Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Referat II W

# BEGRÜNDUNG

zum

# Bebauungsplan XV-51a-2

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

für das Grundstück Moriz-Seeler-Straße 1 im städtebaulichen Entwicklungsbereich Johannisthal/Adlershof

im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Adlershof

Endfassung zur Festsetzung vom 6. November 2023 mit Rechtsverordnung (veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin vom 1. Dezember 2023 S. 386)

SenStadt

INHALTSVERZEICHNIS

I PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN ..... 4
1 Veranlassung und Erforderlichkeit ..... 4
2 Beschreibung des Plangebiets ..... 5
2.1 Stadträumliche Einbindung 5
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse 5
2.3 Städtebauliche Situation und Bestand 6
2.4 Geltendes Planungsrecht 8
2.5 Erschließung/ Stadttechnische Erschließung/ ÖPNV 8
2.6 Denkmalschutz 13
2.7 Artenschutz und Biotope 14
2.8 Wasserschutz 14
3 Planerische Ausgangssituation ..... 14
3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung 14
3.2 Flächennutzungsplan 15
3.3 Landschaftsprogramm (LaPRO) 15
3.4 Stadtentwicklungsplanungen 17
3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen 19
3.6 Bereichsentwicklungsplanung 20
3.7 Entwicklungsmaßnahme nach § 169 BauGB 22
3.8 Angrenzende festgesetzte Bebauungspläne 22
II. PLANINHALT UND ABWÄGUNG ..... 25
1 Ziel der Planung und wesentlicher Planinhalt ..... 25
2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan ..... 25
3 Planungsrechtliche Festsetzungen ..... 26
3.1 Art der baulichen Nutzung 26
3.2 Maß der baulichen Nutzung 28
3.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 30
3.4 Grünfestsetzungen 40
3.5 Pflanzliste 45
3.6 Außerkrafttreten von Rechtsvorschriften 45
4 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (gem. § 1 Abs. 7 BauGB) ..... 46
4.1 Öffentliche Belange 46
4.2 Private Belange 48

SenStadt

III AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG ....49
1 Auswirkungen auf die Umwelt ....49
1.1 Untersuchung der Auswirkungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB 49
2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten ....57
3 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung ....57
4 Auswirkungen auf den Verkehr ....58
5 Weitere Auswirkungen ....58
IV VERFAHREN ....60
1 Zuständigkeit gemäß § 4c AGBauGB ....60
2 Verfahrensart ....60
3 Aufstellungsbeschluss ....61
4 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen ....61
4.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB 61
4.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB 61
4.3 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB 68
4.4 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 82
4.5 Erneute, eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB 99
5 Senatsbeschluss und Zustimmung durch das Abgeordnetenhaus ....100
V RECHTSGRUNDLAGEN ....101
VI ANHANG ....102
1 Textliche Festsetzungen 102
2 Pflanzliste für den Bebauungsplan XV-51a-2 (Stand: 17. Juni 2020) 104

SenStadt

# I PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN

## 1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Senat von Berlin hatte am 25. Oktober 1994 die Verordnung über die förmliche Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs einschließlich zweier Anpassungsgebiete zur Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ beschlossen (GVBI. S. 499 vom 21. Dezember 1994). Der Entwicklungsbereich umfasste zum Zeitpunkt der Festsetzung eine rund 420 ha große Fläche. Aufgrund der §§ 165 bis 171 des Baugesetzbuchs (BauGB) wird im Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin in den Ortsteilen Adlershof und Johannisthal eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme vorbereitet und durchgeführt, um das Gebiet entsprechend seiner besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung Berlins einer neuen Entwicklung zuzuführen. Dies ist mit der Festsetzung der Bebauungspläne XV-51a am 30. Juni 2006 und XV-51a-1 am 8. November 2016 erfolgt.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen hat am 10. April 2018 die Aufstellung des Bebauungsplans XV-51a-2 „ehemaliges Studio 5“ beschlossen (GVBI. S. 2249 vom 04. Mai 2018). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst rd. 3.400 m².

Die Bebauungsplanänderung soll die Erhaltung des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes “ehemaliges Studio 5” (S5) und dessen bauliche Erweiterung durch einen mehrgeschossigen Anbau an der Franz-Ehrlich-Straße planungsrechtlich sichern. Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen die bereits zulässigen medienkonformen Nutzungen gesichert und um die Bereiche Kultur und Soziales erweitert werden. An den Zielen der Medienentwicklung wird grundsätzlich festgehalten. Um den Erweiterungsbau realisieren zu können, müssen das zulässige Maß der baulichen Nutzung bzw. die Baugrenzen geändert werden. Auch die Art der baulichen Nutzung muss durch den sozialen und kulturellen Zweck erweitert werden. Des Weiteren sollen die bisher ausnahmsweise zulässigen Nutzungen eingeschränkt werden.

Die Änderungsinhalte berühren die Grundzüge der Planung der festgesetzten Bebauungspläne XV-51a und XV-51a-1. Deshalb ist die Aufstellung des Bebauungsplans XV-51a-2 notwendig.

### Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans XV-51a-2 erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und Umweltbericht nach § 2a BauGB. Die Verpflichtung zur Beachtung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) besteht jedoch weiterhin. Diese werden in Kapitel III eingestellt. Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB auch von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB), sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist damit nicht erforderlich.

Die für die Durchführung eines Verfahrens gemäß § 13a BauGB erforderlichen rechtlichen Voraussetzungen werden durch den vorliegenden Bebauungsplan in allen Punkten erfüllt:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan XV-51a-2 und damit der Änderungsbedarf umfasst das Grundstück Moriz-Seeler-Straße 1. Die festzusetzende Grundfläche gemäß

SenStadt

§ 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist mit ca. 3.400 m² (Flur 685, Flurstück 7694) deutlich kleiner als 20.000 m². Es werden keine Bebauungspläne aufgestellt, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen. Die festgesetzten Bebauungspläne in der Umgebung sind überwiegend baulich realisiert und haben keinen direkten Bezug zu der beabsichtigten Nutzung. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete) oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

# 2 Beschreibung des Plangebiets

## 2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand der Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ im Ortsteil Adlershof in unmittelbarer Nähe zum gleichnamigen S-Bahnhof. Das Entwicklungsgebiet befindet sich im Südosten Berlins auf halbem Weg zwischen der Berliner Innenstadt und dem Flughafen Berlin Brandenburg „Willy Brandt“ (BER), ca. 3 km südwestlich der Altstadt Köpenick und ca. 3 km südöstlich des Stadtteilzentrums Schöneweide (vgl. StEP Zentren 2011) entfernt. Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an das nördlich gelegene Nahversorgungszentrum Adlershofer Tor an (vgl. ZEHK 2016).

Im Zuge der Weiterentwicklung Adlershofs, vor allem seiner urbanen Mitte, nimmt die belebte Rudower Chaussee, gesäumt von Büro- und Geschäftshäusern, Läden, Restaurants und dem Nahversorgungszentrum Rudower Chaussee, südlich des Plangebietes gelegen, die Funktion als Verbindungsachse zwischen dem Eingangsportal am S-Bahnhof und den Ansiedlungen in Nähe der Autobahn A113 wahr.

Das Entwicklungsgebiet zeichnet sich insbesondere durch die gute Anbindung an das Netz des schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs aus. Auch die Köpenicker Altstadt ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln direkt erreichbar.

Östlich des nahen S-Bahnhofs Adlershof, von dem der Geltungsbereich nur durch die neu gestaltete öffentliche Grünanlage „Eichenhain“ getrennt wird, erstreckt sich das Ortsteilzentrum Dörpfeldstraße (vgl. ZEHK 2016), der historische Ortskern von Adlershof.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-51a-2 zeichnet sich durch seine Lage am Eingang zum Kernbereich des Wissenschafts- und Technologiestandortes Adlershof aus.

## 2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-51a-2 umfasst einen Teilbereich der rechtskräftigen Bebauungspläne XV-51a und XV-51a-1 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Adlershof und wird aus diesen entwickelt. Er ist Bestandteil des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ und wird im Nordwesten durch die Moriz-Seeler-Straße sowie im Nordosten durch die Franz-Ehrlich-Straße begrenzt. Südöstlich wird das bebaute Grundstück durch das Flurstück 7824 und im Südwesten durch die Flurstücke 7029 und 7824 begrenzt. Das Bebauungsplangebiet umfasst eine Größe von ca. 0,34 ha.

Der Geltungsbereich umfasst vollständig das Flurstück 7694.

Senstadt

Das Grundstück Moriz-Seeler-Straße 1 befindet sich im Eigentum des Landes Berlin Im August 2020 wurde die Fläche mit dem bestehenden Saalbau im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrags an einen privaten Bauherren vergeben, welcher die in das Bebauungsplanverfahren eingeflossene Vorplanung weiterentwickeln und umsetzen wird.

Auf dem benachbarten Grundstück Moriz-Seeler-Straße 3 befindet sich der zum ursprünglichen Studiokomplex gehörende Gebäudetrakt H2 (Flurstücksnummer 7029), welcher den ehemaligen Sendeturm mit dem Studiosaal S5 verbindet. Somit verläuft die durch die 1996 erfolgte Grundstücksteilung entstandene Grundstücksgrenze unmittelbar auf der Linie, auf der sich beide Gebäude berühren. Das Gebäude H2 verfügt über keine eigene Brandabschlusswand und schließt unmittelbar an die Außenwand des Studiobaus S5 an. Damit liegt nicht nur eine Grenzbebauung vor, es kommt auch zu einer Überschneidung der Abstandsflächen beider Gebäude und somit zu einem bauordnungsrechtlichen Missstand. Zudem überschreiten an der gemeinsamen Wand zum Gebäude H2 Fassadenelemente geringfügig die Grundstücksgrenze.

Nach Einschätzung der Bau- und Wohnungsaufsicht des Bezirks Treptow-Köpenick kann der bauordnungswidrige Zustand mit der Umsetzung folgender Maßnahmen behoben werden:

- Der Eigentümer und Verfügungsberechtigte des Grundstücks mit der Flurstücksnummer 7694 (Land Berlin) hat der Übernahme der notwendigen Baulast des gemeinsamen Bauteils an der Grundstücksgrenze zum Flurstück 7029 zuzustimmen. Diese ist im Falle einer Bauantragsstellung vom Eigentümer des Flurstücks 7029 zu beantragen.
- Der Eigentümer und Verfügungsberechtigte des Grundstücks mit der Flurstücksnummer 7694 (Land Berlin) hat darüber hinaus der Übernahme der notwendigen Baulast für das geringfügige Überschreiten der Grundstücksgrenze zum Flurstück 7029 durch ein Fassadenbauteil zuzustimmen.
- Das vorhandene Podest (Überbauung der Grundstücksgrenze) ist auf beiden Grundstücken abzubrechen. Die Zustimmung der Unteren Denkmalbehörde liegt vor.
- Fenster, die sich im Bereich < 2,50 m von der Grundstücksgrenze befinden (EG und OG) sind feuerbeständig zu schließen oder durch entsprechende Fenster der Klasse F 90 zu ersetzen.
- Es ist darzulegen, dass alle technischen Anlagen auf dem eigenen Grundstück realisiert werden (z. B. Regenentwässerung, Abwasser, sonstige Medien).
- Im Falle eines Bauantrags wäre ein Antrag auf Erleichterung mit Begründung gemäß § 67 BauO Bln für die Abstandsflächenüberschreitung zu stellen.

Die o. g. Maßnahmen sind zum Arbeitsstand März 2021 weitestgehend abgeschlossen worden.

### 2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Das Umfeld des Geltungsbereichs ist durch eine heterogene Bebauungs- und Nutzungsstruktur geprägt. Entlang der angrenzenden Franz-Ehrlich-Straße und der nahen Straße „Am Studio“ prägen überwiegend gewerbliche Nutzungen mit Medienbezug das Stadtbild. So befinden sich hier rekonstruierte Hochbauten für Verwaltungen und Entwicklungslaboratorien, mehrere Produktionshallen, TV-Studios, Synchronisationsstudios, Medienwerkstätten und ein breites Spektrum medienbezogener Servicebetriebe.

Während der südliche Abschnitt der Franz-Ehrlich-Straße durch die Realisierung der Projekte „NUBIS“ und „CrossMediaCenter“ bereits eine neue städtebauliche Fassung erhalten hat, wurde dieses Ziel im unmittelbaren Umfeld des historischen Studiotheaters noch nicht erreicht. Dies liegt zum einem an der zurückgesetzten Lage des Gebäudes und dessen umgestaltetem Umfeld. Fertiggestellt wurde hingegen die zwischen Franz-Ehrlich-Straße und S-Bahnhof liegende öffentliche Grünanlage „Eichenhain“.

Ein neu errichteter Bau mit Studentenapartments und Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss trennt die historische Studioanlage von der Rudower Chaussee. Unmittelbar auf Höhe des Saalbaus verbessert ein rd. 6 m hoher und 14 m breiter Durchgang nicht nur dessen Erreichbarkeit, sondern gewährt auch Sichtbeziehungen zur repräsentativen Westfassade des historischen Studiogebäudes.

Die Rudower Chaussee selbst hat sich mit einem Mix aus Einzelhandel, Büronutzungen und Gastronomie in den letzten Jahren zum zentralen Boulevard entwickelt. Hier befindet sich das Nahversorgungszentrum „Adlershofer Tor“ sowie eine Vielzahl an Büro- und Dienstleistungsnutzungen. Mit der Errichtung eines großen Hotels mit Räumlichkeiten für Kongresse und Veranstaltungen unmittelbar am S-Bahnhof Adlershof wird derzeit die letzte größere Baulücke geschlossen.

Das Bebauungsplangebiet selbst ist stadträumlich und nutzungsstrukturell durch das als Fernsehtheater errichtete und später als „Studio 5” bezeichnete Gebäude geprägt. Der Saalbau gehört mit weiteren historischen Gebäuden zu den prägenden Bauten des ehemaligen Produktions- und Verwaltungszentrums des Deutschen Fernsehfunks der DDR (DFF), welches 1949-55 von Wolfgang Wunsch (Entwurfsplanung bis 1953) und u. a. Franz Ehrlich (Ausführungsplanung) errichtet wurde. 1987-88 wurde die Anlage durch den südlich an den Saalbau angrenzenden Fernsehgarten mit Freiraumplastiken (Franz-Ehrlich-Straße 12) erweitert.

Die Außengestalt des von 1952 bis 1955 errichteten Saalbaus überliefert trotz mehrfacher baulicher Veränderungen noch zu einem Teil die ursprüngliche Gestaltungsintention von Wolfgang Wunsch aus der Ursprungzeit. Die Bauausführung des sogenannten „Studio 5“ gehörte zum 2. Bauabschnitt des Funk- und Fernsehtechnischen Instituts Berlin-Adlershof und endete 1955. Der Saalbau diente bis 1964 als Fernsehtheatersaal, in dem bis zu 520 Zuschauer Platz fanden. Prägend sind vor allem der trapezförmige Grundriss und die abgerundete Hauptfront zwischen den vorspringenden seitlichen Wandscheiben. Die vertikalen Fensterbänder an der Westfassade wurden erst im Rahmen der dritten Umbauphase nach 1975 eingefügt.

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befinden sich weitere Gebäude des denkmalgeschützten Ensembles „Fernsehzentrum Adlershof“, Moriz-Seeler-Straße 1/7 (Nr. 09045245 der Berliner Denkmalliste, Stand 12.Oktober 2018). Hierzu zählen der Flachbau H2 (Schafsstall) sowie der Sendeturm. Ein östlich gelegenes ebenfalls als Baudenkmal eingetragenes Gebäude sowie die rückseitige „Büroscheibe“ an der Franz-Ehrlich-Straße wurden aufgrund ihres schlechten baulichen Zustands bereits 1994 rückgebaut.

Mit Ausnahme eines Synchronstudios in der Moriz-Seeler-Straße 5 werden aktuell die historischen Gebäude nicht für Film- oder Fernsehproduktionen genutzt. Das „ehemalige Studio 5“ dient zurzeit sozialkulturellen Zwecken sowie als Theater und Tanzschule, wofür allerdings nicht der Studiosaal genutzt wird. Dieser steht derzeit leer. Das Produktions- und Verwaltungszentrum Adlershof, zu dem das „Studio 5“ einst gehörte, wurde in den letzten Jahren durch vier neue Studiohallen ergänzt, die sich etwas weiter südöstlich an der Straße „Am Studio“ befinden.

## 2.4 Geltendes Planungsrecht

Für den gesamten Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan XV-51a, festgesetzt durch Verordnung vom 30. Juni 2006 (GVBI. S. 789), in Verbindung mit den Änderungen des Bebauungsplans XV-51a-1, festgesetzt durch Verordnung vom 08. November 2016 (GVBI S. 870). Der gesamte Geltungsbereich ist als Sondergebiet – Medien – festgesetzt. Das denkmalgeschützte Bestandsgebäude wird durch eine Baukörperfestsetzung sowie die Anzahl der Vollgeschosse gesichert. Südöstlich grenzt ein nicht überbaubarer Bereich an.

Für das Sondergebiet – Medien– sind durch textliche Festsetzungen die zulässigen Nutzungen definiert. Das Sondergebiet – Medien – dient vorwiegend der Unterbringung von film-, fernseh-, video-, theater-, rundfunk- und musikbezogenen Produktions- und Betriebsstätten, Produktions- und Dienstleistungsbetriebe für Veranstaltungen, Messen und Ausstellungen, Produktions- und Dienstleistungsbetriebe für Grafik- und Druckerzeugnisse, Betriebe der Software- und Gamesentwicklung sowie Betriebe der Telekommunikation. Ausnahmsweise können in dem Sondergebiet – Medien – Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Sondergebiet – Medien – zugeordnet sind, sowie für Mitarbeiter und Gäste, soweit es sich um einen vorübergehenden Wohnaufenthalt zur Durchführung bestimmter Aufgaben und Tätigkeiten handelt (Dienst- und Gastwohnungen), und Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens zugelassen werden.

## 2.5 Erschließung/ Stadttechnische Erschließung/ ÖPNV

### Verkehrsinfrastruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt durch seine unmittelbare Nähe zum S-Bahnhof Adlershof und zur Rudower Chaussee innerhalb des am besten erschlossenen Bereichs der Entwicklungsmaßnahme. Die öffentlichen Straßen Franz-Ehrlich-Straße und Moriz-Seeler-Straße sichern die Erschließung des Plangebiets. Die äußere Erschließung erfolgt hauptsächlich über die Rudower Chaussee. Über diese und die Hermann-Dorner-Allee lässt sich mittels der Anschlussstelle Adlershof die Bundesautobahn A 113 erreichen. Damit ist das Plangebiet in einer Entfernung von rd. 2 km an das Autobahnnetz angeschlossen.

Von Süden kommende bzw. nach Süden abfließende Verkehre können alternativ die Ernst-Augustin-Straße und die Straße „Am Studio“ nutzen.

Die Entfernung zum nächstgelegenen S-Bahnhof Adlershof beträgt rd. 200 m. Die Station bietet Direktverbindungen mit der Berliner Innenstadt bzw. über Charlottenburg mit Spandau (S 9), mit dem Fernbahnhof Südkreuz bzw. mit Westend (S 45/46) sowie mit Pankow bzw. Birkenwerder (S 8/85), dem Flughafen Berlin-Schönefeld (S 45/9), Grünau (S 85) sowie mit Zeuthen (S 8) und Königs-Wusterhausen (S 46) an. Alle S-Bahnlinien verkehren ausschließlich im 20-Minuten-Takt. Durch die Verschränkung mehrerer Linien wird jedoch bei den meisten Destinationen – etwa zum Flughafen BER– ein 10-Minuten-Takt gewährleistet.

Die auf der Rudower Chaussee jeweils im 20-Minuten-Takt verkehrenden Straßenbahnlinien 61 und 63 verbinden Adlershof mit der Altstadt und der Bahnhofstraße in Köpenick und führen von dort nach Mahlsdorf-Süd bzw. Friedrichshagen. Die nächstgelegene Haltestelle am S-Bahnhof Adlershof ist rd. 200 m entfernt. Die Linien sollen innerhalb der kommenden Jahre über ihren derzeitigen Endpunkt an der Karl-Ziegler-Straße über den Groß-Berliner Damm zum S- und Regionalbahnhof Schöneweide verlängert werden. Im gleichen Zuge wird die von Schöneweide kommende Straßenbahnlinie M 17 bis zur südöstlich des

Plangebiets gelegenen Wendeschleife verlängert. Im Januar 2020 wurde der Planfeststellungsbeschluss für das als Adlershof II bezeichnete Projekt gefasst, kurz darauf die Baumaßnahmen aufgenommen. Die Verlängerung soll im Herbst 2021 in Betrieb genommen werden.

Darüber hinaus verkehren am S-Bahnhof Adlershof die Buslinien 162, 163, 164, 260 sowie die Nachtbuslinien N60, N65 und N68. Aktuell befinden sich zwei weitere Buslinien, die die westlichen Bereiche Johannisthals bzw. Altglienicke mit dem S-Bahnhof Adlershof verbinden sollen, in der Planung.

Da im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme die Rudower Chaussee, die Moriz-Seeler-Straße und die Franz-Ehrlich-Straße neu gebaut wurden, verfügen diese Straßen über beidseitige Gehwege, welche den Normen zu Zeiten ihrer Errichtung entsprechen. Die Breiten variieren zwischen 3,15 m (Rudower Chaussee) und 2,25 m (Moriz-Seeler-Straße). Der westliche Gehweg der Franz-Ehrlich-Straße wurde im Abschnitt zwischen der Moriz-Seeler-Straße und der Rudower Chaussee auf ca. 4,00 m verbreitert. Zum sicheren Überqueren des Knotenpunkts Rudower Chaussee/ Franz- Ehrlich-Straße/ Wagner-Régeny-Straße wurde eine Lichtsignalanlage installiert. Zudem verbessert die diagonale Wegeführung in der Grünanlage Eichenhain die fußläufige Erreichbarkeit des S-Bahnhofs Adlershof.

Die Situation für den Radverkehr ist als gut einzuschätzen. Im Zuge der Hauptverkehrsstraße Rudower Chaussee existieren zur sicheren Führung des Radverkehrs bauliche Radverkehrsanlagen. In der Erschließungsstraße Franz-Ehrlich-Straße wird der Radverkehr gemeinsam mit dem Kfz-Verkehr auf der Fahrbahn geführt, was auf Grund der geringen Verkehrsbelastungen in der Franz-Ehrlich-Straße entsprechend den Vorgaben der RASt zulässig ist.

Derzeitig befinden sich auf dem Grundstück keine gesonderten Abstellanlagen. Diese sollen im Rahmen eines Neubaus bzw. einer baulichen Veränderung des Bestands gemäß der Berliner Stellplatzverordnung geschaffen werden. So sind für Theater, Konzerthäuser, Kinos, Vortragssäle, Mehrzweckhallen, Kirchen jeweils ein Fahrradstellplatz je 20 Sitz- bzw. Stehplätze vorzusehen.

Für den ruhenden Verkehr existieren unmittelbar im Bereich des Plangebietes Parkbuchten, welche auf beiden Seiten der Franz-Ehrlich-Straße und der Moriz-Seeler-Straße jeweils längs zur Fahrtrichtung angeordnet sind. Durch die im Rahmen des Verkehrsgutachtens durchgeführte Ortsbesichtigung konnte ein hoher Parkdruck und eine sehr hohe Auslastung der vorhandenen Stellplätze entlang der Franz-Ehrlich-Straße und der Moriz-Seeler-Straße festgestellt werden. Somit ist nicht auszuschließen, dass zum Abstellen der Fahrzeuge auch die drei Parkhäuser in naher Umgebung genutzt werden.

Das erste Parkhaus ist das Parkhaus Europa-Center auf der Albert-Einstein-Straße und liegt in rd. 500 m Entfernung. Das Parkhaus besitzt insgesamt 580 Stellplätze, wovon ca. 500 Stellplätze öffentlich für das Kurzzeitparken zur Verfügung stehen. Das zweite Parkhaus ist das rd. 350 m entfernt gelegene Goldbeck-Parkhaus an der Kreuzung Wagner-Régeny-Straße / Hans-Schmidt-Straße, welches ca. 470 öffentliche Stellplätze (von ca. 700 Stellplätzen) zum Kurzzeitparken anbietet. Darüber hinaus stellt die Tiefgarage des an der Rudower Chaussee gelegenen, rd. 300 m entfernten, Einkaufszentrums Adlershofer Tor während der Öffnungszeiten 460 der gesamt 560 Stellplätze der Öffentlichkeit zur Verfügung.

