschutzwand oder -wall) kommen hier insbesondere aufgrund der daraus resultierenden optischen Beeinträchtigungen des Denkmalcharakters des Areals nicht in Betracht.

In Teilen der übrigen Gebäudefassaden, für die keine Lärmschutzfestsetzungen getroffen werden, werden die herangezogenen Orientierungswerte der DIN 18005 zwar ebenfalls überschritten - dies betrifft die Nordostfassaden der Häuser 1 und 2 sowie die Südostfassade (hofseitig) von Haus 5 und die Nordwestfassade (hofseitig) von Haus 6. Jedoch wurde hier von der Festsetzung von Immissionsschutzmaßnahmen aus Gründen der Verhältnismäßigkeit abgesehen, zumal die Einhaltung der Schallschutzanforderung hier bereits durch Energieeinsparverordnung (EnEV) gewährleistet wird.

Bezüglich des aufgrund der vorliegenden Planung entstehenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens sind im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-61 VE keine weiteren Immissionsschutzmaßnahmen erforderlich. Aus dem durch das geplante Vorhaben entstehenden Verkehr resultiert zwar gemäß den Ergebnissen des vorliegenden Verkehrsgutachtens²⁹⁾ grundsätzlich eine Erhöhung des verkehrsverursachten Immissionen, die Zunahme liegt jedoch im Grenzbereich der menschlichen Wahrnehmbarkeit. Eine in der anliegenden Wohnbebauung bzw. im Geltungsbereich wahrnehmbare Zunahme der Schallemission um 3 dB(A) würde erst bei einer Verdoppelung der prognostizierten Verkehrszunahme eintreten und ist somit auszuschließen.

Luft

Die verkehrsbedingte Luftbelastung durch Feinstaub (PM₁₀) an der Südostallee beträgt im Bereich des Vorhabengebiets zwischen 22,84 und 23,44 µg/m³ für das Prognosejahr 2020³⁰⁾. Es kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass der Immissionsgrenzwert der 39. BImSchV für Feinstaub PM₁₀ (40 µg/m³ im Kalenderjahr) auch unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung deutlich eingehalten wird.

Die Feistaubbelastung durch Heizungsanlagen (Hausbrand) spielt dabei für die Gesamtbelastung eine untergeordnete Rolle. Gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt liegt das Vorhabengebiet in einem Bereich, in dem ca. 175 kg/km²*a Feinstaub aus dem Hausbrand emittiert werden. Im Vergleich zum Stadtzentrum stellt das eine mäßige Belastung dar. Der Anteil des Hausbrands an der PM₁₀-

29) Dittrich Verkehrsplanung, Verkehrsgutachten Wohnungsbaustandort Südostallee 132-134, a.a.O.

30) Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt; Umweltatlas Berlin, Karten- und Sachdatenanzeige „Verkehrsbedingte Luftbelastung“

Gesamtemission im betrachteten Bereich beträgt nur gut 6 %, die Feinstaubbelastung durch den KFZ-Verkehr liegt bei 90 %³¹⁾.

Die 1. BImSchV³²⁾ begrenzt die Staubemissionen von neu errichteten Feuerungsanlagen. Nach dem 31. Dezember 2014 errichtete kleine und mittlere Feuerungsanlagen dürfen nur sehr geringe Mengen Staub im Abgas emittieren. Sollten im Plangebiet kleine oder mittlere Feuerungsanlagen errichtet werden, sind deren Staubemissionen somit so zu begrenzen, dass eine signifikante Zunahme der durch Hausbrand bedingten Staubimmissionen im Plangebiet und in dessen Umfeld ausgeschlossen ist.

Auf Festsetzungen innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bezüglich der zu verwendenden Brennstoffe kann daher verzichtet werden.

Durch den mit der Planung verbundenen Erhalt der Großgehölze innerhalb des Vorhabengebiets und der Sicherung eines insgesamt hohen Grünanteils kann eine anteilige Filterung des Feinstaubes gewährleistet werden, die sich insgesamt positiv auf das Standortklima auswirkt, der Luftreinhaltung allgemein dient und dem Klimawandel entgegenwirkt.

2.7 Grünfestsetzungen

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Rahmen der für das Vorhabengebiet durchgeführten faunistischen Untersuchungen (Ökoplan - Institut für ökologische Planungshilfe, Faunistische Erfassungen zum Artenschutz zum Bebauungsplan 9-61 VE, Berlin, Oktober 2013) konnte auf Teilflächen des Geltungsbereichs die Zauneidechse nachgewiesen werden. Bei der Zauneidechse handelt es sich um eine streng geschützte Art i. S. d. § 44 BNatSchG. Im Ergebnis der Untersuchung wurde empfohlen, als eine Ersatzmaßnahme für die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Umwelt im Vorfeld der Baumaßnahme auf nahe gelegenen bzw. angrenzenden geeigneten Flächen den vorhandenen Lebensraum für die Zauneidechse aufzuwerten, als Zauneidechsenhabitat zu entwickeln und hier die abgefangenen Tiere einzusetzen.

Zur Herstellung eines entsprechenden Ausweichhabitats für die Zauneidechse wird im Bereich der ehemaligen Turnhalle eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt (Fläche A). Ergänzend zu der zeichnerischen Festsetzung der Maßnahmenfläche wird mittels textlicher Festsetzung die Funktion bzw. der Charakter der Fläche A bestimmt.

TF 12: Die mit A gekennzeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Habitat für Zauneidechsen herzurichten und zu unterhalten.

Die textliche Festsetzung Nr. 12 dient Umsetzung der erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahme zur Herstellung eines Ausweichhabitats für Zauneidechsen (vgl. II.2.5). Zum Schutz des Habitats soll gemäß textlicher Festsetzung Nr. 13 eine Einfriedung der Fläche zulässig sein.

Die Maßnahmenfläche (Fläche A) bleibt damit künftig der festzusetzenden Nutzungsart vorenthalten, steht jedoch räumlich und landschaftsbildlich im Kontext zu dem Gesamtensemble. Die Festsetzung hat neben ihrer artenschutzrechtlichen Wirkung auch positive Auswirkungen auf weitere Naturschutzbelange (Bodenfunktionen, Wasserhaushalt).

31) Ebenda, Kartenanzeige „Entwicklung der Luftqualität PM10-Emissionen Hausbrand 2009“, Sachdatenanzeige „Emissionswerte PM 2008/2009“

32) Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) vom 26. Januar 2010

Regelungen außerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Aufgrund des Charakters des vorliegenden Bauleitplans als vorhabenbezogener Bebauungsplan wird von einer Steuerung erforderlicher Kompensationsmaßnahmen innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu Gunsten einer verbindlichen Regelung innerhalb des abzuschließenden Durchführungsvertrags abgesehen.

Da der Ausgleich der im Zuge der Planung erforderlichen Baumfällungen nicht bzw. nur teilweise durch Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs erbracht werden kann (vgl. II.2.8), werden externe Kompensationspflanzungen bzw. ein monetärer Ausgleich durch Ausgleichszahlung erforderlich. Das Kompensationsdefizit wurde im Verfahren ermittelt und durch entsprechende Kompensationsregelungen innerhalb des Durchführungsvertrags zwischen dem Land Berlin und dem Vorhabenträger verbindlich ausgeglichen.

Als übergeordnetes Ziel der vertraglichen Regelungen zu Ersatzpflanzungen wird dabei die Erhaltung des bestehenden Charakters des Areals und die Wahrung des durch eine umfangreiche Durchgrünung sowie den vorhandenen Waldbaumbestand geprägten Ortsbilds berücksichtigt. Es sollen möglichst keine naturfremden Zierflächen angelegt werden. Um die Wahrung des bestehenden Vegetationscharakters sicherzustellen, wird für Neupflanzungen innerhalb des Vorhabengebiets die Verwendung von Arten der im Durchführungsvertrag verbindlich geregelten Pflanzliste empfohlen. Demnach sollen bei Baumpflanzungen vorrangig heimische Laubgehölze, insbesondere Eichen und die heimische Waldkiefer gepflanzt werden. Aufgrund klimatischer Anpassungen des Pflanzguts sollten die Gehölze aus dem Herkunftsgebiet „Ostdeutsches Tiefland“ stammen. Die entsprechenden Baum- und Straucharten werden aufgeführt.

2.8 Sonstige Festsetzungen

Einfriedungen

Das städtebauliche Gesamtkonzept sieht eine Einfriedung des Vorhabengebiets zu den angrenzenden Waldflächen vor. Dies soll grundsätzlich der gestalterisch klar gefassten Abgrenzung der beiden in den örtlichen Gegebenheiten gegeneinander sehr offenen Nutzungen Wald und Wohnen dienen und entspricht den diesbezüglichen Abstimmungsergebnissen mit den Berliner Forsten. Die Einfriedung soll vom Erscheinungsbild her offen gestaltet sein und als gestalterisch-verbindendes Element fungieren, das die Sichtbeziehungen zwischen beiden Flächen weiterhin ermöglicht und damit - bei Erfüllung ihrer Funktion als Grundstücksbegrenzung - Offenheit und Transparenz vermittelt.

In Anlehnung an § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 1 AGBauGB wird daher Folgendes bestimmt:

TF 13: Innerhalb des Geltungsbereichs sind Einfriedungen ausschließlich entlang der Geltungsbereichsgrenze sowie zur Einfassung der Fläche A zulässig. Ausgenommen hiervon ist die Geltungsbereichsgrenze entlang der Südostallee zwischen den Punkten s1 und s2, hier sind Einfriedungen unzulässig.

Einfriedungen sind als Zaun zu errichten; sichtdichte Zaunelemente sind ausnahmsweise nur innerhalb der Fläche A zulässig. Die Zaunanlagen dürfen eine Gesamthöhe von 1,5 m nicht überschreiten.

Die textliche Festsetzung Nr. 13 erfolgt insbesondere unter ökologischen Aspekten, da die beiden sensiblen Nutzungen durch die klare Abgrenzung deutlich geschützt werden, aufgrund der zulässigen Art der Einfriedungen aber eine Barrierewirkung selbiger für die innerhalb des Geltungsbereichs bzw. der angrenzenden Waldflächen lebenden Tiere ausgeschlossen werden kann. Mit Umsetzung der textlichen Festsetzung ist keine „Ver-

riegelung“ des Wohnquartiers für die Öffentlichkeit zu befürchten, vielmehr wird das bisher vollständig eingezäunte und während der Nutzung für die Öffentlichkeit unzugängliche Areal mit der Planung für die Öffentlichkeit geöffnet. Die textliche Festsetzung bezieht sich lediglich auf eine klare Abgrenzung von Wohnquartier und angrenzenden Waldflächen und dient der Vermeidung von gegenseitigen Beeinträchtigungen zwischen Wohngebiet und angrenzenden Waldflächen. Dabei werden Einfriedungen innerhalb des Vorhabengebiets - mit Ausnahme der aus artenschutzrechtlichen Gründen erforderlichen Einfriedung der Fläche A - grundsätzlich ausgeschlossen. Die Abgrenzung erfolgt lediglich entlang der äußeren, dem Wald zugewandten Grenzen des Vorhabengebiets. Dies ermöglicht die Wahrung einer einheitlichen, zusammenhängenden Gesamtanlage ohne gestalterische bzw. naturschutzfachliche Barrieren.

Straßenbegrenzungslinie

Die Straßenbegrenzungslinie der nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Südostallee ist mit der Geltungsbereichsgrenze in diesem Abschnitt identisch und somit zeichnerisch nicht darstellbar. Daher wird die südliche Straßenbegrenzungslinie der Südostallee gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB mittels der folgenden textlichen Festsetzung planungsrechtlich gesichert.

TF 14: Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten s1 und s2 ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

2.9 Nachrichtliche Übernahmen

Denkmalschutz

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt textlich die nachrichtliche Übernahme des gesamten Geltungsbereichs als Denkmalbereich (Gesamtanlage „A. S. Makarenko“ - Objekt-Nr. 09045231) sowie der die Gesamtanlage prägenden Gebäude.

Nachrichtliche Übernahme Nr. 1:

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Denkmalbereichs (Gesamtanlage) des ehemaligen Kinderheims „A. S. Makarenko“.

Wasserschutz

Der Geltungsbereich liegt in der weiteren Wasserschutzzone III A des Wasserwerks Johannisthal (Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal / Altglienicke vom 31. August 1999 (GVBl. S. 522) i. V. m. der vorläufigen Anordnung zum Vollzug der den Schutzgebietsteil Johannisthal betreffenden Regelungen der Wassergebietsverordnung Johannisthal vom 18. Januar 2013 (Amtsblatt für Berlin Nr. 8 vom 22. Februar 2013, S. 285)). Die Lage der in der Wasserschutzzone III A wird textlich nachrichtlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

Nachrichtliche Übernahme Nr. 2:

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der weiteren Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebiets Johannisthal (Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal / Altglienicke vom 31. August 1999 (GVBl. S. 522) i. V. m. der vorläufigen Anordnung zum Vollzug der den Schutzgebietsteil Johannisthal betreffenden Regelungen der Wassergebietsverordnung Johannisthal vom 18. Januar 2013 (ABI S. 285)).

2.10 Hinweis

Im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen Nr. 8 und 9 zum Immissionsschutz ist folgender technischer Hinweis in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen:

Die DIN 4109 wird im Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Abteilung Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt, Fachbereich Vermessung, zur Einsichtnahme bereitgehalten.

2.11 Flächenbilanz

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält folgende Flächenverteilung.³³⁾

<u>Bezeichnung</u>	<u>Größe</u>
Fläche für Wohnen	64.340 m²
davon	
überbaubare Grundstücksflächen (Hauptanlagen)	11.360 m ²
davon überbaubar gemäß GR	11.210 m ²
Haupterschließungswege und Stellplätze – befahrbar -	7.090 m ²
davon Haupterschließungswege	3.180 m ²
Stellplätze	3.910 m ²
nicht überbaubare Grundstücksflächen	45.8990 m ²
Geltungsbereich insgesamt	64.340 m²

2.12 Durchführungsvertrag

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan 9-61 VE um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wurde am 15. Oktober 2014 zu diesem Bebauungsplan ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB geschlossen, in dem sich der Vorhabenträger, die Hilpert Allee GmbH & Co. KG, u.a. zur Umsetzung des Vorhabens binnen bestimmter Frist sowie zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet. Das Vertragsgebiet des Durchführungsvertrags entspricht dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-61 VE einschließlich des vorgelagerten Straßenabschnittes der Südostallee.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 6 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-61 VE die notwendigen Bauanträge zu stellen bzw. Bauvorlagen einzureichen. Des Weiteren verpflichtet sich der Vorhabenträger innerhalb von 6 Monaten nach Vollziehbarkeit der Baugenehmigung bzw. nach Zulässigkeit der Bauausführung gemäß § 63 Absatz 3 Bauordnung Berlin (BauO Bln) zu beginnen und diese innerhalb von 30 Monaten fertig zu stellen. Die Erschließungsanlagen, mit Ausnahme der inneren Erschließung, werden nach Baufortschritt hergestellt. Letztere ist einschließlich der privaten Spielplätze mit Nutzungsbeginn der Wohnungen fertig zu stellen. Auf Antrag des Vorhabenträgers kann das Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick, die Fertigstellungsfrist des Vorhabens um 12 Monate verlängern.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich des Weiteren zu einer denkmalgerechten Sanierung und einem denkmalgerechten Umbau der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude für eine Wohnnutzung einschließlich des weitestgehenden Erhalts der prägenden Freiräume.

33) Alle Werte gerundet

Entsprechend den Regelungen des Berliner Denkmalschutzgesetzes (DSchG Bln) wurden und werden die konkreten Maßnahmen gemäß § 11 Absatz 1 DSchG Bln vom Vorhabenträger mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abgestimmt.

In diesem Kontext wurde auch vereinbart, dass der Denkmalbereich für die Öffentlichkeit erlebbar gemacht werden soll. Das Betreten des denkmalgeschützten Bereichs wird über eine Baulast (Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit) auf der Hauptachse der Anlage gesichert. Im Sinne der Erlebbarkeit der Gesamtanlage für die Öffentlichkeit sind Einfriedungen entlang der Südostallee unzulässig.

Im Rahmen des Vorhabens stellt der Vorhabenträger in einem der denkmalgeschützten Pförtnerhäuser (Eingangsbereich) Räumlichkeiten für ein Dokumentations- und Ausstellungszentrum zur Geschichte des ehemaligen Kinderheims zur Verfügung.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Vorhabengebiet gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-61 VE an die Südostallee anzubinden. In diesem Zusammenhang sind die erforderlichen verkehrstechnischen Anpassungen in der Südostallee sowie die Herstellung der Mittelinsel (Querungshilfe) - einschließlich die öffentlichen Stellplätze und Gehwegüberfahrten - in Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt herzustellen.

Des Weiteren verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung sämtlicher im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-61 VE festgesetzter und im Umweltbericht genannter Maßnahmen, die zur Vermeidung, Minderung, zum Ausgleich und Ersatz der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Umwelt erforderlich sind.

Nach den Bestimmungen des Durchführungsvertrags beteiligt sich der Vorhabenträger an den aus der Planung resultierenden Erfordernissen an die soziale Infrastruktur. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die durch das Vorhaben ausgelöste Bedarfsabsicherung von Kindertagesstätten- und Grundschulplätzen durch Zahlung eines einmaligen zweckgebundenen Folgekostenzuschusses an das Land Berlin abzusichern.

Zur Sicherung der sich aus dem Durchführungsvertrag ergebenden Verpflichtungen leistet der Vorhabenträger vor Wirksamwerden des Vertrags eine Sicherheit durch die Übergabe unbefristeter selbstschuldnerischer Bürgschaften.

3. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-61 VE wurden die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Die Berücksichtigung der öffentlichen Belange erfolgt im Zuge des Vorhabens insbesondere durch den Erhalt, die Sanierung und die Umnutzung der denkmalgeschützten Gesamtanlage für eine Wohnnutzung, einschließlich der Wahrung des Charakters als landschaftlich geprägter Siedlungsbereich mit umfangreichen Grünflächen- und Altbaumbeständen und klimatisch wirksamen Frischluftschneisen. Dem kann mit dem Ziel der Planung, das geplante Vorhaben planungsrechtlich zu sichern, Rechnung getragen werden. Zudem kann das aus dem voraussichtlichen Bevölkerungswachstum resultierende prognostizierte Defizit an Wohnraum im Land Berlin reduziert werden.

Hinsichtlich der privaten Belange ist zunächst zu beachten, dass sich alle Flächen innerhalb des Geltungsbereichs im Eigentum des Vorhabenträgers befinden. Mittels der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird den privaten Belangen insofern entsprochen, dass die Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Verwertbarkeit des Areals für Wohnzwecke geschaffen werden. Die Entscheidung zu einer entsprechenden

Umnutzung der Grundstücke wurde bereits mit der Veräußerung durch das Land Berlin getroffen.

Darüber hinaus ergeben sich durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-61 VE keine direkten Auswirkungen auf die privaten Belange Dritter, die in die Abwägung eingestellt werden müssten.

Als mittelbare Auswirkungen sind jedoch die Auswirkungen der Planung auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Nachbarschaft (u.a. Lärmbeeinträchtigung) zu beachten. So ist mit dem geplanten Einwohnerzuwachs eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens im betreffenden Bereich der Südostallee verbunden, die Lärmbeeinträchtigungen für die Anwohner verursachen kann. Im Ergebnis der vorliegenden gutachterlichen Untersuchungen zum Verkehr beträgt der durch das geplante Vorhaben entstehende Neuverkehr jedoch weniger als zwei Prozent der vorhandenen Verkehrsstärke. Eine in der anliegenden Wohnbebauung wahrnehmbare Zunahme der Schallemission um 3 dB(A) ist somit auszuschließen. Insgesamt wurde das Bauvorhaben als mit der näheren Umgebung verträglich bewertet.

Das Vorhaben fügt sich sowohl nach seiner Art als auch seiner Größe in das Umfeld ein. Die aus dem Einwohnerzuwachs resultierenden Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen sind als verträglich und zumutbar einzustufen, zumal der Erhalt der denkmalgeschützten Gesamtanlage und die Beseitigung eines aufgrund des Leerstands und der Gefahr eines zunehmenden Verfalls der Anlage im weiteren Sinne bestehenden städtebaulichen Missstands sowohl im öffentlichen als auch im privaten Interesse der umliegenden Gebiete stehen.

Störungen, die zu Beeinträchtigungen der Nachbarschaft führen könnten, werden mit der geplanten Art der Nutzung ausgeschlossen. Gleichwohl ist davon auszugehen, dass die Revitalisierung des Areals im Vergleich zum derzeitigen Leerstand für die Nachbarn bemerkbar sein wird. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass dies für die Nachbarschaft verträglich ist, da sich die Art der Nutzung in die umliegenden Nutzungen einfügt und der baulichen Nutzung der unmittelbaren Umgebung entspricht. Eine Beeinträchtigung der angrenzenden Wald- bzw. Erholungsflächen über die Maßen kann durch die Vorortung der Stellplatzanlagen im vorderen Teil des Grundstücks und durch die in weiten Teilen autoarme Gestaltung des entstehenden Quartiers vermieden werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen beschränken sich weitestgehend auf die bestehenden denkmalgeschützten Gebäudekörper. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche für die Ergänzungsbebauung durch Reihenhäuser erfolgte u.a. unter Rücksichtnahme auf die angrenzenden Waldflächen.

Mit der Planung wird auch den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen. So wirken sich insbesondere die planungsrechtliche Sicherung einer lockeren Bebauung unter Wahrung von Frischluftschneisen, der Erhalt von Großgehölzen und die Sicherung eines insgesamt hohen Grünanteils innerhalb des Vorhabengebiets insgesamt positiv auf das Standortklima aus. Zudem dienen die genannten Maßnahmen der Luftreinhaltung allgemein und wirken dem Klimawandel entgegen.

IV. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Mit Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-61 VE wird die Umsetzung des geplanten Wohnungsbauvorhabens ermöglicht. Damit kann dem nachweislich steigenden Bedarf an Wohnraum im Berliner Stadtgebiet entsprochen werden. Darüber hinaus können die bestehenden Siedlungsstrukturen in diesem Bereich der Südostallee positiv ergänzt werden. Die Revitalisierung des über viele Jahre weitestgehend leer stehenden Areals wirkt sich insgesamt positiv auf das Ortsbild aus.

Mit Umsetzung der Planung entstehen insgesamt 249 WE, davon 16 WE in Reihenhäusern und 233 WE als Geschosswohnungen in den denkmalgeschützten Gebäuden. Der damit verbundene Einwohnerzuwachs liegt bei ca. 550 Personen.

Aufgrund der Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-61 VE die Voraussetzungen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Vorhabengebiet und in dessen unmittelbarem Umfeld geschaffen.

Darüber hinaus wird mit den Festsetzungen zum Immissionsschutz gewährleistet, dass mögliche Belastungen der Bewohner durch die Immissionen der Südostallee auf ein verträgliches Maß beschränkt werden.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird auch sichergestellt, dass umfangreiche nicht bebaubare Flächen auf den Grundstücken erhalten bleiben. Die Flächen sind gemäß der Berliner Bauordnung gärtnerisch anzulegen. Dies trägt ebenso wie die darüber hinaus vorgesehenen Grünfestsetzungen zur Schaffung eines durchgrünten Wohnumfelds bei.

2. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung

Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung entstehen mit der vorliegenden Planung nicht. Zwischen dem Vorhabenträger und dem Land Berlin wurde am 15. Oktober 2014 ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, u.a. mit der Verpflichtungserklärung des Vorhabenträgers, die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbundenen Kosten zu übernehmen.

In diesem Rahmen ist der Vorhabenträger nicht nur an den Planungs- und Erschließungskosten, sondern auch an den Folgekosten für die Gemeinschaft (Beteiligung an den Kosten bei einem entstehenden Kitaplatzbedarf etc.) zu beteiligen.

3. Weitere Auswirkungen

Soziale Infrastruktur

Durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-61 VE werden Bedarfe an sozialen Infrastruktureinrichtungen erzeugt. Im Zuge des Vorhabens entstehen insgesamt ca. 250 Wohneinheiten, davon 16 als Reihenhäuser. Aufgrund der vorgesehenen Mischung aus Geschosswohnungen und Reihenhäusern mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen wird von einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 73,5 m² ausgegangen.

Auf der Grundlage der Richt- und Orientierungswerte für Soziale Infrastruktur der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt I A (12/2013), veröffentlicht am 10. März 2014, entsteht mit dem Vorhaben ein Bedarf an 23 Kindertagesstättenplätzen sowie ein Bedarf von 30 Grundschulplätzen.

Im Rahmen des Durchführungsvertrags verpflichtet sich der Vorhabenträger, die durch das Vorhaben ausgelöste Bedarfsabsicherung von Kindertages- und Grundschulplätzen durch Zahlung eines einmaligen zweckgebundenen Folgekostenzuschusses an das Land Berlin abzusichern.

Verkehr

Das Vorhabengebiet wird durch die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen der Südostallee erschlossen. Negative Auswirkungen auf den Verkehrsfluss oder die Sicherheit des Straßenverkehrs sind mit der Planung nicht verbunden.

Die möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf die verkehrliche Situation wurden bereits im Vorfeld mittels eines Verkehrsgutachtens untersucht³⁴⁾. Im Ergebnis des Gutachtens wurde eingeschätzt, dass das Vorhaben unter dem Gesichtspunkt der Verkehrsabwicklung an diesem Standort mit der näheren Umgebung verträglich ist und das entstehende Verkehrsaufkommen vom angrenzenden Straßennetz problemlos aufgenommen werden kann.