In Bezug auf den ruhenden Verkehr ist allgemein anzumerken, dass in Berlin, ausgenommen für mobilitätseingeschränkte Personen, keine Pflicht zur Herstellung von Pkw-Stellplätzen besteht. Nach den Ausführungsvorschriften zu Pflichtstellplätzen (AV Stellplätze Berlin, 2007) sind für Gebäude mit Büronutzung keine Behindertenstellplätze zu errichten. Für

Theater, Konzerthäuser, Kinos, Vortragssäle, Mehrzweckhallen, Kirchen ist jeweils ein Behindertenstellplatz je 200 Sitz- bzw. Stehplätze zu schaffen.

**Verkehrliche Untersuchung**

Zur Ermittlung der durch den Bebauungsplan generierten zusätzlichen Verkehre und deren Auswirkungen auf das Bestandsnetz wurde eine gutachterliche verkehrliche Untersuchung im Februar 2020 durchgeführt, welche im September 2020 ergänzt wurde[1]. Die Ermittlung der zukünftigen Verkehrsbelastungen zum Prognosehorizont 2030 erfolgte für den Nullfall und für den Planfall. Der Nullfall berücksichtigt die Verkehrsbelastungen zum Prognosehorizont 2030 ohne die durch die Planungen des Bebauungsplanes XV-51a-2 generierten zusätzlichen Verkehre. Grundlage dafür bildete die durch das Ingenieurbüro LK Argus erarbeitete gebietskonkrete Verkehrsprognose 2030 für Berlin-Johannesthal/ Adlershof, welche zum Stand 2017 sämtliche zukünftigen Entwicklungen im betrachteten Untersuchungsraum, mit Ausnahme der geplanten Entwicklungen im Rahmen der Maßnahmen des Bebauungsplanes XV-51a-2, enthält. Bei der Ermittlung des Verkehrsaufkommens wurde nicht der für die äußere Stadt übliche Modal-Split angewandt. Vielmehr wurde aufgrund der guten ÖPNV-Anbindung der mit SenUVK abgestimmte reduzierte MIV-Anteil zu Grunde gelegt, der auch die Basis der gebietskonkreten Verkehrsprognose 2030 bildete.

Für die Ermittlung der Verkehrsbelastungen des Prognose-Planfalls wurde zunächst das zusätzliche Verkehrsaufkommen, welches durch die möglichen Entwicklungen auf dem Plangebiet erzeugt wird, anhand struktureller und verkehrsplanerischer Kenngrößen abgeschätzt. Die Abschätzung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens erfolgte für zwei Szenarien. Dabei wurden bezüglich der Verkehrserzeugung ein Minimal- (Szenario 1) und ein Maximal-Szenario (Szenario 2) betrachtet und wurde nach den drei Verkehrsarten Beschäftigten-, Kunden- und Wirtschaftsverkehr unterschieden. Im Szenario 1 wurde ein neu induzierter Verkehr von ca. 273 Kfz-Fahrten/ Tag (Quell- und Zielverkehr) ermittelt. Im Szenario 2 betrug das zusätzliche Verkehrsaufkommen ca. 723 Kfz-Fahrten/ Tag.

Die Ermittlung der Bemessungsverkehrsstärke am Knotenpunkt Rudower Chaussee/ Franz-Ehrlich-Straße/ Wagner-Régeny-Straße erfolgte durch Überlagerung des neu induzierten Quell- und Zielverkehrs (anhand von Tagesganglinien unterschiedlicher Verkehrsarten) mit den Verkehrsbelastungen der Früh- und Spätspitzenstunde des Prognose-Nullfalls 2030. Die Aufteilung des induzierten Quell- und Zielverkehrs auf die jeweiligen Fahrtrichtungen erfolgte anhand der Anteile entsprechend der Verkehrserhebung vom 03.11.2016. Selbst wenn davon auszugehen ist, dass ein Teil des Verkehrs über die Ernst-Augustin-Straße und die Straße „Am Studio“ ein- bzw. ausfährt, wurde im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung angenommen, dass das gesamte Verkehrsaufkommen über den Knotenunkt Rudower Chaussee/ Franz-Ehrlich-Straße/ Wagner-Régeny-Straße zum B-Plangebiet ein- und ausfährt.

Der Leistungsfähigkeitsnachweis nach HBS 2015 für den Knotenpunkt Rudower Chaussee/Franz-Ehrlich-Straße/ Wagner-Régeny-Straße hat gezeigt, dass der Knotenpunkt sowohl in der Frühspitzenstunde als auch in der Spätspitzenstunde in seiner Bestandsform mit Lichtsignalanlage unter Berücksichtigung der zusätzlichen Verkehrsmengen sowie ge-

[1] vgl. PTV Planung Transport Verkehr AG, Verkehrliche Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XV-51a-2 in Berlin Treptow-Köpenick, Ortsteil Adlershof – Verkehrserzeugung, 06.02.2020, Ergänzung am 28.09.2020

ringen Anpassungen der vorgesehenen Signalzeitenpläne (der verkehrstechnischen Untersuchung zur Tramneubaustrecke Adlershof) mit einer Qualitätsstufe D ausreichend leistungsfähig ist.

Die verkehrliche Untersuchung wurde hinsichtlich folgender Themen überarbeitet:

- Verkehrsermittlung auf der Grundlage des SrV 2013
- Verkehrliche Einschätzung des Knotenpunktes Adlergestell/Rudower Chaussee/ Dörpfeldstraße
- Bewertung des Rad- und Fußgängerverkehrs
- Berücksichtigung des Busverkehrs

mit folgenden Ergebnissen

**Verkehrsermittlung auf der Grundlage des SrV 2013**

Für die Ermittlung der durch das Bebauungsplanverfahrens XV-51a-2 in Berlin Treptow-Köpenick neu induzierten Verkehre standen zum Bearbeitungszeitraum (Juli 2019 bis Februar 2020) die in der verkehrsplanerischen Untersuchung erwähnten Quellen sowie die Verkehrsverhaltensdaten des Systems der repräsentativen Verkehrsbefragung des Jahres 2013 (SrV 2013) zur Verfügung. Die aktuellen Daten des SrV 2018 sind erst im März dieses Jahrs erschienen. Die vorliegende und 2019 abgestimmte Gebietskonkrete Verkehrsprognose 2030 von LK Argus wurde beim MIV-Anteil der Beschäftigten des geplanten Bürogebäudes und des Studios 5 berücksichtigt.

Im Rahmen der Leistungsfähigkeitsbewertung des Knotenpunktes Rudower Chaussee/ Franz- Ehrlich-Straße/ Wagner-Régeny-Straße wurde auf der Basis der Verkehrsbelastungen des Szenarios 2 der Nachweis erbracht, dass der Knotenpunkt mit den zusätzlichen Verkehrsströmen ausreichend leistungsfähig ist. Werden für die Verkehrserzeugung verkehrsspezifische Kenngrößen verwendet, die unter denen des Szenarios 2 liegen, wie beispielsweise die Berücksichtigung der niedrigeren MIV-Anteile des SrV 2018, ist die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Rudower Chaussee/ Franz-Ehrlich-Straße/ Wagner-Régeny-Straße zukünftig trotzdem gegeben.

**Verkehrliche Einschätzung des Knotenpunktes Adlergestell/Rudower Chaussee/ Dörpfeldstraße**

Hinsichtlich des Knotenpunktes Adlergestell/ Rudower Chaussee/ Dörpfeldstraße haben bereits die Untersuchungen des LK Argus aus dem Jahr 2018 gezeigt, dass der Knotenpunkt in der Analyse sowie in der Prognose unzureichend leistungsfähig ist. Dahingehend erfolgte seitens LK Argus eine Anpassung der vorläufigen Umlegungsergebnisse, da sich Verkehrsmengen bei Überlastungen von Verkehrsanlagen auf Alternativ-Routen verteilen. Diese Verkehrsverlagerung von Norden / Osten nach Süden / Westen führen am Adlergestell zu Entlastungen. Auf Grundlage dessen und weiteren Annahmen wie der Reduzierung der Umlaufzeit, veränderte Fahrstreifenaufteilung in der Rudower Chaussee und der Umgestaltung der Dörpfeldstraße wurde in der Frühspitze ein QSV E und in der Spätspitze ein QSV D ermittelt.

Zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit am Knotenpunkt Adlergestell/ Rudower Chaussee/ Dörpfeldstraße können folgende Maßnahmen zielführend sein:

- veränderte Fahrstreifenaufteilung bspw. durch die Einordnung eines zweiten Linksabbiegestreifens im Adlergestell (S) anstelle eines Geradeausfahrstreifens
- Restriktionen einzelner Fahrbeziehungen bspw. durch ein Linksabbiegeverbot aus der Dörpfeldstraße und Umsetzung eines Misch- und Geradeausfahrstreifens

Senatsvorlage

- Pförtnerung des Knotenpunkt Adlergestell / Köpenicker Straße / Glienicker Weg mit Fahrtrichtung Nord um Verkehrsmengen im südlichen Knotenzufahrt Adlergestell/ Rudower Chaussee/ Dörpfeldstraße dosiert abwickeln zu können und ggf. bereits am Knotenpunkt Adlergestell / Köpenicker Straße / Glienicker Weg den Kfz-Verkehr gezielt in Richtung Westen zu lenken

Maßnahmen zur Entlastung des Knotenpunktes Rudower Chaussee/ Franz-Ehrlich-Straße/ Wagner-Régeny-Straße durch die zusätzlichen Verkehre des Bebauungsplanes XV-51a-2 können sein:

- Führung des Quellverkehrs über die Ernst-Augustin-Straße und Am Studio (Linksabbiegeverbot aus Tiefgarage)
- Attraktivierung des ÖPNV für Veranstaltungsbesucher durch Nutzung der Eintrittskarten als Fahrkarte für den öffentlichen Verkehr

Die dargestellten Maßnahmen sind lediglich Lösungsansätze zur Verbesserung des Verkehrsablaufs und zur Reduzierung von Rückstau.

**Bewertung des Rad- und Fußgängerverkehrs**

Die Bewertung der Verkehrsqualitäten für den Rad- und Fußgängerverkehr wurden im Verkehrsgutachten ergänzt.

**Berücksichtigung des Busverkehrs**

Die nachträgliche Überprüfung der Leistungsfähigkeit hat ergeben, dass diese Busse im Zuge der Rudower Chaussee zu keiner Verschlechterung der Verkehrsqualitäten auf den betreffenden Fahrstreifen führen.

**Elektrizität**

Die Anlieger der Franz-Ehrlich- und Moriz-Seeler-Straße sind stromseitig an das Mittel- und Niederspannungsnetz der Blockheizkraftwerks- Träger- und Betreibergesellschaft mbH Berlin angeschlossen (BTB fungiert hier auch als Netzbetreiber).

**Schmutzwasser / Regenwasser**

Die vorhandenen Entwässerungsanlagen des übergeordneten Netzes stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Die innere Erschließung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden.

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt im Plangebiet im Trennsystem. In den im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme neu errichteten oder erneuerten öffentlichen Straßen wurde der Einbau neuer Schmutz- und Regenwasserkanäle vorgenommen.

Ein Großteil der Plangebietsfläche ist bereits durch das Bestandsgebäude sowie dessen unmittelbar angrenzende Außenanlagen versiegelt. Es findet lediglich im Bereich des Neu-/Anbaus des Bürogebäudes eine Neuversiegelung statt. Derzeit werden lediglich die auf der südwestlichen Dachhälfte des Saalbaus anfallenden Niederschlagswasser über den Kanal abgleitet. Alle anderen Niederschlagswasser werden flächig auf dem Grundstück versickert.

Maßnahmen zum Ausgleich des Verlustes an Bodenfunktion, wie eine extensive Dachbegrünung bei den Neubauten sowie die Machbarkeit der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser unter Berücksichtigung der Bodenverhältnisse und der Kapazitäten

SenStadt

des ggf. betroffenen Kanalnetzes, wurden im Rahmen einer Machbarkeitsstudie zur Niederschlagsentwässerung vom 10. Mai 2019 durch die HORN & MÜLLER Ingenieurgesellschaft mbH geprüft.

Das Entwässerungsgebiet wurde auf Grund der örtlichen Gegebenheiten in zwei Teilflächen unterteilt. Für jede Teilfläche wurde exemplarisch eine ausreichend dimensionierte Versickerungsanlage festgelegt und der Nachweis der Versickerungsfähigkeit erbracht.

Als Ergebnis des Versickerungsgutachtens lässt sich feststellen, dass auf Grund der günstigen hydrogeologischen Verhältnisse, kf-Wert und Grundwasserflurabstand eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers im Bereich des B-Plangebietes XV-51a-2 möglich ist[2].

Bedingt durch die vorhandene und die geplante Bebauung des Flurstückes ist in den weiteren Planungsphasen die Wahl und Dimensionierung der entsprechenden Versickerungsanlage notwendig.

**Frischwasser**

Die vorhandenen Trinkwasseranlagen des übergeordneten Netzes stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Das Plangebiet wird durch Anbindungen an das Hauptnetz der Berliner Wasserbetriebe mit Trinkwasser versorgt. Die äußere Erschließung des Bebauungsplangebiets ist durch das bestehende Wasserversorgungsnetz gewährleistet. Die innere Erschließung des Gebietes mit Trinkwasserleitungen ist bzw. wird entsprechend dem Bedarf dimensioniert und neu hergestellt.

## 2.6 Denkmalschutz

Das Plangebiet wird bestimmt durch das „ehemalige Studio 5“, welches Teil des von Wolfgang Wunsch (Entwurfsplanung bis 1953) und Franz Ehrlich (Ausführungsplanung) errichteten Denkmalbereichs „Fernsehzentrum Adlershof“, Moriz-Seeler-Straße 1/7 (Nr. 09045245 der Berliner Denkmalliste, Stand 12.Oktober 2018) ist. Dieses ist zu schützen und zu erhalten. Das bedeutet, dass bauliche Veränderungen der Genehmigung der zuständigen Denkmalbehörden bedürfen. So wurde die geplante bauliche Erweiterung mit diesen abgestimmt. Ein ebenfalls genehmigungspflichtiger Abbruch von Gebäuden im Denkmalbereich kommt nicht in Betracht.

Des Weiteren zählen zum Ensemble „Fernsehzentrum Adlershof“ der südlich angrenzende Flachbau H2 (Schafsstall) sowie der Sendeturm (Moriz-Seeler-Straße 1/7) wie auch der Fernsehgarten mit Freiraumplastiken, angelegt 1987-88, Franz-Ehrlich-Straße 12. Ein östlich des Saalbaus gelegenes, ebenfalls als Baudenkmal eingetragenes Gebäude sowie die sogenannten „Büroscheiben“ an der Franz-Ehrlich-Straße wurden aufgrund ihrer schlechten Bausubstanz bereits rückgebaut. Weitere Baudenkmale befinden sich südwestlich des Plangebiets entlang der Rudower Chaussee. Hierzu zählen u. a. die isothermischen Kugellabore.

[2] vgl. HORN & MÜLLER Ingenieurgesellschaft mbH, Versickerung Bebauungsplanverfahren XV-51a-2, 28. Mai 2019 (Entwurf)

### 2.7 Artenschutz und Biotope

Auch wenn das Plangebiet überwiegend durch den Saalbau „ehemaliges Studio 5“ überbaut ist, haben sich auf den durch den Abriss weiterer Gebäude des ehemaligen Fernsehzentrums Adlershof entstandenen Flächen Ruderalvegetationen entwickelt. Darunter wurden innerhalb des Geltungsbereichs Anteile einer nach § 30 Abs. 1 und 2 BNatSchG geschützten Sandtrockenrasen-Biotopfläche (Biotoptyp 05121) identifiziert.

Zum vollständigen Ausgleich für die Zerstörung des Trockenrasens innerhalb des Geltungsbereichs wurde durch den Entwicklungsträger in Zusammenarbeit mit den zuständigen Fachbehörden als Teil einer sogenannten Sammelkompensationsmaßnahme für mehrere Flächen innerhalb der Entwicklungsmaßnahme ein Ausgleichskonzept erarbeitet und am 16. April 2018 beschlossen (vgl. III 1.1).

### 2.8 Wasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb des Wasserschutzgebietes Johannisthal. Damit gilt die entsprechende Wasserschutzgebietsverordnung nicht für den Bebauungsplan XV-51a-2. Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans ebenfalls nicht vorhanden. Somit ergeben sich für das Schutzgut Wasser keine besonderen Konfliktpotentiale.

## 3 Planerische Ausgangssituation

### 3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Für den vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Raumordnungsgesetz aus dem am 1. Februar 2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007, GVBl. vom 31. Januar 2008, S. 629) sowie dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 13. Mai 2019 (Berlin: GVBl. Nr. 16, S. 294 ff.)

Am 1. Juli 2019 hat der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) den LEP B-B abgelöst (veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Berlin (GVBl. Berlin Nr.16) vom 29. Juni 2019).

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 13. Mai 2019 (Berlin: GVBl. Nr. 16, S. 294 ff.) stellt das gesamte Areal als Gestaltungsraum Siedlung dar, in dem gemäß Ziel (Z) 5.6 Absatz 1 die Entwicklung von (Wohn-) Siedlungsflächen grundsätzlich möglich ist. Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen nach dem Grundsatz G 8.1 des LEP HR eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden. Der LEP HR legt weiter fest, dass bei Planungen und Maßnahmen die zu erwartenden Klimaveränderungen und deren Auswirkungen und Wechselwirkungen berücksichtigt werden sollen. Hierzu soll beispielsweise durch den Schutz vor Hitzefolgen in bioklimatisch belasteten Verdichtungsräumen und Innenstädten, durch Maßnahmen zu Wasserrückhalt und -versickerung sowie zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes Vorsorge getroffen werden (G 8.3). Ein Widerspruch mit den Zielen der Raumordnung ist nicht erkennbar.

Gestadt

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), der zuletzt am 2. September 2021 (ABl. S. 3809) geändert worden ist, stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter (Forschung und Medien) dar. Dies soll den Schwerpunkt von Forschung und Medien in diesem Bereich hervorheben. Gewerbliche Nutzungen sind integraler Bestandteil dieser Sonderbauflächen. Damit ist das geplante Sondergebiet des Bebauungsplans XV-51a-2 aus den Darstellungen des FNP Berlin entwicklungsfähig.

An der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze und entlang der Rudower Chaussee ist gemischte Baufläche - M 2 - dargestellt. Am S-Bahnhof Adlershof ist eine Einzelhandelskonzentration in symbolischer Breite dargestellt. Hier handelt es sich lediglich um die Vermittlung/Verdeutlichung der Zentrenstruktur – hier das bisherige Ortsteilzentrum Dörpfeldstraße (das sich in der Überarbeitung des StEP Zentren 3 (aktuell StEP Zentren 2030) nunmehr nur noch auf den Bereich nordöstlich der Görlitzer Bahn, entlang der Dörpfeldstraße, erstreckt).

### 3.3 Landschaftsprogramm (LaPRO)

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm vom 08. Juni 2016 (ABl. Nr. 24, S. 1314), stellt die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt, Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung/Freiraumnutzung dar. Für den Geltungsbereich und sein Umfeld werden folgende Teilziele dargestellt:

**Naturhaushalt/Umweltschutz:**

Der Planbereich befindet sich im Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel, für das folgende Maßnahmen als Anforderung an Nutzungen benannt werden:

- Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung),
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung,
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes bei Entsiegelung,
- Dezentrale Regenwasserbewirtschaftung,
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme,
- Erhalt / Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege,
- Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung,
- Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen,
- Vernetzung klimawirksamer Strukturen sowie
- Erhöhung der Rückstrahlung (Albedo).

**Erholung und Freiraumnutzung:**

Das Plangebiet selbst ist als sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren dargestellt, für die folgende Maßnahmen als Anforderung an Nutzungen benannt werden:

- Erschließung von Freiflächen und Erholungspotentialen,
- Entwicklung von Konzepten für die Erholungsnutzung,
- Entwicklung und Qualifizierung kleiner, quartiersbezogener Freiflächen,
- Entwicklung von Wegeverbindungen,

Senstadt

- Schutzpflanzungen bei angrenzender Wohn- und Erholungsnutzung,
- Dach- und Fassadenbegrünung,
- Baumpflanzungen auf geeigneten Flächen.

**Landschaftsbild:**

Der Geltungsbereich ist dem städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen zugeordnet, für den unter anderem folgende Maßnahmen aufgeführt werden:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung,
- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge (Volkspark, Gartenplätze, strukturierte Siedlungsbereiche z. B. der 1920er und 1930er Jahre),
- Quartiersbildung durch Entwicklung raumbildender Strukturen und Leitbaumarten in den Großsiedlungen,
- Erhalt des Volkspark-, Kleingarten- und Friedhofringes als Element Stadtstruktur und Ergänzung durch neue Parkanlagen,
- Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturflächen (Dach- und Wandbegrünung, Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen),
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen,
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente; Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenbäume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung.

**Biotop- und Artenschutz:**

Das Plangebiet zählt zum städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen mit folgenden Maßnahmen:

- Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biotischen Vielfalt,
- Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen (z. B. Pfuhle, Gräben) in Grünanlagen, Kleingärten und Industriegebieten,
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung,
- Extensivierung der Pflege in Teilen von Grün- und Parkanlagen,
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestands (insbesondere großkronige Laubbäume in Siedlungen und Obstbäume in Kleingärten),
- Verbesserung der Biotopqualität in Großsiedlungen,
- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen.

Der Bebauungsplan berücksichtigt einzelne Ziele des Landschaftsprogramms, indem er Dachbegrünung festsetzt und zum Erhalt und zur Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche beiträgt. Im Übrigen haben die Festsetzungen des Bebauungsplans XV-51a-2 keine Auswirkungen auf die Ziele des Landschaftsprogramms, da bereits nach dem geltenden Planungsrecht (Bebauungsplan XV-51a) eine vollständige Überbauung des Baufeldes zulässig war.

SenStadt

## 3.4 Stadtentwicklungsplanungen

Stadtentwicklungspläne (StEP) sind Instrumente der informellen städtebaulichen Planung. In den StEPs werden für die Gesamtstadt Leitlinien und Zielsetzungen für unterschiedliche Themenfelder erarbeitet. Für den Bebauungsplan XV-51a-2 sind insbesondere der StEP Verkehr sowie StEP Klima zu berücksichtigen.

### 3.4.1 Stadtentwicklungsplan Verkehr

Entsprechend den Inhalten des am 29. März 2011 vom Senat von Berlin beschlossenen Stadtentwicklungsplanes Verkehr (StEP Verkehr 2025) ist der Bezirk Adlershof/Johannisthal mit vier Verkehrsmitteln des öffentlichen Personenverkehrs (Regionalbahn, S-Bahn, Tram und Bus) gut an das ÖPNV-Netz angeschlossen.

Im Hinblick auf das Straßennetz wird die nahe des Plangebiets verlaufende Rudower Chaussee den Straßen der Stufe III des übergeordneten Straßennetzes (örtliche Straßenverbindung) zugeordnet (Bestand 2017).[3]

Der StEP Verkehr benennt darüber hinaus 44 Handlungsziele, die als allgemeine Vorgaben für die gesamte Stadt zu berücksichtigen sind. Für die Abwägung des Bebauungsplans XV-51a-2 sind hierbei von besonderer Bedeutung die Ziele 1.1 bis 2.2: Ausbau einer leistungsfähigen verkehrlichen Erschließung.

Seit der Erarbeitung des StEP Verkehr und seit dem Erscheinen des letzten Zwischenberichts 2014 haben sich die verkehrspolitischen Rahmenbedingungen hinsichtlich ihrer verkehrlichen Wirkung teilweise verändert. Somit wurde am 22. November 2016 vom Senat von Berlin der 2. Fortschrittsbericht zur Umsetzung des StEP Verkehr 2025 beschlossen. Bezugsjahr für die Ziele des zukünftigen „Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe)“ wird das Jahr 2030 sein, das Leitbild wird mit dem Zeithorizont 2050 eine darüber hinaus gehende, längerfristige Perspektive für die Mobilität der Zukunft entwickeln.

### 3.4.2 StEP Mobilität und Verkehr 2030

Am 02.03.2021 hat der Berliner Senat den Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr 2030 (StEP MoVe) verabschiedet. Der StEP MoVe definiert, beschreibt und konkretisiert als verkehrsträger- und themenübergreifendes Planwerk die strategischen Leitlinien und den künftigen Handlungsbedarf der Verkehrspolitik im Land Berlin. Er dient als Rahmen für weitere verkehrsbezogene Planwerke (z. B. zu Nahverkehr, Rad- und Fußverkehr oder Wirtschaftsverkehr), die damit auf einheitlichen Annahmen und Zielstellungen aufbauen.

Der StEP MoVe steht vor dem Hintergrund einer klimafreundlichen und umweltschonenden Mobilität und weist gesamtstädtische Ziele, Handlungserfordernisse und Maßnahmen für einen Planungshorizont bis 2030 aus. Eines der vorrangigen Ziele ist es, den Anteil des Umweltverbunds am Gesamtverkehr von heute 74 % auf 82 % (30 % Fußverkehr, 29 % ÖPNV, 23 % Radverkehr) im Jahr 2030 zu erhöhen.

Unter dem Leitgedanken einer nachhaltigen Verkehrspolitik soll Berlin im Sinne der Mobilitätswende zu einer mobilen und lebenswerten Stadt mit menschenfreundlichen, umweltverträglichen, klimaschonenden und sozial gerecht ausgestalteten Verkehrsangeboten entwickelt werden.

Die einzelnen Ziele gliedern sich wie folgt:

[3] https://www.berlin.de/senuvk/verkehr/politik_planung/strassen_kfz/strassennetz/, Stand:2017

- Sozial: Gewährleistung gleicher Mobilitätschancen, unabhängig von Lebenssituation, Mobilitätseinschränkungen, Geschlecht, Alter und Einkommen
- Räumlich: Erhalt der polyzentrischen Struktur Berlins durch Verbesserung der Nahmobilität und einer räumlichen Entwicklung entlang bestehender Schienenverkehrsverbindungen; Sicherstellung der Leistungsfähigkeit für alle ÖPNV-Nutzenden in der inneren Stadt; Ausbau der Infrastruktur mit Qualitätssteigerungen und Angebotsausweitungen, insbesondere für den ÖPNV in der äußeren Stadt
- Ökologisch: Reduzierung des Anteils fossiler Kraftstoffe im Verkehr; Reduzierung des Flächenverbrauchs; Anteilssteigerung des Umweltverbunds am Modal Split
- Ökonomisch: Verbesserung insbesondere schienen- und wasserstraßengebundener Transportwege im Waren-Fernverkehr; Entwicklung stadtverträglicher Sammel-, Verteil- und Umschlagstandorte mit klimaschonender Logistik; optimierte Abwicklung touristischer Verkehre
- Institutionell: Effiziente ressort-, länder- und akteursübergreifende Abstimmungen von Maßnahmen; transparente Beteiligung und Information der Öffentlichkeit

Der Bebauungsplan entspricht unter anderem den im StEP MoVe genannten raumstrukturellen Maßnahmen R3 „Entwicklung und Erschließung von Flächen entsprechend der Priorisierung in den Stadtentwicklungsplänen Wohnen, Wirtschaft und Zentren“ und R7 „Bauliche Ergänzung und Wiedernutzung brachgefallener, bereits erschlossener Flächen“. Der StEP MoVe enthält u. a. die folgenden Infrastrukturmaßnahmen in unmittelbarer Nähe des Plangebiets: Öffentlichen Verkehr I39 „Neubau der Straßenbahnstrecke Karl-Ziegler-Straße – Schöneweide“, I99 und I101 „Umsetzung Lärmminderungsplanung auf ausgewählten Straßen“, den Betriebshof Adlershof“.

### 3.4.3 Stadtentwicklungsplan Zentren

Der Senat von Berlin hat am 12. März 2019 den Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 (StEP Zentren 2030) beschlossen. Die vorrangigen, stadtentwicklungsplanerischen Ziele des StEP Zentren sind die Stärkung der städtischen Zentren, Sicherung einer wohnungsnahen Grundversorgung sowie die stadtzentrenverträgliche Integration von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen. Der Geltungsbereich liegt außerhalb der gekennzeichneten Zentren. Das nächstgelegene Zentrum ist das Ortsteilzentrum Dörpfeldstraße. Aus dem StEP Zentren 2030 ergeben sich keine relevanten Planungsvorgaben für die vorliegende Planung.

### 3.4.4 Stadtentwicklungsplan Wohnen

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (StEP Wohnen) wurde durch den Senat – nach Kenntnisnahme durch den Rat der Bürgermeister – am 20. August 2019 beschlossen. Der StEP Wohnen bildet die Grundlage der Berliner Wohnungspolitik bis zum Jahr 2030. Er zeigt die wesentlichen Flächenpotentiale für Wohnungsneubau in Berlin, trifft Aussagen zum erforderlichen Umfang und zur Verteilung in der Stadt.

Vor dem Hintergrund dieser dynamischen Entwicklung und der damit verbundenen Folgen eines deutlich angespannten Wohnungsmarkts mit stark steigenden Immobilien- und Mietpreisen wurde der Stadtentwicklungsplan Wohnen aktualisiert. Die Aufgabe des "StEP Wohnen 2030" wird es sein, die Wohnungsnachfrage und die Wohnungsbaupotentiale zu ermitteln, die stadtentwicklungspolitischen Leitlinien und Ziele des Wohnungsbaus darzustellen, sowie die Instrumente und Maßnahmen zu benennen, die notwendig sind, um diese Ziele zu erreichen und dabei den Anforderungen der Leitlinien gerecht zu werden.

Senat

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht innerhalb eines Neubaubereichs. Für diesen Bereich ist derzeit keine Wohnbebauung vorgesehen. Mit dem Bebauungsplan wird ebenfalls keine Wohnbebauung festgesetzt. Damit widerspricht die Entwicklung im Sondergebiet nicht den Zielen des Stadtentwicklungsplans Wohnen.

### 3.4.5 Stadtentwicklungsplan Klima

Der Senat von Berlin hat am 31. Mai 2011 den Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima) beschlossen. Er enthält insbesondere Aussagen zur bioklimatischen Situation und zu Maßnahmen. In den Analysekarten zum Bioklima wird der Geltungsbereich als ein Stadtraum dargestellt, der bei Tag und bei Nacht von Wärmebelastung betroffen ist und in dem prioritärer Handlungsbedarf besteht. Der Maßnahmenplan zu Grün- und Freiflächen stellt in Bezug auf die Stadtbäume im Siedlungsraum prioritären Handlungsbedarf fest. In Bezug auf die Gewässerqualität und Starkregen ist das Plangebiet als Teil des Handlungsraums Trennsystem (Schmutz- und Regenwasserkanalisation) dargestellt. Der im Juni 2016 veröffentlichte „StEP Klima KONKRET“ als Ergänzung zum StEP Klima enthält keine konkreten Aussagen, die im Bebauungsplan berücksichtigt werden müssen.

Durch die geplanten Festsetzungen (u. a. Baumpflanzungen, Dachbegrünungen, Regenwasserversickerung) im Bebauungsplanentwurf XV-51a-2 wird dem StEP Klima entsprochen.

## 3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

### 3.5.1 Lärmaktionsplanung

Mit dem Lärmaktionsplan Berlin 2008 wurde erstmalig eine gesamtstädtische Konzeption zur Minderung der Lärmbelastungen vorgestellt und vom Berliner Senat beschlossen. Mit dem am 23. Juni 2020 vom Senat beschlossenen Lärmaktionsplan 2019-2023 werden die Aktivitäten der letzten Jahre reflektiert, die Strategien fortgeschrieben und die beabsichtigten Schwerpunkte der Arbeit in den nächsten Jahren benannt. Die Lärmaktionsplanung setzt dabei auf Vorbeugung und Sanierung an der Quelle.

Die Lärmminderungsplanung nimmt Bezug auf die strategischen Lärmkarten. Die strategischen Lärmkarten aus dem Jahr 2017 weisen entlang der Franz-Ehrlich-Straße und der Rudower Chaussee für das Plangebiet einen Tag-Abend-Nacht-Lärmindex $L_{DEN}$ von mehr als 60 dB(A) und einen Nacht-Lärmindex $L_N$ von 50 bis 60 dB(A) auf. Für die Nachtwerte gilt, dass ab 55 dB(A) die gesundheitlich relevante Schwelle erreicht bzw. überschritten ist. Somit handelt es sich gemäß Tabelle 2 der „Handreichung zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der räumlichen Planung – Aspekt Lärmminderung“ um einen Bereich mit hoher Lärmbelastung. Gemäß Tabelle 3 der Handreichung soll hier eine Überplanung mit lärmsensiblen Nutzungen nur erfolgen, wenn besondere städtebauliche Gründe vorliegen. Zudem sind die aktiven Lärmminderungsmaßnahmen zu prüfen.

Gemäß DIN 18005-1 sind für Sonstige Sondergebiete – soweit sie schutzbedürftig sind – je nach Nutzungsart Orientierungswerte von 45 bis 65 dB(A) tags und 35 bis 65 dB(A) nachts zu erreichen. Die Orientierungswerte werden in Teilbereichen des vorliegenden Plangebiets zur Nachtzeit überschritten. Da für das Plangebiet ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die den Sondergebieten - Medien - zugeordnet sind, sowie für Mitarbeiter und Gäste soweit es sich um einen vorübergehenden Wohnaufenthalt zur Durchführung bestimmter Aufgaben und Tätigkeiten handelt (Dienst- und Gastwohnungen) zulässig sind, ist ein Konflikt mit schutzwürdigen Nutzungen zu er-

warten. Um eine bessere Beurteilung der schalltechnischen Situation bezüglich des Verkehrslärms vornehmen zu können, wurde daher eine gutachterliche Stellungnahme am 18.06.2021 eingeholt (s. Kapitel III, 1.1).

### 3.5.2 BerlinStrategie 2030 / Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030

Im November 2014 beschloss der Berliner Senat das als BerlinStrategie betitelte Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030, welches sich als Konzept und Wegweiser der gesamtstädtischen Entwicklung versteht. Angesichts des hochdynamischen Wachstums Berlins erwies es sich als notwendig, zentrale Leitbilder, Prinzipien und Steuerungsansätze der Stadtentwicklung weiterzuentwickeln.

In der BerlinStrategie werden sechs Qualitäten formuliert, die heute und in Zukunft einen zentralen Beitrag zur Lebensqualität und Wettbewerbsfähigkeit der Stadt leisten. Es wurden acht Strategien entwickelt, die eine Perspektive für die grundlegenden Themen und künftigen Herausforderungen aufzeigen und zehn Transformationsräume benannt. Die Transformationsräume weisen günstige Voraussetzungen auf, um die Strategien ortsbezogen zu bündeln, den Anspruch einer integrierten Stadtentwicklung beispielhaft aufzuzeigen und so die BerlinStrategie wirkungsvoll umzusetzen.

Das Plangebiet des Bebauungsplan XV-51a-2 befindet sich in dem Transformationsraum Schöneweide-Adlershof-BER. Der Transformationsraum im Südosten Berlins reicht von Oberschöneweide über Adlershof und das nördliche Grünau bis zum Hauptstadtflughafen BER. Adlershof ist als Standort von Hochtechnologie und Medien etabliert und stellt seine Qualitäten als multifunktionaler Standort unter Beweis: Arbeiten, Studieren, Wohnen, Kultur und Freiräume greifen hier eng ineinander. Die Inhalte des Bebauungsplans entsprechen somit der allgemeinen Zielsetzung zur Ermöglichung weiterer innerstädtischer Arbeitsplätze und Wiedernutzbarmachung kultureller Einrichtungen.

## 3.6 Bereichsentwicklungsplanung

### 3.6.1 Zentren- und Einzelhandelskonzept 2016 (ZEHK 2016)

Das Zentren- und Einzelhandelskonzept 2016 für den Bezirk Treptow-Köpenick ist durch Beschlussfassung des Bezirksamts am 21. Juni 2016/BA-Vorlage 470/2016 und am 21. Juli 2016 von der BVV als fachlicher Teilplan der Bereichsentwicklungsplanung (BEP) und als Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelskonzepts 2009 von der Bezirksverordnetenversammlung Treptow-Köpenick beschlossen worden. Es ist als Ergebnis einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt in der Nähe des bezirklichen Nahversorgungszentrums „Adlershofer Tor“, ohne selbst Bestandteil zu sein. Ziel des o. g. Nahversorgungszentrums ist es, im Sinne einer städtebaulich-funktionalen Arbeitsteilung hier schwerpunktmäßig solche Nutzungen anzusiedeln, die sich auf die besonderen Erfordernisse des Entwicklungsbereichs Adlershof und die dort vertretenen Nutzergruppen aus den Bereichen Medien, Wissenschaft und Wirtschaft sowie zunehmend Wohnen beziehen.

Durch die vorgesehenen Festsetzungen berührt die Planung keine Belange des Zentrenkonzepts.

Der Bebauungsplan XV-51a-2 berücksichtigt die Bereichsentwicklungsplanung.

### 3.6.2 Radwegekonzept Treptow-Köpenick 2010 Teilplan der BEP

Das Radwegekonzept ist im Rahmen der Bereichsentwicklungsplanung als Fachplan „Öffentlicher Raum und Verkehr“ Teilplan Radverkehr Radwegekonzept Treptow-Köpenick im April 2011 (BA-Beschluss 585/ 2011) durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick und die Bezirksverordnetenversammlung im Mai 2011 (BVV-Beschluss 1097/51/11) beschlossen worden. Das Ernst-Ruska-Ufer und die Rudower Chaussee sind jeweils Teil des Hauptroutennetzes des Radwegekonzeptes Treptow-Köpenick.

### 3.6.3 Soziales Infrastrukturkonzept SIKo 2016, Stand Dez.2017, Teilplan der BEP

Das SIKo 2016 wurde durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick (BA-Beschluss 239/18 vom 15. November 2018) und die Bezirksverordnetenversammlung Treptow-Köpenick (am 16. Mai 2019, Drucksachen-Nummer VIII/0618) beschlossen.

Das SIKo 2016 analysiert die Versorgung des Bezirks mit sozialer und grüner öffentlicher Infrastruktur, stellt Potentialflächen zur Deckung des steigenden Bedarfs aufgrund des Wohnungsneubaus dar und zeigt Handlungserfordernisse zur Sicherung/ Entwicklung der sozialen und grünen Infrastruktur auf. Die Belange des SIKo werden von dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren nicht berührt.

### 3.6.4 Nahverkehrsplan Berlin 2019-2023

Der am 26. Februar 2019 vom Berliner Senat beschlossene Nahverkehrsplan für 2019-2023 setzt die Standards und Vorgaben für Umfang und Qualität der ÖPNV-Leistungen fest und bildet damit die Grundlage für die ÖPNV-Angebotsplanung. Darüber hinaus enthält der NVP Zielvorgaben, Prüfaufträge und konkrete Maßnahmenvorschläge zur Förderung des ÖPNV in Berlin.

Für das insbesondere über den S-Bahnhof Adlershof an das ÖPNV-Netz angebundene Plangebiet werden keine Aussagen getroffen. Im Bau befindet sich das Straßenbahnvorhaben Schöneweide-Adlershof (Adlershof II). Diese Neubaustrecke Adlershof II von der Karl-Ziegler-Straße zum Bahnhof Schöneweide soll als Tangentialverbindung von Nordosten in Richtung Adlershof, zur Erschließung der Bereiche der Wissenschaftsstadt um den Groß-Berliner Damm und als leistungsfähige Anbindung des wichtigen Wissenschafts- und Wirtschaftsstandortes an den Bahnhof Schöneweide dienen. Ebenfalls ist eine Anbindung von Adlershof/Wista (Linie164) an die Flughafen-S-Bahnen (S9/S45) vorgesehen.

### 3.6.5 Arbeitsraumprogramm der Berliner Kulturverwaltung

Eine prioritäre Aufgabe der Senatsverwaltung für Kultur und Europa ist die Verbesserung der Produktionsbedingungen von Kunst und Kultur in der Stadt. Hierzu zählen besonders die Akquise und langfristige Sicherung von Arbeitsräumen für die künstlerische Produktion. Dies wurde 2016 in den Richtlinien der Regierungspolitik (18. WP) quantifiziert: Bis 2021 sollen insgesamt 2.000 Arbeitsräume für Künstlerinnen und Künstler im Rahmen des o. g. Arbeitsraumprogramms bereitgestellt werden. Die Bedarfslage ergibt sich aus der entsprechenden Erhebung der Kulturverwaltung.

Neben der Umnutzung von Bestandsobjekten bedarf es ebenso des Neubaus von künstlerischen Arbeits- und Produktionsräumen. Beides wäre im Plangebiet umsetzbar und könnte nicht nur einen stadträumlichen Gewinn bedeuten, sondern entspräche dem Leitbild der gemischten Stadt („Berliner Mischung“) und trüge zur nachhaltigen Stadtentwicklung bei.

Das Förderprogramm für Arbeitsräume fördert anteilig die Mieten für künstlerische Produktionsräume unterschiedlicher Sparten. Die Bewirtschaftungen der Flächen erfolgt über ein Generalmietermodell durch die GSE, die Räume werden über ein Juryverfahren anhand der Förderkriterien Professionalität, soziale und berufliche Dringlichkeit vergeben.

### 3.7 Entwicklungsmaßnahme nach § 169 BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der am 25. Oktober 1994 förmlich festgelegten Entwicklungsmaßnahme (Verordnung über die förmliche Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs einschließlich zweier Anpassungsgebiete zur Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“, GVBl. S. 499 vom 21. Dezember 1994). Mit Beschluss des Senats von Berlin vom 1. Juli 2003 hat eine Umsteuerung einzelner Planungsziele der Entwicklungsmaßnahme stattgefunden. Mit Verordnung vom 21. März 2006 (GVBl. S. 293) wurde die Verordnung vom 07. Dezember 1994 für 141 ha wieder aufgehoben, da die Entwicklungsziele für diese Teilbereiche bereits erreicht wurden. Darüber hinaus sind Einzelentlassungen erfolgt.

Für die übrigen Teilbereiche gilt der Entwicklungsgenehmigungsvorbehalt gemäß § 169 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 144 und § 145 BauGB, nach dem Vorhaben nicht die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Entwicklungsmaßnahme zuwiderlaufen dürfen.

Die Ausführungen in der Rechtsverordnung haben weiter Bestand. Die geplante Nutzungsänderung widerspricht nicht den vorhandenen Rechtsverordnungen.

### 3.8 Angrenzende festgesetzte Bebauungspläne

Das Bebauungsplangebiet liegt im Geltungsbereich der Bebauungspläne XV-51a/ XV-51a-1 und südöstlich vom Bebauungsplan XV-67b (Rudower Chaussee - Corso) und südwestlich vom Bebauungsplan XV-67a.

**Bebauungsplan XV-51a**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt südlich der Rudower Chaussee nahe des S-Bahnhofs Berlin Adlershof und befindet sich so am Haupteingang zur Stadt der Wissenschaft, Wirtschaft und Medien. In diesem Bereich wird unter Integration vorhandener Einrichtungen und Strukturen die MediaCity Adlershof entwickelt. So befinden sich im Geltungsbereich das ehemalige Produktions- und Verwaltungszentrum des Deutschen Fernsehfunks der DDR, Fernseh- und Filmstudios sowie Gebäude der Akademie der Wissenschaften der DDR.

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs, der dem heutigen Medienstandort entspricht, wird als Sondergebiet – Medien – gesichert. An der Rudower Chaussee und im Bereich des S-Bahnhofes Adlershof wurden Kerngebiete festgesetzt. An der Straße „Am Studio“ und entlang des Bahndamms wurden Flächen als Gewerbegebiete festgesetzt.

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen und die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich – dienen der Erschließung des Bebauungsplanbereichs. Die Straße „Am Studio“ fungiert als Sammelstraße zwischen Rudower Chaussee und Köpenicker Straße.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde differenziert festgesetzt. Die Grundflächenzahlen (GRZ) erreichen von 0,5 bis 0,6, die Geschossflächenzahlen (GFZ) von 1,0 bis 3,4 sowie

Vorentwurf

die Baumassenzahlen (BMZ) von 3,5 bis 7,0. Darüber hinaus wurden bei denkmalgeschützten Gebäuden enge und weitere Baukörperausweisungen festgesetzt. Des Weiteren wurde die zulässige Höhe der Gebäude geregelt.

Der Bebauungsplan wurde mit Beschluss vom Senat am 30.Juni 2006 festgesetzt.

**Bebauungsplan XV-51a-1**

Der Bebauungsplan XV-51a-1 umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-51a und demnach eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ südöstlich der Rudower Chaussee, südwestlich des Bahngeländes, nordwestlich der Verlängerung der Wilhelm-Ostwald-Straße, nordöstlich der Straße „Am Studio“ sowie für die gesamte Straße „Am Studio“ im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Adlershof.

Mit dem Bebauungsplan wurden die allgemein zulässigen Nutzungen in den Sondergebieten – Medien – erweitert. Zusätzlich zu den im Bebauungsplan XV-51a allgemein zulässigen Nutzungsarten film-, fernseh-, video- und theaterbezogene Produktions- und Betriebsstätten sind auch musikbezogene Produktions- und Betriebsstätten sowie Produktions- und Dienstleistungsbetriebe in den Bereichen Grafik, Software, Telekommunikation und andere digitale Medienproduktionen sowie Veranstaltungen, Ausstellungen und Messen allgemein zulässig. Des Weiteren sind bisher ausnahmsweise zulässige Nutzungen nunmehr ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan wurde mit Beschluss vom Senat am 08. November 2016 festgesetzt.

**Bebauungsplan XV-67a**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-67a umfasst eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ nordwestlich des S-Bahnhof Adlershofs zwischen Görlitzer Bahn und Wagner-Régeny-Straße. Ebenfalls sind die Parkanalage „Eichenhain“, entlang des Bahndamms gewidmete Bahnanlagen, sowie ein Abschnitt der Rudower Chaussee (Straßenüberführung) Bestandteile des Geltungsbereichs. Letztere liegen außerhalb der Entwicklungsmaßnahme.

Der Bebauungsplan setzt im nördlichen Teil, zwischen Wagner-Régeny-Straße und der Bahnfläche, ein Kerngebiet (MK 1 und 2) und ein Gewerbegebiet mit jeweils einer GRZ von 0,6 fest. Teile der geplanten Kern- und Gewerbegebiete wurden auf zur Zeit der Festsetzung noch planfestgestellten Bahnflächen entwickelt (Festsetzung mit aufschiebender Wirkung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Weiterhin wird der Erhalt des sogenannten Eichenhains südlich der Rudower Chaussee durch Ausweisung als öffentliche Parkanlage Grünfläche (0,7 ha) festgesetzt.

Der Bebauungsplan wurde mit Beschluss vom Senat am 10.November 2011 festgesetzt.

**Bebauungsplan XV-67b**

Das ca. 2,1 ha große Plangebiet umfasst einen Abschnitt der Straßenverkehrsfläche der Rudower Chaussee zwischen der östlichen Begrenzung des Grundstückes Rudower Chaussee 4 (ehemalige Kaserne) und der Einmündung der Planstraße Süd 14 ("Volmerstraße") einschließlich eines 30-Meter-Abschnittes südlich der Planstraße Süd 14 ("Volmerstraße") im Bezirk Treptow, Ortsteil Johannisthal. Das Plangebiet liegt im Südosten Berlins in dem Bereich zwischen dem Teltowkanal und den Bahnanlagen. Die Rudower Chaussee geht von der Dörpfeldstraße vom Adlergestell kommend in südwestlicher Richtung in den Eisenhutweg über.

Das Plangebiet befindet sich in dem südöstlichen Teilbereich des Wirtschafts- und Wissenschaftsstandortes Adlershof (WISTA).

Der Bebauungsplan wurde mit Beschluss vom Senat am 09.Juli 1999 festgesetzt.

SenStadt

# II. PLANINHALT UND ABWÄGUNG

## 1 Ziel der Planung und wesentlicher Planinhalt

Intention der Planung ist es, das unter Denkmalschutz stehende Gebäude “ehemaliges Studio 5” zu erhalten und die Errichtung eines 6-geschossigen Neubaus inklusive Tiefgarage im Untergeschoss (1.UG) mit ca. 20 Stellplätzen (ca. 563 qm GF) an der Franz-Ehrlich-Straße hauptsächlich für medienkonforme Nutzungen zu ermöglichen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die zulässigen Nutzungen an aktuelle Anforderungen sowie an die städtebaulichen Potentiale des Umfelds angepasst und um zusätzliche Nutzungen erweitert werden. So soll etwa an der aktuell bestehenden kulturellen Nutzung festgehalten, diese jedoch um soziale Zweckbestimmungen erweitert werden. Die Ziele der Medienentwicklung in diesem Bereich der Entwicklungsmaßnahme bleiben jedoch unberührt.