Der Quell- und Zielverkehr verteilt sich im übergeordneten Straßennetz über die Südostallee auf die drei Hauptzufahrten Südostallee, Kiefholzstraße und Köpenicker Landstraße im Westen, Karlshorster Straße im Norden, Oberspreestraße und Adlergestell im Osten sowie Sterndamm und Groß-Berliner Damm im Süden. Auf der Südostallee bleibt der Zuwachs unter fünf Prozent. Im anschließenden Hauptnetz ergibt sich gegenüber den vorhandenen Querschnittsbelastungen von 9.000 bis 55.000 Kfz/24 h eine Zunahme um weniger als ein Prozent. Eine relevante Steigerung der Schallimmissionsbelastung ist aufgrund der vorhandenen Grundbelastung nicht gegeben.

Zusätzlicher Verkehr tritt an den vorhandenen Lichtsignalanlagen der Südostallee maximal in Größenordnungen um 20 Kfz je Spitzenstunde und Richtung auf, die sich auf zwei Fahrstreifen verteilen. Es kommt dabei weder zu Wartezeiterhöhungen noch zu Leistungsfähigkeitsproblemen. Die für den Prognosefall zu erwartenden höheren Wartezeiten sind allein durch die steigende Verkehrsstärke im benachbarten Straßennetz bedingt und stehen in keinem Zusammenhang mit dem vorhabensbezogenen Verkehr. Somit ist mit dem Bauvorhaben keinerlei Anpassungsbedarf an Lichtsignalanlagen verbunden.

An den Anbindungen des Vorhabengrundstücks an die Südostallee entstehen beim Linkseinbiegen aus dem Grundstück vertretbare Wartezeiten, die deutlich unter allgemein als zumutbar geltenden 45 Sekunden liegen. Erst im Prognosezeitraum 2025 würde an der mittleren Anbindung dieser Grenzwert nahezu erreicht. Durch wartende Linksabbieger in Richtung Vorhabengrundstück sind keine spürbaren Beeinträchtigungen des fließenden Verkehrs auf der Südostallee zu erwarten.

Zur Sicherung des die Südostallee querenden Fußgänger- und Radverkehrs sowie zur Gewährleistung des fließenden Verkehrs ist der Einbau einer Mittelinsel in Höhe der Haupteinschließung des Vorhabengebiets vorgesehen, in deren Schatten sich auch Linksabbieger und in das Vorhabengebiet einbiegende Radfahrer aufstellen können.

Insgesamt wird eingeschätzt, dass der vorhabenbedingte Verkehr den fließenden Verkehr auf der Südostallee nicht beeinträchtigt und vom anschließenden Straßennetz aufgenommen werden kann. Außerhalb der unmittelbaren Anbindepunkte werden durch das Bauvorhaben keinerlei bauliche und verkehrsorganisatorische Anpassungen an den öffentlichen Straßen notwendig.

Die von der zuständigen Fachbehörde geforderten, vom Vorhabenträger zu tragenden Maßnahmen außerhalb des Vorhabengrundstücks zur Ausgestaltung der Verkehrsanbindung des Vorhabengebiets (z.B. Gehwegüberfahrten, Festlegung Einrichtungsverkehr im Bereich der Hauptzufahrten) sowie innerhalb der Südostallee (Abbiegestreifen, Querungshilfe) wurden im Rahmen des Durchführungsvertrags geregelt und werden mit den Baulastträgern und Straßenverkehrsbehörden im Rahmen der Bauausführung detailliert abgestimmt.

34) Dittrich Verkehrsplanung, Verkehrsgutachten zum Bauvorhaben Wohnungsbaustandort Südostallee 132-134, a.a.O.

Umwelt

Die durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedingten Eingriffe in die Umwelt und den Naturhaushalt wurden im Rahmen einer Umweltprüfung ermittelt, deren Ergebnisse als Umweltbericht in das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren eingegangen ist. Der Umweltbericht ist Teil der vorliegenden Begründung (Kapitel II).

V. VERFAHREN

1. Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Antrag auf Einleitung des Verfahrens

Mit Schreiben vom 23. Oktober 2012 hat der Vorhabenträger für die Grundstücke Südostallee 132 und 134 die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beantragt.

Mitteilung der Planungsabsicht

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (SenStadt II C 2) und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL 5.21) wurden mit Schreiben vom 10. Januar 2013 gemäß § 5 AGBauGB über die Planungsabsicht informiert.

Seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung bestehen gemäß Stellungnahme vom 14. Februar 2013 keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die Grundstücke Südostallee 132 und 134.

Es wurde darauf hingewiesen, dass durch das Vorhaben dringende Gesamtinteressen Berlins im Sinne von § 7 Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB insoweit berührt werden, als die Südostallee Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes von Berlin ist. Zudem wurde angemerkt, dass die verkehrlichen Anbindungen an die Südostallee und sonstige Auswirkungen mit SenStadtUm VII B abzustimmen sind.

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-61 VE zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses nicht aus den Darstellungen Flächennutzungsplan entwickelbar war, wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt auf das Erfordernis zur Durchführung eines entsprechenden FNP-Änderungsverfahrens verwiesen. Ein entsprechendes FNP-Änderungsverfahren wurde im Parallelverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren 9-61 VE durchgeführt (vgl. I.3.2).

Abschließend wurde bemerkt, dass das Verfahren infolge vorgenannter Feststellungen gemäß § 7 AGBauGB durchzuführen ist, die Ausführungsvorschriften zu § 4a AGBauGB sind entsprechend anzuwenden.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilte mit Schreiben vom 4. Februar 2013 mit, dass die dargelegte Planungsabsicht zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt. Das Plangebiet liegt nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung.

Die künftige Siedlungsentwicklung soll auf diesen Raum gelenkt werden (Grundsatz § 5 Abs. 1 LEPro 2007 i. V. m. Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B). Die beabsichtigte Sanierung und Nachnutzung der vorhandenen Bausubstanz für den Wohnungsbau sowie die geringfügige Ergänzung durch Wohnungsneubau sind hier grundsätzlich möglich. Die Planungsziele berücksichtigen auch den Vorrang der Innenentwicklung aus den Grundsätzen der Raumordnung § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 sowie 4.1 LEP B-B.

Mit dem beabsichtigten Erhalt des Gebietscharakters kann dem Grundsatz der Raumordnung aus § 6 Abs. 3 LEPro 2007 zur Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung angemessen Rechnung getragen werden.

Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin hat in seiner Sitzung am 26. März 2013 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-61 VE für die Grundstücke Südostallee 132 und 134 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Johannisthal, beschlossen.

Der Beschluss des Bezirksamts Treptow-Köpenick von Berlin über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-61 VE wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 16 vom 19. April 2013 auf Seite 545 bekannt gemacht.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Tiefbau der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) wurde in der Sitzung am 17. April 2013 über die Aufstellung des Planverfahrens in Kenntnis gesetzt.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-61 VE erfolgte in der Zeit vom 3. Juni bis einschließlich 17. Juni 2013 in den Räumen des Bezirksamts Treptow-Köpenick. Die Ankündigung wurde durch Veröffentlichung in der Tagespresse ortsüblich bekannt gemacht. Außerdem wurde auf dem Internetauftritt des Bezirks Treptow-Köpenick auf das Beteiligungsverfahren hingewiesen.

Im Rahmen der zeitgleich durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom 31. Mai 2013 insgesamt 18 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt und um Stellungnahme bis zum 28. Juni 2013 gebeten.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf 9-61 VE vier schriftliche Stellungnahmen von BürgerInnen und eine schriftliche Stellungnahme von einem Naturschutzverband eingereicht.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde insbesondere zu folgenden Themen Stellung genommen:

- Anmerkungen zur geplanten Entwicklung des Areals
- Umgang mit der denkmalgeschützten Substanz
- Anforderungen an das Vorhaben
- Berücksichtigung / Einbeziehung der Historie des Ortes
- Hinweise / Kritik zum Verfahren; FNP-Änderung im Parallelverfahren
- Flora und Fauna im Geltungsbereich, erforderlicher Untersuchungsrahmen

Die vorgebrachte Stellungnahme wurde inhaltlich geprüft und ausgewertet. Das Prüfergebnis wurde in der weiteren Bearbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans berücksichtigt.

Die Abwägung der vorgebrachten Äußerungen führte im Ergebnis zu keiner Änderung der Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs.

In Folge des Ergebnisses der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit waren keine Änderungen / Korrekturen der Planzeichnung, der textlichen Festsetzungen und der Begründung erforderlich. Die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden ausgewertet und sind in die Planung eingeflossen.

Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

BürgerIn 1

Äußerungen:

- Positive Kenntnisnahme der vorliegenden Planung zur Revitalisierung des Areals
- Umgang mit der Historie des Ortes bei geplanter Vermarktung der entstehenden Wohnungen

Abwägung des Bezirks:

Die Anregungen beziehen sich nicht auf Regelungsinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und ist somit nicht abwägungsrelevant.

BürgerIn 2

Äußerung:

- Einrichtung einer Gedenk- und Begegnungsstätte auf dem Gelände

Abwägung des Bezirks:

Wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen des Vorhabens stellt der Vorhabenträger gemäß Durchführungsvertrag in einem der denkmalgeschützten Pfortnerhäuser (Eingangsbereich) Räumlichkeiten für ein Dokumentations- und Ausstellungszentrum zur Geschichte des ehemaligen Kinderheims zur Verfügung. Dies ist bereits durch einen Nutzungsvertrag zwischen den Vorhabenträger und einen privaten Träger gesichert.

BürgerIn 3

Äußerungen:

- Keine Luxusbauweise, erschwingliche Preise bzw. Mieten
- Versiegelung der Anlage zum Wald hin
- Bauliche Angleichung an die Landschaft
- Einrichtung einer Gedenk- und Begegnungsstätte auf dem Gelände

Abwägung des Bezirks:

Wird zur Kenntnis genommen.

Durch eine behutsame Nachnutzung mit Wohnen soll der denkmalgeschützte Gebäudebestand einschließlich des prägenden Freiraumes des Denkmalbereiches durch Sanierung und Umnutzung gesichert und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Die in diesen Zusammenhang erforderlichen finanziellen Mittel beziehen sich auf eine denkmalgerechte Sanierung der Gebäude, Maßnahmen zum Erhalt des Freiraumes einschließlich der Berücksichtigung von natur- und artenschutzrechtlichen Belangen, den notwendigen Kosten an einer sicheren Erschließung und den Folgekosten an der sozialen Infrastruktur. Diese sind erheblich. Weitere Forderungen u.a. nach mietgünstigen Wohnungen würden das Vorhaben unangemessen belasten und das primäre Ziel, den Erhalt des Denkmalbereiches, in Frage stellen.

Da es sich im vorliegenden Fall um eine Bestandsentwicklung handelt, sind Maßnahmen zur baulichen Anpassung an die Landschaft im Wesentlichen im Bereich der Ergänzungsbebauung (östlicher Teil des Geltungsbereichs) von Belang. Die Festlegungen der an die Bebauung im Geltungsbereich zu stellenden landschafts- und ortsbildgestalterischen Maßnahmen werden in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden getroffen.

BürgerIn 4

Äußerungen:

- Verbindliche Zusicherung für eine Begegnungsstätte vor Ort inkl. Dauerausstellung über die Geschichte des Kinderheims (Nutzungsvereinbarung)
- Bereitstellung eines zusätzlichen Lagerraums für Archivmaterialien aus Beständen des ehemaligen Kinderheimes
- Öffentlich zugängliches Parkgelände
- Erhaltung des Eichhörnchen-Eingangstors
- Markierungen auf dem Hauptweg zu historisch bedeutsamen Daten
- Aufstellung von Infotafeln auf dem Gelände zur Geschichte des Ortes
- Errichtung von Gedenktafeln an den einzelnen Häusern mit historischen / biographischen Daten, Vergabe von Namen für die Wege auf dem Gelände angelehnt an Persönlichkeiten, die sich um das Kinderheim verdient gemacht haben
- Erhaltung des Kletterschiffs im Wald und Umwandlung in einen Abenteuerspielplatz für Kinder, Wiederherstellung des Planschbeckens
- Aufnahme des Areals in Stadt-/ Touristenführer und Museumsliste
- Möglichkeit von Führungen in kleineren Gruppen zur Geschichte des Kinderheimes (z.B. mit Zeitzeugen) durch den Verein
- Fotodokumentation des Umbaus durch den Verein
- Möglichkeit für ehem. Heimkinder, vor Ort Wohnungen anzumieten (frühzeitige Information)

Abwägung des Bezirks:

Wird zur Kenntnis genommen. Die in der Äußerung vorgebrachten Forderungen betreffen nur teilweise die Regelungsbereiche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-61 VE und können somit nur bedingt in die Abwägung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingezogen werden.

Gemäß Durchführungsvertrag stellt der Vorhabenträger im Rahmen des Vorhabens in einem der denkmalgeschützten Pfortnerhäuser (Eingangsbereich) Räumlichkeiten für ein Dokumentations- und Ausstellungszentrum zur Geschichte des ehemaligen Kinderheims zur Verfügung. Dies ist bereits durch einen Nutzungsvertrag zwischen den Vorhabenträger und einen privaten Träger gesichert.

Grundsätzlich basiert der vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-61 VE auf ein klar definiertes Vorhaben, welches u.a. auch mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt ist. Die im Kontext zu der denkmalgeschützten Gesamtanlage stehenden Baulichkeiten und Elemente auf dem Areal werden gemäß den Vorgaben des Denkmalschutzes erhalten. Bezüglich der nicht denkmalgeschützten Baulichkeiten (z.B. Erhalt Kletterschiff, Wiederherstellung Planschbecken) liegt die Entscheidungsbefugnis in den Händen des Eigentümers.

Da es sich um ein Privatgelände handelt, stehen Entscheidungen bezüglich einer eingeschränkten öffentlichen Nutzung der Flächen (Aufstellung von Infotafeln, Markierungen, Erhalt von Spielflächen, etc.) ebenfalls in der Befugnis des Grundstückseigentümers und sind nicht innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu regeln. Die öffentliche Zugänglichkeit des Areals wurde im Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Bezirk verbindlich geregelt.

Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V.

1. Äußerung: Bei dem o. g. B-Plan handelt es sich um das Gelände des ehemaligen Kinderheimes „Makarenko“, welches direkt an die Königsheide (zur Festsetzung eingereichtes Landschaftsschutzgebiet) grenzt. Bereits im Vorfeld der Auslegung gab es aufgrund der Ankündigung geplanter Bebauungen von mehreren Seiten Fragen und Kritikpunkte. Die kurze Auslegungsfrist bei einem solch wichtigen und brisanten Gebiet wird kritisiert.

Wenn die Beteiligung der Öffentlichkeit ernst genommen werden soll, gilt es, dieser Öffentlichkeit auch genug Zeit einräumen!

Abwägung des Bezirks:

Bei der durchgeführten Beteiligung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-61 VE handelt es sich um die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB. Eine formale Frist gemäß BauGB besteht hierfür nicht, in der Regel erfolgt die Beteiligung für einen Zeitraum von zwei Wochen. Dagegen ist die Dauer für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB - öffentliche Auslegung - mit einem Monat vorgeschrieben. Diese wird für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf im weiteren Fortgang des Verfahrens durchgeführt werden.

2. Äußerung: Die FNP-Änderung soll parallel zum B-Plan durchgeführt werden, wurde aber noch nicht ausgelegt bzw. in die Öffentlichkeit gebracht. Das verwirrt und lässt vermuten, dass mit Zustimmung zum B-Plan der FNP-Änderung Nachdruck verliehen werden soll, welche sonst ggf. keine Aussicht auf Erfolg hätte. Somit werden die Interessen von Bauinvestoren über die der Allgemeinheit gestellt. Denn dass sich das Wohnen an einem solchen naturnahen und exklusiven, unverbauten Standort nicht die Allgemeinheit sondern nur besser gestelltes Klientel leisten kann, ist bereits jetzt absehbar. Ohne vorherige FNP-Änderung kann keine Zustimmung zum B-Plan erfolgen.

Abwägung des Bezirks:

Wie in der Begründung dargelegt, ist im Hinblick auf die geplante Nutzung der denkmalgeschützten Substanz bereits im März 2013 parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren ein FNP-Änderungsverfahren (lfd. Nr. 03/13) eingeleitet worden.

Grundsätzlich kann gemäß § 8 Abs. 3 BauGB gleichzeitig zur Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans „...auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden. Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.“ Dies ist im vorliegenden Falle gegeben.

Die beabsichtigten Bebauungsplan-Festsetzungen sind aus den geänderten FNP-Darstellungen entwickelbar. Voraussetzung für die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, wie richtig angemerkt, der Abschluss des FNP-Änderungsverfahrens. Die FNP-Änderung „Ehemaliges Kinderheim Königsheide“ (lfd. Nr. 03/13) ist mit Bekanntmachung vom 13. Mai 2014 (ABl. S. 1019) in Kraft getreten.

3. Äußerung: Bei Begehungen vor Ort wurde festgestellt, dass sich an mehreren Stellen bereits wieder Wald mit dichtem Unterholz herausgebildet hat, also ideale Voraussetzungen für Brutplätze diverser Vögel.

Es befinden sich auf dem gesamten Gelände sehr viele alte Bäume, auch durch Fahrzeuge beschädigte Bäume mit diversen Höhlungen. Es ist also zu vermuten, dass Höhlenbrüter ebenfalls gute Bedingungen vorfinden.

Abwägung des Bezirks:

Gemäß Stellungnahme der Berliner Forsten (als zuständiger Fachbehörde) innerhalb der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurden innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine Waldflächen im Sinne des § 2 LWaldG festgestellt. Eine Untersuchung der Habitatstrukturen und -potenziale sowie das Vorkommen und die Betroffenheit geschützter Arten im Vorhabengebiet mit Wirkraum wurde im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachgutachtens genauer untersucht. Die Ergebnisse der Untersuchung sind in den Umweltbericht und die Planung eingeflossen.

4. Äußerung: Mindestens ein Trockenhabitat ist in der Nähe der ehemaligen Schule vorhanden, was auf das Vorkommen von Zauneidechsen schließen lässt. Zumal diese Art auch in der unmittelbar angrenzenden Königsheide vorkommt. Solche Biotope sind streng

geschützt und dürfen nicht vernichtet werden. Eine entsprechende Anpassung der Planung ist erforderlich.

Abwägung des Bezirks:

Das Vorkommen und die Betroffenheit der Zauneidechse im Geltungsbereich mit Wirkraum sowie daraus resultierende Schutzmaßnahmen wurden im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachgutachtens festgestellt. Die Untersuchungsergebnisse sind in den Umweltbericht und die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingeflossen (Hinweis: Fläche A).

5. Äußerung: Die alten Gebäude weisen Verschalungen und Verbauungen auf, welchen Fledermäusen einen guten Unterschlupf bieten, ob Sommer- oder Winterquartier muss geklärt werden.

Hinzu kommt, dass sich auch das Breite Fenn direkt an das Gelände anschließt. Es ist zu vermuten, dass das Gelände ggf. Sommerquartiere von Amphibien beherbergt. In dem Teich in der Königsheide kommen mehrere Amphibienarten (auch weit wandernde Arten) nachweislich vor.

Abwägung des Bezirks:

Das Vorkommen von Fledermäusen und Amphibien im Vorhabengebiet sowie die ggf. erforderlicher Schutzmaßnahmen wurden ebenfalls im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachgutachtens ermittelt. Die fachgutachterlichen Untersuchungsergebnisse sind in den Umweltbericht und die weitere Planung eingeflossen.

6. Äußerung: Es finden sich in dem angrenzenden Gebiet diverse Biotoptypen, welche nach § 26 NatSchG Bln geschützt sind. Inwieweit finden sich solche auch innerhalb des Geländes zum o. g. B-Plan?

Abwägung des Bezirks:

Eine Untersuchung des Vorhabengebiets hinsichtlich geschützter Biotope gemäß § 26 NatSchG Bln erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung, die Ergebnisse sind in die weitere Planung eingegangen und werden im Umweltbericht dargestellt.

7. Äußerung: Das angrenzende Areal ist als Trinkwasserschutzzone II ausgewiesen. Auch wenn die Vorhabenfläche des B-Plans selber als III A eingestuft ist, ist dieser Umstand zu beachten, besonders da eine Erweiterung der Bebauung (Neuversiegelung) in Richtung Osten geplant ist. Wird bei der Bebauung, besonders der geplanten Reihenhäuser im Osten des Areals zum Breiten Fenn hin, darauf Rücksicht genommen (z. B. durch Auflagen bei der Bebauung und späteren Nutzung, Ausführung von Stellflächen, Beschränkung der Gartenbegrünung, etc.)?

Abwägung des Bezirks:

Die Lage des Geltungsbereichs innerhalb der Trinkwasserschutzzone des Wasserschutzbereichs Johannisthal wurde nachrichtlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-61 VE übernommen. Hier gelten die festgelegten Einschränkungen der Wasserschutzbereichsverordnung Johannisthal / Altglienicke vom 31. August 1999 (GVBl. S. 522) in Verbindung mit der wasserbehördlichen Anordnung zum Vollzug der den Schutzgebietsteil Johannisthal betreffenden Regelungen der Wasserschutzbereichsverordnung Johannisthal vom 18. Januar 2013 (ABl. S. 285). Die Untersuchung des Schutzgutes Wasser erfolgte innerhalb des Umweltberichts und wurde in die Planung eingestellt. Hinweis: Minimierung der Versiegelung gerade auch im Bereich.

8. Äußerung: In Anbetracht dieser Punkte steht fest, dass für diesen B-Plan ein vereinfachtes Verfahren ohne Umweltprüfung nicht in Frage kommt.

Abwägung des Bezirks:

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren mit Umweltbericht, die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist nicht vorgesehen.

9. Äußerung: Was wird aus den bereits betonierten / asphaltierten Wegen, öffentliche oder private Straßen, und wird es einen Zaun als Abgrenzung zur Königsheide geben? Das ist wichtig, da ohne Planung bzw. Realisierung einer baulichen Abgrenzung zur Königsheide anzunehmen ist, dass das Gelände zum Parkplatz für Naherholende wird und dann eine Massenwanderung durch dieses bzw. aus diesem Gelände in die Königsheide erfolgt.

Abwägung des Bezirks:

Die Erschließungswege innerhalb des Vorhabengebiets (Bestand und Planung) werden als private Verkehrsflächen erhalten bleiben und nur teilweise befahrbar sein. Eine Einfriedung des Vorhabengebiets soll nur zur Königsheide aus Gründen des Wildschutzes erfolgen. Der in der Vergangenheit und gegenwärtig geschlossene Denkmalbereich soll öffentlich von der Südostallee zugänglich werden.

10. Äußerung: Wie soll der Parkplatzbedarf für die geplanten Reihenhäuser geregelt werden? Werden die auch an der Südostallee angesiedelt oder jeweils am entsprechenden Haus. Eine separate Zufahrt zu diesem Areal ist im Konzeptplan eingezeichnet. Demzufolge kann von einer „weitgehend autofreien Entwicklung des Areals und Minimierung der Auswirkungen auf die Umwelt“ lt. Begründung (s. S. 4) keine Rede sein. Da diese sich direkt in unmittelbarer Nähe zum Breiten Fenn / Trinkwasserschutzzone II befinden werden.

Abwägung des Bezirks:

Das Stellplatzkonzept wurde im Ergebnis eines umfangreichen Abstimmungsprozesses mit den zuständigen Fachbehörden überarbeitet. Dabei wurden insbesondere die sich aus naturschutzfachlichen Gründen ergebenden Anforderungen bezüglich der Anzahl und möglichen Anordnung von Stellplätzen thematisiert und entsprechend in die Planung eingestellt.

11. Äußerung: Welche Gebäude sollen außer der alten Turnhalle ggf. abgerissen werden? Was wird mit den ggf. vorhandenen Fledermausquartieren? Wie lange vorab werden ggf. Ausweichquartiere geschaffen und in welcher Form? Werden die zum Wald gewachsenen Flächen der Königsheide zugeordnet und somit den Berliner Forsten zurückgegeben? Was passiert mit den Sträuchern und Hecken, die direkt an den Häusern gewachsen sind, wenn dort Balkone vorgesehen sind? Inwieweit werden diese potentiellen Brutplätze ersetzt?

Abwägung des Bezirks:

Eine Untersuchung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgte mittels eines artenschutzrechtlichen Fachgutachtens, das in die Planung eingegangen ist. Die waldgeprägten Randflächen des ehemaligen Areals des Kinderheims wurden aus dem Vorhabengebiet bereits ausgegliedert und sind in das Eigentum der Berliner Forsten übergegangen. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst somit nur den baulich gefassten Denkmalbereich.

Die Untersuchung aller Schutzgüter im Geltungsbereich mit Wirkraum erfolgt im Rahmen des Umweltberichts, der als Teil der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan in das weitere Verfahren eingeht.

Grundsätzlich wird das Vorhabenkonzept im Laufe des weiteren Verfahrens konkretisiert.

12. Äußerung: Im Konzeptplan wurden die Pkw-Stellplätze mit der gleichen Farbe dargestellt wie die der allgemeinen Grünflächen. Daher ist nicht ersichtlich, wo, wie viele bzw. wie groß die Flächen für Pkw-Stellplätze tatsächlich sind. Das muss geändert werden.

Des Weiteren sind in dem Konzeptplan Flächen als „Nebenerschließung“ eingezeichnet. Das muss in der weiteren Planung genauer definiert werden, da es sich um die Ostseite des Geländes handelt, welche unmittelbar an das Breite Fenn angrenzt. Demzufolge sind hier besondere Auflagen zu beachten.