Ein rentabler wirtschaftlicher Betrieb des ehemaligen Fernsehtheaters ist in seiner jetzigen Form nicht möglich, da dieses nicht mehr Bestandteil des es einst umgebenden Studiokomplexes ist. Die bauliche Instandsetzung bzw. die Erhaltung des verbleibenden Gebäudes ist sehr aufwendig. Durch eine bauliche Erweiterung ließe sich Raum für weitere Nutzungen erzielen, um eine wirtschaftliche Nutzung der mit dem vorgesehenen Bebauungsplan zulässigen Gesamtanlage erst zu ermöglichen. Erschwert wird dies durch die Tatsache, dass sich die angrenzenden Gebäude, H2 und ehemaliger Sendeturm in Besitz verschiedener Eigentümer befinden und eine Gesamtplanung für das bestehende Ensemble nicht möglich ist. Ein Neubau ist somit notwendig.

Die Erweiterung der zulässigen Nutzungen und die bauliche Erweiterung reagieren nicht nur auf die steigende Nachfrage nach Flächen in dem Bereich Medien, Kultur und Soziales, sie ermöglichen auch einen Erhalt und Ausbau der bestehenden sozio-kulturellen Nutzung des Bestandsbaus, deren Ausstrahlung weit über die Grenzen des Entwicklungsgebiets hinausgeht.

Gleichzeitig ließe sich durch einen Anbau dem durch die Neubebauung der Rudower Chaussee in die zweite Reihe abgerückten Saalbau – und somit der Geschichte des Ortes – wieder mehr städtebauliches Gewicht geben. Die Schmalseite des geplanten Neubaus greift mit dem Entwurf die Baugrenze und damit die Bauflucht des südöstlich angrenzenden Baufeldes auf. Die zulässige bauliche Höhe orientiert sich an der des gegenüberliegenden Gebäudekomplexes „NUBIS“. Auch soll mit dem geplanten Neubau die gegenüberliegende, als Eingang zum Entwicklungsgebiet fungierende öffentliche Grünanlage „Eichenhain“ auf deren südwestlicher Seite städtebaulich stärker gefasst werden.

Um die bestehenden Nutzungen im Studiobau erhalten und den Erweiterungsbau realisieren zu können, muss die Art der baulichen Nutzung um den sozialen und kulturellen Zweck erweitert werden. Auch müssen das zulässige Maß der baulichen Nutzung sowie die Baugrenzen geändert werden, da die bauliche Erweiterung nach bestehendem Planungsrecht nicht zulässig wäre. Des Weiteren sollen die bisher ausnahmsweise zulässigen Nutzungen eingeschränkt werden.

## 2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 02.09.2021 (ABl. S. 3809), stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter (Forschung

Senat

und Medien) dar. Dies soll den Schwerpunkt von Forschung und Medien in diesem Bereich hervorheben. Gewerbliche Nutzungen sind integraler Bestandteil dieser Sonderbauflächen. Damit ist das geplante Sondergebiet des Bebauungsplans XV-51a-2 aus den Darstellungen des FNP Berlin entwicklungsfähig.

An der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze und entlang der Rudower Chaussee ist gemischte Baufläche – M 2 – dargestellt. Am S-Bahnhof Adlershof wird die Möglichkeit zur Ansiedlung von Einzelhandel vorbereitet.

## 3 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 9 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO ]

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Baugrundstück ein Sondergebiet – Medien, Kultur, Soziales (SO) – gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Diese Gebietsart ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der hier Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter (Forschung und Medien) darstellt, und entspricht dem Charakter des Entwicklungsbereichs Berlin-Johannistal/Adlershof als Medienstandort.

Durch die Festsetzung eines Sondergebietes – Medien, Kultur, Soziales – kann eine genaue Zweckbestimmung für das Gebiet definiert werden, die über eine typisierte Baugebietsfestsetzung gemäß § 2 bis 10 BauNVO nicht möglich ist.

Mit den textlichen Festsetzungen Nr. 1 und Nr. 2 werden die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für das Sondergebiet hinsichtlich des sozialen und kulturellen Zwecks erweitert:

*Textliche Festsetzung Nr. 1: Allgemein zulässige Nutzungen*

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO]

*In dem Sondergebiet – Medien, Kultur, Soziales – sind allgemein zulässig:*

- *film, fernseh-, video-, theater-, rundfunk- und musikbezogene Produktions- und Betriebsstätten*
- *Produktions- und Dienstleistungsbetriebe für Veranstaltungen, Messen und Ausstellungen*
- *Produktions- und Dienstleistungsbetriebe für Grafik- und Druckerzeugnisse*
- *Betriebe der Software- und Gamesentwicklung*
- *Betriebe der digitalen Medienproduktionen*
- *Betriebe der Telekommunikation*
- *Einrichtungen für soziale und kulturelle Zwecke*
- *Schank- und Speisewirtschaften*

*Begründung:*

Grundsätzlich soll an den Zielen der Entwicklung eines Medienstandortes in Adlershof festgehalten werden, aber die rasante Entwicklung im Bereich der Medien erfordert eine Erweiterung des Medienbegriffs.

SenStadt

Mit der Ausweitung der bestehenden zulässigen Nutzungen um die Bereiche Kultur und Soziales sowie die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften lässt sich die Gefahr eines möglichen Leerstands verringern, da das mögliche Nutzungsspektrum deutlich ausgeweitet und an den ursprünglichen Errichtungszweck des Studiotheaters angelehnt wird. Die allgemeine Zulässigkeit der Schank- und Speisewirtschaften dient zudem als eine ergänzende Nutzung zu den Hauptnutzungen, insbesondere der den kulturellen Zwecken. Somit kann das geplante Theater durch ein Café oder Ähnliches ergänzt werden. Aufgrund der vorhandenen Gegebenheit ist nicht mit einer Nutzung durch ausschließlich gastronomisches Gewerbe zu rechnen.

Allerdings ist aufgrund der restriktiven Festsetzung zur allgemeinen Zulässigkeit in den Sondergebieten – Medien – und der Verlagerung von Film- und Fernsehproduktionen in geeignetere größere Anlagen in den letzten Jahren sowie der zunehmenden gegenseitigen Durchdringung von Film- und Fernsehwirtschaft und digitalen Medien eine Auslastung sowie ein wirtschaftlicher Betrieb der vorhandenen Produktions- und Betriebsstätte als Fernsehstudio nicht mehr möglich. Hinzu kommt, dass das erhaltene Gebäude aufgrund seiner Größe, seiner Losgelöstheit vom ehemals bestehenden Studiokomplex und der begrenzten Erweiterungsmöglichkeiten nicht mehr den an moderne Produktionsstätten gestellten Anforderungen entspricht.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 1 soll geregelt werden, dass das Sondergebiet – Medien, Kultur, Soziales – weiterhin den Zwecken von film-, fernseh-, video- und theaterbezogenen Produktions- und Betriebsstätten, aber auch sozialen und kulturellen Zwecken dienen soll.

Deshalb sollen zusätzlich Nutzungen aus den Bereichen Theater, Musik und Veranstaltungen sowie Messen und Ausstellungen ermöglicht werden. Weiterhin soll auch eine Ansiedlung „neuer“ digitaler Medien wie Software- und Gamesentwicklung sowie digitale Medienproduktionen ermöglicht werden.

Durch die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden kulturellen und sozialen Nutzungen – insbesondere der präferierten Theaternutzung – kann die Nutzungsmischung an diesem gut erschlossenen Standort ausgebaut werden. Das ist für das Funktionieren des Entwicklungsgebiets von Bedeutung, da derzeit gewerbliche Nutzungen dominieren.

Diese Festsetzung erlaubt den Erhalt und die Weiterentwicklung des historisch gewachsenen Medienstandortes.

Die mit diesen geänderten Festsetzungen mögliche Flexibilisierung der zulässigen Nutzungsarten soll den vorhandenen Medienstandort bei gleichzeitigem Festhalten an der städtebaulichen Dichte stärken und ausbauen.

*Textliche Festsetzung Nr. 2: Ausnahmsweise zulässige Nutzungen*

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO]

> *In dem Sondergebiet – Medien, Kultur, Soziales – können ausnahmsweise zugelassen werden:*
>
> - *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die den Sondergebieten – Medien, Kultur und Soziales – zugeordnet sind, sowie für Mitarbeiter und Gäste, soweit es sich um einen vorübergehenden Wohnaufenthalt zur Durchführung bestimmter Aufgaben und Tätigkeiten handelt (Dienst- und Gastwohnungen)*

Gestoon

*Begründung:*

Ausnahmsweise sollen in dem Sondergebiet – Medien, Kultur, Soziales – weiterhin Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Sondergebiet – Medien, Kultur, Soziales – zugeordnet sind, Dienst- und Gastwohnungen für Mitarbeiter und Gäste, soweit es sich um einen vorübergehenden Wohnaufenthalt zur Durchführung bestimmter Aufgaben und Tätigkeiten handelt (TF Nr. 2), zugelassen werden können. Diese Ausnahmevorbehalte dienen der Sicherung der speziellen oben beschriebenen Standorteigenschaften des Gebietes und wirken sich positiv ergänzend auf die in der textlichen Festsetzung Nr. 1 beschriebenen zulässigen Nutzungen aus. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens liegt es im Ermessen der bezirklichen Bauaufsichtsbehörde, dass der Ausnahmetatbestand nicht zur Regel wird. Ausnahmen haben sich ihrem Wesen zufolge auf Einzelfälle zu beschränken.

Es sei außerdem darauf hingewiesen, dass die dem Anfang 2020 geschlossene Erbbaurechtsvertrag beiliegende Vorplanung keine Gastwohnungen oder Wohnungen für Bereitschaftspersonal vorsieht.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

[Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 19, 23 BauNVO]

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung im Sondergebiet – Medien, Kultur, Soziales – wird bestimmt durch eine (enge) Baukörperausweisung mittels:

- Festsetzung von Baugrenzen (und der sich hieraus ergebenden Grundfläche (GR)),
- Festsetzung einer Höhe der baulichen Anlage (OK) als Höchstmaß,

sowie der

- Festsetzung einer Fläche zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO zur Ermöglichung des Vortretens von Gebäudeteilen für Zu- und Abfahrtsrampen, Treppenanlagen, technische Anlagen und Müllanlagen,

so dass eine nummerative Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung entfällt und aus der zeichnerischen Festsetzung direkt zu ermitteln ist.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung richtet sich im Sondergebiet – Medien, Kultur, Soziales – nach der Baukörperfestsetzung und berücksichtigt sowohl den denkmalgeschützten Bestand als auch einen geplanten Ergänzungsbau für die Unterbringung einer Büronutzung.

Die zulässige Grundfläche von ca. 2.100 m² entspricht bei einer maßgeblichen Grundstücksfläche von 3.400 m² rechnerisch einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,62 und unterschreitet somit die GRZ-Obergrenze gem. § 17 Abs. 1 BauNVO für sonstige Sondergebiete von 0,8 deutlich. Da die nach § 17 Abs. 1 i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO maximal zulässige Grundflächenzahl durch das geplante Vorhaben nicht ausgeschöpft wird, wird im Baugebiet Sondergebiet – Medien, Kultur, Soziales – lediglich eine Überschreitung der nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen GRZ bis höchstens 0,72 ermöglicht. Die Baukörperausweisung für das Sondergebiet sichert damit die vorhandene denkmalgeschützte Bebauung des „ehemaligen Studio 5“ in ihrem bestehenden Umfang.

Für das denkmalgeschützte “ehemalige Studio 5” soll die zulässige Höhe der baulichen Anlage gemäß Bestand auf 49,9 m über NHN (entspricht 15 m über GOK) als Höchstmaß festgesetzt werden. Damit soll die Außengestalt des Saalbaus, welcher trotz der baulichen

Veränderungen noch zu einem Teil die ursprüngliche Gestaltungsintention von Wolfgang Wunsch aus der Bauzeit 1952-1955 überliefert, bewahrt werden. Für den ergänzenden Bürogebäudeneubau wird die zulässige Höhe der baulichen Anlage entsprechend des Architekturentwurfes festgesetzt.

Die Planung des Neubaus an der Südostfassade lehnt sich an die Gestalt des ursprünglich existierenden Anbaus (Technikgebäudes S5a) an. Nach der politischen Wende und der Beendigung des Sendebetriebes sowie der Stilllegung des Studiokomplexes wurde das Technikgebäude 1994 zurückgebaut. Der geplante Neubau würde sich jedoch in der Gebäudetiefe und -höhe von dem ehemaligen Anbau S5a unterscheiden. Eine Rekonstruktion der ursprünglichen Kubatur mit einer Gebäudetiefe von rd. 7 m wäre nach heutigen Maßstäben schon aus betriebstechnischen und ökonomischen Gründen nicht vertretbar. So wäre das Verhältnis zwischen benötigter Erschließungsfläche (Barrierefreiheit, ggf. zweiter Rettungsweg, etc.) und Nutzfläche dem Bauherrn nicht zumutbar. Dies ist auch der Grund, weshalb die Höhe der baulichen Anlage auf maximal 55,9 m über NHN (entspricht 21 m über GOK) und die maximal zulässige Gebäudetiefe auf 14,5 m erhöht wird. Die Kubatur ist mit den Denkmalschutzbehörden abgestimmt.

Da nach jetzigem Kenntnisstand eine Erhaltung des alten Saalbaus jedoch nur möglich ist, wenn dem zukünftigen Nutzer durch die Schaffung zusätzlicher bespielbarer Flächen ein wirtschaftlicher Betrieb ermöglicht wird, soll im Verhältnis zum Ursprungsgebäude die zulässige maximale Grundfläche des Anbaus vergrößert werden. So stehen dem zukünftigen Eigentümer auf dem Grundstück auch keine weiteren ergänzenden Bauflächen zur Verfügung.

Gleichzeitig bietet das bereits vorliegende Bebauungskonzept auch die Chance zur Neuinterpretation des ursprünglichen Gestaltungskonzepts und somit die Möglichkeit zur städtebaulichen Betonung des durch die bauliche Neufassung der Rudower Chaussee nunmehr in zweiter Reihe stehenden Studiosaals. Die Erweiterung des denkmalgeschützten Fernsehzentrums soll dabei nach dem mit den Denkmalschutzbehörden abgestimmten städtebaulichen Konzepts erfolgen. Darüber hinaus soll mit dem geplanten Neubau die gegenüberliegende, als Eingang zum Entwicklungsgebiet fungierende Grünanlage „Eichenhain“ auf deren südwestlicher Seite städtebaulich stärker gefasst werden. So lehnt sich der Neubau an die Höhe des gegenüberliegenden Gebäudekomplexes „NUBIS“ an. Die der Franz-Ehrlich-Straße zugewandte Schmalseite des geplanten Neubaus greift mit dem Entwurf die Baugrenze und damit die Bauflucht des südöstlich angrenzenden Baufeldes auf.

**Ausnahmsweise Überschreitung Gebäudehöhen**

[Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 und 2 BauNVO]

*Textliche Festsetzung Nr. 8: Überschreitung der Gebäudehöhen durch Dachaufbauten*

> *Im Sondergebiet - Medien, Kultur, Soziales - können innerhalb der überbaubaren Flächen mit festgesetzter Oberkante von 55,9 m über NHN ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten wie Lüftungsanlagen, Solaranlagen und Aufzugsanlagen bis zu einer Höhe von 1,0 m über der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen und mindestens 2,0 m von der Baugrenze zurückgesetzt sind.*

*Begründung:*

Im Gegensatz zu zum Bebauungsplan XV-51a, der bei dem in der baulichen Höhe vergleichbaren Projekt im MK 1, bei dem eine bauliche Höhe von nur OK 18 m zulässig ist und

weitere Überhöhungen nur mit ergänzenden Festsetzungen bzw. Befreiungen zu regeln sind, soll im XV-51a-2 ein anderer Weg gewählt werden.

Zugunsten einer größeren baulichen und gestalterischen Flexibilität für den zukünftigen Bauherrn und zur Vermeidung von ggf. notwendigen Befreiungen soll die bauliche Höhe auf 55,9 m über NHN (entspricht 21 m über GOK) erhöht werden. Gleichzeitig soll aber die mögliche Überschreitung für Dachaufbauten wie Lüftungsanlagen, Solaranlagen und Aufzugsanlagen auf eine zusätzliche Höhe von 1,0 m über der festgesetzten Oberkante begrenzt werden. Damit die Dachaufbauten keine städtebauliche Wirkung entfalten, werden Festsetzungen zum Zurücktreten gegenüber den festgesetzten Baugrenzen getroffen.

Zudem liegt die städtebauliche Zielstellung für das Baugebiet u. a. darin, aufgrund der unmittelbaren Lage im Denkmalschutzbereich des Franz-Ehrlich-Ensembles eine städtebauliche Lösung mit einer möglichst zurückhaltenden Dachlandschaft zu sichern. So ließe diese Festsetzung z. B. zu, Dachaufbauten mit Hilfe einer Attika zu kaschieren.

Im Übrigen kann auf Grund der Entwicklungsmaßnahme nach § 169 BauGB gestalterischer Einfluss auf bauliche Veränderungen in den genannten Baugebieten ausgeübt werden, da zum Erhalt der städtebaulichen Eigenart des Gebietes der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung der baulichen Anlagen der entwicklungsrechtlichen Genehmigung bedürfen. Gleichzeitig ist es die Regel, das Bebauungskonzept im Kauf-, bzw. Erbbaurechtsvertrag zu verankern.

Mit der Errichtung von Dachaufbauten wie Lüftungsanlagen, Solaranlagen und Aufzugsanlagen kann es zu einer Überschreitung der maximal zulässigen Tiefe der Abstandsflächen kommen Diese ist trotz der maximal möglichen Oberkante 56,9 m über NHN (entspricht 22 m GOK) unbedenklich, da die erforderlichen Belange des Brandschutzes und der öffentlichen Sicherheit und Ordnung dem nicht entgegenstehen und die Belichtung und Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet bleibt.

### 3.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

[Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO]

*Textliche Festsetzung Nr. 3:*

> *In dem Sondergebiet – Medien, Kultur, Soziales – wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 7 festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.*

*Begründung:*

Im Sondergebiet – Medien, Kultur, Soziales – sollen für das Baudenkmal „ehemaliges Studio 5“ sowie den angrenzenden 6-geschossigen Neubau, Baukörperfestsetzungen erfolgen, so dass eine nummerische Festsetzung der Grundflächenzahl entfällt und aus der zeichnerischen Festsetzung direkt zu ermitteln ist. Die maximal zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen im Baugebiet Sondergebiet – Medien, Kultur, Soziales – ergibt sich aus der gewählten (engen) Baukörperausweisung. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze festgesetzt.

Die Baukörperausweisung wurde gewählt, um die Bebaubarkeit auf dem verhältnismäßig kleinen Geltungsbereich möglichst weit einzuschränken. Diese Notwendigkeit ergibt sich aus der Tatsache, dass mit dem Bebauungsplan die bauliche Erweiterung eines denkmalgeschützten Ensembles gesteuert werden soll. Dem Bebauungsplan liegt somit ein mit den Denkmalschutzbehörden abgestimmtes städtebauliches Konzept zugrunde, welches sich

an die ursprüngliche Bebauung dieses Bereichs des denkmalgeschützten Ehrlich-Ensembles anlehnt. Aufbauend auf dieser Studie lassen sich mit den festzusetzenden Baufenstern die überbaubaren Grundstücksflächen „passgenau“ zuweisen.

So existierte bereits in der Ursprungsausführung ein Anbau, das Technikgebäude (S5 a), der sich gleich dem heute geplanten Neubau an der Südostseite des Saalbaus anschloss. Dieses wurde nach der politischen Wende und der Beendigung des Sendebetriebes sowie der Stilllegung des Studiokomplexes 1994 aufgrund des baulichen Zustands zurückgebaut. Der geplante Neubau würde sich jedoch in Gebäudebreite und -höhe unterscheiden.

Die zulässige Grundfläche von ca. 2.100 m² entspricht bei einer maßgeblichen Grundstücksfläche von 3.400 m² rechnerisch einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,62 und unterschreitet somit die GRZ-Obergrenze gem. § 17 Abs. 1 BauNVO für sonstige Sondergebiete von 0,8 deutlich. Da die nach § 17 Abs. 1 i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO maximal zulässige Grundflächenzahl durch das geplante Vorhaben nicht ausgeschöpft wird, wird im Baugebiet Sondergebiet – Medien, Kultur, Soziales – lediglich eine Überschreitung der nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen GRZ bis höchstens 0,72 ermöglicht. Die Baukörperausweisung für das Sondergebiet sichert damit die vorhandene denkmalgeschützte Bebauung des „ehemaligen Studio 5“ in ihrem bestehenden Umfang.

Da gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO die Obergrenzen nicht überschritten werden dürfen bzw. bei einer Überschreitung die Anforderungen nach § 17 Abs. 2 BauNVO erfüllt sein müssen, erfolgte zudem eine Prüfung hinsichtlich der mittelbaren Baumassenzahl (BMZ) und der mittelbaren Geschossflächenzahl (GFZ).

Eine Baumassenzahl wird im Bebauungsplan XV-51a-2 nicht festgesetzt, jedoch lassen sich durch die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen (OK über NHN) i. V. m. der zulässigen Grundfläche (GR) Aussagen zur Baumasse ableiten. Für das sonstiges Sondergebiet darf nach § 17 Abs. 1 BauNVO eine Baumassenzahl von 10,0 nicht überschritten werden.

Die zulässige Grundfläche ergibt sich im vorliegenden Fall aus der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Fläche (Baukörperfestsetzung). Für das denkmalgeschützte Bestandsgebäude ergibt sich bei einer Gebäudehöhe von max. 15 m und rd. 1.135 m² Grundfläche eine angenommene Baumasse von rd. 17.025 m³. Die Baumasse des geplanten Erweiterungsbaus mit max. 21 m Gebäudehöhe und rd. 685 m² Grundfläche beträgt rd. 14.385 m³. Die Summe der angenommenen Baumasse beträgt rd. 31.410 m² und entspricht damit einer BMZ von 9,28. Die Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird eingehalten. Zu berücksichtigen ist zudem, dass weder das unter Denkmalschutz stehende Bestandsgebäude (aufgrund eines leicht geneigten Daches) die zulässige Oberkante von rd. 15 m noch der geplante Neubau (aufgrund einer Attikahöhe von rd. 20,5 m) die zulässige Oberkante von max. 21 m tatsächlich ausschöpfen werden.

An den Baukörper des Bestandsbaus schließt im Nordosten eine rd. 285 m² große Fläche zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen an. Die textliche Festsetzung Nr. 7 beschränkt die zulässigen baulichen Anlagen hier auf Zu- und Abfahrtsrampen, Treppenanlagen, technische Anlagen und Müllanlagen. Auch aus denkmalrechtlichen Gründen ist für diese Fläche nicht anzunehmen, dass unmittelbar anschließend an den denkmalmalgeschützten Saalbau eine geschlossene bauliche Anlage mit rd. 15 m Höhe entsteht. Die Bebauung im Bereich der „Fläche innerhalb der Strichlinie“ kann gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7 zudem nur ausnahmsweise zugelassen werden und steht also im pflichtgemäßen Ermessen der Bauaufsichtsbehörde.

Wenn die Baumasse dieses Gebäudeteils in die Berechnung der angenommenen Baumasse einbezogen werden würde, ergäben sich rd. 4.275 m³. Die gesamte Baumasse des rd. 3.385 m² großen sonstigen Sondergebiets würde auf rd. 35.685 m³ und damit eine BMZ von 10,54 steigen. Da, wie vorstehend beschrieben, nicht von einem geschlossenen Baukörper für Rampen, Treppen- und Müllanlagen sowie für technische Anlagen in diesem Bereich auszugehen ist und die Obergrenze nur rechnerisch geringfügig überschritten wird, bedarf es keiner eingehenderen städtebaulichen Begründung sowie Auseinandersetzung mit ausgleichenden Umständen und Maßnahmen etc.

Da im Bebauungsplan weder eine Geschossflächenzahl (GFZ) noch eine Geschossfläche (GF) oder eine Zahl der Vollgeschosse festgesetzt wird, wurde zudem ermittelt, wie viele Vollgeschosse möglich wären und welche mittelbare GFZ/GF hieraus resultiert. Für den geplanten Neubau ergibt sich aus rd. 685 m² Grundfläche und angenommenen 6 Vollgeschossen (3,3 m Geschosshöhe) eine Geschossfläche von rd. 4.110 m². Beim Bestandsgebäude, dem ehemaligen Studio 5, gibt es neben dem eigentlichen Saal entlang der Gebäudeseiten noch bis zu drei Geschosse für dem Studiobetrieb zugeordnete Nutzungen (z. B. Toiletten, Foyer, Café, Lager). Durch das überhohe Saalgeschoss mit rd. 10 m Höhe ergeben sich für das Studiogebäude im Bestand rd. 2.515 m² Geschossfläche. Da das Gebäude unter Denkmalschutz steht und entsprechend seiner ursprünglichen Nutzung baulich weitgehend unverändert weiter betrieben werden soll, ergibt sich eine mittelbare Gesamtgeschossfläche von rd. 6.625 m² (GFZ 1,95). Die beim Wert von 2,4 liegende GFZ-Obergrenzen für ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird damit nicht überschritten.