Abwägung des Bezirks:

Im vorliegenden Planentwurf sind um weitere Missverständnisse zu vermeiden die einzelnen Flächen jeweils andersfarbig ausgewiesen.

Die Erschließungsflächen wurden im Rahmen der Konkretisierung des Vorhabens weiter detailliert. Die Konzeptentwicklung erfolgt in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden - insbesondere dem Fachbereich Denkmalschutz und dem Umwelt- und Naturschutzamt - unter Einbeziehung aller einzustellenden Belange und Auflagen.

13. Äußerung: Ein Ausbau denkmalgeschützter Häuser erscheint sinnvoll, um solche Gebäude der Nachwelt zu erhalten und an ein totalitäres Regime zu erinnern. Jedoch ist fraglich, ob eine Veränderung der äußeren baulichen Hülle, z. B. durch Anbringung moderner Balkone, und eine Erweiterung des Geländes und der damit verbundenen Veränderung von Blickbeziehungen mittels Bebauung mit Reihenhäusern, noch dem Denkmalschutz entspricht. Dem Naturschutz entspricht der Tatbestand der Neuversiegelung auf keinen Fall.

Abwägung des Bezirks:

Im Rahmen der Durchführung des Verfahrens sowie des Planverfahrens erfolgt eine enge Abstimmung mit den Fachbereichen Denkmalschutz sowie Naturschutz.

14. Äußerung: Der B-Plan wird in der vorliegenden Ausführung abgelehnt.

Abwägung des Bezirks:

Wird zur Kenntnis genommen (siehe Abwägung).

Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB

Nachfolgende Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, stimmten der Planung mit Hinweisen zu oder äußerten Anregungen zur Planung:

1. Bezirksamt Treptow-Köpenick, FB Tiefbau (Schreiben vom 14.06.2013)

Äußerung: Bezugnehmend zur Anfrage, ob die Möglichkeit besteht, Parkplätze in der Südostallee herzustellen, wird Folgendes mitgeteilt: Die Errichtung von Stellplätzen am Fahrbahnrand und die Verlegung des Gehweges hinter die Querparker wäre möglich, wenn der Investor sich im Durchführungsvertrag bereit erklärt, die Kosten und die Herstellung dafür zu übernehmen, jedoch ist eine private Nutzung bzw. Ausweisung nicht möglich. Stellplätze im öffentlichen Straßenland dienen dem Allgemeingebrauch und können somit von Jedermann genutzt werden. In Hinblick auf die „Autofreie Zone“, wäre ein Angebot im öffentlichen Straßenland, insbesondere für den Besucher- und Dienstleistungsverkehr, durchaus zweckdienlich.

Eine Veräußerung von öffentlichem Straßenland an den Investor ist grundsätzlich auszuschließen.

Abwägung des Bezirks:

Wurde zur Kenntnis genommen. Die an das Vorhabengrundstück angrenzende öffentliche Straßenverkehrsfläche der Südostallee ist nicht Bestandteil des Geltungsbereichs. Die Option einer Herstellung von Stellplätzen im öffentlichen Straßenland durch den Vorhabenträger wurde im Verfahren nicht weiter verfolgt.

2. Bezirksamt Treptow-Köpenick, FB Naturschutz (Schreiben vom 10.07.2013)

1. Äußerung: Untersuchungsrahmen/Baumbestand/Biotoptypenkartierung: Die im Plangebiet vorhandenen Altbäume (Eichen und Waldkiefern) sind Bestandsrelikte des ehemals hier vorhandenen Kiefern-Eichen-Waldes und stehen hinsichtlich ihrer ökologischen Bedeutung in direktem Wirkzusammenhang mit den angrenzenden Waldbiotopen der Königsheide, die als Vorranggebiet für den Biotop- und Artenschutz definiert ist (z.B. Totholzbesiedlung, Niststätten in Baumhöhlen). Sie sind als Bestand zu kartieren. Einzig eine Beurteilung nach der Baumschutzverordnung wird ihrer Bedeutung nicht gerecht.

Abwägung des Bezirks:

Der Hinweis wurde berücksichtigt und im Rahmen der Umweltprüfung in das weitere Verfahren eingestellt.

Der vorhandene Baumbestand ist in der vermessenen Planunterlage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-61 VE enthalten. Im Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung erfolgte eine intensive Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde (Umwelt- und Naturschutzamt, Fachbereich Naturschutz) bezüglich des Umfangs, der Methodik und des Inhalts der Biotopbewertung, deren Ergebnisse in den Umweltbericht als Teil der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingegangen sind.

Grundsätzlich erfolgt im Rahmen des Umweltberichts die Untersuchung aller Schutzgüter im Geltungsbereich mit Wirkraum. Waldflächen im Sinne des § 2 LWaldG wurden gemäß Stellungnahme der Berliner Forsten innerhalb des Geltungsbereichs nicht festgestellt.

2. Äußerung: Insofern ist das beabsichtigte methodische Vorgehen - Eingriffsbewertung nach vereinfachtem Verfahren zur Ermittlung von Kostenäquivalenten - zu überdenken.

Abwägung des Bezirks:

Der Hinweis wurde berücksichtigt. Im Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung erfolgte eine Abstimmung zum methodischen Vorgehen und zum eventuellen Erfordernis einer umfangreicheren Eingriffsbewertung mit der zuständigen Fachbehörde (Umwelt- und Naturschutzamt, Fachbereich Naturschutz). Die Eingriffsbewertung zum geplanten Vorhaben erfolgt gemäß der im Ergebnis der Abstimmungen festgelegten Methode im Rahmen des Umweltberichts.

3. Äußerung: Auch wenn das Planvorhaben im Denkmalbereich weitgehend bestandsorientiert sein soll, treten hinsichtlich des Erhalts des ökologisch äußerst wertvollen Baumbestands voraussichtlich gravierende Probleme auf.

Diese zeigen sich bei Auswertung der Baumbewertung (Büro Seebauer, Wefers und Partner, April 2013), nach deren Einschätzung überschlägig mehr als die Hälfte der Bäume gefällt werden sollen.

Diese Einschätzung wird nicht geteilt, gleichwohl durch die beabsichtigte Nutzungsänderung von einer > 10jährigen Brachfläche hin zum Wohnen höhere Anforderungen an die Verkehrssicherheit des Baumbestandes gestellt werden müssen, die zahlreiche Fällungen nach sich ziehen werden. Diesbezüglich sind, auch darin begründet, dass der Baumbestand ein Teil des geschützten Denkmals ist, sollten verträgliche, kreative Lösungen entwickelt werden, die die ökologische Bedeutung des Altbaubestands weiterhin sichern.

Abwägung des Bezirks:

Wurde zur Kenntnis genommen. Zur Detaillierung der Baumbewertung wurden eingehende Standortbetrachtungen der zuständigen Fachbehörde mit der für den Umweltbericht verantwortlichen Fachplanerin vorgenommen. In diesem Kontext erfolgte auch eine Konkretisierung der im Sinne der Verkehrssicherung notwendigen Baumfällungen.

4. Äußerung: Die nicht vorgesehene allgemeine Erschließung des Denkmalbereichs für den motorisierten Individualverkehr wird als Maßnahme zur Verringerung des Flächenverbrauchs, sowie von Schadstoff- und Lärmemissionen bzw. Immissionen begrüßt.

Der damit verbundenen derzeitigen Planung, zwei Stellplatzbereiche im nordöstlichen Teil des Untersuchungsgebiets links und rechts neben dem Eingangsplatz anzuordnen, wird nicht zugestimmt. Auf diesen Flächen innerhalb des Denkmals sind jeweils wertgebende Baumbestände (z.T. ev. als Kiefern-Eichen-Wald zu kartieren) mit hohem Altbaumanteil vorhanden, die der Planung weichen müssten.

Im Sinne einer Eingriffsvermeidung sowohl hinsichtlich des Natur- als auch des Denkmalschutzes, wird vorgeschlagen, dass die Verlagerung der Stellplätze auf zu entsiegelnde, nicht denkmalgeschützte Flächen im nordöstlichen Plangebiet erfolgt. Die hier beabsichtigte Reihenhausbauung ist zu reduzieren.

Abwägung des Bezirks:

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Im Ergebnis eines umfangreichen Abstimmungsprozesses mit dem Umwelt- und Naturschutzamt wurde eine diesbezügliche Überarbeitung des Stellplatzkonzepts vorgenommen. Dabei wurden insbesondere die sich aus naturschutzfachlichen Gründen ergebenden Anforderungen bezüglich der Anzahl und möglichen Anordnung von Stellplätzen thematisiert und entsprechend in die Planung eingestellt

5. Äußerung: Die vorgelegte Biotoptypenkarte ist in Teilen nicht schlüssig und sollte überarbeitet werden. Insbesondere muss eine Einbeziehung des Baumbestands sowie eine flächenscharfe, differenziertere Ausweisung vorhandener Offenbiotope erfolgen.

Hinsichtlich des vorhandenen Teiches ist das kleinteilig vorhandene Röhricht zu bewerten. Weiterhin wird das Vorkommen geschützten Trockenrasens im Plangebiet vermutet, so dass die Darstellung der Umweltprüfung (UP), S. 8, wonach sich im Plangebiet keine besonders geschützten Biotope befinden, nicht geteilt wird.

Abwägung des Bezirks:

Dem Hinweis wurde gefolgt. Die vorgebrachten Anmerkungen zur Biotopkartierung wurden geprüft und entsprechend der Abstimmung des Umwelt- und Naturschutzamts, Fachbereich Naturschutz mit der für den Umweltbericht verantwortlichen Fachplanerin in den Umweltbericht eingestellt.

6. Äußerung: Die angedachten Mietergärten / Terrassen werden im Kontext mit dem Denkmal (auch wertgebender Altbaumbestand) hinsichtlich ihrer Funktionalität sehr kritisch gesehen. Sie können nicht im Kronentraufbereich geschützter Bäume angelegt werden. Entsprechende Forderungen sind textlich festzusetzen.

Abwägung des Bezirks:

Wurde zur Kenntnis genommen. Die weitere Konkretisierung des Vorhabens einschließlich der Einordnung von Terrassen im Bereich der denkmalgeschützten Gebäude erfolgte in Abstimmung mit den Fachbereichen Denkmalschutz und Naturschutz. Mietergärten sind nicht vorgesehen.

7. Äußerung: Die Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes sind erst auf der Basis eines konkreteren Planungsstandes zu beurteilen.

Abwägung des Bezirks:

Wurde zur Kenntnis genommen und ist in Abstimmung mit den zuständigen Fachbereichen Denkmalschutz und Naturschutz erfolgt.

8. Äußerung: Basierend auf der Kenntnis von Amphibienvorkommen in der Königsheide sind diese auch im Vorhabengebiet zu untersuchen.

Abwägung des Bezirks:

Wurde zur Kenntnis genommen. Die Untersuchung des Vorkommens und der Betroffenheit geschützter Arten im Geltungsbereich mit seinem Wirkraum wurde in einem artenschutzrechtlichen Fachgutachten genauer untersucht, in diesem Kontext erfolgte auch ei-

ne Untersuchung der Amphibienfauna. Die Ergebnisse des Fachgutachtens sind in den Umweltbericht eingeflossen und dem Fachbereich Naturschutz bekannt.

9. Äußerung: Für das Plangebiet ist eine Pflanzliste festzusetzen, die ausschließlich auf Standort- und gebietsheimischen Arten basiert. Weiterhin sollte die Verwendung gebietsheimischen Pflanz- und Saatgutes festgeschrieben werden. Diese Forderungen ergeben sich durch die Grenzlage des Plangebiets zur Königsheide. Hier sind unmittelbar benachbart zur künftigen Wohnanlage FFH-Lebensraumtypen kartiert. Weiterhin bestehen Planungen, die Königsheide als LSG auszuweisen.

Abwägung des Bezirks:

Wurde zur Kenntnis genommen. In Abstimmung mit dem Fachbereich Naturschutz wurde eine entsprechende Pflanzliste der zur Verwendung empfohlenen Arten erarbeitet. Die Verwendung dieser Arten wurde im Durchführungsvertrag geregelt.

10. Äußerung: Die Bedeutung des Plangebiets für den Biotopverbund ist in die Umweltprüfung einzustellen.

Abwägung des Bezirks:

Wurde berücksichtigt. Eine Untersuchung und Darstellung der Bedeutung des Vorhabengebiets für den Biotopverbund erfolgt innerhalb des Umweltberichts.

11. Äußerung: Über erforderliche Ausgleichsmaßnahmen wird im Laufe des weiteren Verfahrens zu kommunizieren sein. Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) fordert diese möglichst im Plangebiet zu verorten. Dieses gilt auch für Ausgleichsmaßnahmen für Gebäudebrüter.

Abwägung des Bezirks:

Wurde zur Kenntnis genommen. Eine Abstimmung zu den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen mit den zuständigen Fachbehörden erfolgte im Rahmen des Verfahrens.

3. Senatsverwaltung für Finanzen (Schreiben vom 27.06.2013)

Äußerung: *Haushaltswirtschaftliche Aspekte (vgl. Nr.6 Abs. 2 ZustKat):* Es wurden keine entsprechenden Ausführungen gemacht. Die finanziellen Auswirkungen der Planung sind im weiteren Verfahren zu ermitteln.

Abwägung des Bezirks:

Dem Hinweis wurde gefolgt. Mit der Planung sind keine haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen für das Land Berlin verbunden. Aufgrund des Verfahrens als vorhabenbezogener Bebauungsplan trägt die Planungskosten der Vorhabenträger. Entsprechende verbindliche Regelungen sind Bestandteil im Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Bezirk enthalten. Eine Erläuterung der Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung wurde mit dem Abschnitt 'Auswirkungen der Planung' in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergänzt.

4. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt I E (Schreiben vom 27.06.2013)

1. Äußerung: Redaktioneller Korrekturbedarf (S. 11): Bei dem dort genannten LSG 52 handelt es sich nicht um ein geplantes LSG, sondern um das bereits festgesetzte LSG „ehemaliger Mauerstreifen Schönholzer Heide und Bürgerpark in den Bezirken Pankow, Reinickendorf und Mitte von Berlin“.

Abwägung des Bezirks:

Der Hinweis wurde berücksichtigt. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde entsprechend korrigiert.

2. Äußerung: Eine abschließende Beurteilung hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Planvollzugsfähigkeit kann erst nach Vorlage des Umweltberichts auf der Grundlage der noch ausstehenden Untersuchungen im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB erfolgen. Detaillierungsgrad und Umfang der beabsichtigten Untersuchungen werden von SenStadtUm I E 2 mitgetragen und bedürfen keiner ergänzenden Hinweise.

Abwägung des Bezirks:

Wurde zur Kenntnis genommen.

**5. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt I B
(Schreiben vom 06.06.2013)**

Äußerung: Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. Nov. 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 07. März 2013 (ABl. S. 432) stellt für das Plangebiet Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil dar.

Wie bereits in der Begründung dargelegt, ist im Hinblick auf die geplante Nutzung der denkmalgeschützten Substanz im November 2013 parallel zum Bebauungsplanverfahren ein FNP-Änderungsverfahren (Lfd. Nr. 03/13) eingeleitet worden. Im Änderungsentwurf ist die Darstellung des Geltungsbereichs als Wohnbaufläche W 3 mit landschaftlicher Prägung vorgesehen.

Die beabsichtigten B-Planfestsetzungen sind aus den vorgesehenen FNP-Darstellungen entwickelbar. Voraussetzung für die Festsetzung des Bebauungsplans ist der Abschluss des FNP-Änderungsverfahrens.

Abwägung des Bezirks:

Wurde berücksichtigt.

Das FNP-Änderungsverfahren „Ehemaliges Kinderheim Königsheide“ (Lfd. Nr. 03/13) ist bereits abgeschlossen und ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 13. Mai 2014 (ABl. S. 1019) in Kraft getreten.

6. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt VII B (Schreiben vom 02.07.2013)

1. Äußerung: Die Erschließung der Flächen des Plangebiets soll ausschließlich über die Südostallee erfolgen. Die Anbindungen an die übergeordnete Straße sind nicht im Planbereich enthalten, aber zwingend abzustimmen. Aus den Unterlagen ist die vorhandene und geplante Straßenraumaufteilung nicht erkennbar. Hierzu besteht im weiteren Verfahren erhöhter Abstimmungsbedarf.

Abwägung des Bezirks:

Wurde zur Kenntnis genommen. Die öffentliche Verkehrsfläche der Südostallee liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-61 VE. Grundsätzlich ist der Geltungsbereich über die Bestandszufahrten an die Südostallee angebunden, von denen drei Zufahrten direkt zur Erschließung des Vorhabengebiets weitergenutzt werden.

Mit den zuständigen Behörden (SenStadtUm VII B, Verkehrslenkung Berlin sowie dem Straßen- und Grünflächenamt, Fachbereich Tief) wurden die Auswirkungen und die Maßnahmen zu der Grundstücksanbindung abgestimmt. Die erforderlichen Maßnahmen, die Gestaltung der Grundstücksanbindungen, die notwendigen Anpassungen an die Fahrbahn, Entwässerung und Gehweg sowie die geplante Mittelinsel in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Südostallee) wurden im Durchführungsvertrag geregelt.

2. Äußerung: Das vorliegende sehr kurz gefasste Verkehrsgutachten ist in der Form nicht prüfbar, entspricht aber beim ersten Überfliegen nicht den Anforderungen für einen VE-Plan. Verkehrsprognosen und im Umfeld befindliche Verkehrsplanungen mit den verkehrlichen Auswirkungen sind nicht eingeflossen. Die verkehrlichen Auswirkungen auf die Südostallee sind nicht dargestellt. Die Bestandsituation ist unzureichend analysiert. Das Ergebnis des vorliegenden Verkehrsgutachtens ist nicht schlüssig und kann nicht nach-

vollzogen werden. Hier ist dringender Überarbeitungsbedarf auf der Grundlage der aktuellen Verkehrsprognosen mit Darstellung der verkehrlichen Auswirkungen auf die Südostallee erforderlich.

Abwägung des Bezirks:

Wurde berücksichtigt.. Bei der zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorliegenden Fassung handelte es sich lediglich um eine Kurzfassung des Verkehrsgutachtens. Eine detaillierte Fassung des Gutachtens wurde den zuständigen Fachbehörden im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zugestellt.

In Abstimmung mit SenStadtUm VII B wurden Aussagen zu Verkehrsprognosen und im Umfeld befindlichen Verkehrsplanungen mit ihren verkehrlichen Auswirkungen in das Verkehrsgutachten entsprechend berücksichtigt.

3. Äußerung: Aus Sicht und Zuständigkeit der Verkehrslenkung Berlin (VLB) bestehen für den Bereich der Südostallee keine straßenverkehrsbehördlichen Bedenken. Die Anbindungen an die Südostallee sind bereits im Bestand.

Abwägung des Bezirks:

Wurde zur Kenntnis genommen (Siehe auch Abwägung des Bezirks zur 1. Äußerung).

4. Äußerung: Sollten bauliche Änderungen erfolgen, bittet die VLB, obwohl die Verkehrsfläche nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens ist, um eine einheitliche Bauweise, die für den Kraftfahrer als Gehwegüberfahrt oder Einmündung eindeutig erkennbar sind.

Abwägung des Bezirks:

Wurde zur Kenntnis genommen (Siehe auch Abwägung des Bezirks zur 1. Äußerung).

5. Äußerung: Hinsichtlich des ruhenden Verkehrs wird gebeten, die örtliche Straßenverkehrsbehörde in die Abstimmungen einzubeziehen.

Abwägung des Bezirks:

Dem Hinweis wurde gefolgt. Bezüglich der Flächen für den ruhenden Verkehr im Geltungsbereich erfolgte im Rahmen des weiteren Verfahrens eine Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.

**7. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt VIII D
(Schreiben vom 10.07.2013)**

1. Äußerung: Das Plangebiet befindet sich in der weiteren Schutzzone III A. Bei der weiteren Planung sind die Verbotstatbestände der Wassergebietsverordnung Johannisthal/Altglienicke einzuhalten.

Abwägung des Bezirks:

Dem Hinweis wurde durch Ergänzung einer textlichen nachrichtlichen Übernahme auf dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefolgt. Die bereits in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthaltenen Ausführungen zur Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A wurden durch die in der Stellungnahme vorgebrachten Hinweise ergänzt.

2. Äußerung: Es ist aus dem vorliegenden Planmaterial nicht nachvollziehbar, ob und inwieweit die Niederschlagsentwässerung für das Plangebiet gesichert ist.

Abwägung des Bezirks:

Wurde zur Kenntnis genommen. Ein Regenwasserkonzept wurde im Rahmen des Ver- und Entsorgungskonzepts zum geplanten Vorhaben erstellt und ist in die Planung eingegangen. Demnach ist die Niederschlagsentwässerung für das Plangebiet gesichert. Das Entwässerungskonzept geht davon aus, dass das Niederschlagswasser flächig in den

vorhanden Grün- und Freiflächen versickert werden kann. Der Nachweis, dass dies möglich ist, wurde im Rahmen der Konzeptbearbeitung erbracht. Im Bereich der Parkplätze ist aufgrund der beengten räumlichen Situation eine konventionelle Entwässerung notwendig.

Die endgültige Anordnung und Dimensionierung der Versickerungsflächen wurde auf Grundlage der detaillierten Gebäude- und Freiflächenplanung im Zuge des weiteren Verfahrens vorgenommen. Mit Schreiben vom 28. Januar 2014 erteilte die zuständige Senatsverwaltung die wasserbehördliche Zustimmung unter Beachtung von Bestimmungen und Hinweisen zur Niederschlagsentwässerung, Stellplätzen/Verkehrsflächen, Abwasseranlagen und der Durchführung der Abrissarbeiten und der Bauarbeiten.

3. Äußerung: Die Stellungnahme umfasst abschließend Hinweise zum Grundwasserschutz und Niederschlagsentwässerung.

Abwägung des Bezirks:

Die Hinweise werden berücksichtigt. Eine entsprechende Regelung ist Bestandteil des Durchführungsvertrages.

**8. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt IX C
(Schreiben vom 26.06.2013)**

Äußerung: *Verkehrliche Immissionen:* In der Südostallee treten an den bestehenden Wohnbebauungen nach den Angaben zur Lärmkartierung Berlin 2012 mit Werten von $L_{den} > 70 \text{ dB(A)}$ und $L_N > 60 \text{ dB(A)}$, die im Wesentlichen durch den Kfz-Verkehr hervorgerufen werden, schon jetzt Überschreitungen der Schwellenwerte des Lärmaktionsplans 2008* auf.

Bei Erreichen oder Überschreiten der Stufe I des Lärmaktionsplans ist eine Überprüfung vorzunehmen, wie eine weitere Zunahme der Lärmbelastungen durch die Nutzungsintensivierung mit Maßnahmen zur Verkehrsreduzierung bzw. mit Hilfe von Lärminderungsmaßnahmen vermieden werden können.

Bei sehr hohen Belastungen der Stufe 2 und einer zu erwartenden Zunahme der Lärmbelastung von $> 0,4 \text{ dB(A)}$ ist eine detaillierte Überprüfung durchzuführen, wie die Zunahme durch Maßnahmen zur Verkehrsreduzierung bzw. Lärminderungsmaßnahmen soweit wie möglich abgeschwächt wird.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass an anderer Stelle der nordöstlich liegenden Bahnstrecke Zunahmen der Schienenverkehre im Vergleich zu der 2007 erfassten Situation, die der Lärmkartierung Berlin noch zugrunde liegt, zu verzeichnen sind. Auch in der Bürgerbeteiligung wird insbesondere auf die Belastung durch nächtliche Schienengüterverkehre hingewiesen. Deshalb wird empfohlen, die Schienenverkehrsdaten bei der DB AG zu erfragen und gegebenenfalls diese Daten einer Schallimmissionsprognose zugrunde zu legen.

(* 1. Stufe: 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts - bei Überschreitung dieser Werte sollen vorrangig und möglichst kurzfristig Maßnahmen zur Verringerung der Gesundheitsgefährdung ergriffen werden. 2. Stufe: 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts - diese Werte wurden von der Lärmwirkungsforschung als gesundheitsrelevante Schwellenwerte ermittelt und dienen als Zielwerte für die Lärminderungsplanung.)

Abwägung des Bezirks:

Dem Hinweis wurde gefolgt. Im weiteren Verfahren erfolgte die Erstellung und Abstimmung eines Lärmgutachtens, in dem die vorgebrachten Hinweise entsprechend berücksichtigt wurden.

9. Berliner Forsten, Referat B (Schreiben vom 12.06.2013)

1. Äußerung: Nach Prüfung der Planungsunterlagen und aufgrund einer gemeinsamen Ortsbegehung am 12.06.2013 wurden innerhalb des Geltungsbereichs des B-Planvorwurfs (Stand: 30.03.2013) keine Waldflächen im Sinne des § 2 Landeswaldgesetzes vom 16.09.2004 (LWaldG) festgestellt. Der Baumbestand unterliegt den Regelungen der Berliner Baumschutzverordnung.

Abwägung des Bezirks:

Wurde zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

2. Äußerung: Die gesamten Freiflächen des ehemaligen Kinderheims Makarenko besitzen jedoch aufgrund ihrer Lage und ihres Standortpotentials inmitten der Königsheide, d.h. des Forstreviers Grünau (Forstamt Köpenick), eine natürliche Eignung zur Wiederbewaldung (Sukzession).

Zukünftig sollten die Ziele und Maßnahmen eines Waldbaumsiedlungsbereichs (vgl. Landschaftsprogramm / Artenschutzprogramm Berlin) für das geplante Wohnquartier umgesetzt werden, um den typischen Charakter und die naturnahen Strukturen zu erhalten und zu entwickeln.

Abwägung des Bezirks:

Wurde zur Kenntnis genommen. Der Gebietscharakter des Denkmalbereichs soll durch das Vorhaben (Erhalt, Sanierung und Umnutzung sowie einer behutsamen Ergänzung) nachhaltig gesichert werden. Dabei sollen die Freiflächen entsprechend ihrer derzeitigen Lage und Prägung gesichert und entwickelt werden. Entsprechende Regelungen wurden im Durchführungsvertrag vereinbart.

3. Äußerung: Aufgrund der erhöhten Verkehrssicherungspflicht am Waldrand sollte die Stellung der Reihenhäuser einen möglichst großen Abstand (eine Baumlänge mit ca. 25 m) aufweisen. Hierdurch wird u.a. auch eine Verschattung der Wohnräume minimiert.

Abwägung des Bezirks:

Wurde berücksichtigt. Die überbaubare Grundstücksfläche für die Reihenhäuser sowie die Stellplatzflächen in diesem Bereich wurden in Abstimmung mit Berliner Forsten zur Gewährleistung eines ausreichenden Abstandes zu den angrenzenden Waldflächen in westlicher Richtung verschoben.

4. Äußerung: Anhand eines zu erstellenden Versickerungskonzeptes ist der Nachweis zu erbringen, dass die Regenwasserversickerung auf dem eigenen Grundstück erfolgen wird.

Abwägung des Bezirks:

Wurde berücksichtigt. Im Rahmen des Verfahrens erfolgte die Erarbeitung eines Ver- und Entsorgungskonzeptes sowie eines Erläuterungsberichtes Regenentwässerung. Die Ergebnisse und Planungen sind in das weitere Verfahren eingegangen (siehe auch Abwägung des Bezirks zu SenStadtUm VIII D).

5. Äußerung: Da keine Befahrung der Königsheide sowie Errichtung von Stellplätzen auf den Revierflächen möglich ist, sollte die Stellplatzfrage auf dem Vorhabengrundstück gelöst werden.

Abwägung des Bezirks:

Wurde berücksichtigt. Die Herstellung der für das Vorhabengebiet erforderlichen Stellplätze erfolgt nur innerhalb des Vorhabengrundstücks.

6. Äußerung: Bei einem weiteren Planungs- bzw. Baufortschritt sind nachbarschaftsrechtliche Belange zu beachten und u.a. mit dem Forstamt Köpenick abzustimmen. Klärungsbedürftig sind z.B. der geplante, neue Zaunverlauf sowie die Wegeplanungen. Durch einen Vermessungsingenieur sollte eine Absteckung (Markierung) der Grundstücksgrenzen vor Ort erfolgen, um u.a. im Rahmen eines Ortstermins diese Fragen zu klären. Aufgrund dessen wird um einen Freiflächenplan im weiteren Bebauungsplanverfahren gebeten.

Abwägung des Bezirks:

Wurde zur Kenntnis genommen. Diesbezüglich erfolgt im Weiteren eine Abstimmung zwischen Vorhabenträger und Berliner Forsten.

7. Äußerung: Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann derzeit nicht aus dem FNP Berlin entwickelt werden. Das FNP-Änderungsverfahren ist rechtskräftig abzuschließen und die vorhandenen Waldflächen (Schutz- und Erholungswald gemäß § 10 LWaldG) sind im Bestand darzustellen.

Abwägung des Bezirks:

(siehe Stellungnahme Nr. 5 SenStadtUm IB)

10. Berliner Feuerwehr (Schreiben vom 27.06.2013)

1. Äußerung: Die Befahrbarkeit der Verkehrsflächen und die Zugänglichkeit des Grundstücks über öffentliche Verkehrsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr sowie die Erreichbarkeit vorhandener notwendiger Zufahrten von Anschlussgrundstücken ist gewährleistet.

Abwägung des Bezirks:

Wurde zur Kenntnis genommen.

2. Äußerung: Bereits bestehende Flächen für die Feuerwehr auf dem zu beurteilenden Grundstück müssen erhalten bleiben.

Abwägung des Bezirks:

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und in die Vorhabenplanung eingestellt.

3. Äußerung: Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nicht dargestellt.

Abwägung des Bezirks:

Dem Hinweis wurde gefolgt. Die Löschwasserversorgung des Vorhabengebiets wurde im Rahmen des vorliegenden Ver- und Entsorgungskonzepts untersucht und kann demnach mit Realisierung des Vorhabens sichergestellt werden. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde diesbezüglich ergänzt.

4. Äußerung: Auf der Grundlage des § 5 der Bauordnung Berlin sind die im Bestand vorhandenen und im Bebauungsplan vorgesehenen Feuerwehruzufahrten erforderlich. Es ist höchst wahrscheinlich, dass die im Bebauungsplan ausgewiesenen nicht befahrbaren Nebenwege ebenfalls als Feuerwehruzufahrten bzw. Feuerwehr-Aufstellflächen verwendet werden müssen. Notwendige Details dazu müssen inhaltlich im Brandschutzkonzept der vorgesehenen Umnutzung Beachtung finden.

Abwägung des Bezirks:

Wurde zur Kenntnis genommen. Die Erarbeitung eines Brandschutzkonzepts erfolgte im Rahmen der Erarbeitung der Genehmigungsunterlagen parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren. Eventuelle Auswirkungen wurden im Verfahren berücksichtigt.

5. Äußerung: Die Notwendigkeit einer privaten Löschwasserversorgung ist auch bei einer Umnutzung des gesamten Grundstücks weiterhin gegeben.

Abwägung des Bezirks:

Wurde zur Kenntnis genommen. Die Löschwasserversorgung wurde im Rahmen der Vorhabenkonkretisierung sichergestellt (s.o.). Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde diesbezüglich entsprechend ergänzt.

6. Äußerung: Die Anzahl und die Standorte von Überflurhydranten (Bestand oder Neuinstallation) sind im neu zu erstellenden Brandschutzkonzept festzulegen.

Abwägung des Bezirks:

Wurde zur Kenntnis genommen. Die Festlegung der Standorte für die erforderlichen Überflurhydranten erfolgte mit der Erarbeitung des Brandschutzkonzepts im Rahmen der Genehmigungsverfahren.

11. Berliner Wasserbetriebe - BWB - (Schreiben vom 03.07.2013)

1. Äußerung: Die im Bereich vorhandenen Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Aufgrund der Bebauungsverdichtung könnte eine Erneuerung der Trinkwasserversorgungsleitung DN 150 in der Südostallee notwendig werden. Dies wird aber erst nach Kenntnis konkreter Bedarfswerte geprüft.

Abwägung des Bezirks:

Wurde zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Abstimmung mit den BWB erfolgt im Rahmen der Realisierung des Bauvorhabens.

2. Äußerung: Die innere Erschließung der Trinkwasserversorgung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden. Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser kann im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

In der Südostallee befindet sich eine Abwasserdruckrohrleitung DN 600. Diese Leitung ist in Betrieb und muss erhalten bleiben.

Abwägung des Bezirks:

Wurde zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Abstimmung mit den BWB erfolgt im Rahmen der Realisierung des Bauvorhabens.

3. Äußerung: Grundsätzlich gilt, dass bei privaten Verkehrsflächen zugunsten der Berliner Wasserbetriebe beschränkte persönliche Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen werden müssen. Die Erschließungskosten für die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung sind zu 100% vom Grundstückseigentümer zu tragen.

Abwägung des Bezirks:

Wurde zur Kenntnis genommen. Eine Beachtung erfolgt im Rahmen der Realisierung des Bauvorhabens.

4. Äußerung: Alle Anlagen unseres Unternehmens, die im nichtöffentlichen Straßenland liegen, sind zu sichern. Diese Anlagen/Schutzstreifen dürfen nicht bebaut, überbaut oder mit Tiefwurzeln bepflanzt werden.

Abwägung des Bezirks:

Wird berücksichtigt. Eine Beachtung erfolgt auch in Abstimmung mit den zuständigen Fachbereichen Denkmalschutz und Naturschutz im Rahmen der Genehmigungsplanung des Bauvorhabens.

5. Äußerung: Das Gelände des Bauvorhabens liegt in der Schutzzone III A des Wasserwerks Johannisthal. Die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal vom 31. August 1995 § 8 „Schutz der Zone III A“ müssen eingehalten werden. In einer vorläufigen Anordnung zum Vollzug der Schutzzonenverordnung vom 18.01.2013 ist die Anwendung der unterschiedlichen Auslegung der Schutzzonen geregelt.

Abwägung des Bezirks:

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.

6. Äußerung: Die zuständige Senatsbehörde, die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Abt. VIII D 1, muss einbezogen werden. Diese wird die einzelnen Verbote in

der erforderlichen Genehmigung benennen. Den Auflagen ist uneingeschränkt Folge zu leisten.

Abwägung des Bezirks:

Wurde berücksichtigt. Die zuständige Fachbehörde SenStadtUm VIII D wurde bezüglich der Regelungsinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in die Beteiligungsschritte des Verfahrens (§ 4 Abs. 1, 2 BauGB) einbezogen. Mit Schreiben vom 28. Januar 2014 erteilte die zuständige Senatsverwaltung die wasserbehördliche Zustimmung unter Beachtung von Bestimmungen und Hinweisen zur Niederschlagsentwässerung, Stellplätzen/Verkehrsflächen, Abwasseranlagen und der Durchführung der Abrissarbeiten und der Bauarbeiten

7. Äußerung: In diesem Gebiet werden derzeit die Strömungsverhältnisse für die optimale Altlastensanierung mittels Grundwasserhaltung gesteuert. Die Grundwasserflurabstände sind dadurch beeinflusst. In welchem Maße diese auch nach erfolgreicher Sanierung noch beeinflusst werden, ist aus heutiger Sicht noch nicht absehbar.

Abwägung des Bezirks:

Wurde zur Kenntnis genommen.

8. Äußerung: Zur Sicherstellung eines reibungslosen Bauablaufs soll beachtet werden, dass die Erschließungsinvestition bis zum März des Vorjahres bei den Berliner Wasserbetrieben angemeldet und die Planung beauftragt sein muss.

Abwägung des Bezirks:

Wird bei der Realisierung des Vorhabens beachtet.

12. Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg - GL - (Schreiben vom 14.06.2013)

Äußerung: Ziele der Raumordnung stehen der beabsichtigten Planung nicht entgegen, die Grundsätze der Raumordnung sind dem Planungsstand entsprechend berücksichtigt worden.

Zur Begründung wird auf Mitteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung vom 4. Februar 2012 verwiesen.

Abwägung des Bezirks:

Wurde zur Kenntnis genommen.

13. Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG - NBB - (Schreiben vom 18.06.2013)

Äußerung: Folgendes zu beachten bzw. in die weitere Planung einzuarbeiten: Bei Baumbepflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstands sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle, Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitung mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung und zu pflanzendem Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.

Abwägung des Bezirks:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Genehmigungsplanung berücksichtigt. Im Rahmen der Freiflächenplanung in Abstimmung mit dem Fachbereich Naturschutz erfolgte eine Berücksichtigung.

14. Vattenfall Europe Business Services GmbH (Schreiben vom 02.07.2013)

1. Äußerung: In dem betrachteten Gebiet befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen, eine Netzstation (N52721) sowie eine Übergabestation (Ü52654) der Stromnetz Berlin GmbH. Ein Plan mit den vorhandenen Anlagen wurde dem Schreiben beigelegt. In dem angegebenen Bereich sind bis zum jetzigen Zeitpunkt keine weiteren Anlagen geplant, die Planung der Stromnetz Berlin GmbH ist jedoch noch nicht abgeschlossen. Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung kann zurzeit keine Aussage getroffen werden.

Abwägung des Bezirks: Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

2. Äußerung:

Der Standort der Netzstation „N52721“ ist grundbuchlich gesichert. Die Leitungsrechte für weitere Anlagen der Stromnetz Berlin GmbH müssen nicht grundbuchlich gesichert werden.

Abwägung des Bezirks:

Wurde zur Kenntnis genommen.

3. Äußerung: Die „Richtlinie zum Schutz von 1 - 110KV Kabelanlagen der Stromnetz Berlin GmbH, die „Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin der Vattenfall Europe GmbH“ und die „Allgemeinen Hinweise für Leitungsanfragen bei geplanten Bauvorhaben“ genau zu beachten.

Abwägung des Bezirks:

Wurde zur Kenntnis genommen. Eine Beachtung der genannten Richtlinien wird im Rahmen der Realisierung des Bauvorhabens erfolgen.

3. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren 9-61 VE wurden mit Schreiben vom 11. März 2014 insgesamt 29 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt und um Stellungnahme innerhalb eines Monats gebeten.

Insgesamt sind von 24 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, Stellungnahmen eingegangen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde insbesondere zu folgenden Themen Stellung bezogen:

- aus der Planung resultierender Bedarf an Kita-Betreuungsplätzen
- Immissionsschutz: Bahnlärm, Berücksichtigung der maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109, aktiver Schallschutz
- Schutzabstand und -pflanzungen zu den angrenzenden Waldflächen
- Regenwasserversickerung; Anpassung des Regenwasserkonzepts
- Natur- und Umweltschutzbelange
- vorhandener Medienbestand

Nachfolgende Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, stimmten der Planung mit Hinweisen zu oder äußerten Anregungen zur Planung:

1. Bezirksamt Treptow-Köpenick, Jugendamt (Stellungnahme vom 10.04.2014)

Äußerung: Insgesamt ist die Herstellung von 249 Wohneinheiten geplant, davon 16 Reihenhäuser. Auf der Grundlage der Richt- und Orientierungswerte für Soziale Infrastruktur der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt I A (veröffentlicht am 10.03.2014) entsteht Bedarf an Betreuungsplätzen in Kindertagesstätten.

Nach § 19 Abs. 2 Kindertagesbetreuungsreformgesetz ist das Jugendamt verpflichtet, bei der Errichtung neuer Wohnstätten den Bedarf an Plätzen in der Kindertagesbetreuung auszuweisen und in die Planung aufzunehmen. In der o.g. Baumaßnahme ist von einem Langzeitbedarf von ca. 23 Plätzen in der Kindertagesbetreuung auszugehen. Die Sicherung dieses Bedarfs muss in das weitere Planungsverfahren aufgenommen werden.

Abwägung des Bezirks:

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Das Kapitel IV - Auswirkungen der Planung - wurde um Ausführungen zu dem mit der Planung entstehenden Bedarf an sozialer Infrastruktur ergänzt.

Entsprechende Regelungen bezüglich der durch den Vorhabenträger zu gewährleisten- den Bedarfssicherung wurden in den vereinbarten Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und dem Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick eingestellt.

2. Bezirksamt Treptow-Köpenick, FB Tiefbau (Stellungnahme vom 04.04.2014)

Äußerung: Keine Einwände. Im Plangebiet erfolgt keine öffentliche Erschließung, aus diesem Grund sind keine Belange des FB Tiefbau betroffen. Die Erschließung ist über zwei Gehwegüberfahrten von der Südostallee gesichert.

Abwägung des Bezirks:

Wurde zur Kenntnis genommen.

3. Bezirksamt Treptow-Köpenick, Umwelt- und Naturschutzamt, FB Umweltschutz (Stellungnahmen vom 21.03.2014 und 24.03.2014)

1. Äußerung: Im Rahmen der Zuständigkeit des FB Umweltschutz bestehen keine weiteren Einwände / Anmerkungen. Es wird nochmals auf die Stellungnahme zum Lärmgutachten vom 08.11.2013 hingewiesen.

Abwägung des Bezirks:

Wurde zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 08.11.2013 erfolgte während der Erstellung des Lärmgutachtens („Erstellung einer Immissionsprognose zu Verkehrslärm aus Straßen- und Bahnverkehr“, IBAS) und wurde in der weiteren Bearbeitung des Lärmgutachtens entsprechend berücksichtigt. Die Ergebnisse des Lärmgutachtens sind in die weitere Planung eingeflossen.

2. Äußerung: Im Bericht Nr. 13-768 E2 wurden Berechnungen zur Feststellung des maßgeblichen Außenlärmpegels an der geplanten Wohnbebauung durchgeführt. Die Berechnungen im Bericht sind plausibel und können nachvollzogen werden. Die Hauptlärmquelle für die Wohnbebauung ist eindeutig der Straßenverkehrslärm in der Südostallee. Der Bahnlärm und der prognostizierte „selbsterzeugte“ Parkplatzlärm durch die Anwohner sind zu vernachlässigen.

Abwägung des Bezirks:

Wurde als Zustimmung zur Kenntnis genommen.

3. Äußerung: Die in Tabelle 7 genannten erforderlichen Schallschutzanforderungen der Außenbauteile sind zu berücksichtigen.

Abwägung des Bezirks:

Dem Hinweis wurde gefolgt.

Da auf Grundlage der DIN 4109 ermittelten Schallschutzanforderungen an Außenbauteile im Rahmen der Ausführungsplanung grundsätzlich einzuhalten sind, handelt es sich bei den in Tabelle 7 aufgeführten maßgeblichen Außenlärmpegeln um (nach bisheriger Rechtsauffassung) bauleitplanungsrechtlich nicht relevante Immissionspegel.

Aufgrund der geänderten Rechtsauffassung der für die Bauleitplanung zuständigen Fachbehörde (SenStadtUm IIC) wurden jedoch auf Basis des Rundschreibens Nr. 1/2014 zur Änderung der Berücksichtigung der DIN 4109 in der Bauleitplanung zusätzliche textliche Festsetzungen zur Einhaltung der Schallschutzanforderungen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

4. Bezirksamt Treptow-Köpenick, Umwelt- und Naturschutzamt, FB Naturschutz (Stellungnahme vom 15.04.2014)

1. Äußerung: Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgelösten Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Ergebnis vorangegangener Absprachen sowie bei weitestgehender Beachtung begründeter Einwände und Umsetzung der grundsätzlichen Anforderungen, dass

- die Eingriffe bei der Umnutzung des Denkmalensembles auf ein wohnungswirtschaftliches Mindestmaß begrenzt werden (Minimierung von Eingriffen) und
- nachteilige Veränderungen für Natur und Landschaft in vollem Umfang ausgeglichen bzw. ersetzt werden (Ausgleich von nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen)

fachlich mitgetragen.

Abwägung des Bezirks:

Wurde zur Kenntnis genommen.

2. Äußerung: Bedingt durch die planerische Ausgangssituation, hier in einem nach § 35 BauGB definierten unbeplanten Außenbereich, erstmals Baurechte festzusetzen und somit die Fläche der besonderen Bedeutung und weiteren Entwicklung von Natur und Landschaft wesentlich zu entziehen, sind das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung gegenüber den hier vorzubereitenden Eingriffen explizit hinsichtlich der biotischen Schutzgüter sowie der Wertträger Wasser und Boden als sehr empfindlich zu bewerten und erfordern eine besondere Beachtung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Im Rahmen der Bebauungsplanung sollten geeignete, derzeit versiegelte und später zur Entsiegelung vorgesehene Flächen als Baustelleneinrichtungsflächen zugewiesen werden.

Abwägung des Bezirks:

Wurde zur Kenntnis genommen.

Bei dem Vorhabengebiet handelt es sich um die bebauten Teile einer vormals als Kinderheim genutzten, brach gefallene ehemalige Gemeinbedarfsfläche. Der Umfang der versiegelten Flächen wird mit Umsetzung der Planung grundsätzlich reduziert, die waldbestanden Randflächen des Areals wurden aus dem Grundstück ausgegliedert und der Königsheide zugeschlagen. Die vorhandene Vegetation ist unter den Bedingungen der früheren Nutzung entstanden und hat sich aufgrund der Nutzungsaufgabe entsprechend entwickelt.

3. Äußerung: Im Rahmen der Bebauungsplanung ist die Ausweisung geeigneter, derzeit versiegelter, zur Entsiegelung vorgesehener Flächen als Baustelleneinrichtungsflächen erforderlich.

Abwägung des Bezirks:

Wurde zur Kenntnis genommen. Der vorgebrachte Hinweis betrifft nicht Regelungsinhalten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Er wird in Abstimmung mit dem Fachbereich Naturschutz im Rahmen der Bauausführung beachtet.

4. Äußerung: FAUNA - Zauneidechsen: Das Plangebiet ist in Randbereichen Lebensraum der streng geschützten Zauneidechsen, die bzw. ihre Entwicklungsformen (hier Eier) gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht beschädigt oder getötet werden dürfen. Entsprechend § 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG dürfen ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden. Zur Vermeidung einer Verletzung dieser Verbotstatbestände sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Abgrenzung der relevanten Bau- und Baustelleneinrichtungsflächen durch Installation eines stabilen Folienzaunes (z.B. aus 2 mm dicker Teichfolie), der verhindert, dass die Tiere während der Bauzeit auf die Baustelle gelangen. Dieser Zaun ist bis spätestens Mitte Mai in der Saison zu setzen, in der die Bauarbeiten beginnen und während der Bauzeit permanent funktional aufrecht zu erhalten. Diese Maßnahme dient der Minimierung des Tötungsverbots (§ 44 Abs. 1 Nr. 1). Da Verluste von Einzeltieren nicht auszuschließen sind, ist bei der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, I E 223 vor Baubeginn eine diesbezügliche Ausnahmezulassung einzuholen.

Die Fläche A wird, zeitlich vorgezogen, als Zauneidechsenlebensraum gestaltet. Das vorliegende Gestaltungskonzept (Büro Seebauer, Wefers und Partner vom 07.03.14) sollte dahingehend modifiziert werden, dass die einzelnen Habitatelemente mittels Stammholz und linear ausgelegtem Astwerk miteinander vernetzt werden, so dass die Zauneidechsen von Anbeginn an ausreichend Deckung vorfinden. Um frostfreie, wasserdichte Hohlräume zur Überwinterung anbieten zu können, ist die Verwendung von Lochziegeln sehr geeignet. Die als Winterquartier fungierenden Strukturen sollten auf einzelnen Abschnitten mit bindigem Substrat abgedeckt werden. Der Erfolg der Habitatentwicklung ist wesentlich an vorhandene nährstoffarme Bodenverhältnisse gebunden.

Eine Initialsaat ist an die Verwendung gebietsheimischen Saatgutes (Herkunftsregion 4-Ostdeutsches Tiefland bzw. 22-Uckermark gebunden. Die Nachweise sind der UNB vor Ansaat vorzulegen.

Das Habitat ist vor Fertigstellung durch die Untere Naturschutzbehörde (UNB) abzunehmen. Hinsichtlich seiner Pflege ist die notwendige Intensität an die Geschwindigkeit der dann ablaufenden Sukzession anzupassen. Sie ist im Rahmen des geplanten Monitorings zu definieren und mit der UNB abzustimmen.

Fledermäuse und Vögel: Entsprechend BNatSchG § 39 Abs. 5 Nr.2 sind Rodungen/ Fällungen nur im Zeitraum zw. dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar möglich. Im Vorfeld dieser Arbeiten sind relevante Biotopbäume auf etwaig bestehende Fledermauswinterquartiere zu untersuchen. Für die Zerstörung dauerhaft geschützter Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Zusammenhang mit Fällungen in besonders geschützten Baumbestand sind Befreiungen bei der UNB zu beantragen.

Von den Verbotstatbeständen geschützter Fortpflanzungs- und Ruhestätten an bzw. in Gebäuden kann die Oberste Naturschutzbehörde befreien. Die dauerhafte Sicherung von Fledermausquartieren beim Ausbau des Heizhauses wird begrüßt. Sie sollte durch erfahrene Spezialisten geplant und begleitet werden.

Amphibien: Die Königsheide und somit auch das Plangebiet hat als Sommerlebensraum für Amphibien, insbesondere für Erdkröte, Teichfrosch, Teichmolch sowie eine kleine bis mittlere Population der streng geschützten Knoblauchkröte hohe Bedeutung. Laichgewässer befinden sich nordwestlich und südöstlich des Plangebiets. Somit ist die kartierte Erdkröte nicht als Zufallsfund einzustufen. Entsprechende baubegleitende Schutzmaßnahmen (z.B. Ausstiegshilfen aus Baugruben) sind zu planen und durchzuführen.

Abwägung des Bezirks:

Wurde zur Kenntnis genommen. Die vorgebrachten Hinweise betreffen nicht die Regelungsinhalten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und sind erst im Rahmen der

Bauausführung zu beachten. Die formulierten Anforderungen wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Durchführungsvertrag u.a. in den Maßnahmenblättern geregelt.

5. Äußerung: BIOTOPE UND BAUMBESTAND - *Gesetzlich geschützte Biotope:* Im Plangebiet wurde auf 1.590 m² Trockenrasen, der nach § 30 BNatSchG geschützt ist, kartiert. Die Annahme, dass alle Trockenrasenflächen nach Durchführung der Planung grundsätzlich erhalten bleiben können (Begründung S. 58), teilt die UNB nicht. Der Erhalt dieser Biotope ist an den Bestand nährstoffarmer, besonnener, trockenwarmer Standortbedingungen gebunden. Diese Voraussetzungen sind erfahrungsgemäß im unmittelbaren Wohnumfeld nicht gegeben. Teilweise befinden sich die Trockenrasenflächen im Bereich künftiger Terrassen- oder Gartennutzungen und sind somit anlagebedingt beeinträchtigt.

Die bau-, anlage- und betriebsbedingten Verluste an Trockenrasen sind in die Flächen- und Eingriffsbilanz quantitativ einzustellen und im Plan darzustellen. Das Verbot der Zerstörung der gesetzlich geschützten Biotope kann wenn ausgleichbar, durch Ausnahmegenehmigung überwunden werden. Konzeptionell ist eine Ansiedlung von Trockenrasen im zu entwickelnden Zauneidechsenhabitat geplant. Die zuständige UNB stellt in diesem Kontext eine Ausnahmezulassung in Aussicht.