Abstandsflächen

Formell gelten im Land Berlin gemäß § 6 der gültigen Landesbauordnung (BauO Bln) in Sondergebieten Abstandsflächen von 0,4 H, mindestens jedoch 3 m; die Höhe H ist dabei das lotrechte Maß von jedem Punkt des oberen Abschlusses der Wand oder Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bis zur Geländeoberfläche.

Bezogen auf die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist die im Sondergebiet vorgesehene (enge) Baukörperausweisung eine ausdrückliche Festsetzung im Sinne des § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO Bln. Soweit sich durch eine ausdrückliche Festsetzung in einem Bebauungsplan geringere als die aus § 6 Abs. 5 Satz 1 bis 3 BauO Bln hervorgehenden Abstandsflächen ergeben, hat es damit sein Bewenden; die Regelung umfasst auch Vorbauten im Sinne des § 6 Abs. 6 BauO Bln. Gleichwohl bedarf es einer detaillierten Betrachtung der betroffenen Grundstücksflächen und Fassaden sowie der Schutzgüter des Abstandsflächenrechts.

Das denkmalgeschützte Bestandsgebäude mit einer maximal zulässigen OK von 49,9 m über NHN wird im vorliegenden Fall nicht gesondert betrachtet, da dieses bereits baulich mit dem westlich angrenzenden Gebäude verbunden ist. Mit Ausnahme der geplanten Errichtung einer Treppen- und Rampenanlage zugunsten der Barrierefreiheit an der nordöstlichen Seite sind hier keine baulichen Änderungen vorgesehen; die straßenseitigen Abstandsflächen fallen zudem auf eine öffentliche Verkehrsfläche, was gemäß § 6 Abs. 2 Satz 2 BauO Bln bis zu deren Mitte möglich ist.

Im Hinblick auf die maßgeblichen Gebäudehöhen wird für die an den Baukörper des Bestandsbaus mit einer maximal zulässigen Oberkante (OK) von 49,9 m über NHN anschließende Fläche zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen innerhalb der gestrichelten Linie (nachfolgend „Fläche innerhalb der Strichlinie“) eine Gebäudehöhe von rd. 15 m angenommen. Aus einer analog anzusetzenden Geländehöhe von rd. 34,9 m über NHN ergibt sich für den Baukörper des geplanten Neubaus mit einer maximal zulässigen OK von 55,9 m über NHN eine Gebäudehöhe von rd. 21 m.

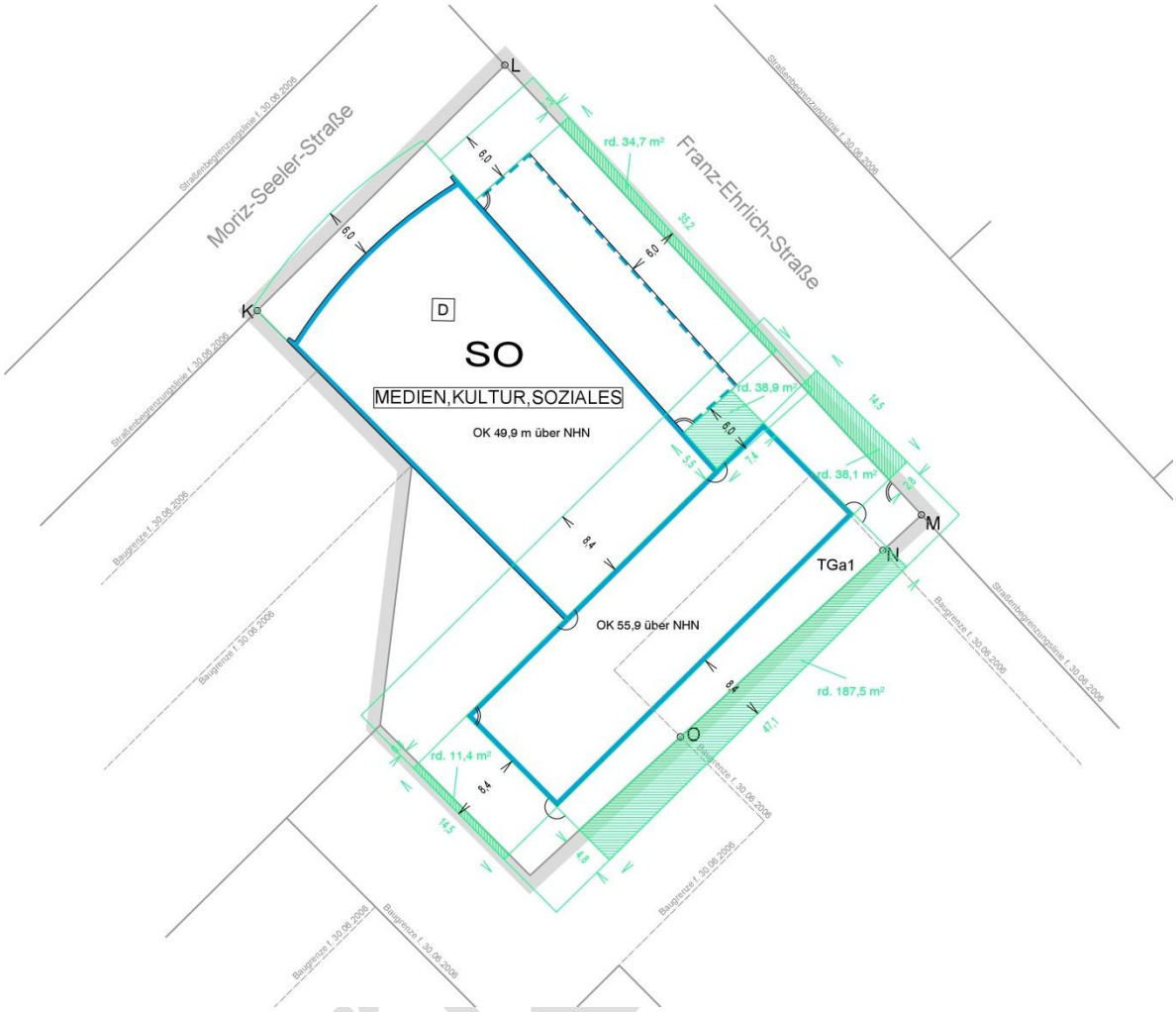



Abbildung 1: Darstellung der Abstandsflächen

Die bauordnungsrechtlich gebotenen Abstandsflächen von 0,4 H (siehe Abbildung 1) würden durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans XV-51a-2 ohne Berücksichtigung des § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO Bln durch die Neuerrichtung baulicher Anlagen an folgenden fünf Stellen nicht eingehalten:

- nordöstlich der „Fläche innerhalb der Strichlinie“; betroffen ist die öffentliche Verkehrsfläche der Franz-Ehrlich-Straße auf rd. 34,7 m² Fläche bei rd. 35,2 m Länge und rd. 0,7 bis 1,3 m Tiefe,
- zwischen der „Fläche innerhalb der Strichlinie“ und dem Baukörper mit der OK von 55,9 m über NHN; betroffen ist das eigene Grundstück auf rd. 38,9 m² Fläche bei rd. 5,2 bis 5,5 m Länge und rd. 7,1 bis 7,4 m Tiefe,
- südwestlich des Baukörpers mit der OK von 55,9 m über NHN; betroffen ist das südwestlich angrenzende Grundstück (unter Denkmalschutz stehender ehem. Fernsehgarten – nicht überbaubar) auf rd. 11,4 m² Fläche bei rd. 14,5 m Länge und rd. 0,8 m Tiefe,
- südöstlich des Baukörpers mit der OK von 55,9 m über NHN; betroffen ist das südöstlich angrenzende Grundstück auf rd. 187,5 m² Fläche bei rd. 47,1 m Länge und rd. 3,2 bis 4,8 m Tiefe und
- nordöstlich des Baukörpers mit der OK von 55,9 m über NHN; betroffen ist die öffentliche Verkehrsfläche der Franz-Ehrlich-Straße auf rd. 38,1 m² Fläche bei rd. 14,5 m Länge und rd. 2,4 bis 2,8 m Tiefe.

Die in den Bereich der Verkehrsfläche der Franz-Ehrlich-Straße fallenden Abstandsflächen sind gemäß § 6 Abs. 2 Satz 2 BauO Bln möglich, da die Straßenmitte nicht überschritten wird.

Im Hinblick auf die Überschreitung grundstücksinterner Abstandsflächen und zum südwestlich bzw. südöstlich angrenzenden Grundstück wird es als sachgemäß erachtet, anstelle von 0,4 H eine Abstandsfläche von 0,2 H (mindestens jedoch 3 m) als Beurteilungsgrundlage anzusetzen. Diese Abstandsflächentiefe ist nach § 6 Abs. 5 Satz 2 BauO Bln in Gewerbe- und Industriegebieten genügend. Da alle in den betroffenen baulichen Anlagen des Sondergebiets (geplantes Bürogebäude) zulässigen Nutzungen auch in einem Gewerbegebiet zulässig sind, wird dieser reduzierte Richtwert zur Abwägung der Auswirkungen unterschrittener Abstandsflächen herangezogen. Gleiches trifft auf die gemäß Bebauungsplan XV-51a bzw. XV-51a-1 zulässigen Nutzungen des südwestlich bzw. südöstlich angrenzenden Grundstücks zu.

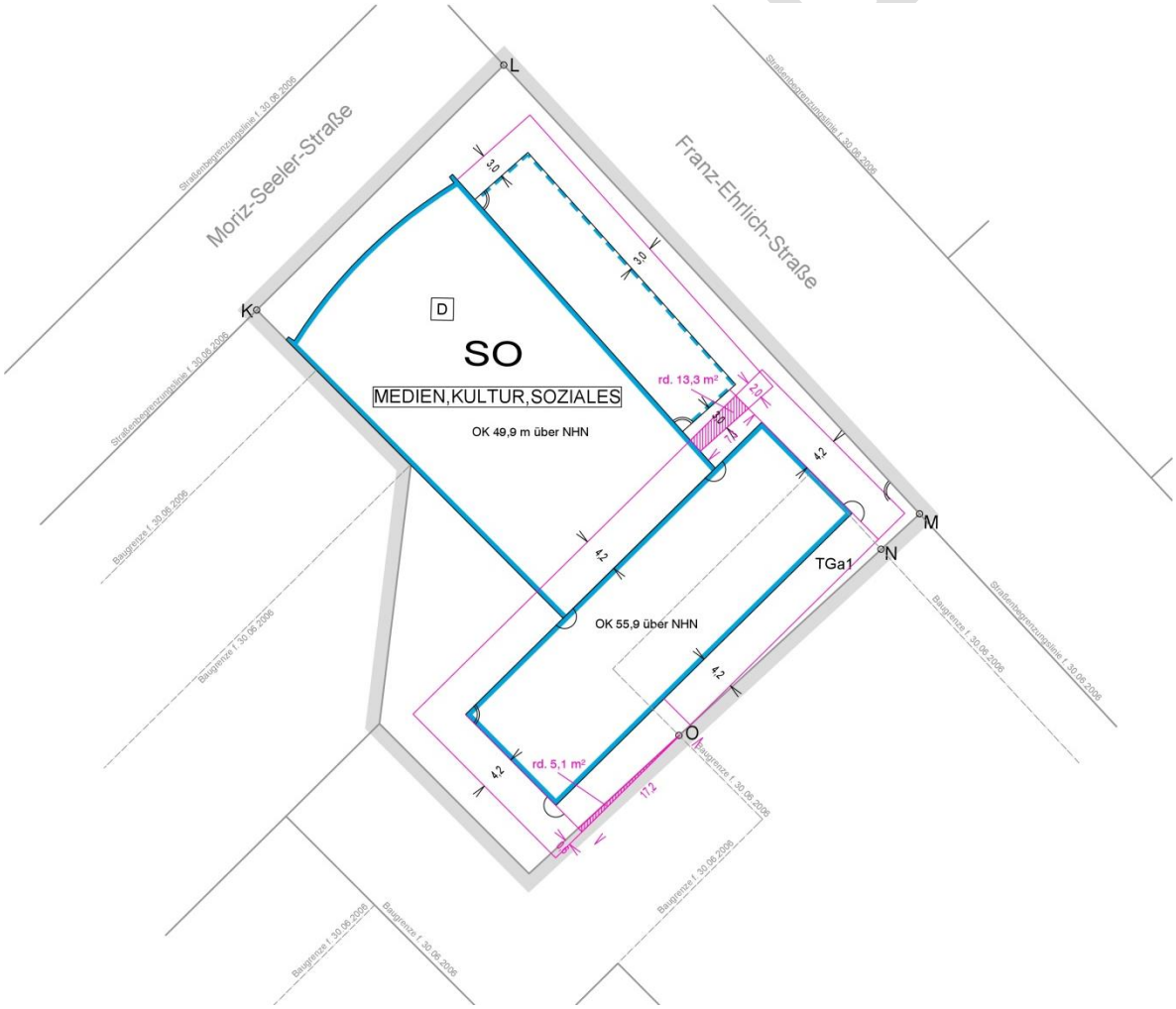



Abbildung 2

Die bauordnungsrechtlich gebotenen Abstandsflächen von 0,2 H (siehe Abbildung 2) würden durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans XV-51a-2 ohne Berücksichtigung des § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO Bln durch die Neuerrichtung baulicher Anlagen an folgenden zwei Stellen nicht eingehalten:

- zwischen der „Fläche innerhalb der Strichlinie“ und dem Baukörper mit der OK von 55,9 m über NHN; betroffen ist das eigene Grundstück auf rd. 13,3 m² Fläche bei rd. 7,2 bis 7,3 m Länge und rd. 1,7 bis 2,0 m Tiefe
- südöstlich des Baukörpers mit der OK von 55,9 m über NHN; betroffen ist das südöstlich angrenzende Grundstück auf rd. 5,1 m² Fläche bei rd. 17,2 m Länge und bis rd. 0,6 m Tiefe

Wie oben beschrieben, verdrängen die ausdrücklichen Festsetzungen des Bebauungsplans die landesrechtlichen Abstandsflächenregelungen des § 6 BauO Bln. Deswegen müssen die in den Abstandsflächenvorschriften verfolgten Ziele wie Brandschutz, Sicherung einer ausreichenden Tagesbeleuchtung, Belüftung und Sicherung ausreichender Sozialabstände nunmehr im Rahmen der Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB im Bebauungsplanverfahren abgewogen und bewältigt werden.

Die festgestellte Unterschreitung der Abstandsflächen wird aus nachfolgend aufgeführten Gründen hingenommen:

Im Hinblick auf die gebotenen Abstandsflächen überwiegen im vorliegenden Fall übergeordnete städtebauliche Belange, die sich insbesondere durch die Notwendigkeit der baulichen Erweiterung als Voraussetzung für den Erhalt des denkmalgeschützten historischen Saalbaus ergeben. Eben diese mit Abriss der ursprünglichen Anbauten notwendig gewordene, aber im bestehenden Bebauungsplan nicht zulässige bauliche Erweiterung war ein Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans XV-51a-2. Aufgrund des Grundstückszuschnitts ist eine vollständige Einhaltung der bauordnungsrechtlich geforderten Abstandsflächen nicht möglich.

Zudem ist im Bereich der „Fläche innerhalb der Strichlinie“ lediglich eine Treppen-/Rampenanlage geplant. Die textliche Festsetzung Nr. 7 beschränkt die zulässigen baulichen Anlagen hier auf Zu- und Abfahrtsrampen, Treppenanlagen, technische Anlagen und Müllanlagen. Daher ist für diese Fläche anzunehmen, dass keine geschlossene bauliche Anlage mit rd. 15 m Wandhöhe entsteht, die eine Verschattung des Baukörpers mit der OK von 55,9 m über NHN bewirkt oder durch die sonstige Belange des Abstandsflächenrechts betroffen sind. Zudem sind die betroffenen Fassadenabschnitte der betroffenen Gebäudeteile mit 7,4 bzw. 8,0 m im Vergleich zur Gesamtlänge der Fassaden verhältnismäßig kurz. Die „Fläche innerhalb der Strichlinie“ und der Baukörper mit der OK von 55,9 m über NHN liegen mindestens 5,2 m voneinander entfernt. Der brandschutztechnisch erforderliche Mindestabstand (i. S. v. § 30 Abs. 2 Nr. 1 BauO Bln) von 5,0 m wird eingehalten. Die Bebauung im Bereich der „Fläche innerhalb der Strichlinie“ kann gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7 zudem nur ausnahmsweise zugelassen werden und steht also im pflichtgemäßen Ermessen der Bauaufsichtsbehörde.

Im angrenzenden Ursprungsbebauungsplan XV-51a wird ferner keine Baukörperfestsetzung getroffen. Obgleich die nordwestliche Baugrenze des Nachbargrundstücks mit den Festsetzungen des Bebauungsplans XV-51a-2 nun unmittelbar auf der Grundstücksgrenze liegt, ist hier keine grenzständige Bebauung zulässig und es müssen bei einer Bebauung die bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen, mindestens jedoch 3,0 m, berücksichtigt werden. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans XV-51a beträgt die maximal zulässige bauliche Höhe 18,0 m über Gehweg. Damit sind bei voller Ausnutzung der zulässigen Höhe gemäß den landesrechtlichen Abstandsflächenregelungen des § 6 BauO Bln bis zur Grundstücksgrenze Abstandsflächen in einer Tiefe von mindestens 7,2 m (0,4 H) bzw. 3,6 m (0,2 H) einzuhalten. Die Festsetzung der ausnahmsweisen Überschreitung der baulichen Höhe durch Dachaufbauten um bis zu 3 m ändert daran nichts, da diese

mindestens 2 m von der Baugrenze zurücktreten müssen und dadurch nicht in die zur Bestimmung der Abstandsflächen maßgebliche Gebäudehöhe H einfließen. Insgesamt wäre somit zwischen den benachbarten Gebäuden unter maximaler Ausnutzung der jeweils zulässigen baulichen Höhe bei 0,4 H eine summierte Abstandsfläche von 15,6 m bzw. bei 0,2 H hingegen eine summierte Abstandsfläche von 7,8 m erforderlich.

Da der Baukörper mit der OK von 55,9 m über NHN einen Abstand von 4,1 bis 5,2 m zum südöstlich angrenzenden Grundstück im Bereich einer dort zulässigen Bebauung einhält, würden beide Gebäude bei voller Ausschöpfung der zulässigen Gebäudehöhen zukünftig mindestens 7,7 m voneinander entfernt liegen. In diesem Bereich hält der im Bebauungsplan XV-51a-2 festgesetzte Baukörper die als sachgerecht angenommene Abstandsfläche von 0,2 H also grundsätzlich auch ein. Die festgestellte Überschreitung des Nachbargrundstücks auf bis rd. 0,6 m Tiefe betrifft lediglich einen Grundstücksbereich außerhalb der überbaubaren Flächen des Bebauungsplans XV-51a. Nur auf einer marginalen Fläche von bis zu 6 cm Tiefe und 1,8 m Länge würden sich die Abstandsflächen der beiden Gebäude überlagern.

Der Zwischenraum ist zudem zur Franz-Ehrlich-Straße und Richtung Willi-Schwabe-Straße und Ernst-Augustin-Straße hin geöffnet. Dadurch entsteht keine enge „Hinterhofsituation“, sondern ein in Bezug auf die Belüftung günstiger Zustand. Aufgrund des Verlaufs der Sonne und der Ausrichtung der betroffenen Gebäude beider Plangebiete bestehen keine Anhaltspunkte für erhebliche Einschränkungen der Belichtung. Beim geplanten Neubau ist mit Ausnahme des zentralen Gebäudeteils eine zweiseitige, abhängig vom Innenausbau der geplanten Bürobereiche ggf. sogar eine dreiseitige natürliche Belichtung der Innenräume möglich. Es ist daher davon auszugehen, dass Aufenthaltsräume in den im weitesten Sinne gewerblich zu nutzenden Gebäuden im Sinne von § 47 Abs. 2 BauO Bln ausreichend belüftet und mit Tageslicht belichtet werden können.

In Bezug auf die Sozialabstände ist festzustellen, dass diese bei einem Abstand von mindestens 7,7 m zwischen den sich gegenüberliegenden Außenwänden der planungsrechtlich zulässigen Gebäude nicht beeinträchtigt werden. In der Abwägung ist zu berücksichtigen, dass auch bei Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelungen Aufenthaltsräume entstehen können, die sich mit einem Abstand von lediglich 6,0 m gegenüberliegen (Mindestabstand 2 x 3,0 m). Derartige Abstände sind im innerstädtischen Bereich üblich und hinzunehmen. Die Nutzerinnen und Nutzer der Aufenthaltsräume haben die Möglichkeit, sich beispielsweise durch Vorhänge vor unerwünschten Einblicken zu schützen. Im vorliegenden Fall kann eine Abstandsfläche von 0,2 H im direkt einander gegenüberliegenden Bereich der zulässigen Gebäude sogar eingehalten werden.

Zudem ist zu erwarten, dass auch eine zukünftige Bebauung des südöstlich angrenzenden Grundstücks analog zum derzeit existierenden Neubau bei voller Ausnutzung der zulässigen Grundflächenzahl vom Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-51a-2 abrücken würde, da aus städtebaulichen Gründen immer eine Orientierung der Bebauung zur Ecke Ernst-Augustin-Straße / Franz-Ehrlich-Straße angestrebt werden würde.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die ermittelten Abstandsflächenverkürzungen zu einer geringen Einschränkung der allgemeinen Anforderungen an gesunde (Wohn- und) Arbeitsverhältnisse führen können, diese jedoch unter den zuvor genannten städtebaulichen Aspekten üblich und damit hinnehmbar sind. Wenn im Gewerbegebiet mit einer Abstandsfläche von 0,2 H gesunde Arbeitsverhältnisse gewahrt sind, dann ist davon auszugehen, dass bei ähnlich festgesetzten Nutzungen im Sondergebiet ebenfalls die gesunden Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können. Der brandschutztechnisch erforderliche Mindestabstand (i. S. v. § 30 Abs. 2 Nr. 1 BauO Bln) von 5,0 m zwischen den Außenwänden von Gebäuden wird eingehalten.

*Textliche Festsetzung Nr. 4:*

[Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 17 Abs. 2 BauNVO]

> *Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten, Treppenanlagen, technischen Anlagen, Müllanlagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,72 überschritten werden.*

*Begründung:*

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung richtet sich im Sondergebiet – Medien, Kultur, Soziales – nach der Baukörperfestsetzung und berücksichtigt sowohl den denkmal-geschützten Bestand als auch einen geplanten Ergänzungsbau für die Unterbringung einer Büronutzung. Die, nach § 17 Abs. 1 i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO, maximal zulässige Grundflächenzahl wird durch das geplante Vorhaben nicht ausgeschöpft. Mit den Hauptanlagen sowie der dazugehörigen Treppenanlage würde mit dem vorliegenden Bebauungskonzept derzeit rechnerisch eine GRZ von 0,62 erreicht werden. Mit der Einrechnung der Fläche der geplanten Tiefgaragenzufahrt von ca. 226 qm liegt die GRZ bei 0,68.

Die Regelung stellt eine abweichende Bestimmung im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO dar. Mit ihr wird im Baugebiet Sondergebiet – Medien, Kultur, Soziales – lediglich eine Überschreitung der nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen GRZ bis höchstens 0,72 ermöglicht. Mit der festgesetzten GRZ von 0,72 soll ein Spielraum für die Errichtung von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Flächen geschaffen werden. Mit den geplanten Nebenanlagen soll der Zugang (auch barrierefrei) zum Gebäude durch eine Treppenanlage sichergestellt werden. Zudem sind Fahrradstellplätze vorgesehen, die, die im Entwicklungsbereich angestrebte Gestaltung eines autoarmen Quartiers, unterstützen. Ziel bleibt es, die bauliche Versiegelung auf ein Maß zu beschränken, das eine Bebauung mit hohem Grün- und Freiflächenanteil zulässt. Gleichzeitig wird damit garantiert, dass ausreichend Flächen für die zwingend vorgeschriebene Anlage von Versickerungsmulden zur Verfügung stehen und damit eine ausreichende Grundwasserneubildung ermöglicht wird (vgl. auch Ausführungen zur textlichen Festsetzung 12). Auch soll dadurch die Zahl von Stellplätzen und Garagen auf den Freiflächen eingeschränkt werden.