Es wird von einem Kompensationsverhältnis von 1:1 ausgegangen; die auf S. 60 der Begründung erfolgte Einschätzung der Biotopwerte nach Durchführung der Planung ist so nicht nachvollziehbar. Da Trockenrasen durch den Eingriff beeinträchtigt werden und neu geschaffen werden, ist der Punktwert nach dem Eingriff nur aus dem Grundwert zu bilden (Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin, S. 41).

Die Ausnahmegenehmigung ist konkret zu beantragen, die Eingriffsbilanz für die Trockenrasen ist zu überarbeiten.

Abwägung des Bezirks:

Wurde zur Kenntnis genommen.

Die vorhandenen Biotope sind unter den Bedingungen der früheren Nutzung (Grünflächen des ehemaligen Kinderheims) entstanden. Bei anhaltender Brache würden sich die Trockenrasenflächen sukzessiv zu Gehölzflächen entwickeln. Bei der geplanten Nutzung ist dagegen unter Verzicht auf Düngung und bei Pflege durch Mahd ein weitestgehender Erhalt möglich. Da Beeinträchtigungen nicht ganz ausgeschlossen werden können, wurden in der Bilanzierung die vorhandenen Raublattschwingelrasen nach der Planung mit einem geringeren Punktwert bewertet als vor der Planung (vor der Planung 28, nach der Planung 17 Wertpunkte). Die ggf. eintretenden Verluste und Beeinträchtigungen werden in Zusammenhang mit der Herstellung eines Zauneidechsen-Lebensraums (Fläche A) mindestens gleichwertig ausgeglichen. Eine Darstellung von Biotopverlusten ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht erforderlich.

Die gemäß Leitfaden anzuwendende Grundregel, für neu zu schaffende Biotoptypen nur den Grundwert anzusetzen, soll dem vorübergehenden Kompensationsdefizit bis zum Erreichen des Zielzustandes Rechnung tragen. In der vorliegenden Bilanzierung wurde aus folgenden Gründen nicht von einem vorübergehenden Kompensationsdefizit bis zum Erreichen des Zielzustands ausgegangen:

- Die Fläche „silbergrasreichen Pionierfluren“ wird nicht neu geschaffen, sondern soll erhalten bleiben und kann sich darüber hinaus bei entsprechender Pflege zu einer reiferen (höherwertigen) Trockenrasengesellschaft (z. B. Grasnelken-Raublattschwingelrasen) weiter entwickeln. Es wird daher kein Abzug vom Gesamtwert durch den Risikowert vorgenommen.
- Bei den Durchschnittswerten der sonstigen nicht überbaubaren Grundstückflächen handelt es sich ebenfalls nicht um neu zu schaffende Biotope auf Kompensationsflächen, sondern um die Berücksichtigung der prognostizierten Beeinflussung vorhandener Grünflächen unter den Bedingungen der künftigen Nutzung. Der jeweilige in Ansatz gebrachte Wert wird daher nicht noch zusätzlich um einen Risikowert vermindert.
- Bei Fläche A handelt es sich um eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme, d. h. die Maßnahmenfläche soll bis zum Beginn des Eingriffs bereits funktionsfähig sein. Das

Zielbiotop „Trockenrasen“ kann voraussichtlich an diesem Standort auf einer Entsiegelungsfläche mit sandigem Untergrund relativ rasch erreicht werden. Über den Grundwert hinaus wird deshalb auch die Wiederherstellbarkeit der abiotischen Standortbedingungen mit dem entsprechenden Punktwert berücksichtigt. Die Bedenken der UNB können jedoch teilweise bezüglich des Wertkriteriums „Dauer der Wiederherstellung der Lebensgemeinschaft“ für den angestrebten Biotoptyp (z. B. Grasnelken-Raublattschwingelrasen mit 38 Wertpunkten) nachvollzogen werden. Die Eingriffsbilanz wird deshalb an dieser Stelle überarbeitet und es erfolgt ein Abzug von 10 Wertpunkten für die Fläche A aufgrund des o.g. Risiko-Kriteriums ($1.495 \text{ m}^2 \times 28 \text{ WP} = 41,9 \text{ WP}/1000 \text{ m}^2$).

Die Ausnahmegenehmigung wird im weiteren Verfahren beantragt.

6. Äußerung: Besonders geschützter Baumbestand: Die notwendigen Fällungen für anlage- und baubedingte Baumverluste sind abgestimmt. Für den Fall des Vollzugs der Planung wird die Erteilung notwendiger Fällgenehmigungen in Aussicht gestellt.

Abwägung des Bezirks:

Wird zur Kenntnis genommen.

7. Äußerung: Betriebsbedingte Beeinträchtigungen des Baumbestands ergeben sich aus der Notwendigkeit der Herstellung der Verkehrssicherheit des Baumbestands hinsichtlich der aufzunehmenden Wohnnutzung im Plangebiet, darüber hinaus durch derzeit noch nicht definierte Anforderungen für weitere Nutzungen wie Flächenbedarf für die Versickerung des Niederschlagswassers, für Kinderspielplatz, neue Versorgungsleitungen für die Medien u.a. Hier besteht weiterer Abstimmungsbedarf zur Standortkonkretisierung, da das Ausmaß der betriebsbedingten Beeinträchtigungen des geschützten Baumbestands vor Abschluss des Durchführungsvertrages definitiv vorliegen muss.

Abwägung des Bezirks:

Wurde zur Kenntnis genommen. Eine detaillierte Erfassung und Bewertung der voraussichtlich zu fällenden Bäume wurde im Umweltbericht vorgenommen. Auch aufgrund der Verkehrssicherungspflicht zu erwartende Baumfällungen wurden im Umweltbericht bilanziert. Weitere Regelungen sind Bestandteil des Durchführungsvertrags zwischen dem Vorhabenträger und dem Bezirk Treptow-Köpenick und der erforderlichen Fällgenehmigungen. Für die flächenhafte Niederschlagsversickerung sind keine Baumfällungen erforderlich. Bei der Anlage von Kinderspielplätzen in Abstimmung mit den Fachbereichen Denkmalschutz und Naturschutz können standsichere Bäume integriert werden. Auch bei der Anlage von Ver- und Entsorgungsleitungen entlang von Wegen können Baumfällungen und -beeinträchtigungen vermieden werden, beispielsweise durch die Art der Verlegung oder Wurzelschutzmaßnahmen. Derzeit ist also nicht ersichtlich, dass über die bereits dargestellten prognostizierten Baumfällungen hinaus weitere Bäume aufgrund der künftigen Nutzung gefährdet sind.

8. Äußerung: Bezüglich der Forderung, das anfallende Niederschlagswasser nur flächig, auf den vorhandenen Freiflächen versickern zu lassen, ist eine Folgenabschätzung auf die biotischen Schutzgüter, insbesondere den vorhandenen Baumbestand durchzuführen.

Abwägung des Bezirks:

Wurde zur Kenntnis genommen. Durch Netto-Entsiegelung wird der Anteil der versickerungsfähigen Flächen erhöht. Gemäß Baugrundgutachten bilden die Sande einen unbedeckten Grundwasserleiter mit einer freien Grundwasseroberfläche. Das Niederschlagswasser kann somit in den sandigen Deckschichten ungehindert versickern. Der Nachweis, dass dies möglich ist, wurde bereits im Rahmen der Konzeptbearbeitung erbracht. Die Versickerung der Niederschläge hat auch keine Veränderung des Grundwasserstandes zur Folge. Die flächige Versickerung des Niederschlagswassers hat daher keine negativen Folgen für die biotischen Schutzgüter.

9. Äußerung: Die Gehölzkulisse im Plangebiet hat an sich wertgebende Bedeutung für den Naturhaushalt am Standort und prägt wesentlich das bestehende Landschaftsbild. Nach Einzelfallprüfung durch die UNB wird vorgeschlagen, den betroffenen Baumbestand, der, wie auf S. 45/46 des Umweltberichts beschrieben, mit seinem Biotopwert nach Auhagen in die Eingriffsbilanz eingestellt wird, in folgende zwei Kategorien zu unterteilen: Standsicherheit akut gefährdet => Fällung bzw. Hochstubbenbewahrung vor Nutzungsaufnahme und Standsicherheit gefährdet => Baum beobachten, mittels Baumsanierungsmaßnahmen (Pflugeschnitt ...) können Fällung/Hochstubbenbewahrung kurzzeitig verzögert werden.

Durch dieses prozessuale Vorgehen wird eine Möglichkeit gesehen, trotz Schaffung der Verkehrssicherheit durch zeitliche Abfolge der Baumfällungen den betriebsbedingten Eingriff in den Baumbestand jeweils zu minimieren und wertgebenden ökologische und visuelle Funktionen der betroffenen Gehölze temporär zu bewahren. Über ein Monitoring ist die Bestandsentwicklung eng zu kontrollieren.

Abwägung des Bezirks:

Dem Hinweis wurde gefolgt. Die Bedeutung der Gehölze im Plangebiet wurde im Umweltbericht bereits erfasst und bewertet. Die vorgeschlagene Vorgehensweise wurde vorgenommen und wird im Weiteren im Durchführungsvertrag, bei der Umsetzung der Planung und bei der Antragstellung der Baumfällungen berücksichtigt.

10. Äußerung: Nach Bestätigung dieses Vorgehens durch den Vorhabenträger sowie die beteiligten Behörden wird auf der Basis der durchgeführten Einzelfallprüfungen die entsprechende Baumliste (Umweltbericht, Tab. S. 63-65 [68]) überarbeitet.

Abwägung des Bezirks:

Wurde zur Kenntnis genommen. Die Erforderlichkeit der Überarbeitung der Baumliste wurde vor Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf der Grundlage der Vorhabenplanung in Abstimmung mit dem Fachbereich Naturschutz geprüft und angepasst.

11. Äußerung: Vor Fällungen von „Biotopbäumen“ ist die notwendige artenschutzrechtliche Befreiung einzuholen.

Abwägung des Bezirks:

Wurde zur Kenntnis genommen. Die artenschutzrechtliche Befreiung im Rahmen von Baumfällungen zählt nicht zu den Regelungsinhalten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und ist somit nicht abwägungsrelevant.

Der Begriff „Biotopbaum“ ist artenschutzrechtlich nicht definiert. Ob regelmäßig genutzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten von den vorgesehenen Baumfällungen betroffen sind, wird noch einmal zeitnah bei der Bearbeitung des Fällantrags geprüft. Erforderliche Befreiungen werden dann beantragt.

12. Äußerung: Unter dem Aspekt der Planklarheit wird seitens der UNB eine graphische Kennzeichnung des derzeitigen und mit B-Plan festgesetzten Baumbestands in der Planzeichnung angeregt.

Abwägung des Bezirks:

Dem Hinweis wird nicht gefolgt.

Für die zeichnerische Festsetzung des zu erhaltenden Baumbestands (Einzelbäume) muss ein städtebauliches Erfordernis vorliegen, dies ist im vorliegenden Fall nicht gegeben und damit bauleitplanungsrechtlich nicht begründbar. Im Durchführungsvertrag wurden entsprechende Darstellungen in mit dem Fachbereich Naturschutz (Untere Naturschutzbehörde) abgestimmten Anlagen getroffen.

13. Äußerung: Für alle später aus Verkehrssicherheit zu fällenden Bäume im Plangebiet (die jetzt in keiner der Listen aufgeführt sind) sollte im Durchführungsvertrag eine Festlegung getroffen werden, dass pro gefällttem Baum unabhängig von den Qualitätskriterien nach Baumschutzverordnung (BaumSchVO) eine Neupflanzung mind. mittlerer Qualität (Hochstamm, 16-18 cm StU und bei Waldkiefer Sol. 4xv.mDB, H 200-225cm) erfolgen muss.

Abwägung des Bezirks:

Wurde zur Kenntnis genommen und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Durchführungsvertrag geregelt.

14. Äußerung: LANDSCHAFTSBILD

Um, wie in den Planunterlagen S. 48 formuliert, eine Verbesserung des, wesentlich vom denkmalgeschützten Gebäudekomplex und dem, die Freiflächen prägenden Altbaumbestand bestimmten, Landschaftsbildes erreichen zu können, sind die walddparkähnliche Strukturen mittels Regelung im Durchführungsvertrag bzw. Grünfestsetzung dauerhaft zu sichern.

Abwägung des Bezirks:

Wurde zur Kenntnis genommen. Die formulierten Anforderungen sind Bestandteil des Durchführungsvertrags.

15. Äußerung: VERKEHRSERSCHLIEßUNG

Der B- Plan impliziert zusätzlichen motorisierten Anliegerverkehr, dessen Auswirkungen sich nicht nachteilig auf die Umwelt im Plangebiet sowie seiner unmittelbaren Umgebung auswirken dürfen.

Auf Grund des bereits derzeit im Straßenbegleitgrün um das Plangebiet zu verzeichnenden illegalen Parkens werden die Aussagen des Verkehrsgutachtens, wonach die Verkehrsabwicklung mit der näheren Umgebung verträglich ist, kritisch gesehen. Im Durchführungsvertrag sollte sicher gestellt werden, dass Schutzmaßnahmen gegen zu erwartendes unzulässiges Abstellen von Motorfahrzeugen im und um das Plangebiet ergriffen werden.

Abwägung des Bezirks:

Wurde zur Kenntnis genommen. Eine Steuerung des ruhenden Verkehrs innerhalb des Vorhabengebiets erfolgt durch die Festsetzung von Flächen für Stellplätze. Darüber hinaus wurde im Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und dem Bezirk Trep-tow-Köpenick vereinbart, dass das Abstellen von Fahrzeugen im Bereich der inneren Erschließung außer auf den festgesetzten Stellplätzen sowie zum Be- und Entladen und Fahrzeugen der Daseinsvorsorge unzulässig ist. Weitere Stellplätze mit Ausnahme von Behindertenstellplätzen sind nicht zulässig. Die Zuständigkeit außerhalb des Vorhabengebiets und somit auf öffentlichem Straßenland obliegt nur der Straßenverkehrsbehörde.

16. Äußerung: PFLANZLISTE

Als Vermeidung wird ein möglichst vollständiger Verzicht auf die Anlage naturfremder Zierflächen angestrebt (Begründungstext S. 50). Im Rahmen der Durchführung von Kompensationsmaßnahmen erfolgt eine Verpflichtung zur Verwendung gebietsheimischen Saat- und Pflanzguts. Die Zertifizierung ist der UNB vor Pflanzung / Ansaat nachzuweisen.

Die Pflanzliste ist mit nachfolgenden Änderungen / Ergänzungen einzustellen:

Bäume:

Deutscher Name	Botanischer Name
Hainbuche	Carpinus betulus
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia
Sandbirke	Betula pendula
Feldahorn	Acer campestre
Wald-Kiefer	Pinus sylvestris

Sträucher:

Deutscher Name	Botanischer Name
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Schlehe	Prunus spinosa
Weißdorn	Crataegus monogyna
Hunds-Rosa	Rosa canina
Himbeere	Rubus idaeus
Kratzbeere	Rubus caesius
Heckenrose	Rosa corymbifera
Haselnuß	Corylus avellana

Kräuter/Gräser (waldparkartige Entwicklung):

Deutscher Name	Botanischer Name
Heidelbeere	Vaccinium myrtillus
Maiglöckchen	Convallaria majalis
Wiesenwachtelweizen	Melampyrum pratense
Echter Ehrenpreis	Veronica officinalis
Huflattich	Tussilago farfara
Hainveilchen	Viola riviniana
Rundblättrige Glockenblume	Campanula rotundifolia
Tüpfel-Johanniskraut	Hypericum perforatum
Schaftsschwingel	Festuca ovina
Rot-Straußgras	Agrostis tenuis
Drahtschmiele	Avenella flexuosa

Abwägung des Bezirks:

Dem Hinweis wurde gefolgt. Die Pflanzliste wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde angepasst und Bestandteil des Durchführungsvertrags.

5. Senatsverwaltung für Finanzen (Stellungnahme vom 08.04.2014)Äußerung: HAUSHALTSWIRTSCHAFTLICHE ASPEKTE (VGL. NR.6 ABS. 2 ZUSTKAT)

Es wird als zielführend erachtet, den Vorhabenträger im Rahmen eines abzuschließenden städtebaulichen Vertrags (§ 11 BauGB) nicht nur an den Planungs- und Erschließungskosten zu beteiligen, sondern auch an den Folgekosten für die Gemeinschaft (Beteiligung an den Kosten bei einem entstehenden Kitaplatzbedarf etc.) zu beteiligen.

Darüber hinaus sollte durch den Bezirk erörtert werden, ob in dem konkreten Fall nicht sogar eine Verpflichtung des Vorhabenträgers mit dem Ziel der Bereitstellung eines gewissen Anteils von günstigem Wohnraum rechtlich möglich und durchsetzbar ist.

(Zur Information: Auf landespolitischer Ebene wird derzeit über entsprechende Konzepte diskutiert.)

Abwägung des Bezirks:

Wurde zur Kenntnis genommen.

Die Folgekosten sind im Durchführungsvertrag geregelt (siehe Punkt III.2.12)

Durch eine behutsame Nachnutzung mit Wohnen soll der denkmalgeschützte Gebäudebestand einschließlich des prägenden Freiraumes des Denkmalbereiches durch Sanierung und Umnutzung gesichert und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Die in diesen Zusammenhang erforderlichen finanziellen Mittel beziehen sich auf eine denkmalgerechte Sanierung der Gebäude, Maßnahmen zum Erhalt des Freiraumes einschließlich der Berücksichtigung von natur- und artenschutzrechtlichen Belangen, den notwendigen Kosten an einer sicheren Erschließung und den Folgekosten an der sozialen Infrastruktur. Diese sind erheblich. Weitere Forderungen u.a. nach günstigem Wohnraum würden das Vorhaben unangemessen belasten und das primäre Ziel, den Erhalt des Denkmalbereiches, in Frage stellen.

6. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, I B (Stellungnahme vom 24.03.2014)

Äußerung: Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 07. März 2013 (ABl. S. 432) stellt für das Plangebiet Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil dar.

Wie bereits in der Begründung dargelegt, ist im Hinblick auf die geplante Nutzung der denkmalgeschützten Substanz im November 2013 parallel zum Bebauungsplanverfahren

ein FNP-Änderungsverfahren (lfd. Nr. 03/13) eingeleitet worden. Die öffentliche Auslegung fand Ende letzten Jahres statt. Im Änderungsentwurf ist die Darstellung des Geltungsbereichs als Wohnbaufläche W 3 mit landschaftlicher Prägung vorgesehen. Die beabsichtigten B-Planfestsetzungen sind aus den vorgesehenen FNP-Darstellungen entwickelbar. Voraussetzung für die Festsetzung des Bebauungsplans ist der Abschluss des FNP-Änderungsverfahrens. Gegenwärtig wird dafür eine Senatsvorlage zur Beschlussfassung vorbereitet

Abwägung des Bezirks:

Wurde zur Kenntnis genommen. Die FNP-Änderung „Ehemaliges Kinderheim Königsheide“ (lfd. Nr. 03/13) ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 13. Mai 2014 (ABl. S. 1019) in Kraft getreten.

7. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt VII B (Stellungnahme vom 04.04.2014)

1. Äußerung: Die Stellungnahme vom 02.07.2013 bleibt voll inhaltlich gültig. Die darin vorgebrachten Hinweise, Anregungen und Bedenken zu den Anbindungen an die Südostallee (Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes) bleiben weiter bestehen. Die Südostallee befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des VE-Plans, was nicht nur in Bezug auf die Anbindungen und die daraus eventuell resultierenden Änderungen am Querschnitt der Südostallee Auswirkungen haben kann, sondern auch im Hinblick auf andere Wirkungen (Lärm, Schadstoffe, Erschütterungen) dadurch schwer zu beurteilen sind.

Abwägung des Bezirks:

Dem Hinweis wurde gefolgt. Das Verkehrsgutachten wurde entsprechend der vorgebrachten Hinweise und Anregungen auch aus dem Schreiben vom 22.5.2014 (siehe unten) in intensiver Abstimmung mit SenStadtUm VII B, der Verkehrslenkung Berlin und dem Bezirk überarbeitet. Innerhalb des überarbeiteten Gutachtens vom 1. August 2014 wurden die Wechselwirkungen zwischen Vorhaben und der angrenzenden Südostallee geprüft und im Ergebnis in die Planung eingestellt bzw. erforderliche Maßnahmen außerhalb des Vorhabengebiets im Durchführungsvertrag geregelt.

2. Äußerung: Es wird auch weiterhin zwingend erforderlich, die geplanten Anbindungen an die übergeordnete Straße (Südostallee) mit uns und der VLB abzustimmen. Eine Kopie der Stellungnahme sowie einen Satz Unterlagen erhalten VII A 3 und VLB B 4.

Abwägung des Bezirks:

Wurde berücksichtigt. Ein Hinweis auf die erforderliche Abstimmung bezüglich der Anbindung an die Südostallee als übergeordnete Straße ist im Gutachten vom 1. August 2014 enthalten. Mit den zuständigen Behörden (SenStadtUm VII B, Verkehrslenkung Berlin sowie dem Straßen- und Grünflächenamt, Fachbereich Tief) wurden die Auswirkungen und die Maßnahmen zu der Grundstücksanbindung abgestimmt. Die erforderlichen Maßnahmen, die Gestaltung der Grundstücksanbindungen, die notwendigen Anpassungen an die Fahrbahn, Entwässerung und Gehweg sowie die geplante Mittelinsel in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Südostallee) wurden im Durchführungsvertrag geregelt.

Ergänzende Stellungnahme (vom 22.05.2014)

1. Äußerung: Entsprechend der Stellungnahme vom 02.07.2013 wurde die Verkehrsuntersuchung überarbeitet und mit Stand vom 26. Februar 2014 erneut eingereicht. Die Untersuchung ist nunmehr prüfbar und konnte weitestgehend nachvollzogen werden.

Abwägung des Bezirks:

Wurde zur Kenntnis genommen.

2. Äußerung: Seite 4: Der Hinweis zur Fahrradnutzung entspricht nicht den Ergebnissen der SrV2008 Berlin.

Abwägung des Bezirks:

Der Hinweis wurde berücksichtigt. Den bisherigen gutachterlichen Ausführungen zum Radverkehr lagen die bis dato zur Verfügung gestellten fachbezogenen Daten zu Grunde. Im Ergebnis der Behördenbeteiligung erfolgte eine weitere fachbezogene Abstimmung mit SenStadt VII B, deren Ergebnisse in das Gutachten eingestellt wurden.

3. Äußerung: Seite 5: Die Abschätzung des Verkehrsaufkommens basiert auf allgemeinen Veröffentlichungen. Quellen mit stärkerem räumlichen Bezug (z.B. SrV 2008 Berlin, AfS, Mikrozensus 2011 Berlin) wurden nicht herangezogen.

Abwägung des Bezirks:

Der Hinweis wurde berücksichtigt. Im Ergebnis der Abstimmungen wurde speziell auf den im SrV 2008 Berlin für den Altbezirk Treptow genannten MIV-Anteil Bezug genommen. Die Abweichung nach oben wird mit der ÖPNV-Erschließung (nur alle 20 Minuten) begründet.

4. Äußerung: Seite 6: Die Spätspitzenstunde in Berlin ist oft maßgebend für die erforderlichen Berechnungen. Das gilt aber nicht pauschal. Deshalb sind - wie in diesem Fall möglich - vorliegende Zählzeiten zu analysieren.

Abwägung des Bezirks:

Wurde berücksichtigt. In Abstimmung mit SenStadtUm VII B wurden im vorliegenden Gutachten die Früh- und die Spätspitze betrachtet; bei Wohngebieten liegt die Spitze nur in diesen Zeiträumen.

5. Äußerung: Seite 7: Der Stellplatzbedarf wird mit dem unteren Richtwert aus der EAR 2005 ermittelt. Ortsspezifische Angaben zum Motorisierungsgrad wurden nicht ermittelt. Auch scheint uns der in der Untersuchung verwendete Ansatz der geplanten Stellplätze auf dem Grundstück für dieses Gebiet unüblich gering zu sein, zumal das Gebiet durch den Nahverkehr eher schlecht erschlossen ist.

Abwägung des Bezirks:

Wurde zur Kenntnis genommen. Maßgebend für den entstehenden Stellplatzbedarf sind das Verkehrsaufkommen und die Tagesganglinie (max. Anwesenheit nach EAR). Die geplante Anzahl an Stellplätzen resultiert aus der angestrebten nachhaltigen Qualität als autoarmes Wohnquartiers innerhalb eines Denkmalbereiches mit seinen prägenden Freiräumen einschließlich der Beachtung naturschutzrechtlicher Belange.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine durchschnittliche Versorgung mit 0,7 Stellplätzen je Wohnung auch bei anderen Bauvorhaben durchaus üblich ist und besonders hier unter Beachtung der nachhaltigen Sicherung des Denkmalbereiches als Wohnstandort städtebaulich vertretbar ist.

6. Äußerung: Seite 7 - Tabelle 3: Die Anwendung der EAR 2005, Tabelle D-7 ist nicht nachvollziehbar. Laut genannter Tabelle soll die maximale Parkraumbefüllung bei 43% des Tageszielverkehrsaufkommens liegen, d.h. das Parkraumangebot soll so groß sein, dass maximal 43% der Plätze belegt sind.

Abwägung des Bezirks:

Dem Hinweis wurde berücksichtigt. Die EAR normiert die Zahl abgestellter Fahrzeuge über das Tageszielverkehrsaufkommen, was nichts über die Auslastung der Stellplatzkapazität aussagt. Tabelle und Text wurden um einen erläuternden Hinweis ergänzt.

7. Äußerung: Seite 11: Die Darstellung der SVZ 2009 zeigt DTVW-Werte, nicht den DTV.

Abwägung des Bezirks:

Dem Hinweis wurde berücksichtigt. Das Gutachten wurde entsprechend korrigiert.

8. Äußerung: Seite 14f: Die Verkehrsbelegungen für die Knotenpunktberechnungen wurden aus der Verkehrsmengenkarte 2009 entnommen. Ein Bezug auf die Prognose 2025 für alle zu betrachtenden Straßenabschnitte (außer für die Südostallee) ist der Verkehrsuntersuchung nicht zu entnehmen. Aufgrund der künftigen Veränderungen im übergeordneten Straßennetz (SOV, Umorganisation Sterndamm) kommt es zu veränderten Verkehrsströmen gegenüber dem Bestand. Dies ist in der Untersuchung zu berücksichtigen. Die Ermittlung des maßgebenden Bezugsfalls erfolgte nicht.

Abwägung des Bezirks:

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. Der Hinweis wurde bereits mit Stellungnahme VII B im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden (Schreiben vom 02.07.2013) vorgebracht, entsprechende Prognosewerte konnten auf Anfrage jedoch nicht bereitgestellt werden. Am 05.09.2013 wurde seitens SenStadtUm VII A per E-Mail mitgeteilt, dass die SVZ-Werte von 2009 zu verwenden sind.

9. Äußerung: Seite 19: Die obere Tabelle (Tab. 14) ist nicht nachvollziehbar.

Abwägung des Bezirks:

Wurde zur Kenntnis genommen. Der Hinweis ist mit erfolgter Bereitstellung neuer Zählwerte und Überarbeitung der Berechnung als obsolet zu betrachten.

10. Äußerung: Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, vorliegende Knotenstromzählungen zu nutzen. In der Untersuchung wurde leider nur die Berlinweite Verkehrszählung 2009 zu Grunde gelegt, die im Bereich der Südostallee fehlerhaft erscheint bzw. auf Zähldaten zurückgreift, die vor der Inbetriebnahme der A 113 bis Adlershof bzw. Landesgrenze erhoben wurden. Deshalb ist immer ein Abgleich mit neuen (aktuellen) Verkehrszahlen geboten (ggf. sind bei Bedarf auch eigene Zählungen durchzuführen). Eine im Juni 2013 für die VLB Berlin durchgeführte Verkehrszählung geht von deutlich niedrigeren Verkehrsbelastungen auf der Südostallee (südöstlich der Rixdorfer Str. rund 7.500 Kfz/12 h bzw. etwa 10.000 Kfz/Werktag im Querschnitt) aus, als in der Untersuchung mit ca. 25.000 Kfz/Werktag angenommen. Deshalb werden in der Untersuchung geschilderte Probleme heute und auch zukünftig (Prognose) eventuell nicht mehr auftreten, so dass die verkehrliche Bewältigung des Neubauvorhabens machbar erscheint.

Abwägung des Bezirks:

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt (siehe hierzu Abwägung zur 8. Äußerung).

Im vorliegenden Fall waren eigene Zählungen nicht zweckmäßig, da die Verwendung von Prognosezahlen verlangt ist. Im Zuge der Behördenbeteiligung wurden von SenStadtUm VII A im Juni 2014 neuere Zählwerte aus dem Jahr 2013 und Prognosewerte für 2025 bereitgestellt, die nach Abstimmung mit SenStadt VII B in das Gutachten eingearbeitet wurden. Mit dem letzten Satz wird die Einschätzung des Gutachters von SenStadtUm bestätigt.

11. Äußerung: Bei der Durchsicht der Untersuchung haben sich verschiedene Fragen ergeben, die bereits bei einer vorherigen Abstimmung geklärt hätten werden können.

Es wird gebeten zukünftig für verkehrliche Untersuchungen darauf hin zu weisen, dass neben der Beschaffung von aktuellen Zähl- und Prognosedaten die Untersuchungen auf die für Berlin üblichen Grundlagen aufzubauen sind (s. Hinweis zu S. 5). Die in der Untersuchung vorgenommene Verkehrsabschätzung erfolgte auf Grundlage von Veröffentlichungen der FGSV (EAR 2005, Arbeitspapier Heft 49) und Hessische Straßen- und Verkehrsverwaltung. Dies ist grundsätzlich nicht falsch, trotzdem sollten berlinspezifische Grundlagen verwendet werden.

Abwägung des Bezirks:

Wurde zur Kenntnis genommen.

12. Äußerung: Wie bereits dargelegt, werden die Erschließung des B-Planbereichs keine gravierenden Bedenken gesehen, da die aktuellen Zählraten deutlich unter denen liegen, die in der Untersuchung angenommen wurden.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Anzahl der Anbindungen an die Südostallee und deren Ausbildungen im Detail auch weiterhin mit Abteilung VII einschließlich der VLB abzustimmen sind.

Abwägung des Bezirks:

Wurde zur Kenntnis genommen.

Anzahl und Lage der Anbindungen an die Südostallee wurden abgestimmt und in das Gutachten aufgenommen. Die erforderliche Abstimmung zur Gestaltung ist als Hinweis im Gutachten enthalten. Des Weiteren wurden mit den zuständigen Behörden (SenStadtUm VII B, Verkehrslenkung Berlin sowie dem Straßen- und Grünflächenamt, Fachbereich Tief) die Auswirkungen und die Maßnahmen zu der Grundstücksanbindung bereits abgestimmt. Die erforderlichen Maßnahmen, die Gestaltung der Grundstücksanbindungen, die notwendigen Anpassungen an die Fahrbahn, Entwässerung und Gehweg sowie die geplante Mittelinsel in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Südostallee) wurden im Durchführungsvertrag geregelt.

8. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt VIII D (Stellungnahme vom 15.04.2014)

Äußerung: Das Plangebiet befindet sich in der weiteren Schutzzone III A für das Wasserwerk Johannisthal. Die Hinweise und Bestimmungen der Wasserbehörde, (SenStadtUm VIII D 102, Schreiben vom 28.01.2014, Az. 6793/17-10-S-21/4-V) zur Versickerung von Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsflächen sind bei der weiteren Planung und Realisierung des Vorhabens zu beachten.

Die Versickerung von Niederschlagswasser darf nur auf altlastenfreien Flächen erfolgen. Soweit eine Ableitung der Niederschlagswässer der Parkflächen in die Regenwasserkanalisation erfolgen soll, ist die wasserbehördliche Genehmigung bei der Wasserbehörde zu beantragen.

Abwägung des Bezirks:

Wurde zur Kenntnis genommen.

Die vorgebrachten Hinweise wurden innerhalb des Verfahrens bereits berücksichtigt und sind bei der Umsetzung der Planung zu beachten. Mit Schreiben vom 28. Januar 2014 erteilte die zuständige Senatsverwaltung die wasserbehördliche Zustimmung unter Beachtung von Bestimmungen und Hinweisen zur Niederschlagsentwässerung, Stellplätzen/Verkehrsflächen, Abwasseranlagen und der Durchführung der Abrissarbeiten und der Bauarbeiten

9. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt IX C (Stellungnahme vom 24.04.2014)

1. Äußerung: Straßenverkehrslärm: Die schalltechnische Untersuchung zum oben genannten Planentwurf wurde im Hinblick auf Plausibilität geprüft.

Dabei ist festzustellen, dass in der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung der Immissionen zum Straßenverkehr auf der Südostallee in Berlin Treptow-Köpenick auf S. 5 Verkehrsstärken im Bestand von 25.400 Fahrzeugen angegeben werden. Dabei wird als Datengrundlage ein Verkehrsgutachten der Fa. Dittrich Verkehrsplanung zitiert. Im Verkehrsgutachten auf S. 10 wird als Quelle der 25.400 Fahrzeuge die Verkehrsmengenkarte 2009 der VMZ genannt. Diese Vorgehensweise ist insofern richtig, weil hier bereits die für Berlin spezifischen Umrechnungsfaktoren für Pkw (0,91) und Lkw (0,8) von DTV WT zu DTV Anwendung gefunden haben. Im Hinblick auf das Lärmgutachten der IBAS ist jedoch nicht ersichtlich, wie eine schalltechnische Berechnung nach RLS-90 unter Zugrundelegung des DTV von 25.400 Fahrzeugen erfolgt ist. Weder die maßgebliche Stunde M_T und M_N sowie der prozentuale LKW Anteil P_T / P_N der betroffenen Straßenabschnitte werden hier aufgeführt. Es drängt sich daher der Verdacht auf, dass im weiteren Berechnungsver-

lauf zur maßgeblichen Stunde $M_{T/N}$ die Berechnungsgrundlagen der RLS-90 (Tabelle 3) Anwendung gefunden haben. Es muss an dieser Stelle festgehalten werden, dass diese Berechnungsgrundlage nur für Bundesfernstraßen gilt und in Berlin keine Anwendung findet. In Berlin gelten Umrechnungsfaktoren die nach VLB C3 mit Stand 2009 festgelegt wurden: Tag = $0,89 \times DTV$ und Nacht = $0,11 \times DTV$. Dadurch würde sich insbesondere im Nachtbereich ein höherer Verkehrsanteil in der maßgeblichen Stunde ergeben. Dies ist zu überprüfen und bei Bedarf zu ändern.

Abwägung des Bezirks: Dem Hinweis wurde gefolgt. Die Berechnungsgrundlagen wurden durch den Schallgutachter überprüft. In der schalltechnischen Untersuchung wurden folgende Daten für die Berechnung der Schallemissionen aus Straßenverkehr nach RLS-90 angesetzt:

Stündliche Verkehrsstärke für Gemeindestraßen

M_T 1524, prozentualer Lkw-Anteil: 10%

M_N 279,4, prozentualer Lkw-Anteil: 3%

Bezogen auf die in Berlin geltenden Umrechnungsfaktoren nach VLB C3 mit Stand 2009 ergibt sich folgender Ansatz:

Stündliche Verkehrsstärke für Gemeindestraßen

M_T 1412,8, prozentualer Lkw-Anteil: 10%

M_N 349,25, prozentualer Lkw-Anteil: 3%

Auf dieser Grundlage ergibt sich an den Häusern 5, 6 und 9 an der Nordostfassade nur nachts ein um 1 dB(A) höherer Beurteilungspegel, welcher allerdings nicht zu einer Änderung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile dieser Gebäude führt.

Die schalltechnische Untersuchung wurde entsprechend angepasst.

2. Äußerung: Grundsätzlich kann den Abwägungsentscheidungen des Begründungsentwurfs im Hinblick auf die vom Straßenverkehr verursachten Immissionen gefolgt werden. Nicht nachvollziehbar jedoch ist die Argumentation aktive Schallschutzmaßnahmen, wie beispielsweise vegetative Lärmschutzanlagen, auszuschließen, weil sich „...daraus resultierende optische Beeinträchtigungen des Denkmalcharakters des Areals...“ ergeben.

Unter Würdigung der bestehenden städtebaulichen Situation entlang der Südostallee ist das Denkmalareal aufgrund der dichten Bepflanzung an der Südseite gar nicht oder nur sehr eingeschränkt wahrnehmbar. Lediglich im zentralen Eingangsbereich erschließt sich der besondere Denkmalcharakter.

Insoweit die erneute Bitte, aktive Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm zu prüfen, insbesondere in den Bereichen, die hohen Lärmbelastungen ausgesetzt sind und wo nur mit Hilfe passiver Schallschutzmaßnahmen erträgliche Wohnverhältnisse erreicht werden können, der Außenraum aber deutlich hinter den Zielen der DIN 18005 zurück bleibt. Derartige Betrachtungen fehlen in der „Schalltechnischen Untersuchung“ gänzlich.

Soweit aktive Schallschutzmaßnahmen weiterhin nicht Betracht gezogen werden, ist in der Begründung deutlich zu machen, dass die verbleibenden Lärmbelastungen zukünftig hinnehmbar und städtebaulich vertretbar sind.

Abwägung des Bezirks:

Der Hinweis wurde berücksichtigt. Die schalltechnische Untersuchung wurde um die Prüfung von aktiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand) ergänzt.

Die Festsetzung einer aktiven Schallschutzmaßnahme wurde innerhalb des Verfahrens geprüft. Von einer derartigen Festsetzung wurde - wie in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargelegt - zur Wahrung des besonderen Gesamteindrucks des Denkmalbereichs abgesehen, aber auch zur Vermeidung von erneuten Barrieren im städtebaulichen Zusammenhang zu dem damit verbundenen Eindruck einer „gated community“.

Zudem befinden sich die Aufenthalts- und Erholungsfreiflächen zu großen Teilen in den lärmabgewandten Bereichen des Vorhabengebiets. Demnach sind die in den Außenbe-

reichen verbleibenden Lärmbelastungen denkmalpflegerisch und städtebaulich begründet und in ihren Ausmaßen hinnehmbar.

Im Ergebnis der Untersuchung der Wirkung von Lärmschutzwänden konnte nachgewiesen werden, dass die durch diese Maßnahme angestrebte Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 im Außenbereich an den maßgeblich betroffenen Fassaden der Häuser 5, 9, 10 und 11 auch mit dieser aktiven Schallschutzmaßnahme nicht uneingeschränkt möglich ist.

Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde entsprechend redaktionell ergänzt.

3. Äußerung: Bahnlärm: Es ist nicht erkennbar, wie mit dem Hinweis aus der Stellungnahme vom 26.06.2013 / IX C 36, Frau Dr. Salz, in Bezug auf die Belastung durch nächtlichen Schienengüterverkehr umgegangen wird und inwieweit der Empfehlung gefolgt wurde, die Schienenverkehrsdaten bei der DB AG zu erfragen und gegebenenfalls diese Daten einer Schallimmissionsprognose zugrunde zu legen.

Hinzu kommt dabei, dass aus fachlicher Sicht bei der Ermittlung und Bewertung des Schienenverkehrslärms der sogenannte Schienenbonus nicht mehr angewendet werden sollte.

Die Berücksichtigung wird insbesondere wegen des wachsenden Schienengüterverkehrs als nicht mehr sachgerecht bewertet. Mit dem Elften Gesetz zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, in Kraft getreten am 03. Juli 2013, wurde deshalb § 43 Abs. 1 Satz 2 BImSchG geändert. Ab dem 01. Januar 2015 gilt entsprechend der 16. BImSchV für den Bau oder die wesentliche Änderung von Schienenwegen der Eisenbahnen, dass der Schienenbonus von 5 dB(A) nicht mehr anzuwenden ist.

Um eine sachgerechte Bewertung und Konfliktlösung in Planverfahren sicher zu stellen, sollte in Konfliktfällen eine Berücksichtigung der DIN 18005-I 'Schallschutz im Städtebau' erfolgen, da im Rahmen einer gerechten Abwägung die Orientierungswerte zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung herangezogen werden können. Es wird empfohlen, dabei auf den Schienenbonus zu verzichten.

Abwägung des Bezirks:

Der Hinweis wurde berücksichtigt. Die Hinweise aus der Stellungnahme vom 26.06.2013/ IX C 36 wurden in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt und die Bahn-Verkehrsdaten der DB AG für den entsprechenden Bahnabschnitt berücksichtigt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 wurden der schalltechnischen Untersuchung zu Grunde gelegt. Ein Schienenbonus wurde nicht vergeben. Die schalltechnische Untersuchung wurde entsprechend redaktionell ergänzt.

4. Äußerung: Luftreinhalte: Obgleich sich das Plangebiet weder innerhalb des Vorranggebiets für Luftreinhalte noch in der Umweltzone befindet, bitte ich zu prüfen, inwieweit Regelungen zur Verwendung von Brennstoffen möglich sind, um zusätzliche Luftbelastungen, insbesondere den Anstieg von Feinstaub durch Festbrennstoffe, zu vermeiden.

Angesichts der Tatsache, dass in Berlin Luftqualitätsgrenzwerte für Feinstaub nicht sicher bei allen Wetterbedingungen eingehalten werden können, ist außerhalb des Luftvorranggebiets zu prüfen, welche lufthygienische und stadtklimatologische Bedeutung das Plangebiet hat, d. h. ob dort entstehende Emissionen, die innerhalb des Stadtgebiets durch Windströmungen verfrachtet werden, lufthygienisch von Bedeutung sind.

Abwägung des Bezirks:

Dem Hinweis wurde teilweise gefolgt. Das Erfordernis einer verbindlichen Regelung bezüglich zu verwendender Brennstoffe innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde geprüft. Im vorliegenden Fall bestehen kein Erfordernis und auch keine planungsrechtliche Grundlage für eine diesbezügliche Festsetzung (siehe hierzu Kap. III.2.6 - Luft -).

Eine Betrachtung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzguts Klima/Luft erfolgt innerhalb des Umweltberichts. Hier wird auch der Luftreinhalte- und Aktionsplan 2005 als

maßgeblichen Fachplan für die übergeordneten Ziele zur Senkung gesundheitlicher Risiken durch Luftschadstoffe benannt.

An der Südostallee im Bereich des Plangebiets beträgt die verkehrsbedingte Luftbelastung durch Feinstaub (PM₁₀) zwischen 22,84 und 23,44 µg/m³ für das Prognosejahr 2020 (Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt; Karte und Sachdatenanzeige „Verkehrsbedingte Luftbelastung 2009“). Damit kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass der Immissionsgrenzwert der 39. BImSchV für Feinstaub PM₁₀ (40 µg/m³ im Kalenderjahr) auch unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung deutlich eingehalten wird.

Der Hausbrand spielt für die Gesamtbelastung eine untergeordnete Rolle (zuma er in den Berechnungen von SenStadtUm zu Grunde liegenden Hintergrundbelastung enthalten ist). Gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt liegt das Vorhabengebiet in einem Bereich, in dem ca. 175 kg/km²*a Feinstaub aus dem Hausbrand emittiert werden (Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt; Karte „Entwicklung der Luftqualität PM₁₀-Emissionen Hausbrand 2009“). Im Vergleich zum Stadtzentrum stellt diese eine mäßige Belastung dar. Der Anteil des Hausbrands an der PM₁₀-Gesamtemission im betrachteten Bereich beträgt weniger als 10 %. Zudem begrenzt die 1. BImSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen vom 26. Januar 2010) die Staubemissionen von neu errichteten Feuerungsanlagen. Nach dem 31.12.2014 errichtete kleine und mittlere Feuerungsanlagen dürfen maximal 0,04 g/m³ Staub im Abgas emittieren. Sollten im Plangebiet kleine oder mittlere Feuerungsanlagen errichtet werden, sind deren Staubemissionen somit so zu begrenzen, dass eine signifikante Zunahme der durch Hausbrand bedingten Staubimmissionen im Plangebiet und in dessen Umfeld ausgeschlossen ist. Auf eine Festsetzung der zu verwendenden Brennstoffe kann daher verzichtet werden.

Durch den mit der Planung verbundenen Erhalt der Großgehölze innerhalb des Vorhabengebiets und der Sicherung eines insgesamt hohen Grünanteils kann darüber hinaus eine anteilige Filterung des Feinstaubs gewährleistet werden, die sich positiv auf das Standortklima auswirkt, der Luftreinhaltung allgemein dient und dem Klimawandel entgegenwirkt.

Der Umweltbericht wurde in den Kapiteln II.2.2 - Bestandsbewertung des derzeitigen Umweltzustands - und 2.3 - Prognose und Bewertung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung - jeweils im Unterkapitel „Schutzgut Luft/Klima (Luftschadstoffe)“ um Aussagen zur Thematik Festbrennstoffe/Feinstaub ergänzt. Ebenso werden die Ausführungen der Kapitel I.3.5 und III.2.6 der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend erweitert.

10. Berliner Forsten, Ref. B (Stellungnahme vom 7.4.2014, 27.5.2014)

1. Äußerung: Die Stellplatzanlage im östlichen Bereich an der Südostallee ist in einem ausreichenden Abstand zum Schutz - und Erholungswald Königsheide (zukünftig LSG) anzulegen. Es ist ein Mindestabstand von ca. 5-10 m einzuhalten, um eine Schutzpflanzung zwischen den Stellplätzen und dem unmittelbar angrenzenden Waldweg zu ermöglichen, Erholung Suchende bzw. Waldbenutzer sind vor den KFZ- Immissionen zu schützen.

Abwägung des Bezirks:

Der Hinweis wurde berücksichtigt. Das Vorhaben sowie der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurden entsprechend angepasst. Die Stellplatzflächen im östlichen Teil des Geltungsbereichs wurden zur Gewährleistung eines ausreichenden Abstandes zu den angrenzenden Waldflächen in westlicher Richtung verschoben.

Zu Art und Umfang der Schutzpflanzungen erfolgt eine Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger und Berliner Forsten.

2. Äußerung: Das Versickerungskonzept für die Stellplätze ist dahingehend zu überarbeiten, dass keine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in die angrenzenden

Waldflächen der Königsheide erfolgt, sondern auf dem Grundstück des Makarenko-Quartiers. Der Nachweis ist zu erbringen.

Abwägung des Bezirks:

Dem Hinweis wurde gefolgt. Bezüglich des bestehenden Versickerungserfordernisses auf angrenzenden Waldflächen erfolgte eine Vor-Ort-Begehung zur Einschätzung der Gegebenheiten und diesbezüglichen Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger und den Berliner Forsten. Das im Ergebnis der Auswertung der Behördenbeteiligung aktualisierte Versickerungskonzept wurde den Berliner Forsten zur Prüfung übergeben. Im Ergebnis der Prüfung der Unterlagen wurde von den Berliner Forsten eine Versickerung von Niederschlagswasser aus dem Vorhabengebiet auf die angrenzenden Waldflächen auch weiterhin grundsätzlich abgelehnt. Mit Schreiben vom 27.05.2014 wurde dies wie folgt begründet: Der Wald um das ehemalige Kinderheim Makarenko ist Wasserschutzzone II und die geplante Einleitung belasteten Parkplatzregenwassers in die Flächen ist aus Grundwasserschutzgründen nicht zulässig.

Demnach ist die vollständige Niederschlagsversickerung auf dem Vorhabengebiet zu gewährleisten. Das Versickerungskonzept wurde entsprechend überarbeitet.

3. Äußerung: Der Abriss der Turnhalle und die Umgestaltung der Fläche als Zauneidechsenhabitat werden von den Berliner Forsten begrüßt. Das Forstamt bzw. der Revierleiter sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu beteiligen. Die südlich des zukünftigen Zauneidechsenhabitats gelegene, mit Bäumen bestandene Fläche ist im Gestaltungskonzept Freianlagen mit dem Vermerk Nutzungsüberlassung Berliner Forsten dargestellt. Hier sind weitere Abstimmungen und Klärungen mit dem Berliner Forsten nötig. Die Errichtung des Zaunes entlang der Grundstücksgrenze sollte, wie schon in der Stellungnahme vom 12.06.2014 vorgebracht, in Abstimmung mit den Berliner Forsten (FoA/ Revierleiter) erfolgen.

Abwägung des Bezirks:

Wurde zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise beziehen sich nicht auf die Regelungsinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und sind somit nicht abwägungsrelevant. Eine Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung durch eine entsprechende Abstimmung zwischen Vorhabenträger und Berliner Forsten.

3. Äußerung: Die geplanten Erschließungen sind dahingehend zu reduzieren, dass die nördliche Zufahrt an der Südostallee entfällt. Die Zufahrtsmöglichkeit wird aufgrund des Waldzuganges (Waldweg) abgelehnt. Eine Erschließung der geplanten Stellplätze ist ohne diese Zufahrt ausreichend gesichert. Die vorhandene Zufahrt der Berliner Forsten zum Wald muss zwingend erhalten werden.

Abwägung des Bezirks:

Dem Hinweis wurde gefolgt. Das Vorhaben und der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurden entsprechend angepasst. Die nordwestliche Zufahrt (Haus 5) sowie die dazugehörige private Verkehrsfläche wurden aus den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestrichen.

11. Berliner Feuerwehr (Stellungnahme vom 11.04.2014)

1. Äußerung: Die Befahrbarkeit der Verkehrsflächen und die Zugänglichkeit des Grundstücks über öffentliche Verkehrsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr, sowie die Erreichbarkeit vorhandener notwendiger Zufahrten von Anschlussgrundstücken, ist gewährleistet. Bereits bestehende Flächen für die Feuerwehr auf dem zu beurteilenden Grundstück bleiben erhalten.

Abwägung des Bezirks:

Wurde zur Kenntnis genommen.

2. Äußerung: Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nicht dargestellt.

Abwägung des Bezirks:

Wurde zur Kenntnis genommen. Die technischen Möglichkeiten zur Herstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung des Vorhabengebiets (CONVIS) wurden im Rahmen des Ver- und Entsorgungskonzepts untersucht und kann mit Umsetzung der Planung bei der Bauausführung sichergestellt werden.

Die Löschwasserversorgung ist durch Übernahme der darin festgelegten Löschwasserentnahmestellen in das Vorhaben eingeflossen.

3. Äußerung: Sonstige Bemerkungen: Die in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-61 VE bereits getätigten Äußerungen der Berliner Feuerwehr (s. Pkt. 10, S. 101) entsprechen den aktuellen Gegebenheiten bzw. Anforderungen.

Abwägung des Bezirks:

Wurde zur Kenntnis genommen.

4. Äußerung: Sonstige Hinweise: keine Brunnen-Zisternen

Abwägung des Bezirks:

Wurde zur Kenntnis genommen.