*Textliche Festsetzung Nr. 6:*

[Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO]

> *Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig. Davon ausgenommen sind Stellplätze für schwer Gehbehinderte, Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer sowie Fahrradstellplätze.*

*Begründung:*

Zur Wahrung des Charakters und der städtebaulichen Qualität der gesamten Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof, insbesondere bezugnehmend auf deren Freiflächenstrukturen soll die Zulässigkeit von oberirdischen Stellplätzen und Garagen auf den überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des SO steuernd geregelt werden. So ist das Entwicklungsgebiet durch ein hohes Maß an Freiflächen gekennzeichnet, welche auch Bestandteil des ökologischen Gesamtkonzepts sind.

Neben der Umsetzung der im Entwicklungsbereich angestrebten homogenen städtebaulichen Struktur und der Gestaltung eines autoarmen Quartiers dient der Ausschluss von

Senftenau

oberirdischen Stellplätzen und Garagen auch der Wahrung des denkmalgeschützten Ensembles, zu dem das „ehemalige Studio 5“ gehört. Die Zulässigkeit von oberirdischen Stellplätzen und insbesondere Garagen, Müllabstellanlagen sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 23 Abs. 5 BauNVO, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen würde die städtebauliche Wirkung des Studiobaus deutlich gefährden.

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO wird somit festgesetzt, dass im Sondergebiet – Medien, Kultur, Soziales – oberirdische Stellplätze und Garagen grundsätzlich unzulässig sind. Davon ausgenommen sind Stellplätze für schwer Gehbehinderte, Rollstuhlnutzerinnen und -nutzer sowie Fahrradstellplätze.

Eine Errichtung von Fahrradstellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen soll nur zulässig sein, wenn eine Sicherstellung der Belange der Regenwasserversickerung gewährleistet werden kann. Das Gutachten zur Versickerung von Niederschlagswasser hat jedoch aufgezeigt, mit welchen Maßnahmen die Fläche von Versickerungsanlagen reduziert werden kann um damit etwa auf die Belange von Radfahrer*innen bzw. für schwer Gehbehinderte, Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer reagieren zu können.

*Textliche Festsetzung Nr. 5:*

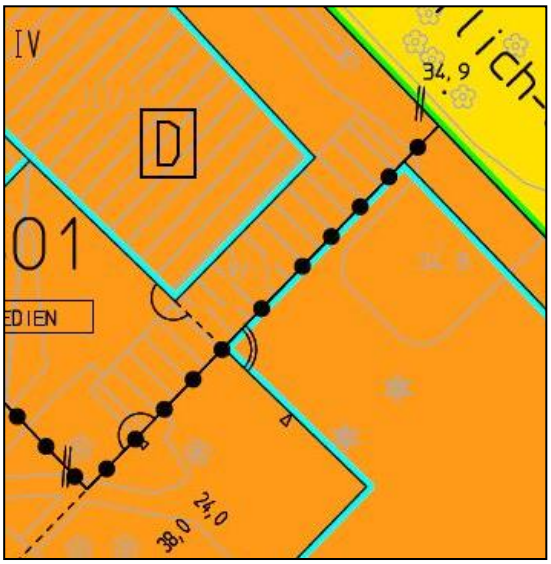
[Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO]

> *Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten N und O ist zugleich die Baugrenze für die überbaubare Grundstücksfläche im angrenzenden Bebauungsplan XV-51a-1.*

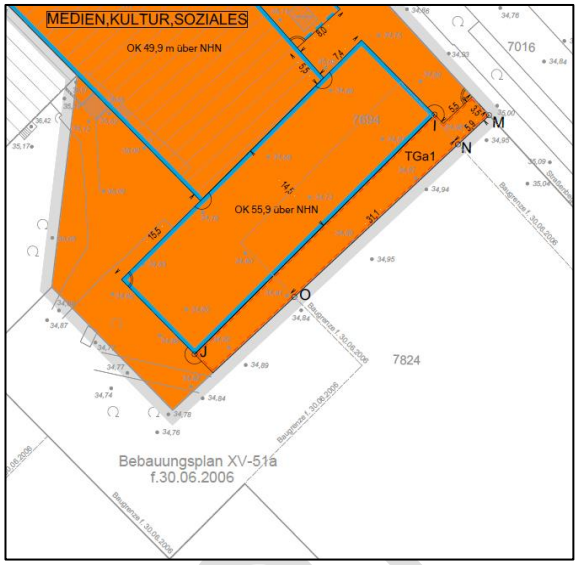
*Begründung:*

Für den Abschnitt zwischen den Punkten N und O stellt der Bebauungsplan eine veränderte Baugrenze hin zum festgesetzten Bebauungsplan XV-51a dar. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan XV-51a festgesetzte Baugrenze ragt in den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans XV-51a-2. Diese wird mit dem sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan XV-51a-2 überplant. Um die Überschneidung mit dem Baufenster zu vermeiden und die überbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich des XV-51a-2 neu zu ordnen, wird die rechtlich geltende Baugrenze des Bebauungsplans XV-51a auf die Grundstücksgrenze zurückgeschoben. Damit überschneiden sich die Grundstücksgrenze und die Baugrenze nun zwischen den Punkten N und O. Der Sachverhalt wird in Abbildung 1 noch einmal verdeutlicht dargestellt. Mit Hilfe der textlichen Festsetzung Nr. 5 wird die Baugrenze übernommen und zur Klarstellung erneut festgesetzt.

Senstadt




Rechtskräftiger Bebauungsplan XV-51a




In Aufstellung befindlicher Bebauungsplan XV-51a-2

Abbildung 3

Der Wortlaut der textlichen Festsetzung Nr. 5 wurde nach der Rechtsprüfung redaktionell angepasst. Die ursprüngliche Festsetzung lautete: „Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten N und O ist zugleich die Baugrenze“. Die Anpassung hat keine inhaltlichen Auswirkungen.

*Textliche Festsetzung Nr.7:*

[Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO]

> *Für die baulichen Anlagen kann ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Zu- und Abfahrtsrampen, Treppenanlagen, technische Anlagen und Müllanlagen bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zugelassen werden.*

*Begründung:*

Nach § 23 Absatz 3 Satz 3 BauNVO können im Bebauungsplan Ausnahmen von den überbaubaren Flächen vorgesehen werden, wenn sie nach Art und Umfang bestimmt sind. Von dieser Möglichkeit wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 7 Gebrauch gemacht.

Gemäß dieser Festsetzung kann für die baulichen Anlagen im SO ein Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze, und zwar für Zu- und Abfahrtsrampen, Treppenanlagen, technische Anlagen und Müllanlagen, bis zu der zeichnerisch festgesetzten Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen zugelassen werden. Die Festsetzung betrifft den geplanten Eingangsbereich östlich an das Bestandsgebäude angrenzend (Flächen von 35,25 m x 8,0 m). Die Abweichung ermöglicht dem Bauherrn einen erweiterten Gestaltungsspielraum bei der barrierefreien Erschließung des Gebäudes in angemessenem Umfang bei gleichzeitig geordneten städtebaulichen Verhältnissen. Zudem kann somit die vorgeschriebene Anzahl an Fluchtwegen garantiert werden. Der geplante Eingangsbereich umfasst die Unterbringung der bestehenden Trafostation sowie eines Müllraums, einer Treppe

Sensiga

mit Treppenpodest, eine Rampenanlage mit Wendepodest für den barrierefreien Zugang, welche aufgrund der zu überwindenden Höhe mit einer Steigung von 6% eine einfache Länge von ca. 19,50 m sowie jeweils 1,50 m Rampenbreite benötigt. Entlang der Rampe sind zudem Fahrradabstellplätze vorgesehen. Aufgrund der untergeordneten Größenordnung sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erkennen. Mit der Festsetzung von Zu- und Abfahrtsrampen, Treppenanlagen, technischen Anlagen und Müllanlagen wird somit die Funktionalität des Gebäudes gesichert.

### 3.4 Grünfestsetzungen

Im gesamten Entwicklungsbereich soll ein hoher ökologischer Standard verwirklicht werden. Deshalb sollen auch im Bebauungsplan XV-51a-2 Festsetzungen zur Begrünung der Dachflächen sowie zu Baumpflanzungen getroffen werden.

Diese Festsetzungen werden im Rahmen der Neubauvorhaben zu einer nachhaltigen Verbesserung des Naturhaushaltes führen.

*Textliche Festsetzung Nr. 9:*

[Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

> *Die Erdschicht über den unterirdischen baulichen Anlagen muss mindestens 0,60 m betragen und muss bepflanzt werden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.*

*Begründung:*

Durch die textliche Festsetzung soll bestimmt werden, dass Tiefgaragendecken im Geltungsbereich zu bepflanzen sind. Die Erdschicht über den Decken muss mindestens 0,6 m betragen. Für Wege, Zufahrten, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO gilt diese Verpflichtung nicht. Die Bepflanzung muss erhalten bleiben bzw. bei Abgang nachgepflanzt werden. Mit dieser Festsetzung soll ein bestimmter Vegetationsanteil auf den unterbauten Grundstücksflächen rechtlich gesichert werden. Diese Maßnahmen wirken eingriffsminimierend und kompensierend sowohl auf die biotischen Komponenten des Naturhaushaltes als auch auf das Landschaftsbild. Durch Schattenspende und Staubbindung sowie durch Luftabkühlung aus der Verdunstung des in unterirdischen und oberirdischen Organen gespeicherten Wassers werden besonders Eingriffe in den Klima- und Wasserhaushalt ausgeglichen.

*Textliche Festsetzung Nr. 10:*

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB]

> *In dem Sondergebiet – Medien, Kultur, Soziales – ist pro angefangener 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein gebietstypischer, standortgerechter, großkroniger Laubbaum mit einem Mindestumfang von 18-20 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nach zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen gebietstypischen, standortgerechten, großkronigen Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 80 cm einzurechnen.*

Senstadt

*Begründung:*

Im Sondergebiet – Medien, Kultur, Soziales – ist pro angefangener 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nach zu pflanzen. Aufgrund der verhältnismäßigen geringen Grundstücksfläche, der Positionierung der Baukörper sowie weiterer Flächenansprüche – etwa das Anlegen von Niederschlagswasserversickerungsanlagen – kann die Fläche je zu pflanzendem Baum nicht reduziert werden. Um diesem Sachverhalt entgegenzusteuern, soll deshalb die Wertigkeit der zu pflanzenden Bäume erhöht werden. Aus diesem Grund sind Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen gebietstypischen, standortgerechten, großkronigen Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 80 cm einzurechnen.

Mit diesen Festsetzungen soll ein bestimmter Vegetationsanteil auf den nicht überbauten bzw. unterbauten Grundstücksflächen rechtlich gesichert werden. Neben der Bedeutung für die Biotopentwicklung und das Landschaftsbild wirken sich die Baumpflanzungen positiv auf den Wasserhaushalt und das Lokalklima aus. Mit der Maßnahme können Eingriffe in Natur und Landschaft kompensiert werden. Die Festsetzung erfolgt zudem unter Berücksichtigung notwendiger Ersatzpflanzungen für die Fällung von Bäumen, die nach Baumschutzverordnung geschützt sind.

Die Festsetzung ist – wie die Folgende auch – ein ökologischer Standard innerhalb der Entwicklungsmaßnahme. Alle nicht durch Festsetzung gesicherten Bäume sind in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung als „zu fällend“ bilanziert. Daraus errechnete sich auch die Zahl der zu pflanzenden Bäume. Wird ein Baum auf einem Privatgrundstück erhalten und nicht gefällt, verringert sich das Ausgleichserfordernis.

*Textliche Festsetzung Nr. 11:*

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 1 AGBauGB und § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB]

> *Dachflächen sind mit einer Neigung von weniger als 15° auszubilden und extensiv zu begrünen, dies gilt nicht für Bestandsgebäude, technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen. Der Anteil für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen darf höchstens 50% betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.*

*Begründung:*

Mit dieser textlichen Festsetzung soll die Festsetzung ökologischer Standards mit dem Ziel einer Homogenisierung des städtebaulichen Erscheinungsbilds innerhalb des städtebaulichen Entwicklungsbereichs verbunden werden. Zwar ist es mittlerweile technisch möglich auch bei steileren Dächer als von 15° eine Dachbegrünung vorzunehmen, diese ist jedoch i. d. R. mit einem deutlichen höheren baulichen sowie finanziellen Aufwand verbunden und ist aus den o. g. städtebaulichen Gründen im vorliegenden Bebauungsplan nicht gewollt. So trägt die im gesamten Entwicklungsbereich angewandte zwingende Festsetzung flachgeneigter Dächer zu einer Stärkung eines zusammenhängenden Siedlungscharakters bei.

Als ökologische Maßnahme wird in dem Sondergebiet eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Festsetzung erfolgt zur Minimierung der durch eine bauliche Verdichtung potentiell verursachten

Eingriffe in vorhandene Vegetationsbestände und in das Rückhaltevermögen von Niederschlägen. Ein Gründach hat darüber hinaus den positiven Effekt, dass nur 42 % der Einstrahlung in Wärme umgewandelt wird. Bei einem Bitumendach werden hingegen 95 % der Strahlungsbilanz während des Sommers in Wärme umgewandelt. Abgesehen von dem Biotopwert sorgt die Dachbegrünung für eine Abflussverzögerung, eine stärkere Bindung der Niederschläge und verbessert das Mikroklima.

Technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Dachterrassen sind von der Verpflichtung zur Begrünung ausgenommen, dürfen jedoch höchstens 50 % der Dachfläche einnehmen. Unterhalb der Solaranlagen ist eine Dachbegrünung vorzusehen. Durch die Verbindung von Solarmodulen mit Begrünung bilden sich einige Synergieeffekte heraus, die für die Nutzung von Solarenergie auf dem Dach interessant sind, wie bspw. Kühlung der Module durch Verdunstungsleistung der Pflanzen, dadurch erfolgt eine Minderung der Oberflächentemperatur der Module, gleichzeitig geringere Aufheizung des Daches an Sommertagen, Verringerung des Leistungsverlustes der Module durch die erzeugte Verdunstungskälte des Bewuchses und durch den Kühleffekt einer Dachbegrünung erhöht sich der Wirkungsgrad der PVA um bis zu 4 %.[4]

Da bei einem Umbau des bestehenden Gebäudes „ehemaliges Studio 5“ die Errichtung einer Dachbegrünung aus Gründen des Denkmalschutzes sowie aufgrund der Statik nicht angestrebt wird, gilt die Festsetzung zur Errichtung von Dachbegrünung nicht für das denkmalgeschützte „ehemaliges Studio 5“. Der geplante Erweiterungsbau ist hiervon nicht betroffen und muss entsprechend der Festsetzung zur Dachbegrünung gestaltet werden.

Der Wortlaut der textlichen Festsetzung Nr. 11 (vorher TF Nr. 12) wurde nach der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange angepasst. Die ursprüngliche Festsetzung (textliche Festsetzung Nr. 12 jetzt TF Nr. 11 lautete: „Dachflächen sind mit einer Neigung von weniger als 15° auszubilden und extensiv zu begrünen, dies gilt nicht für Bestandsgebäude, technische Einrichtungen, Belichtungsflächen, Solaranlagen und Terrassen. Der Anteil für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen, Solaranlagen und Terrassen darf höchstens 50% betragen. Die „Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.“

Als einzig Betroffener wurde der Pächter des Grundstücks und zukünftige Bauherr identifiziert, welcher mit dem Schreiben vom 2. November 2020 zur erneuten Stellungnahme aufgefordert wurde. Dessen Stellungnahme ist unter Kapitel IV.4.5 aufgeführt.

*Textliche Festsetzung Nr. 12:*

[Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 4 Nr. BauGB i. V. m. § 36a Abs. 3 BWG]

> *Die im Sondergebiet - Medien, Kultur, Soziales - anfallenden Niederschlagswässer sind vollständig durch Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung in dem Baugebiet zu versickern.*

*Begründung:*

Die *textliche Festsetzung Nr. 12* dient dem ökologischen Ziel der Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in seiner Gesamtheit und gewährleistet, dass das auf den

[4] Vgl. „Dach- und Fassadenbegrünung neue Lebensräume im Siedlungsbereich – fakten, Argumente und Empfehlungen“, Sebastian Schmauck, BfN-Skripten 538, 2019



Senfroft

Dachflächen und sonstigen versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser in den Baugebieten dem Grundwasser zugeführt wird. Für die Regenwasserbewirtschaftung ist in Abhängigkeit der Belastung des Regenwassers die Versickerung des Regenwassers über die belebte Bodenzone anzustreben (§ 36a Berliner Wassergesetz).

Für den bereits umfänglichen Gebäudebestand und die sonstigen Nutzflächen, die auf Basis des festgesetzten Bebauungsplans XV-51a entstanden sind, konnte eine funktionierende Regenwasserversickerung umgesetzt werden. Inwiefern auf den verbleibenden Flächen die Machbarkeit der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser unter Berücksichtigung der Bodenverhältnisse und der Kapazitäten des ggf. betroffenen Kanalnetzes möglich ist, wurden im Rahmen einer Machbarkeitsstudie zur Niederschlagsentwässerung vom 10. Mai 2019 durch die HORN & MÜLLER Ingenieurgesellschaft mbH geprüft.

Das Entwässerungsgebiet wurde auf Grund der örtlichen Gegebenheiten in zwei Teilflächen unterteilt. Für jede Teilfläche wurde exemplarisch eine ausreichend dimensionierte Versickerungsanlage festgelegt und der Nachweis der Versickerungsfähigkeit erbracht.

Als Ergebnis des Versickerungsgutachtens lässt sich feststellen, dass auf Grund der günstigen hydrogeologischen Verhältnisse, kf-Wert und Grundwasserflurabstand eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers im Bereich des B-Plangebietes XV-51a-2 bei voller Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen möglich ist.

Bedingt durch die vorhandene und die geplante Bebauung des Flurstückes ist in den weiteren Planungsphasen die Wahl und Dimensionierung der entsprechenden Versickerungsanlage notwendig. Der Nachweis für die Niederschlagswasserversickerung ist weiterhin im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Die Festsetzung dient – wie auch die Festsetzung zur Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen – einer quantitativ ausgeglichenen Wasserbilanz für das Entwicklungsgebiet.

Durch die dezentrale Entwässerung vor Ort können weitere Eingriffe in den Naturhaushalt wie der Bau von Regenrückhaltebecken, der Ausbau der Kanalisation und der Bau von Vorflutern vermieden und damit dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gefolgt werden.

Zum nachhaltigen Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen soll die hohe Selbstreinigungskraft von belebten und begrünten Böden genutzt werden.

Gemäß § 3 (2) der Verordnung über die Erlaubnisfreiheit für das schadlose Versickern von Niederschlagswasser (NWFreiV) wird die Erlaubnisfreiheit u. a. nur erteilt, wenn bei der Mulden- sowie bei der Mulden-Rigolen-Versickerung die belebte Bodenzone über die gesamte Versickerungsfläche (Böschung und Sohle) aus einer mindestens 30 Zentimeter mächtigen bewachsenen Oberbodenschicht zu besteht. Daher kann im Falle des Anlegens von Mulden, bzw. Mulden-Rigolen-Systemen von einer vollständigen Begrünung der Versickerungsflächen ausgegangen werden. Damit bedarf es hierzu keiner eigenen Festsetzung.

Der Wortlaut der textlichen Festsetzung Nr. 12 wurde nach der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange angepasst. Die ursprüngliche Festsetzung lautete: „In dem Sondergebiet - Medien, Kultur, Soziales - sind für das anfallende Niederschlagswasser Versickerungssysteme anzulegen, sofern wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen. Die Versickerungsflächen sind zu begrünen.“ Von einer erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde abgesehen, da es sich lediglich um eine klarstellende bzw. konkretisierenden Änderung handelte.

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit dem Beschluss vom 31.7.2018 für zulässig befunden, dass wenn eine Änderung „einer Festsetzung lediglich klarstellende Bedeutung hat, kein Anlass zu einer erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung oder einer erneuten Beteiligung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange [besteht], denn inhaltlich ändert sich am Planentwurf nichts.“ Solch eine Änderung wurde als „eine bloße Konkretisierung der Regelung“ beschrieben und mit dem Begriff der „Konkretisierung“ wurde „zum Ausdruck gebracht, dass sich […] „inhaltlich nichts geändert“ hat. (Vgl. BVerwG Beschl. v. 31.7.2018 – 4 BN 41.17)

Dieser Sachverhalt lässt sich auf die Anpassung der textlichen Festsetzung Nr. 14 (aktuell 12) übertragen, da bereits zum Zeitpunkt der TöB-Beteiligung in der Planbegründung zur Begründung der textlichen Festsetzung stand: „Auf der Teilfläche 2, welcher die hofseitigen Außenanlagen sowie Teile der zu entwässernden Dachflächen der Gebäude zugeordnet sind, würde ausreichend Platz für die Anordnung einer Muldenversickerungsanlage zur Verfügung stehen.“ Mulden- bzw. Mulden-Rigolen-Systeme sind die aus gutachterlicher Sicht konkret umsetzbaren Versickerungsflächen bzw. -systeme.“

*Textliche Festsetzung Nr. 13:*

[Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 Satz 3 NatSchGBln]

> *In dem Sondergebiet – Medien, Kultur, Soziales – sind die Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.*

*Begründung:*

Um den Eingriff in das Schutzgut Boden und in den Wasserhaushalt durch die Versiegelung zu begrenzen, wird durch die *textlichen Festsetzungen Nr. 13* bestimmt, dass in dem Sondergebiet – Medien, Kultur, Soziales – eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen ist. Zu den wasser- und luftdurchlässigen Belägen zählen solche Beläge, die vollständig bzw. in einem gewissen Umfang eine Versickerung von Niederschlägen ermöglichen.

Hierzu gehören insbesondere mit Fugen verlegtes Großsteinpflaster, Kleinsteinpflaster, Mosaikpflaster, Betonverbundsteine auf Sand / Schotterunterbau, Sandflächen, Schotter, wassergebundene Decken, offener, stark verdichteter Boden, durchlässige Kunststoffbeläge, Rasengittersteine oder Rasenklinker. Bei Rasenfugen entstehen zusätzliche kleinteilige Vegetationsflächen. Damit die Wirksamkeit dieser Festsetzungen nicht eingeschränkt wird, werden Befestigungen, die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern – wie Betonunterbau, Fugenverguss und Asphaltierungen – im Rahmen der textlichen Festsetzungen ausgeschlossen.

*Textliche Festsetzung Nr. 14:*

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

> *Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten K, L und M ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.*

Senstadt

*Begründung:*

Da die an das Plangebiet angrenzenden Abschnitte von Moriz-Seeler-Straße und Franz-Ehrlich-Straße bereits mit dem Bebauungsplan XV-51a als Straßenverkehrsfläche festgesetzt wurden, bestand kein Bedarf an einer Einbeziehung dieser Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-51a-2.

Die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans ist damit zwischen den Punkten K, L und M deckungsgleich mit den im angrenzenden Bebauungsplan XV-51a festgesetzten Straßenbegrenzungslinien. Da die jeweiligen Straßenbegrenzungslinien in Folge der Überlagerung mit der Geltungsbereichsgrenze nicht zeichnerisch dargestellt werden können, ist die textliche Festsetzung erforderlich.

### 3.5 Pflanzliste

Die Pflanzliste ist nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplans, sie wird jedoch für alle Anpflanzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes empfohlen. Sie ist auf die örtlichen Standortbedingungen und Gestaltungsanforderungen des Plangebietes abgestimmt.

Die Pflanzliste nennt Gehölze, Gräser und Kräuter, die grundsätzlich für das Plangebiet gut geeignet sind.

Maßgeblich für die Eignung ist die Angepasstheit bzw. die Fähigkeit zur Anpassung der Pflanzen an den Standort und seine spezifischen Bedingungen (standorttypische / standortgerechte Pflanzen).

Die Pflanzliste beschränkt sich auf stark generalisierende Angaben. Für Spezifizierungen innerhalb des Plangebietes soll es ausreichend Entscheidungsspielraum geben und auch der Objektplanung soll noch genügend gestalterische Freiheit verbleiben.

Die festgesetzten Bepflanzungen wirken kompensierend auf die Auswirkungen der Bebauung, sowohl auf die biotischen Komponenten des Naturhaushaltes als auch auf das Landschaftsbild. Durch Schattenspende und Staubbindung sowie durch Luftabkühlung aus der Verdunstung des in unterirdischen und oberirdischen Organen gespeicherten Wassers werden besonders Eingriffe in den Klima- und Wasserhaushalt ausgeglichen.

Für den öffentlichen Raum werden keine Baumpflanzungen im Bebauungsplan festgesetzt.