12. Berliner Stadtreinigung - BSR - (Stellungnahme vom 03.04.2014)

Äußerung: Folgendes sollte nach Möglichkeit Berücksichtigung finden: Bei der Einrichtung markierter Stellflächen für den ruhenden Verkehr wäre es für künftig durchzuführende Reinigungsarbeiten von Vorteil, die Einläufe für die Oberflächenentwässerung so anzulegen oder auszusparen, dass diese nicht durch parkende Fahrzeuge verstellt werden können.

Zum Absaugen der Schlammfänge setzen wir Baggersaugfahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 22 t und einem Schwenkbereich des Saugrüssels von 5 m ein. Werden Schlammfänge der Oberflächenentwässerung im Gehwegbereich so angelegt, dass sie über 5 m von der Bordsteinkante entfernt sind, sollte eine Zufahrt für diese Fahrzeuge gewährleistet sein.

Bei einer vorgesehenen Aufstellung von Pollern im Gehwegbereich bitten wir möglichst zu beachten, dass die ungehinderte Zu- und Abfahrt für unsere zur Gehwegreinigung zugelassenen Kleinkehrfahrzeuge mit einer äußersten Breite von 1,70 m gewährleistet wird.

Erhöht angelegte Baumeinfassungen oder ähnliche Aufbauten sollten in der Form so gestaltet werden, dass sie möglichst ohne Vorsprünge gerade bis zur Gehwegeebene verlaufen, um eine optimale Reinigung der Gehwege zu ermöglichen.

In Ihrer Mitteilung über den Tag der Verkehrsübergabe weisen Sie uns bitte auf die eventuelle Übernahme der ordnungsmäßigen (einschl. winterlichen) Reinigung von Gehwegflächen ohne Anlieger besonders hin.

Um eventuelle Schäden an neu- oder wiederhergestellten Gehwegflächen durch den Einsatz von Kleinkehrfahrzeugen zu verhindern, bitten wir in jedem Fall nach der Fertigstellung in dieser Meldung auch die Gehwegabschnitte zu benennen, die vorerst mit diesen Fahrzeugen nicht befahren werden sollen.

Abwägung des Bezirks:

Wurde zur Kenntnis genommen. Die vorgebrachten technischen Hinweise beziehen sich nicht auf Regelungsinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und sind somit nicht abwägungsrelevant. Eine Beachtung erfolgt im Rahmen der Realisierung des Vorhabens.

13. Berliner Verkehrsbetriebe - BVG - (Stellungnahme vom 01.04.2014)

Äußerung: Vorsorglich wird auf den Omnibuslinienverkehr in Planbereich hingewiesen. Es wird davon ausgegangen, dass Ihre Arbeiten so ausgeführt werden, dass unsere dort

verkehrenden Omnibuslinien während der gesamten Bauzeit planmäßig verkehren können.

Abwägung des Bezirks:

Wurde zur Kenntnis genommen. Der vorgebrachte technische Hinweis bezieht sich nicht auf Regelungsinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und ist somit nicht abwägungsrelevant. Eine Beachtung erfolgt im Rahmen der Realisierung des Bauvorhabens.

14. Berliner Wasserbetriebe - BWB - (Stellungnahme vom 07.04.2014)

Äußerung: Die Stellungnahme vom 03.07.2013 hat weiterhin Bestand.

Es wird nochmals darauf hinweisen, dass

- Löschwasser nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden kann
- der Regenwasserkanal in der Südostallee bereits hoch ausgelastet ist. Es kann daher nur eine sehr eingeschränkte Niederschlagsmenge aus dem Bebauungsplangebiet aufgenommen werden.

Das in der Begründung unter Punkt III.1.1.1 aufgeführte Ver- und Entsorgungskonzept des Ingenieurbüros CONVIS GmbH liegt den BWB nicht vor und kann daher nicht kommentiert werden.

Abwägung des Bezirks:

Wurde zur Kenntnis genommen. Eine inhaltliche Abstimmung mit den BWB erfolgte in der Bearbeitung des Ver- und Entsorgungskonzepts sowie des Erläuterungsberichtes Regenentwässerung.

15. Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg - GL - (Stellungnahme vom 28.03.2014)

1. Äußerung: Der Entwurf des Bebauungsplans ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt worden. Zur Begründung verweisen wir auf unsere Mitteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung vom 4. Februar 2014.

Abwägung des Bezirks:

Wurde zur Kenntnis genommen.

16. IHK Berlin (Stellungnahme vom 11.04.2014)

Äußerung: Es ist zu prüfen, ob soziale Wohnfolgeeinrichtungen im Umfeld ausreichen.

Abwägung des Bezirks:

Wurde zur Kenntnis genommen.

Entsprechende Regelungen bezüglich der durch den Vorhabenträger zu gewährleisten den Bedarfssicherung an Wohnfolgeeinrichtungen wurden im Durchführungsvertrag eingestellt.

17. Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG - NBB - (Stellungnahme vom 24.03.2014)

1. Äußerung: Es wird darauf hingewiesen, dass die in den Anlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen. Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den

Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen. (...) Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.

Abwägung des Bezirks:

Wurde zur Kenntnis genommen. Der vorgebrachte technische Hinweis bezieht sich nicht auf Regelungsinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und ist somit nicht abwägungsrelevant. Eine Beachtung erfolgt im Rahmen der Realisierung des Bauvorhabens.

2. Äußerung: Im Zusammenhang mit der Verwirklichung des oben genannten Bebauungsplans bestehen seitens der NBB zurzeit keine Planungen.

Abwägung des Bezirks:

Wurde zur Kenntnis genommen.

3. Äußerung: Eine Versorgung des Planungsgebiets 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 Bezirks:

Wurde zur Kenntnis genommen. Bezüglich der erforderlichen technischen Medien ist das Vorhabengebiet über die Anschlüsse in der Südostallee öffentlich erschlossen. Innerhalb des Vorhabengebiets erfolgt die Erschließung des Vorhabens grundsätzlich entlang der inneren privaten Erschließung und wird mit den zuständigen Fachbereichen Denkmalschutz und Naturschutz im Rahmen der Genehmigungsplanung abgestimmt.

4. Äußerung: Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist folgendes zu beachten bzw. in die weitere Planung einzuarbeiten:

Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.

Abwägung des Bezirks:

Wurde zur Kenntnis genommen. Der vorgebrachte technische Hinweis bezieht sich nicht auf Regelungsinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und ist somit nicht abwägungsrelevant. Eine Beachtung erfolgt im Rahmen der Realisierung des Bauvorhabens.

**18. Vattenfall Europe Wärme AG / Vattenfall Europe Business Services GmbH
(Stellungnahme vom 24.03.2014, 11.04.2014)**

1. Äußerung: Im angefragten Bereich sind keine Fernwärmeanlagen der Vattenfall Europe Wärme GmbH vorhanden.

Abwägung des Bezirks:

Wurde zur Kenntnis genommen.

2. Äußerung: Im betrachteten Gebiet befinden sich Mittelspannungsanlagen sowie eine Netz- und eine Übergabestation der Vattenfall AG. Einen Plan mit den vorhandenen Anlagen wurde beigelegt. Im angegebenen Bereich sind weitere Anlagen geplant, eine Übersicht über die geplanten Veränderungen wurde ebenfalls beigelegt.

Die Stellungnahme vom 01.07.2013 sowie die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange übergebenen Planunterlagen sind weiterhin verbindlich.

Die beigelegten Richtlinien und Hinweise sind zu beachten.

Abwägung des Bezirks:

Wurde zur Kenntnis genommen. Eine Beachtung der vorgebrachten Hinweise erfolgt im Rahmen der Umsetzung der Planung. Die innerhalb des Vorhabengebiets seitens der Vattenfall GmbH vorliegenden Planungen basieren auf dem Vorhabenkonzept und stehen somit im Einklang mit der Planung. Dabei handelt es sich um innere Erschließungsleitungen eines Privatgrundstücks. Die medientechnische Erschließung des Vorhabengrundstücks ist über die Leitungen und Anschlüsse in der Südostallee gesichert.

19. Landesdenkmalamt (LDA) (Stellungnahme vom 20.03.2014)

Äußerung: Es bestehen keine Bedenken.

Abwägung des Bezirks:

Wurde zur Kenntnis genommen.

20. Bezirksamt Treptow-Köpenick, Fachbereich Denkmalschutz (Stellungnahme vom 21.08.2014 und 11.09.2014)

Äußerung: Das geschützte Erscheinungsbild des ehemaligen Kinderheims Makarenko wird maßgeblich durch das Landschaftsbild und seine Freiflächen geprägt. Daher ist bei der Planung und Anlegung von Terrassen das jeweilige Niveau beizubehalten. Da diese Anforderung zum Teil mit den Belangen der barrierefreien Zugänglichkeit der Wohnungen im Widerspruch steht, wurde unter Berücksichtigung dieser Belange eine Lösung gefunden, die nahezu die Belange des Denkmalschutzes und die der Mobilitätseingeschränkten berücksichtigt.

Die Dimensionen einer aktiven Lärmschutzmaßnahme in Form einer Lärmschutzwand würde einen erheblichen Eingriff in das Erscheinungsbild der denkmalgeschützten Anlage bedeuten, der mit den Belangen des Denkmalschutzes nicht vertretbar wäre. Der Eingriff von Balkonen und Terrassen ist bereits ein Eingriff in das Erscheinungsbild des Denkmalsbereiches. Zusätzliche Öffnungen u.a. in Form neuer Eingangsbereiche würden nicht nur das Fassadenbild aufbrechen und stören, sondern auch die innere Erschließung der Gebäude aufheben. Der zentrale Flur würde bei solchen Veränderungen weitestgehend verloren gehen, so dass das Denkmal weitere Aussagewerte verlieren würde. Des Weiteren würden diese Veränderungen auch Auswirkungen auf den Freiflächenbereich und somit auf das Landschaftsbild haben. Das Vorhaben reduziert die Eingriffe auf die Balkon- und Terrassenfenster. Weitere Eingriffe sind nach der gegenwärtigen Sachlage für die Untere Denkmalschutzbehörde nicht vertretbar.

Da der Denkmalsbereich wesentlich von der Freifläche geprägt wird, muss auf die Gestaltung der Freiflächen geachtet werden. Dementsprechend soll im Sichtbereich der Hauptachse Abgrenzung jeglicher Art zwischen den Wohneinheiten vermieden werden.

Abwägung des Bezirks:

Wird berücksichtigt. Das Vorhaben wurde mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Entsprechende Regelungen sind auch Bestandteil des Durchführungsvertrages.

21. Bezirksamt Treptow-Köpenick, Schul- und Sportamt (Stellungnahme vom 06.05.2014)

Äußerung: Auf Grund der geplanten ca. 250 Wohnungen in Mehrfamilien- und Reihenhäusern ergibt sich für den zu entwickelnden schulischen Teil der sozialen Infrastruktur ein zusätzlicher Bedarf an 30 Plätzen (Grundschule) sowie 20 Plätzen (Oberschule). Der finanzielle Bedarf ist entsprechend im Durchführungsvertrag zu berücksichtigen.

Abwägung des Bezirks:

Wird teilweise berücksichtigt. Die entsprechenden Folgekosten für die Grundschulplätze wurden im Durchführungsvertrag geregelt. Eine Kostenbeteiligung an Oberschulplätzen ist auf Grund der Freizügigkeit der Schülerinnen und Schüler bei den Oberschulen nicht möglich. Eine Zuordnung wäre somit nicht regelbar.

22. Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen (Stellungnahme vom 02.04.2014)

Äußerung: Es bestehen keine Bedenken.

Abwägung des Bezirks:

Wurde zur Kenntnis genommen.

23. IT-Dienstleistungszentrum Berlin (Stellungnahme vom 17.03.2014)

Äußerung: Keine Belange betroffen.

Abwägung des Bezirks:

Wurde zur Kenntnis genommen.

24. Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin (Stellungnahme vom 03.04.2014)

Äußerung: Es bestehen keine Bedenken.

Abwägung des Bezirks:

Wurde zur Kenntnis genommen.

Im Ergebnis der Auswertung der Behördenbeteiligung wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-61 VE in folgenden Punkten zur Klarstellung geändert:

- Ergänzung von textlichen Festsetzungen zu Immissionsschutzmaßnahmen zur Berücksichtigung der DIN 4109
- redaktionelle Korrektur der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zum Immissionsschutz im Ergebnis der Überarbeitung der Schalltechnischen Untersuchung
- Ergänzung einer textlichen und zeichnerischen Festsetzung zu erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden C1 und C2 (ehem. Pfortnerhäuser)
- Streichung der nordwestwestlichen Zufahrt und der dazugehörigen privaten Verkehrsfläche
- Verschiebung der Stellplatzflächen im östlichen Teil des Geltungsbereichs

Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde insbesondere zu den folgenden Themen redaktionell ergänzt bzw. angepasst:

- Immissions- und Klimaschutz (Kapitel III.2.7)
- Ergänzung technischer Hinweis auf DIN 4109
- Auswirkungen der Planung auf die soziale Infrastruktur
- Stellplätze und Zufahrten
- Reduzierung der Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO

Bezüglich der vorliegenden Fachgutachten bzw. konzeptionelle Planungen ergab sich in Folge der Behördenbeteiligung folgender Anpassungsbedarf:

- Anpassung des Stellplatzkonzepts
- Überarbeitung des Regenwasserkonzepts
- Überarbeitung des Verkehrsgutachtens
- Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung

Die darüber hinaus vorgebrachten Hinweise zu inhaltlichen Konkretisierungen sowie redaktionellen Änderungen und Ergänzungen wurden ebenfalls in das Verfahren eingestellt.

4. Weitere Planungsentwicklung nach der Behördenbeteiligung

Nach der Behördenbeteiligung wurde die Planung aufgrund der erfolgten Konkretisierung des Vorhabens weiter entwickelt. Die Konkretisierung bezieht sich insbesondere auf das zulässige Maß der baulichen Nutzung. So wurde auf Basis der aktualisierten Vorhabenplanung die zulässige Grundfläche für die Flächen B1 und B2 von jeweils 520 m² auf 550 m² erhöht. Darüber wurde in Anpassung an das Vorhaben eine Reduzierung der Überschreitungsmöglichkeiten der zulässigen Grundfläche durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von einem Maß, das einer Grundflächenzahl von 0,4 entspricht auf ein Maß, das einer Grundflächenzahl von 0,34 entspricht, vorgenommen. Damit wurde die zulässige Gesamtversiegelung im Geltungsbereich deutlich reduziert.

Zudem erfolgte eine Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt II C 2, um eventuelle rechtliche Mängel im Vorfeld beheben zu können. In Folge dessen wurde die im Geltungsbereich vorgenommene räumliche Zuordnung der zulässigen Nutzungen differenziert. Demnach wurden die über das Wohnen hinaus zulässigen Nutzungen (der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) zur Klarstellung nur auf die Gebäude C1 und C2 beschränkt.

Zur besseren Lesbarkeit der Planzeichnung wurde die Lage des Geltungsbereichs in einem Denkmalbereich (Gesamtanlage) und im Wasserschutzgebiet textlich nachrichtlich übernommen. Die entsprechenden zeichnerischen nachrichtlichen Übernahmen sind entfallen.

Darüber hinaus erfolgten einige redaktionelle Änderungen an der Begründung und den textlichen Festsetzung ohne materielle Folgen (z. B. Änderungen der Bezeichnungen in der Legende, redaktionelle Änderungen in den textlichen Festsetzungen).

5. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-61 VE erfolgte in der Zeit vom 20. Oktober bis einschließlich 19. November 2014 im Stadtentwicklungsamt des Bezirksamts Treptow-Köpenick. Die Beteiligung wurde im Amtsblatt für Berlin am 10. Oktober 2014, Seite 1896 ortsüblich bekannt gemacht sowie in der Berliner Morgenpost und Berliner Zeitung am 18. Oktober 2015 veröffentlicht. Zusätzlich erfolgte während des Beteiligungszeitraums eine Präsentation des vorhabenbezogenen B-Plans 9-61 VE im Internet.

Während des Beteiligungszeitraums nahmen insgesamt 45 Personen Einsicht in die Planungsunterlagen. Die Präsentation des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-61 VE, des Vorhaben- und Erschließungsplans, des Projektplans und der Begründung wurde 125 Mal aufgerufen.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf 9-61 VE zwei schriftliche Stellungnahmen von BürgerInnen und eine schriftliche Stellungnahme von einem Naturschutzverband abgegeben. Darüber hinaus gingen innerhalb des Zeitraums sechs Stellungnahmen von beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein. Neben allgemeinen Hinweisen und Informationen betrafen die eingegangenen Stellungnahmen überwiegend Hinweise zum redaktionellen Anpassungsbedarf der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf 9-61 VE.

Es wurde insbesondere zu den folgenden Themen Stellung genommen:

- Verkehrserschließung des Vorhabengebiets
- Stellplatzkonzept: Stellplatzversorgung und Parksuchverkehr
- Natur- und Umweltschutzbelange (insbesondere Arten- und Trinkwasserschutz)
- Immissionsschutz (Hinnehmbarkeit der verbleibenden Lärmbelastung im Außenraum)

Wesentliche Hinweise aus den Stellungnahmen der BürgerInnen:

- a) Fehlende innere Erschließung der Vorhabengebiets durch öffentliche Verkehrsfläche und dadurch entstehender unnötiger Parksuchverkehr über die Südostallee
- b) Gefahr der Entstehung eines abgeschotteten Wohngebiets für Besserverdienende
- c) Fehlende Stellflächen für Rettungswagen / Lieferfahrzeuge /Taxen; fehlende Wendemöglichkeiten, keine direkte Anfahrt der Wohnhäuser möglich.
- d) Unzureichende Anzahl an geplante Stellplätze für Bewohner und Besucher, fehlender Nachweis von Besucherparkplätzen (Gebietsdenkmal, Erholungsgebiet Königsheide), Fehlen einer Reserve-Stellplatzfläche für Stellplatzenerweiterung im Bedarfsfall.
- e) Fehlen eines Hubschrauberlandeplatzes für die Luftrettung
- f) Beeinträchtigung der angrenzenden Wohngebiete (u.a. durch Parksuchverkehr) aufgrund fehlender Ausweisung von Stellplätzen auf öffentlichem Straßenland
- g) Mit der Herstellung der Mittelinsel in der Südostallee sollte zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und des ungehinderten Verkehrsflusses eine Linksabbiegerspur zum Wohngebiet errichtet werden.
- h) Es wird vermutet, dass die Fläche des Bebauungsplanes aus der Trinkwasserschutzzone II herausgenommen wurde, um den Bebauungsplan durchzusetzen. Da dieses Gebiet in der engeren Schutzzone liegt, sind Eingriffe in die belebte Bodenschicht zu unterlassen. Eine Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser muss ausgeschlossen werden.

Abwägung des Bezirks:

- Zu a) Das Vorhabengebiet ist durch die gewidmeten Verkehrsflächen der Südostallee öffentlich erschlossen; die innere Erschließung der Grundstücke erfolgt über private Erschließungswege. Die gesamte Verkehrserschließung erfolgt gemäß eines mit den zuständigen bezirklichen Fachämtern abgestimmten Konzepts unter besonderer Berücksichtigung der denkmalpflegerischen und naturschutzrechtlichen Belange.
Die Gefahr eines unnötigen Parksuchverkehrs wird nicht gesehen, da es sich bei den auf dem Grundstück befindlichen Stellplätzen um (i.d.R. fest zugewiesene) Mieterstellplätze handelt; für den zu erwartenden Besucherverkehr stehen im Bereich der Hauptzufahrt öffentlichen Stellplätze zur Verfügung.
- Zu b) Ein abgeschottetes Wohngebiet entsteht mit der vorliegenden Planung nicht, vielmehr wird das bisher nicht öffentlich zugängliche Areal künftig für die Öffentlich-

keit geöffnet bzw. zugänglich gemacht werden. Dies ist verbindlich im Durchführungsvertrag vom 15. Oktober 2014 geregelt. Eine Steuerung der künftigen Einkommensstruktur fällt nicht unter die Regelungsinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

- Zu c) Unter Beachtung der Belange des Naturschutzes wurden die befahrbaren Flächen im Vorhabengebiet auf das notwendige Maß reduziert. Die geplanten Wegeflächen bieten ausreichend Platz zum kurzzeitigen Abstellen von Fahrzeugen und zum Wenden für den Anliegerverkehr. Separate Stellplätze für Rettungswagen / Lieferfahrzeuge / Taxen sind nicht erforderlich; die von der Hauptachse abgehenden Erschließungswege haben eine Länge, in der eine Wendeanlage nicht erforderlich ist. Eine direkte Anfahrt der Gebäude ist im Bedarfs-, Einzelfall möglich. Die Befahrbarkeit für Fahrzeuge der Feuerwehr ist gemäß Stellungnahme der Berliner Feuerwehr gewährleistet.
- Zu d) Die für das Vorhabengebiet durch die Belange des Denkmalschutzes und des Naturschutzes gegebenen besonderen Rahmenbedingungen (Schutz der Vegetation, Minimierung von Eingriffen, kein ruhender Verkehr in der den Denkmalbereich prägenden Sichtachse) erforderten entsprechende Konsequenzen hinsichtlich der Erschließung des Vorhabens. Aufgrund der verhältnismäßig guten Anbindung des Geltungsbereichs an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) kann die im vorliegenden Fall geplante Stellplatzzahl von 0,75 Stellplätzen/Wohneinheit als ausreichend bewertet werden, dies wurde im Verkehrsgutachten entsprechend belegt. Die Planung von insgesamt 187 Stellplätzen ist dem zu erwartenden Bedarf angemessen und entspricht den Erfahrungen aus vergleichbaren Wohnungsbauvorhaben. Anzahl und Lage der geplanten Stellplätze wurde in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden festgelegt. Besucherstellplätze befinden sich außerhalb des Vorhabengebiets an der Hauptzufahrt. Die Schaffung von öffentlichen Stellplätzen für die Besucher der Königsheide als Erholungsgebiet steht nicht im Kontext zu dem geplanten Vorhaben und ist somit im Rahmen der Planung auch nicht zu bearbeiten, zumal keine öffentliche Anbindung aus dem Vorhabengebiet in die Königsheide entstehen wird.
- Zu e) Die Freihaltung eines Hubschrauberlandeplatzes im Vorhabengebiet wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von den zuständigen Stellen nicht gefordert und ist demnach auch nicht erforderlich.
- Zu f) Von einem deutlich erhöhten Parksuchverkehr in den angrenzenden Wohngebieten in Folge der Umsetzung des Vorhabens ist nicht auszugehen, da zum einen die dem Wohnquartier zuzuordnenden Mieterstellplätze im Vorhabengebiet geschaffen werden und zum anderen öffentliche Stellplätze an der Hauptzufahrt zur Südostallee im öffentlichen Straßenland vorhanden sind, die der Unterbringung des Besucherverkehrs dienen können. Der Vorhabenträger hat sich im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vertraglich verpflichtet, die vorhandenen öffentlichen Stellplätze in der Südostallee zu erneuern (§7 Abs. 1 Durchführungsvertrag). Er kann diese für den Besucherverkehr nutzen aber nicht für sich „reservieren“. Des Weiteren hat sich der Vorhabenträger verpflichtet, bei Abschluss von Mietverträgen bzw. Verkauf von Wohnungen die Mieter bzw. Käufer darauf hinzuweisen, dass nicht für alle Wohnungen Stellplätze zur Verfügung stehen und im angrenzenden öffentlichen Straßenland ebenfalls keine ausreichenden Parkmöglichkeiten vorhanden sind. Dies ist auch Teil des Vorhabenkonzepts und steht im Sinne einer Steigerung der Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie der Minimierung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt und das Erscheinungsbild des Denkmalbereichs. Die Anlage weiterer öffentlicher Stellplätze in der gewidmeten Verkehrsfläche der Südostallee wurde im Laufe des Verfahrens geprüft und insbesondere aufgrund der hier vorzufindenden wertvollen Vegetationsbestände von der zuständigen Naturschutzbehörde abgelehnt.
- Zu g) Von der Anlage eines separaten Linksabbiegestreifens wurde Abstand genommen, da die mit der dazu erforderlichen Fahrbahnaufweitung verbundene größere

Querungsbreite für Fußgänger über Kfz-Fahrstreifen (in der Nähe der Bushaltestelle) dagegen sprach. Daher ist eine Mittelinsel nach dem Baumuster der Mittelinsel an der südlich benachbarte Haltestelle Südostallee vorgesehen, in deren Schatten sich die Linksabbieger im überbreiten Fahrstreifen links einordnen und aufstellen können. Eine zusätzliche Linksabbiegespur würde eine Fahrbahnverbreiterung bzw. einen breiteren Fahrbahnquerschnitt zur Folge haben. Daraus würde auch eine größere Querungsdistanz für Fußgänger zwischen Mittelinsel und Bord in diesem Bereich resultieren. Da in der Verkehrsprognose ein geringes Verkehrsaufkommen insbesondere für Linksabbieger in das Vorhabengebiet ermittelt wurde, wurde eine unnötige Fahrbahnverbreiterung zu Lasten der Verkehrssicherheit der Fußgänger vom zuständigen Fachbereich abgelehnt.