### 3.6 Außerkrafttreten von Rechtsvorschriften

*Textliche Festsetzung Nr. 15:*

> *Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.*

*Begründung:*

Durch die *textliche Festsetzung Nr. 15* wird klargestellt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-51a-2 alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft treten. Mit dieser Regelung wird die Rechtseindeutigkeit der Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans klargestellt, da grundsätzlich der allge-

Senftöpf

meine Rechtssatz gilt, dass die spätere Norm die frühere verdrängt. Entfällt wegen Unwirksamkeit der späteren Norm die Möglichkeit der Normenkollision, dann gelten die bisherigen Festsetzungen unverändert fort.

## 4 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (gem. § 1 Abs. 7 BauGB)

Durch Bauleitpläne soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber zukünftigen Generationen in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodenordnung gewährleistet werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplans soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaentwicklung zu fördern. Die städtebauliche Gestalt sowie das Orts- und Landschaftsbild sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Darüber hinaus zählen die in § 1 Abs. 6 BauGB aufgelisteten abwägungserheblichen Auswirkungen zu den regelmäßig insbesondere zu berücksichtigenden Belangen. Die möglichen Betroffenheiten lassen im Hinblick auf die vorliegende Bauleitplanung aus den Stellungnahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ableiten.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden insbesondere folgende öffentliche Belange berücksichtigt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung,
- des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- Belange der Wirtschaft und der Schaffung von Arbeitsplätzen,
- Verkehrsbelange und Belange der Mobilität der Bevölkerung,
- Beschlossene Entwicklungskonzepte und städtebauliche Planungen.

### 4.1 Öffentliche Belange

Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Die Planung gewährleistet grundsätzlich die Einhaltung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) in dem festgesetzten Baugebiet.

Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Mit der Erweiterung der Nutzungen des Sondergebiets - Medien, Kultur, Soziales – und dem Erhalt des denkmalgeschützten Saalbaus Studio S 5 wird den sozialen und kulturellen Belangen Rechnung getragen.

SenStadt

Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen denkmalgeschützten Bereich oder denkmalgeschützte Anlage. Die künftige Baumaßnahme ist in einem architektonischen Konzept ausgearbeitet. Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung (maximale Bauhöhen, Dichtebeschränkung), der Bebaubarkeit des Plangebietes (zurückgesetzte Baugrenzen) und grünordnerischen Festsetzungen (Begrünungsmaßnahmen) legen städtebauliche Mindeststandards fest, die zur Qualität der Bebauung bzw. der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes beitragen werden.

Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Als wichtiger öffentlicher Belang sind der Umwelt- und Naturschutz sowie die Landschaftspflege in die Abwägung eingegangen. Es sind keine wesentlichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen (biologische Vielfalt), Boden, Wasser, Klima und Luft, Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und andere Sachgüter zu erwarten. Der zu erbringende Ausgleich für die Zerstörung des Trockenrasens innerhalb des Geltungsbereichs erfolgt vollständig durch die beschlossene Sammelkompensationsmaßnahme vom 16.April 2018 im Landschaftspark Johannisthal. Ein zusätzlicher Ausgleich ist nicht erforderlich.

Die Begrünung der Dächer dient der Verminderung und Verzögerung des Regewasserabflusses sowie der Verbesserung des Mikroklimas. Darüber hinaus kann eine Begrünung der Dachflächen in extensiver Form gleich zu Beginn der Bauplanung vorgenommen werden und ist somit kostengünstig herzustellen. Die Dachbegrünung erhält sich im Wesentlichen selbst. Den Belangen des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) wird hierdurch Rechnung getragen.

Belange der Wirtschaft und der Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Die Planung und Erweiterung des Sondergebiets „Medien, Kultur, Soziales“ auf den gesamten Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV-51a-2 entspricht der Zielrichtung des Medienstandortes den Belangen der Wirtschaft und trägt dazu bei Arbeitsplätze zu erhalten und neue zu schaffen.

Die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Beachtung der Zweckbestimmung Medien, Kultur, Soziales in dem Sondergebiet ist Grundlage der Planung und der Abwägung der Änderung des Bebauungsplans.

Mit der Änderung der zulässigen Nutzungen in dem Sondergebiet – Medien, Kultur, Soziales - soll den Innovationen und der rasanten Entwicklung in dem Bereich der Medien Rechnung getragen werden und damit den Medienstandort langfristig planungsrechtlich sichern.

Verkehrsbelange und Belange der Mobilität der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Der Geltungsbereich ist über die Buslinien 160, 162, 164 und N60, direkt an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Auch verbinden die Buslinien in rund 1,1 km Entfernung der S-Bahnhof Adlershof zu erreichen, der einen Anschluss an das regionale und überregionale Schienennetz und den Flughafen Berlin-Brandenburg (BER) ermöglicht. Zusätzlich befindet sich in der Rudower Chaussee die Haltestelle Magnusstraße der Straßenbahnlinien 61 und 63, die vom Plangebiet am besten zu erreichen ist. Die Erschließung des Plangebietes erfüllt

Senat

demnach die Standards des Nahverkehrsplanes, wonach der Abstand zwischen den Haltestellen und Bebauung bei hohen Nutzungsdichten 300 m betragen und mindestens ein 20-Minutentakt vorhanden sein sollte.

Mit der Festsetzung einer Tiefgarage innerhalb des Geltungsbereiches wird den Anforderungen an die zukünftige Parkplatzsituation Rechnung getragen. Darüber hinaus sind die umliegenden Straßen ausreichend leistungsfähig, um den zusätzlichen Verkehr aus dem vorliegenden Bebauungsplan aufzunehmen. Hierdurch finden die Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) Berücksichtigung.

Beschlossene Entwicklungskonzepte und städtebauliche Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

Die Ziele des Bebauungsplans entsprechen den in den vorliegenden städtebaulichen Entwicklungskonzepten (z. B. StEP Wirtschaft 2030) verankerten Zielstellungen bzw. stehen nicht in dessen Widerspruch. Auch entspricht das Vorhaben den städtebaulichen Entwicklungszielen der Entwicklungsmaßnahme.

### 4.2 Private Belange

Den privaten Belangen zur besseren Nutzungen der Flächen des Sondergebietes – Medien, Kultur, Soziales – wird durch eine Erweiterung der allgemein zulässigen Nutzungen durch planungsrechtliche Regelungen entsprochen. Diese Regelung steht dem öffentlichen Belang nicht entgegen. Mit der Erweiterung der zulässigen Nutzungen wird vielmehr den aktuellen Entwicklungen und Innovationen in dem Bereich Medien, Kultur und Soziales Rechnung getragen. Sie dient dabei nicht nur der Umsetzung von privaten Belangen, sondern der Sicherung des Medienstandortes Adlershof mit seiner städtischen Bedeutung.

Durch die Änderung der textlichen Festsetzungen ergeben sich keine neuen Einschränkungen gegenüber privaten oder auch öffentlichen Belangen.

Senat

# III AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

## 1 Auswirkungen auf die Umwelt

Wesentliche Beeinträchtigungen der Umwelt sind gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans XV-51a-2 erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB, da die zulässige Grundfläche 20.000 m² nicht überschreitet. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit ergibt sich aus dem Planungsrecht kein Kompensationserfordernis.

Der Kompensationsbedarf für Eingriffe in den geschützten Baumbestand und die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG sowie etwaige Kompensationsmaßnahmen im Zuge einer Ausnahmezulassung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder einer Befreiung gemäß § 67 BNatSchG bleiben davon unberührt.

Auch auf die Pflicht zur Prüfung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, die sich aus dem besonderen gesetzlichen Artenschutz ergeben, haben die bestehenden Baurechte keinen Einfluss.

Im Hinblick auf die in Aussicht genommenen Festsetzungen wurden die abwägungsrelevanten naturschutzfachlichen Aspekte bereits im Vorfeld der Planung betrachtet. Der Umfang und der Detaillierungsgrad dieser verbal-argumentativen Analyse wurden anhand der Ausgangsbedingungen und der in Aussicht genommenen Planung sachgerecht bestimmt.

### 1.1 Untersuchung der Auswirkungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

**Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt**

Tiere

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut bzw. aufgrund der oberflächig bereits abgetragenen Bebauung noch großflächig versiegelt. Die verbleibenden Flächen sind überwiegend beräumt und weisen eine niedrige Ruderalvegetation auf. Darunter wurden geschützte Sandtrockenrasen-Biotope nach § 30 BNatSchG identifiziert.

Aufgrund der Lage, Größe und des Nichtvorhandenseins baulicher Strukturen, die als Nistplatz für typische Gebäudebrüter wie Haussperling (Passer domesticus) und Hausrotschwanz (Phoenicurus ochruros) geeignet wären, ist davon auszugehen, dass hier geschützte Arten nach § 44 BNatSchG nicht vorkommen.

Da das abgestimmte Bebauungskonzept dem Erhalt des einzigen Laubbaumes auf dem Grundstück vorsieht, werden Brutvögel, die an Gehölzstrukturen gebunden sind, durch die Planung nicht gefährdet. Eine Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen dieser Arten auf dem Baugrundstück kann damit ausgeschlossen werden. Von den nach Artikel I der Vogelschutz-Richtlinie zu den besonders geschützten Tierarten zu zählenden europäischen Vogelarten werden keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten gestört. Vielmehr werden durch die Einschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Verpflichtung zur Anpflanzung neuer Bäume neue Rückzugsräume geschaffen.

Flächige Biotope

Auch wenn das Plangebiet überwiegend durch den Saalbau „ehemaliges Studio 5“ überbaut ist, haben sich auf den durch Abriss weiterer Gebäude des ehemaligen Fernsehzentrums Adlershof entstandenen Flächen Ruderalvegetationen entwickelt. Darunter wurden innerhalb des Geltungsbereichs Anteile einer nach § 30 Abs. 1 und 2 BNatSchG geschützten Sandtrockenrasen-Biotopfläche identifiziert.

Die antragsgegenständlichen Flächen auf denen geschützter Sandtrockenrasen vorhanden ist, befinden sich in einem gemäß § 165 Abs. 3 BauGB förmlich als städtebaulichen Entwicklungsbereich festgelegten Gebiet in Berlin Johannistahl -Adlershof.

Somit liegt auch die Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsziele des Bebauungsplans XV-51a-2 in Form von bedarfsgerechter Bebauung im öffentlichen Interesse. Im Zuge der Bebauung wird der auf diesen Flächen vorkommende, geschützte Trockenrasen vollständig zerstört.

Gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG kann eine Ausnahme vom Zerstörungsverbot durch die zuständige Behörde dann zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen des Biotops ausgeglichen werden können. Gemäß §15 Abs. 2 BNatSchG ist eine Beeinträchtigung ausgeglichen, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet wird.

Zum vollständigen Ausgleich für die Zerstörung des Trockenrasens innerhalb des Geltungsbereichs wurde durch den Antragsteller in Zusammenarbeit mit den zuständigen Fachbehörden als Teil einer Gesamtkompensationsmaßnahme für mehrere Flächen innerhalb der Entwicklungsmaßnahme ein Ausgleichskonzept erarbeitet. Bei den Flächen handelt es sich um Trockenrasenbiotope, die erst durch Beräumung der jeweiligen Fläche entstanden sind.

Das Ausgleichskonzept beinhaltet die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen zur Entwicklung und Pflege von Trockenrasen (Biotoptyp 05120 der Biotoptypenliste Berlin) und Begleitbiotopen in den naturnahen Kammern und Fugen des Landschaftsschutzgebiets ehemaliges Flugfeld Johannisthal. Die gesamte Maßnahme wird dabei durch ein Monitoring begleitet.

In einem 20-seitigen Maßnahmenkatalog sind die Maßnahmen in den Kammern 1 bis 4, 19c, 19d, 29b, 37, 38 und 40 sowie für Süd-, West- und Ostfuge des Landschaftsparks dargestellt. In Abhängigkeit vom Ist-Zustand der Fläche und dem gewünschten Zielbiotop sind landschaftspflegerische Arbeiten aufgeführt, die sich in Flächenherrichtung, Entwicklungs- und Erhaltungspflege einteilen. Entwicklung bis zur stabilen Ausprägung des Trockenrasens: Ansatz: im Durchschnitt 5 Jahre, im Ergebnis des Monitorings ggf. für einzelne Teilflächen länger oder auch reduziert (3 Jahre), Erhaltungspflege: bis zum 10. Jahr nach Maßnahmenbeginn.

Auf Grundlage dieses Ausgleichskonzepts wurde eine Verwaltungsvereinbarung zum Ausnahmeantrag vom 07.06.2017 zwischen dem Umwelt- und Naturschutzamt Treptow-Köpenick und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat IV D (SenStadtWohn) geschlossen. SenStadtWohn beauftragt darin den Antragsteller, die Adlershof Projekt GmbH (seit 2019 WISTA.Plan GmbH), Entwicklungsträger als Treuhänder des Landes Berlin, mit der Wahrnehmung aller für sie in der Verwaltungsvereinbarung einhergehenden Rechte und Pflichten. Inhalt der Vereinbarung ist die Regelung aller mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen in Zusammenhang stehenden Fragen der Kostentragung und Verkehrssicherheit.

Screenshot

Gemäß Verwaltungsvereinbarung ist mit Umsetzung der vereinbarten Ausgleichsmaßnahmen die Kompensation von geschütztem Trockenrasen auf den oben benannten Baufeldern endgültig und abschließend vollzogen.

Da sowohl die in Begründung und Nebenbestimmungen aufgeführten Maßnahmen geeignet sind, den Verlust des oben benannten geschützten Trockenrasens vollständig auszugleichen, als auch im Hinblick auf das öffentliche Interesse an der Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsziele, wird eine Ausnahme von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG für die Beseitigung von Trockenrasen auf den antragsgegenständlichen Baufeldern erteilt.

Bäume

Innerhalb des Plangebietes ist ein Laubbaum an der südlichen Grundstücksspitze zu verzeichnen. Dabei handelt es sich um eine Bergulme mit einem Kronendurchmesser von rd. 9 m (Stand März 2019). Ersatzpflanzungen werden nach BaumSchVO Berlin notwendig, wenn der o. g. Baum nicht zu erhalten ist, allerdings sieht das abgestimmte Bebauungskonzept einem Erhalt vor. Zudem wird mit der *textlichen Festsetzung Nr. 11* eine Mindestanzahl an Bäumen festgesetzt, um die Aufenthaltsqualität des Plangebietes zu erhöhen. Da aufgrund der begrenzt zur Verfügung stehenden Freifläche der Flächenanteil je zu pflanzendem Baum recht groß ist, soll die Wertigkeit der zu pflanzenden Bäume dementsprechend auf einen Mindeststammumfang von 18-20 cm erhöht werden.

Biologische Vielfalt

In der Berliner Strategie zur Biologischen Vielfalt (Senatsbeschluss von 2012) werden neben den gängigen Naturschutzzielen auch Schnittstellen zur urbanen Vielfalt, zur genetischen Vielfalt und zum gesellschaftlichen Leben in der Stadt aufgezeigt.

Ein negativer Einfluss auf die genetische Vielfalt ist nicht zu erwarten. Die Kriterien des Berliner Florenschutzkonzeptes liegen nicht vor und sind daher im vorliegenden Fall nicht einschlägig.

Boden, Wasser, Hochwasserschutz

Ein Großteil der Plangebietsfläche ist bereits durch das Bestandsgebäude sowie die südsüdwestlich des Saalbaus gelegenen betonierten Freiflächen versiegelt. Es findet lediglich im Bereich des Neu- /Anbaus des Bürogebäudes eine Neuversiegelung statt, während die o. g. Freiflächen entsiegelt werden.

Maßnahmen zum Ausgleich des Verlustes an Bodenfunktion, wie eine extensive Dachbegrünung und die Versickerung von Regenwasser wurden im Verfahren geprüft und sind als Festsetzungen in die Planung eingeflossen. Die Machbarkeit der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser unter Berücksichtigung der Bodenverhältnisse wurde im Rahmen einer Machbarkeitsstudie zur Niederschlagsentwässerung gutachterlich bestätigt (vgl. Kap. I.2.5).

Die Planung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die Qualität des Grundwassers. Es sind keine Oberflächengewässer von der Planung betroffen.

Klima, Luft

Es sind keine Strukturen mit einer besonderen stadtklimatischen Funktion von der Planung betroffen. Es sind lediglich geringfügige lokale Auswirkungen auf das Schutzgut Klima, Luft zu erwarten. Es sind keine Auswirkungen auf die Gesamtstadt zu erwarten.

Senstadt

Landschaft

Die mit Festsetzung des Bebauungsplans ermöglichte Bebauung fügt sich hinsichtlich der Gebäudehöhen und der Gliederung in die angrenzende Bebauung ein. Die Planung trägt dazu bei, den städtebaulichen Übergang zwischen den bestehenden Gewerbefunktionen in diesem Stadtgebiet verträglich zu gestalten und wirkt sich grundsätzlich positiv auf das Schutzgut Landschaft/ Stadt- und Landschaftsbild aus.

**Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes**

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Schutzgebiets nach dem Naturschutzrecht (z. B. LSG, NSG, FFH-Gebiet).

**Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

Verkehrslärm

Gemäß DIN 18005-1 sind für Sonstige Sondergebiete – soweit sie schutzbedürftig sind – je nach Nutzungsart Orientierungswerte von 45 bis 65 dB(A) tags und 35 bis 65 dB(A) nachts zu erreichen. Die 16. BImSchV macht keine spezifischen Angaben zur Schutzbedürftigkeit von Sondergebieten; diese geht aus der jeweiligen Zweckbestimmung hervor.

Die strategischen Lärmkarten aus dem Jahr 2017 weisen entlang der Franz-Ehrlich-Straße und der Rudower Chaussee für das Plangebiet einen Tag-Abend-Nacht-Lärmindex $L_{DEN}$ von mehr als 60 dB(A) und einen Nacht-Lärmindex $L_N$ von 50 bis 60 dB(A) auf. Für die Nachtwerte gilt, dass ab 55 dB(A) die gesundheitlich relevante Schwelle erreicht bzw. überschritten ist. Somit handelt es sich gemäß Tabelle 2 der „Handreichung zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der räumlichen Planung – Aspekt Lärmminderung“ um einen Bereich mit hoher Lärmbelastung. Gemäß Tabelle 3 der Handreichung soll hier eine Überplanung mit lärmsensiblen Nutzungen nur erfolgen, wenn besondere städtebauliche Gründe vorliegen. Zudem sind die aktiven Lärmminderungsmaßnahmen zu prüfen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich gegenüber der stark frequentierten Rudower Chaussee in einer um mind. 50 m zurückgesetzten Lage und wird durch ein entlang dieser Straße verlaufendes fünf- bis achtgeschossiges Gebäude vom Verkehrslärm abgeschirmt. Zudem befindet sich der ermöglichte Erweiterungsbau südöstlich des unter Denkmalschutz stehenden Studiobaus und ist damit noch weiter von der Rudower Chaussee abgerückt. Daher sind für den zurückgesetzten Erweiterungsbau und die hier möglichen Büronutzungen sowie ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die den Sondergebieten - Medien - zugeordnet sind, sowie für Mitarbeiter und Gäste soweit es sich um einen vorübergehenden Wohnaufenthalt zur Durchführung bestimmter Aufgaben und Tätigkeiten handelt (Dienst- und Gastwohnungen) keine von der Rudower Chaussee ausgehenden schädlichen Auswirkungen durch den Verkehrslärm zu erwarten.

Das Gutachten zur Ermittlung der verkehrlichen Auswirkungen der Planung belegt, dass die durch den Bebauungsplan induzierten Neuverkehre zu keiner nennenswerten Verschlechterung der verkehrlichen Situation auf den umliegenden Straßen und somit zu keinen wesentlichen Veränderungen der Geräuschsituation führen werden. Das neu entstehende Bürogebäude inklusive Tiefgarage im Untergeschoss (1.UG) mit ca. 20 Stellplätzen (ca. 563 qm GF) an der Franz-Ehrlich-Straße wurde dabei berücksichtigt.

Entwurf

Im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme zur Beurteilung der schalltechnischen Situation bezüglich des Verkehrslärms vom 18.06.2021 wurde festgestellt, dass die Orientierungswerte für Kerngebiete (MK) im vorliegenden Plangebiet zur Nachtzeit an der nordöstlichen und der nord-westlichen Fassade tlw. überschritten werden. Die maßgebliche Lärmquelle stellt im vorliegenden Fall der S-Bahn Verkehr auf der rd. 170 m nordöstlich gelegenen Görlitzer Bahn dar. Der Verkehrslärm auf der Rudower Chaussee hingegen sorgt für keine Überschreitungen der Orientierungswerte im Plangebiet.

Das geplante Bürogebäude liegt in einem Sondergebiet für „Medien, Kultur, Soziales“. Für Sondergebiete sind in Beiblatt 1 der DIN 18005-1 keine konkreten städtebaulichen Orientierungswerte (SOW) angegeben. Bei einer gegebenen Schutzbedürftigkeit ist je nach Nutzungsart ein Orientierungswert von 45 dB bis 65 dB tags und 35 dB bis 55 dB nachts festzulegen. Der Umgebung und Nutzung entsprechend, wurden somit die städtebaulichen Orientierungswerte für Kerngebiete (MK) angesetzt. Für Verkehrslärm im Kerngebiet wird in DIN 18005-1, Beiblatt 1 ein Beurteilungspegel von 65 dB am Tage (6-22 Uhr) und 55 dB zur Nachtzeit (22-6 Uhr) angegeben.

An der süd-östlichen Fassade werden dahingegen tags und nachts die städtebaulichen Orientierungswerte für das nächsthöhere Schutzziel Mischgebiet (MI) eingehalten. Für die angestrebte temporäre Wohnnutzung wären Schlaf- und Aufenthaltsräume mit Fenstern an dieser Fassade am geeignetsten.

Gemäß der „Handreichung zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der räumlichen Planung - Aspekt Lärmminderung“ von 2012 können Lärmbelastungen bis zu einem gewissen Grad durch lärmrobuste Stadtstrukturen kompensiert werden. Im weiteren Sinne sind damit städtische Strukturen gemeint, die aufgrund ihrer „Gesamtqualitäten“ die Lärmbelastungen zu einem gewissen Grad kompensieren und dadurch trotz Lärmbelastungen noch attraktiv sind. Im engeren Sinn bedeutet Lärmrobustheit eine städtebauliche Struktur, die sich mit der Belastungssituation an der dem Schall zugewandten Seite auseinandersetzt sowie ruhige, schallabgeschirmte Bereiche schafft. Bei der Planung in lärmbelasteten Bereichen soll dies nicht nur im Projekt selbst, sondern auch unter Einbeziehung der Qualitäten des näheren Wohnumfeldes erfolgen. Ein Großteil der dort in Tabelle 6 aufgeführten Kriterien für lärmrobuste Stadtstrukturen lässt sich im Umfeld des Plangebiets, welches zum städtebaulichen Entwicklungsbereich Berlin-Johannisthal / Adlershof zählt, wiederfinden. Hierzu zählen:

- Hohe städtebauliche Qualitäten
- Straßenraum mit hohen Aufenthaltsqualitäten und ansprechender Gestaltung (z. B. Rudower Chaussee)
- Nutzungsqualitäten im Straßenraum, z. B. durch Nutzungsvielfalt in den Erdgeschosszonen (v. a. Rudower Chaussee)
- Nutzungsqualitäten im umliegenden Quartier, u. a. durch Nutzungsmischung (gesamtes Quartier beidseitig Rudower Chaussee)
- Lage und Zentralität des Quartiers und Qualität der Anbindungen (Nähe zum S-Bahnhof Adlershof, Straßenbahn Rudower Chaussee)
- schnell erreichbare, attraktive Ruhe- und Grünbereiche (Eichenhain, Landschaftspark Johannisthal).

Allerdings soll laut der vorgenannten Handreichung bei städtebaulichen Planungen mit lärmsensiblen Nutzungen an lärmbelasteten Standorten ein städtebauliches Konzept angestrebt werden, das die Entwicklung lärmrobuster städtebaulicher Strukturen begünstigt.

Auch wenn es sich bei den lärmsensiblen Nutzungen in der vorliegenden Planung um flächenmäßig untergeordnete und nur ausnahmsweise zulässige Dienst- und Gastwohnungen handelt und die städtebauliche Strukturen überwiegend durch den Bestandschutz eines denkmalgeschützten Ensembles geprägt werden, sind die Kriterien für lärmrobuste städtebauliche Strukturen gem. Tabelle 7 der Handreichung überwiegend erfüllt. Hierzu zählt:

- geschlossene Raumkanten zur Lärmquelle hin
- Vermeidung städtebaulicher Lärmwirkungen der geplanten Bebauung an Bestandsgebäuden
- ruhige Seiten für jeden Bebauungsteil / für jede Wohnung
- ruhige Außen(wohn)bereiche
- Ruhe- und Grünbereiche auf Grundstücks- bzw. Blockebene (Rückseite, Fernsehgarten, etc.)