- Zu h) Die veränderte Ausweisung der Schutzzonen des Wasserschutzgebiets Johannisthal steht in keinem Zusammenhang mit der vorliegenden Planung. Das Plangebiet liegt in der weiteren Wasserschutzzone III A des Wasserwerks Johannisthal (vgl. Kap. II.2.2.4). Die Lage des Geltungsbereichs innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A des Wasserschutzgebiets Johannisthal wurde nachrichtlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-61 VE übernommen. Die Trinkwassergewinnung wurde in diesem Wasserwerk 2001 vorübergehend eingestellt. Im Rahmen der Erteilung der wasserrechtlichen Bewilligung zur erneuten Inbetriebnahme ist beabsichtigt, das Wasserschutzgebiet neu auszuweisen. Bis dahin richten sich die Schutzbestimmungen an den Anforderungen der mit Datum vom 18. Januar 2013 erlassenen Allgemeinverfügung aus. Mit Schreiben vom 28. Januar 2014 wurde von der zuständigen Senatsverwaltung die wasserbehördliche Zustimmung unter Beachtung von Bestimmungen und Hinweisen zur Niederschlagsentwässerung, Stellplätzen/Verkehrsflächen, Abwasseranlagen und der Durchführung der Abrissarbeiten und der Bauarbeiten erteilt.

In der Stellungnahme der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. wurde neben allgemeinen Hinweisen/Nachfragen und redaktionellen Anmerkungen zu den Themen:

- Biotopkartierung und faunistisches Gutachten
- Projektplan (Anhang Begründung)
- Pflanzliste
- Kennzeichnung weitergenutzter Bestandszufahrten
- Erschließungskonzept
- Arten- und naturschutzfachliche Maßnahmen (Art, Umfang, Monitoring)
- Regenwasser (Einleitung, Nutzung)

im Wesentlichen die folgenden Hinweise zu den Inhalten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-61 VE gegeben:

- a) Fehlende Festsetzungen zum Einsatz insekten- / vogelverträglicher Beleuchtungsmittel für Wege und Stellplätze; diese werden als erforderlich angesehen, da es sich beim Planungsgebiet um einen waldd geprägten Raum mit überdurchschnittlichem Besatz an Brutvögeln und div. Feldermausquartieren handelt.
- b) In der Planung wird mehrfach der geplante Abriss erwähnt. Erst gegen Ende der Ausführungen wird klar, dass dieser bereits erfolgt ist. Unklar ist, ob vor dem bereits erfolgten Abriss der ehem. Turnhalle (mit potentiellen Fledermausquartieren für Langohren) Fledermaus-Ausweichquartiere geschaffen wurden und wenn ja, wo. Bitte um ergänzende Angaben, da ein Ausgleich vor Abriss ausdrücklich gefordert wird.
- c) Der Einstufung der gefundenen Erdkröte als Zufallsfund wird nicht zugestimmt; die diesbezüglichen Untersuchungen sind ohne Angabe von Daten zu den Begehungen anzuzweifeln.
- d) Bitte um nochmalige Prüfung der ersatzlosen Vernichtung des vorhandenen Gartenteich (Stillgewässer 02153STT) auf der neu zu bebauenden Fläche (zukünftig B1) aufgrund dessen möglicher Funktion als Laichgewässer (Reproduktionsstätte).

- e) In der Auflistung der Brutvögel (S. 37) fehlt der Habicht, der in der Königsheide brütet und das Vorhabengebiet als Nahrungshabitat nutzt. Fraßspuren wurden mehrfach gefunden.
- f) Aufgrund der fehlenden Parkplätze und dem bestehenden hohen Erholungsnutzungsdruck rund um die Königsheide ist zu befürchten, dass sich der Parksuchverkehr und Erholungsnutzungsdruck im Vorhabengebiet erheblich erhöhen wird, wenn an der Südostallee nicht eindeutig erkennbar ist, dass die Stellplätze nur für Bewohner sind und es keine Zuwegung zur Königsheide gibt bzw. das Gebiet nicht mittels Schranke vor unberechtigtem Befahren gesichert wird. Entsprechende Maßnahmen sollten geprüft werden.
- g) Erfahrungsgemäß ziehen die in den Gebäuden C1 und C2 zulässigen Nutzungen (z. B. Ausstellungen, etc.) Publikumsverkehr nach sich. Es sind ausreichend öffentliche Stellplätze für diese Nutzungen vorzusehen.

Abwägung des Bezirks:

- Zu a) Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. Regelungen zur Bestimmung von insektenfreundlichen Beleuchtungsmitteln sind im Rahmen der Bauleitplanung nicht festsetzungsfähig, da der Bebauungsplan insbesondere keine Einzelheiten der bauaufsichtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Entscheidungen vorwegnehmen darf, d.h. nicht den Anforderungen vorgreifen darf, die erst im konkreten Genehmigungsverfahren nach Immissionsrecht oder Bauordnungsrecht zu stellen sind.
- Zu b) Die Turnhalle war eines der Gebäude, in dem bzw. in dessen Umfeld ein Langohr-Quartier vermutet, aber nicht nachgewiesen wurde. Das in Abstimmung mit allen beteiligten Fachbehörden für den Rückbau bestimmte Gebäude wurde zwischenzeitlich abgerissen, um eine vorgezogene Artenschutzmaßnahme (Zauneidechsen-Habitat, Trockenrasenfläche) rechtzeitig vor Baubeginn durchführen zu können.
Im Rahmen des Verfahrens wurden umfassende Artenschutzmaßnahmen, u.a. für Fledermäuse, erarbeitet und mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt. Diese Maßnahmen sind als Bestandteil des Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbindlich geregelt (Anlage 7, 7.1 bis 7.6 zum Durchführungsvertrag).
- Zu c) Im Rahmen der faunistischen Untersuchung wurden zur Strukturkartierung (15.03. und 26.04.2013) sowie an fünf weiteren Terminen im Rahmen der Reptilienerfassung auch Begehungen des Plangebiets durch zwei auf Reptilien und Amphibien spezialisierte Fachgutachter vorgenommen; entsprechende Ausführungen wurden in den Kapiteln II.2.2.2.2 und II.2.2.2.3 der Begründung redaktionell klarstellend ergänzt. Im Ergebnis der mit der zuständigen Oberen und Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten faunistischen Untersuchungen wurde die Erdkröte von den Fachgutachtern als Zufallsfund eingestuft.
- Zu d) Bei dem vorhandenen Teich handelt es sich gemäß Biotopbewertung um einen standortfremden Zierteich (Folienteich) ohne natürlichen Uferbewuchs, die Wasservegetation besteht aus kleiner Teichlinse (*Lemna minor*) und einer nicht heimischen Teichrose (Gattung: *Nymphaea*). Das vorhandene Stillgewässer wurde in der Biotopbewertung eingestuft, seine Bedeutung im Rahmen der Eingriffsregelung geprüft. Ein Ersatzbedarf in Form eines neu anzulegenden Gewässers wurde aufgrund der Lage, Biotopfunktion und der geringen ökologischen Qualität / Größe nicht abgeleitet. Der ermittelte Biotopwert des Teichs wurde aber in die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung eingestellt.
- Zu e) Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. Habitatstrukturen für den Habicht konnten im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchung für den Geltungsbereich vom Fachgutachter nicht nachgewiesen werden.
- Zu f) Flankierende Maßnahmen zur Verkehrssteuerung (Beschränkung, Beschilderung etc.) werden im Zuge der Realisierung mit der zuständigen Fachbehörde abge-

stimmt und fallen nicht unter die Regelungsinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

- Zu g) Die im Vorhabengebiet in den Gebäude C1 und C2 zulässigen ergänzenden Nutzungen sind der Hauptnutzung Wohnen im Umfang deutlich untergeordnet. Zudem wird die Nutzfläche der Gebäude C1 und C2 zum Großteil durch der Wohnnutzung zugeordnete Nutzungen (Dokumentationszentrum, Hausmeisterbüro, Technik, etc.) belegt sein. Somit ist hier von einem geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommen auszugehen, der entstehende Stellplatzbedarf kann auf den öffentlichen Stellplätzen an der Hauptzufahrt zum Vorhabengebiet gedeckt werden. Es ist davon auszugehen, dass die geplante Anzahl von Stellplätzen der vorgesehenen Nutzung angemessen und bedarfsorientiert ist.

Die darüber hinaus vorgebrachten Hinweise zu inhaltlichen Konkretisierungen oder redaktionellen Anpassungen / Ergänzungen wurden in der Begründung entsprechend berücksichtigt.

Nachfolgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange stimmten der Planung im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit zu oder äußerten keine Bedenken / wesentlichen Hinweise bzw. ausschließlich technische Hinweise:

- Berliner Forsten, Ref. B (Stellungnahme vom 31.10.2014)
- Berliner Stadtreinigung - BSR - (Stellungnahme vom 04.11.2014)
- Berliner Verkehrsbetriebe - BVG - (Stellungnahme vom 29.10.2014)
- IT-Dienstleistungszentrum Berlin - ITDZ - (Stellungnahme vom 27.10.2014)
- Vattenfall Europe Wärme AG (Stellungnahme vom 30.10.2014)

Des Weiteren wurde der folgende wesentliche Hinweis zu den Inhalten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-61 VE vorgebracht.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. IX C (Stellungnahme vom 31.10.2014)

Äußerung: In den öffentlich ausgelegten Planunterlagen (Begründungsentwurf) finden sich keine Hinweise auf die Zumutbarkeit der verbleibenden Verkehrslärmbelastung. Aufgrund des generellen Verzichts auf aktive Maßnahmen sollte seitens des Plangebers transparent und deutlich dargelegt werden, dass die Lärmbelastungen hinnehmbar sind, insbesondere dort wo der Außenraum deutlich hinter den Zielen der DIN 18005 zurück bleibt und Gebäudeteile nächtlichen Lärmbelastungen >45 dB(A) ausgesetzt sind. Der Begründungsentwurf ist entsprechend zu überarbeiten.

Abwägung des Bezirks:

Der Hinweis greift bereits im Rahmen der Behördenbeteiligung eingebrachte und entsprechend berücksichtigte Anforderungen an die Abwägung hinsichtlich des Verzichts auf im Verfahren geprüfte aktive Lärmschutzmaßnahmen auf und weist auf das Erfordernis zur weiteren Konkretisierung der Begründung hin.

Aus der regelhaft vorgenommenen Prüfung und Abwägungsfolge der möglichen Immissionsschutzmaßnahmen zur Minderung der im Vorhabengebiet bestehenden Lärmbelastung durch die Südostallee geht hervor, dass für den Geltungsbereich die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen in Form von baulichen Vorkehrungen an den Gebäuden - als hier einzig umsetzbare Variante - erfolgt.

Die Durchführung aktiver Schallschutzmaßnahmen wurde im Rahmen der Abwägung aller einzustellenden Belange im Ergebnis der so genannten „Abwägungskaskade“ im vorliegenden Fall außer Betracht gezogen. Demnach wird unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes, des Naturschutzes, des Orts- und Landschaftsbilds sowie aus Gründen des Städtebaus und möglicher Lärmreflexionen von der Festsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen für das Vorhabengebiet abgesehen.

Die Minderung der Lärmemissionen des Straßenverkehrs erfolgt stattdessen durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen im Vorhabengebiet. Damit können für die Wohnungen bzw. Innenräume im Vorhabengebiet gesunde Wohnverhältnisse uneingeschränkt gewährleistet werden.

Zur Bewertung der möglichen weitergehenden Beeinträchtigungen der gesunden Wohnverhältnisse aufgrund der im Vorhabengebiet vorhandenen Lärmbelastung ist demnach der Außenraum zu betrachten. Aus der schalltechnischen Untersuchung geht hervor, dass der nördliche Teil des Vorhabengebiets tags und nachts erhöht verlärm ist. Dies betrifft die Häuser 5, 6 und 9 sowie die geplanten Reihenhäuser - mit Ausnahme der straßenabgewandten Gebäudeteile. Hier werden die Orientierungswerte der DIN 18005 tags um 1 bis 3 dB(A), an den Giebelseiten der Häuser 5 und 9 partiell um 5 bis 7 dB(A) überschritten. Da der Außenraum in der Nacht (22-6 Uhr) nicht genutzt wird, sind hier lediglich die Tagwerte der DIN 18005 als relevant zu berücksichtigen. Diese werden zwar durch die vorhandene Lärmbelastung partiell deutlich überschritten, hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich dabei nicht um Grenz- sondern um Orientierungswerte handelt. Bezüglich der Freiraumbelastung ist darüber hinaus zu Grunde zu legen, dass im Vorhabengebiet (Denkmalbereich) für die Bewohnerschaft ausgedehnte Aufenthaltsflächen im Außenraum zur Verfügung stehen, in denen die Orientierungswerte eingehalten bzw. stark unterschritten werden. Demnach stellt sich die erhöhte Verlärmung auf dem im Verhältnis zur Gesamtfläche des Denkmalbereiches stark untergeordneten Anteil an Außenbereichsflächen als zumutbar dar.

Bezogen auf Balkone und Terrassen als Aufenthaltsräume im Außenraum werden die von der zuständigen Genehmigungsbehörde (SenStadtUm IIC) veranschlagten Lärmwerte von max. 65 dB(A) deutlich eingehalten bzw. unterschritten.

Somit wird den im Vorhabengebiet an den Lärmschutz zu stellenden Anforderungen mittels der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-61 VE im erforderlichen Maße Rechnung getragen. Die Innenräume sind aufgrund der festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen geschützt. Durch den in der Abwägung zu den getroffenen Lärmschutzfestsetzungen hergeleiteten Verzicht auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (Begründung, Kap. III.2.6) kommt es im Vorhabengebiet zwar partiell zu erhöhten Außenlärmpegeln, in der Abwägung aller einzustellenden Belange (insbes. Denkmalschutz, Eingriffe in Natur und Landschaft) wurden die entstehenden Belastungen jedoch als hinnehmbar bewertet.

Um eventuelle Informationsdefizite zu beseitigen, wurden die im Kapitel III.2.6 der Begründung enthaltenen Ausführungen hinsichtlich der Zumutbarkeit der verbleibenden Verkehrslärmbelastung redaktionell detaillierend ergänzt.

Die Abwägung der vorgebrachten Äußerungen führte im Ergebnis nicht zur Änderung der Zielstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-61 VE.

In Folge des Ergebnisses der Beteiligung der Öffentlichkeit waren keine Änderungen / Korrekturen der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen erforderlich. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt.

Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde insbesondere zu den folgenden Themen redaktionell ergänzt bzw. angepasst:

- Immissionsschutz (Lärmbelastung im Außenraum)
- faunistische Untersuchung (Methodik)
- Auswirkungen auf den Baumbestand

Die darüber hinaus vorgebrachten Hinweise und Anmerkungen zu inhaltlichen Konkretisierungen sowie redaktionellen Anpassungen und Ergänzungen sind ebenfalls in das Verfahren eingeflossen.

6. Redaktionelle Anpassungen nach der Öffentlichkeitsbeteiligung

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 wurde festgestellt, dass die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-61 VE eine fehlerhafte Bestands- und damit auch Planungsdarstellung der Geschossigkeit eines Bestandsgebäudes (Haus 6) enthält. Da das mehr als 1,4 m über die Geländeoberfläche hinausragende und damit als Vollgeschoss § 2 Abs. 11 BauO Bln zu wertende Kellergeschoss des Hauses 6 als Vollgeschoss darzustellen ist, wurde entsprechend des Bestandes in der Planzeichnung eine Anpassung der Zahl der Vollgeschosse für das Haus 6 auf drei Vollgeschosse (III) bzw. im Bereich der nordöstlichen Eckbetonung („Turm“) vier Vollgeschossen (IV) erforderlich.

Da es sich bei Haus 6 um ein Bestandsgebäude handelt, das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-61 VE nur die Zulässigkeit der Nutzung von Wohnen planungsrechtlich gesichert werden soll, hat die Anpassung an die tatsächliche Zahl der Vollgeschosse gemäß Bauordnung Berlin (BauO Bln) auf III bzw. IV Vollgeschosse keine Auswirkungen auf die Inhalte der Planung.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-61 VE durch den beauftragten öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVI Biermann) redaktionell angepasst und mit einem entsprechenden Vermerk versehen.

Da es sich um eine rein redaktionelle Korrektur der an dieser Stelle fehlerhaften Bestands- bzw. Planungsdarstellung der Geschossigkeit handelt, resultierte daraus kein Erfordernis zur Wiederholung von Verfahrensschritten.

7. Festsetzung

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-61 VE nebst Begründung und der Entwurf der Rechtsverordnung wurden am 10. Februar 2015 (BA-Vorlage Nr. 339/15) durch das Bezirksamt beschlossen.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat am 26. März 2015 (Drs Nr. VII/0925; Beschluss Nr. 0600/36/15) den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-61 VE nebst Begründung und den Entwurf der Rechtsverordnung beschlossen.

Mit Schreiben vom 6. Mai 2015 erfolgte das Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AG-BauGB bei der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt. Im Ergebnis wurden mit Schreiben vom 30. Juni 2015 keine Beanstandungen festgestellt, so dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-61 VE gem. § 6 Abs. 5 AGBauGB als Rechtsverordnung festgesetzt werden kann.

Die Verordnung über die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-61 VE wurde am 21. Juli 2015 durch das Bezirksamt beschlossen und im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, Nr. 17 vom 30. Juli 2015, Seite 315 öffentlich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-61 VE ist seit dem 31. Juli 2015 rechtskräftig.

B. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

(Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

aufgestellt:

Berlin, Juli 2015

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin
Abt. Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt

Rainer Hölmer
Bezirksstadtrat
für Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt

Sabine Tillack
Fachbereich Stadtplanung

C. ANHANG

1. Textliche Festsetzungen

1. Die Fläche für Wohnen dient der Unterbringung von Wohnen.

Davon ausgenommen sind die Gebäude C1 und C2. Hier sind ausschließlich die folgenden Nutzungen zulässig:

- der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. In den Gebäuden C1 und C2 sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet.
3. In der Fläche für Wohnen wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Eine Erhöhung der Grundfläche durch vortretende Gebäudeteile in dem gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5 zulässigen Umfang ist zulässig.

Dies gilt nicht für die überbaubaren Grundstücksflächen B1 und B2.

4. In der Fläche für Wohnen darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die festgesetzte Grundfläche baulicher Anlagen durch die Flächen von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Maß überschritten werden, das einer Grundflächenzahl von maximal 0,34 entspricht.
5. Ein Vortreten von Gebäudeteilen (Balkone, Erker, Veranden, Freitreppen) bis zu 1,5 m vor die Baugrenze ist zulässig, sofern diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen. Ein Vortreten von Terrassen bis zu 2,0 m vor die Baugrenze ist zulässig.

Entlang der Linie zwischen den Punkten g-h und j-k ist ein Vortreten von Gebäudeteilen (Balkone, Erker, Veranden, Freitreppen) bis zu 2,0 m vor die Baugrenze zulässig, sofern diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.

Ein Vortreten von Terrassen ist entlang der Linie zwischen den Punkten a-b, c-d und e-f bis zu 2,3 m vor die Baugrenze und entlang der Linie zwischen den Punkten j-k bis zu 3,0 m vor die Baugrenze zulässig.

6. Für die Häuser 1 bis 9 ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen um bis zu 9,5 m durch maximal zwei Zugangsrampen pro Gebäude zulässig.
7. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für die festgesetzten Flächen für Stellplätze.
8. In der Fläche für Wohnen müssen zum Schutz vor Lärm in Wohnungen entlang der Linien zwischen den Punkten L8-L9-L10, L17-L18 und L19-L20 die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w\ res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 40 dB aufweisen. Es können auch Maßnahmen mit gleicher Wirkung getroffen werden.
9. In der Fläche für Wohnen müssen zum Schutz vor Lärm in Wohnungen entlang der Linie zwischen den Punkten L18-L19 die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w\ res}$ nach DIN 4109,

Ausgabe November 1989) von mindestens 45 dB aufweisen. Es können auch Maßnahmen mit gleicher Wirkung getroffen werden.

10. Zum Schutz der in den Gebäuden C1 und C2 zulässigen Nutzungen vor Lärm müssen entlang der Linie zwischen den Punkten L28-L29 und L30-L31 die Außenbauteile (Wand, Fenster und Lüftung) von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß $R'_{w, res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989, von mindestens 35 dB aufweisen.

11. In der Fläche für Wohnen müssen zum Schutz vor Lärm in Wohnungen, deren schützbedürftige Aufenthaltsräume nur entlang der Linien zwischen den Punkten

- | | |
|------------------------------|-------------------|
| - L1-L2 | - L17-L18-L19-L20 |
| - L3-L4 | - L21-L22-L23 |
| - L5-L6-L7-L8-L9-L10-L11-L12 | - L24-L25-L26-L27 |
| - L13-L14-L15-L16 | |

orientiert sind, in mindestens einem schützbedürftigen Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. mindestens der Hälfte der schützbedürftigen Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch schallgedämmte Lüftungsmöglichkeiten oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB (A) während der Nachtzeit in den Räumen nicht überschritten wird.

12. Die mit A gekennzeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Habitat für Zauneidechsen herzurichten und zu unterhalten.

13. Innerhalb des Geltungsbereichs sind Einfriedungen ausschließlich entlang der Geltungsbereichsgrenze sowie zur Einfassung der Fläche A zulässig. Ausgenommen hiervon ist die Geltungsbereichsgrenze entlang der Südostallee zwischen den Punkten s1 und s2, hier sind Einfriedungen unzulässig.

Einfriedungen sind als Zaun zu errichten; sichtdichte Zaunelemente sind ausnahmsweise nur innerhalb der Fläche A zulässig. Die Zaunanlagen dürfen eine Gesamthöhe von 1,5 m nicht überschreiten.

14. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten s1 und s2 ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

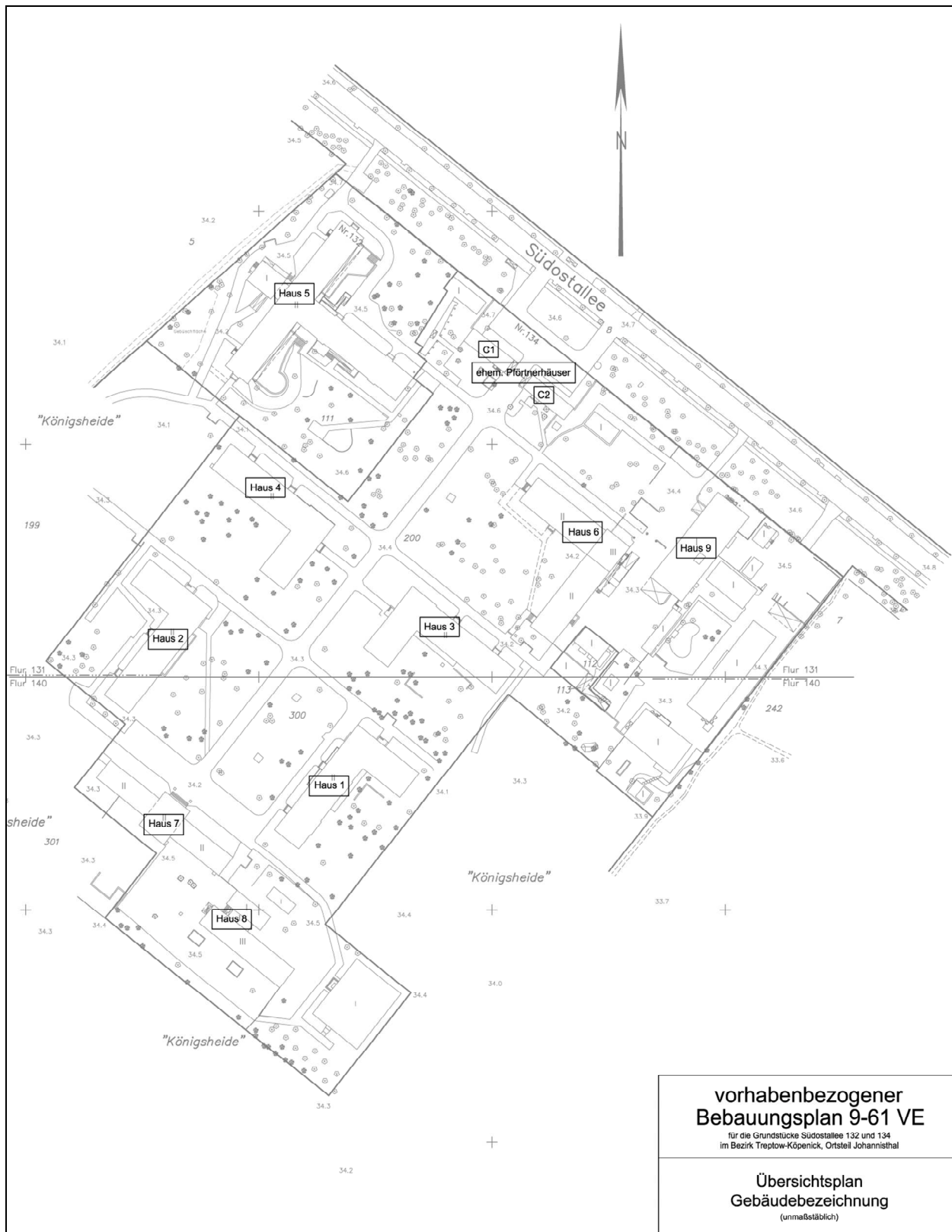
2. Nachrichtliche Übernahmen

1. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Denkmalbereichs (Gesamtanlage) des ehemaligen Kinderheims „A. S. Makarenko“.
2. Der Geltungsbereich liegt innerhalb der weiteren Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebiets Johannisthal (Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal / Altglienicke vom 31. August 1999 (GVBl. S. 522) i. V. m. der wasserbehördlichen Anordnung zum Vollzug der den Schutzgebietsteil Johannisthal betreffenden Regelungen der Wassergebietsverordnung Johannisthal vom 18. Januar 2013 (ABl. S. 285).

3. Hinweis

Die DIN 4109 wird im Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Abteilung Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt, Fachbereich Vermessung, zur Einsichtnahme bereit gehalten.

4. Übersichtsplan Gebäudebezeichnung



5. Biotoptypenkartierung

(Stand: Januar 2014)