Da für das Plangebiet tatsächlich nur ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Mitarbeiter und Gäste (Dienst- und Gastwohnungen) zulässig sind, kann für die angestrebte temporäre Wohnnutzung eine Anordnung an der lärmabgewandten süd-östlichen Fassade erfolgen. Hier werden gemäß der o. g. schalltechnischen Stellungnahme die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005-1 auch für das Schutzziel Mischgebiet (MI) eingehalten. Somit ist kein Konflikt der ausnahmsweise zulässigen schutzwürdigen Nutzungen mit Lärmbelastungen zu erwarten. Da es sich um eine ausnahmsweise Zulässigkeit handelt, ist diese im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu prüfen. Dabei kann auch gewährleistet werden, dass die Wohnungen in Gebäudeteilen verortet werden, an deren Fassaden die Orientierungswerte eingehalten werden. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Dienst- und Gastwohnungen ergibt sich zudem bereits aus dem seit dem Jahr 2006 rechtswirksamen Ursprungsplan XV-51a für weitläufige sonstige Sondergebiete nordöstlich der Straße Am Studio und soll im Sinne der Gleichbehandlung beibehalten werden.

Es sei jedoch darauf hingewiesen, dass das vorliegende, mit den Fachbehörden abgestimmte, Bebauungskonzept keine Schaffung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Mitarbeiter und Gäste vorsieht.

**Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Das in dem Plangebiet befindliche ehemalige Fernsehtheater „Studio 5" selbst steht als Teil eines Gebäudeensembles unter Denkmalschutz. Damit ist dieses schutz- und erhaltungswürdig. Im Bebauungsplan XV-51a-2 wird zur Sicherung des Bestandsgebäudes eine Baukörperausweisung vorgenommen sowie mit der Ermöglichung eines an einen ursprünglich bestehenden Verwaltungsflügel angelehnten Erweiterungsbaus auch ein wirtschaftlicher Betrieb ermöglicht. Unmittelbar angrenzend befinden sich weitere Gebäude des denkmalgeschützten Ensembles „Fernsehzentrum Adlershof", Moriz-Seeler-Straße 1/7 (Nr. 09045245 der Berliner Denkmalliste, Stand 12. September 2018). Hierzu zählen der Flachbau (Schafsstall) sowie der Sendeturm. Ein östlich gelegenes ebenfalls als Baudenkmal eingetragenes Gebäude sowie die sogenannte „Büroscheibe" an der Franz-Ehrlich-Straße wurden aufgrund ihrer schlechten Bausubstanz bereits rückgebaut. Weitere Baudenkmale befinden sich südwestlich des Plangebiets entlang der Rudower Chaussee. Hierzu zählen die isothermischen Kugellabore oder Bauten des Aerodynamischen Parks.

Senat

Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Mit der Festsetzung einer Fläche für Tiefgaragen und dem Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen wird dem Ziel der Vermeidung von Emissionen für das Plangebiet Rechnung getragen.

Der Umgang mit Abfällen und Abwässern kann durch den Bebauungsplan nicht geregelt werden. Durch die bestehenden, mit entsprechenden Leitungen ausgestatteten Straßen ist eine Ver- und Entsorgung des Gebietes jedoch sichergestellt.

Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Der Bebauungsplan befindet sich nicht innerhalb der Abgrenzungen eines Landschaftsplans. Auch sonstige aufgeführte Pläne liegen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vor.

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Die Immissionsgrenzwerte für Luftqualität werden in den Geltungsbereich erschließenden Straßen nicht überschritten. Maßnahmen werden durch den Bebauungsplan nicht ausgelöst und ergriffen.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen dem Schutzgut Mensch, den Schutzgütern des Naturhaushalts sowie den Schutzgütern Orts- und Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten.

**Umweltprüfung und Umweltbericht**

Der Bebauungsplan wird wie dargelegt im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB u. a. von der Erarbeitung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen. Ein Eingriff in Boden, Natur und Landschaft liegt aber ohnehin nicht vor, da das Gelände planungsrechtlich bereits als Sondergebiet festgesetzt ist.

Durch die genannten Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt werden die Umweltbelange so weit wie möglich berücksichtigt. Gemessen an der planungsrechtlichen Ausgangssituation liegen keine erheblichen Umweltauswirkungen vor.

Umweltprüfung

Mit der Änderung des Bebauungsplans XV-51a-2 wird das Ziel verfolgt, dass unter Denkmalschutz stehende Gebäude „ehemaliges Studio 5" zu erhalten und einen 6-geschossigen Neubau an der Franz-Ehrlich-Straße für medienkonforme Nutzungen zu ermöglichen (Nachverdichtung). Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die zulässigen Nutzungen um die aktuellen Anforderungen erweitert werden. Um den Erweiterungsbau realisieren zu können, müssen das zulässige Maß der baulichen Nutzung bzw. die Baugrenzen geändert werden. Auch die Art der baulichen Nutzung muss durch den sozialen und kulturellen Zweck erweitert werden. Des Weiteren sollen die bisher ausnahmsweise zulässigen Nutzungen eingeschränkt werden.

Gestaltet

Die zulässige Versiegelung wird sich durch den geplanten Neubau eines Erweiterungsgebäudes inklusive Tiefgarage im Untergeschoss (1.UG) mit ca. 20 Stellplätzen (ca. 563 qm GF) und einer Tiefgaragenzufahrt mit einer Fläche von ca. 226 qm verändern. Eine zusätzliche Bodenversiegelung ist somit zu erwarten, die über das bislang schon planungsrechtlich zulässige Maß der baulichen Nutzung nach bisherigem Recht (§ 30 BauGB) hinausgeht. Da Grundzüge der Planung durch den Bebauungsplan berührt werden, jedoch nur ein eher geringer, zusätzlicher Eingriff erfolgt, soll das beschleunigte Verfahren angewandt werden.

Durch die Änderung des Bebauungsplans XV-51a werden keine der in Anlage 1, Nr. 18.7.2 i. V. m. Nr. 18.8 UVPG genannten Prüfwerte erreicht oder überschritten. Die Änderung sieht ausschließlich eine Erweiterung der zulässigen Nutzungen vor, ohne das Nutzungsmaß gravierend zu verändern. Zwar wird ein Erweiterungsbau festgesetzt, gleichzeitig wird aber das südöstlich an den Saalbau angrenzende Baufenster in seiner Ausdehnung reduziert. Andere bauplanungsrechtliche Vorhaben, die in Anlage 1 UVPG aufgelistet sind, werden durch den Bebauungsplan nicht ermöglicht. Ebenso werden durch den Bebauungsplan keine nach Landesrecht UVP-pflichtigen Vorhaben begründet.

Eine Beeinträchtigung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (Flora-Fauna-Habitate) oder von Europäischen Vogelschutzgebieten liegt nicht vor.

Damit sind die Voraussetzungen für die Durchführung der Planung im beschleunigten Verfahren (§ 13 a BauGB) erfüllt. Es wird von einer Umweltprüfung abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

**Artenschutz**

Auch wenn das Plangebiet überwiegend durch den Saalbau „ehemaliges Studio 5“ überbaut ist, haben sich auf den durch den Abriss weiterer Gebäude des ehemaligen Fernsehzentrums Adlershof entstandenen Flächen Ruderalvegetationen entwickelt. Darunter wurden innerhalb des Geltungsbereichs Anteile einer nach § 30 Abs. 1 und 2 BNatSchG geschützten Sandtrockenrasen-Biotopfläche (Biotoptyp 05121) von insgesamt 533 m² identifiziert. Die Nutzungsänderung erfordert somit eine Beseitigung der geschützten Sandtrockenrasen-Biotopflächen.

Zum vollständigen Ausgleich für die Zerstörung des Trockenrasens innerhalb des Geltungsbereichs wurde durch den Antragsteller in Zusammenarbeit mit den zuständigen Fachbehörden als Teil einer sogenannten Sammelkompensationsmaßnahme für mehrere Flächen innerhalb der Entwicklungsmaßnahme ein Ausgleichskonzept erarbeitet und am 16. April 2018 beschlossenen.

Unter Betrachtung des vollständigen Ausgleichs der von der Planung betroffenen geschützten Sandtrockenrasen-Biotopfläche gehen mit dem Bebauungsplanverfahren keine weiteren nachteiligen Auswirkungen auf geschützte Arten und Biotope einher. Durch den Bebauungsplan werden keine Beeinträchtigungen besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet.

**Altlasten**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Teil einer Fläche, die aufgrund der gewerblichen Vornutzungen und der Ergebnisse der historischen Recherchen unter der Nummer 7782 im Bodenbelastungskataster (BBK) des Landes Berlin registriert ist. In jüngerer Vergangenheit konnte im Zuge verschiedener Maßnahmen (Sanierungen, Altlastenuntersuchungen, Rückbau, Baufreimachung etc.) für große Bereiche der vorgenannten Gesamtflä-

Senstadt

che der Altlastenstatus aufgehoben werden. Dies trifft auch für das Gebiet des Geltungsbereiches zu. Diese Teilfläche ist aktuell mit der Bewertung: -Gesamte Fläche vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlast befreit- im BBK registriert. Datentechnisch wurde dazu eine Tochterfläche mit der Nr. 7782f gebildet, die im Wesentlichen den Geltungsbereich umfasst.

Nach aktuellem Kenntnisstand ist im Geltungsbereich nicht von kontaminierten Böden auszugehen. Eine gesonderte Kennzeichnung im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Sinne von § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist somit nicht notwendig.

Sollte dennoch in den betroffenen Bereichen bei Aushubarbeiten kontaminierter Boden freigelegt werden, ist darauf zu achten, dass dieser entsprechend der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) beprobt und auf den relevanten Parameter untersucht wird, um eine sachgerechte Entsorgung des Materials entsprechend des „Leitfadens zur Verwertung von Bodenmaterial und Bauschutt-/Recyclingmaterial“ vornehmen zu können. Dieser Leitfaden fasst die Inhalte und Anforderungen der verschiedenen Regelwerke (Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall –LAGA-, DIN 19731 sowie BBodSchV) zusammen, um eine einheitliche Entscheidungsgrundlage bei der Verwertung von Bodenmaterialien im Land Berlin zu schaffen.

## 2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Durch die Änderung des Bebauungsplans XV-51a-2 ergeben sich keine Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse. Vielmehr entstehen durch die Ermöglichung einer Fortführung der kulturellen Nutzung des Saalbaus Folgenutzungen, die sich positiv auf die umliegenden Wohn- und Gewerbenutzungen auswirken werden.

Die neue Auslegung des Begriffes Medien bei der allgemeinen Zulässigkeit von Nutzungen in dem Sondergebiet – Medien, Kultur, Soziales – führt zu einer besseren und flexibleren Auslastung der vorhandenen Produktions- und Betriebsstätten.

## 3 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

Der Geltungsbereich ist Teil der Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“, die gemäß § 167 BauGB der Adlershof Projekt GmbH (heute WISTA.Plan GmbH) übertragen worden ist. Der Träger hat die Maßnahme vorzubereiten und durchzuführen. Das betrifft unter anderem Grunderwerb, Ordnungsmaßnahmen, Anlage der technischen Infrastruktur und der öffentlichen Verkehrs- sowie Grünflächen. Die Finanzierung erfolgt über die Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/ Adlershof“. Alle Kosten sind in der Kosten- und Finanzierungsübersicht der Entwicklungsmaßnahme enthalten, die laufend fortgeschrieben wird.

Die Planung und Durchführung der Maßnahmen zum Erhalt der denkmalgeschützten Bebauung sowie deren baulichen Erweiterung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-51a-2 wurde bzw. wird vollständig über das Treuhandvermögen der Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/ Adlershof“ finanziert.

| | |
|---|---|
| Kosten des Bebauungsplanverfahrens einschließlich | |
| Fachgutachten und Sonstiges | ca. 49 T. € |
| **Gesamtkosten** | **ca. 49 T. €** |

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans XV-51a-2 sind keine nachteiligen Auswirkungen, die soziale Maßnahmen nach § 180 BauGB erfordern, verbunden. Da sich der Geltungsbereich, der vollständig das Flurstück 7694 umfasst, bereits im Eigentum des Landes Berlin befindet, sind für die Umsetzung der Planung keine weiteren Mittel zum Flächenerwerb einzustellen.

Der durch die 1996 erfolgte Grundstücksteilung entstandene, bauordnungsrechtliche Missstand in Form eines gemeinsamen Bauteils (fehlende Brandabschlusswand am Gebäude H2), Überschreiten der Grundstücksgrenze durch Fassadenelemente sowie die Überlagerung von Abstandsflächen kann nach Einschätzung der Bau- und Wohnungsaufsicht des Bezirks Treptow-Köpenick mit der Umsetzung folgender Maßnahmen behoben werden:

- Der Eigentümer und Verfügungsberechtigte des Grundstücks mit der Flurstücksnummer 7694 (Land Berlin) hat der Übernahme der notwendigen Baulast des gemeinsamen Bauteils an der Grundstücksgrenze zum Flurstück 7029 zuzustimmen. Diese ist im Falle einer Bauantragsstellung vom Eigentümer des Flurstücks 7029 zu beantragen.
- Der Eigentümer und Verfügungsberechtigte des Grundstücks mit der Flurstücksnummer 7694 (Land Berlin) hat darüber hinaus der Übernahme der notwendigen Baulast für das geringfügige Überschreiten der Grundstücksgrenze zum Flurstück 7029 durch ein Fassadenbauteil zuzustimmen.
- Das vorhandene Podest (Überbauung der Grundstücksgrenze) ist auf beiden Grundstücken abzubrechen. Die Zustimmung der Unteren Denkmalbehörde liegt vor.
- Fenster, die sich im Bereich < 2,50 m von der Grundstücksgrenze befinden (EG und OG), sind feuerbeständig zu schließen oder durch entsprechende Fenster der Klasse F 90 zu ersetzen.
- Es ist darzulegen, dass alle technischen Anlagen auf dem eigenen Grundstück realisiert werden (z. B. Regenentwässerung, Abwasser, sonstige Medien).
- Im Falle eines Bauantrags wäre ein Antrag auf Erleichterung mit Begründung gemäß § 67 BauO Bln für die Abstandsflächenüberschreitung zu stellen.

Eine Veränderung der Grundstücksaufteilung ist somit nicht erforderlich. Die derzeitigen Grenzverhältnisse bleiben beibehalten. Für die Umsetzung des Bebauungsplans ist eine Grundstücksneuordnung nicht erforderlich. Damit sind keine weiteren Mittel zum Flächenerwerb einzustellen. Finanzielle Auswirkungen für die Planung entstehen nicht.

## 4 Auswirkungen auf den Verkehr

Für die Ermittlung der Verkehrsbelastungen des Prognose-Planfalls wurde das zusätzliche Verkehrsaufkommen, welches durch die möglichen Entwicklungen auf dem Plangebiet erzeugt wird, anhand struktureller und verkehrsplanerischen Kenngrößen abgeschätzt. Mit Verweis auf Kapitel 2.5 Erschließung/ Stadttechnische Erschließung/ ÖPNV ist davon auszugehen, dass bei Realisierung des durch die Planung zulässigen Vorhabens die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes gewährleistet ist.

## 5 Weitere Auswirkungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans XV-51a-2 sind keine weiteren Auswirkungen absehbar.

Senat

SenStadt

# IV VERFAHREN

## 1 Zuständigkeit gemäß § 4c AGBauGB

Wegen der außergewöhnlichen stadtpolitischen und städtebaulichen Bedeutung der Entwicklungsmaßnahme ist die Zuständigkeit des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 4c AG-BauGB (jetzt § 9 Abs. 3 AGBauGB) auf die damalige Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen übergegangen (Senatsbeschluss vom 20. Dezember 1994).

## 2 Verfahrensart

Der Bebauungsplan XV-51a-2 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren (§13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) aufgestellt.

### Durchführung nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan XV-51a-2 schafft die planungsrechtliche Grundlage für eine Bebauung im Plangebiet. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen hier vor, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, der der Umnutzung einer bereits vorhandenen Bebauung sowie einem anschließenden Ergänzungsanbau (Nachverdichtung) dient. Mit ihm wird eine Fläche überplant, die an öffentlich gewidmete Straßen angrenzt und sich innerhalb eines bebauten Siedlungsraumes befindet.

Der Bebauungsplan verfolgt durch die Inanspruchnahme innerstädtischer Flächen die Zielsetzung, eine weitere Zersiedlung zu vermeiden und mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans XV-51a-2 begründen deshalb keine auszugleichenden Eingriffe in Natur und Landschaft. Maßnahmen zur Kompensation im Sinne von § 1a BauGB sind somit nicht erforderlich. Außerdem wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von den Angaben umweltbezogener Informationen nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10a Abs. 1 BauGB und der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen.

Ein Bebauungsplan kann in dem Fall im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn im Plan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO oder eine Grundfläche in der Größe von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird oder die Größe der Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² beträgt, falls eine Vorprüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich ergibt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu berücksichtigen sind. Die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind diesbezüglich einzurechnen.

### Schwellenwert/ Notwendigkeit der Vorprüfung

Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Grundfläche unterschreitet den in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 m², der Bebauungsplan

Senstadt

setzt ca. 3.400 m² fest. Es besteht kein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit einem anderen Bebauungsplanverfahren.

Es kann daher von einer Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 zum BauGB abgesehen werden.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans XV-51a-2 begründen keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen noch bestehen Anhaltspunkte dafür, dass die Erhaltungsziele und Schutzgüter der Europäischen Fauna-Flora-Habitat (FFH) Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie beeinträchtigt werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB). Im Ergebnis wird durch die Planung keines der genannten Ausschlusskriterien erfüllt.

Die Voraussetzungen für die Durchführung des Bebauungsplans XV-51a-2 als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sind erfüllt; Ausschlussgründe nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB liegen nicht vor.

## 3 Aufstellungsbeschluss

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen hat am 10. April 2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan XV-51a-2 gefasst. Der Beschluss wurde am 04. Mai 2018 im Amtsblatt von Berlin, Seite 2249 veröffentlicht.

## 4 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

**Art und Weise der Beteiligung**

### 4.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan XV-51a-2 wurde in der Zeit vom 4. März 2019 bis einschließlich 15. März 2019 in den Räumen des Entwicklungsträgers WISTA.Plan, Rudower Chaussee 19, 12489 Berlin durchgeführt. Während der Dienststunden Montag bis Mittwoch von 9:00 Uhr bis 17:00 Uhr, Donnerstag von 9:00 bis 18:00 Uhr und Freitag von 9:00 Uhr bis 15.30 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Sprechzeiten bestand die Möglichkeit, die Pläne und Entwürfe einzusehen.

Zusätzlich bestand die Möglichkeit, den Bebauungsplanentwurf im Internet unter: www.Stadtentwicklung.berlin.de/planen/b-planverfahren/ sowie auf der Beteiligungsplattform www.mein.berlin.de einzusehen und auch auf diesem Wege Äußerungen zu übermitteln.

Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch amtliche Anzeige am 25. Februar 2019 in der „Berliner Zeitung“ hingewiesen.

Während der Beteiligungsfrist gingen **keine Stellungnahmen** ein.

### 4.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB

Mit Schreiben vom 5. März 2019 sind insgesamt 24 Behörden, Institutionen, hausinterne Stellen oder sonstige Fachämter angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 5. April 2019 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden. Dem Schreiben waren

SenStadt

der Bebauungsplanentwurf und die Begründung beigefügt. Innerhalb der Beteiligungsfrist gingen insgesamt 12 Stellungnahmen ein.

**Eingebrachte Stellungnahmen und deren Abwägung:**

**Allgemeines**

*Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung (S. 9, Abs. 4) sollen auf ihre Aussagen überprüft werden. Zudem sollte die Auseinandersetzung mit den künftigen Zielsetzungen des LEP HR ergänzt werden. Die Ziele und Grundsätze des LEP HR gelten als eingeleitet und sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. (Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung)*

Es erfolgte eine Überprüfung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung sowie eine ergänzende Auseinandersetzung mit den Zielsetzungen des LEP HR. Am 1. Juli 2019 hat der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) den LEP B-B abgelöst (Veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg vom 29. April 2019). Die Begründung wird um resultierende Aussagen ergänzt. **Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

*In der Begründung soll unter Kapitel 3.2 Flächennutzungsplan sowie unter Punkt II.2 (S.16) eine Aktualisierung und Korrektur von Zitaten und Inhalten vorgenommen werden. (Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung)*

Die Zitate werden aktualisiert. Die unter Punkt II.2 (S. 16) aufgeführten Inhalte werden zudem entsprechend korrigiert. Außerdem wird die Formulierung „…nicht vorgesehen…“ durch „…in symbolischer Breite dargestellt…“ in der Begründung unter Punkt II.2 (S. 16) angepasst. **Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

*Stadtentwicklungsplan Zentren: Entgegen der Darstellung im Text ist das Plangebiet kein Bestandteil der Darstellung des StEP Zentren 3. Weitergehende Aussagen sind daher hier nicht relevant (2.Abs.) und sollten entfallen. Zudem sollte auf den bereits im Entwurf vorliegenden und kurz vor der Beschlussfassung stehenden StEP Zentren 2030 und die veränderten Zielaussagen hier verwiesen werden. (Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung)*

Das Plangebiet ist kein Bestandteil der Darstellung des StEP Zentren 3. Die Begründung wird entsprechend der Stellungnahme korrigiert. Weitergehende getroffene Aussagen zum StEP Zentren 3 werden in der Begründung gestrichen. Zusätzlich werden, in die Begründung, Aussagen zum kurz vor Beschlussfassung stehenden StEP Zentren 2030 und den veränderten Zielaussagen aufgenommen. **Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

*Zu Kapitel 3.6.1 Zentren- und Einzelhandelskonzept 2016 (ZEHK 2016) – S.13, Abs. 2 wurden folgende Hinweise gegeben: Im bezirklichen ZEHK ist das Ortsteilzentrum Dörpfeldstraße – statt wie im StEP Zentren 3 noch Dörpfeldstraße/ Rudower Chaussee – festgelegt, bitte daher Klarstellung. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die räumliche Abgrenzung des bezirklichen Nahversorgungszentrums „Adlershofer Tor“, ohne selbst Bestandteil zu sein. Die in Abs. 2 benannten Ziele für Einzelhandelsansiedlungen bzw. ergänzende Nutzungen gelten für den Zentrumsbereich, nicht für das Plangebiet. Ergänzend aufzunehmende Bereichsentwicklungsplanungen: Radwegekonzept Treptow-Köpenick 2010, Uferkonzeption Treptow-Köpenick im Bezirk Treptow-Köpenick und Soziales Infrastrukturkonzept SIKo 2016, Stand Dez.2017. (Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung)*

Es erfolgt eine Klarstellung der Begrifflichkeiten sowie der Darstellung der für Einzelhandelsansiedlungen benannten Ziele für das Plangebiet. In die Begründung werden ergänzende Ausführungen zu den genannten Bereichsentwicklungsplanungen aufgenommen. **Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

**Höhe der baulichen Anlagen**

*Höhe baulicher Anlagen: Aus denkmalrechtlicher Sicht sollte, wenn die Höhe des gegenüberliegenden Gebäudekomplexes „Nubis" aufgegriffen werden soll (OK Nubis 20.43m, der geplante Neubau am S5 lt. abgestimmter Variante 20.40m), die Höhe OK dann auch konsequenterweise mit 20,40m festgesetzt werden. (Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung)*

Zur Ermöglichung einer gewissen Flexibilität im Rahmen der Konkretisierung des Vorhabens und zur Vermeidung ggf. notwendiger Befreiungen wurde im vorliegenden Bebauungsplan die maximale zulässige bauliche Höhe auf 21 m über Geländeoberfläche bzw. 55,9 m NHN aufgerundet. Gleichzeitig erlaubt die textliche Festsetzung Nr. 11 für gegenüber der Außenwand zurückgesetzte Dachaufbauten nur eine zusätzliche Höhe von 1 m, statt der i.d.R. üblichen 2,5 m. Es bestehen keine Bedenken bezüglich der festgesetzten Höhe durch das Landesdenkmalamt Berlin (Stellungnahme vom 04. September 2019). Die Höhe OK von 21,0 m über Geländeoberfläche bzw. 55,9 m NHN wird beibehalten. **Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

**Plangrundlage**

*In der Planzeichnung ist keinerlei Höhenbezugspunkt enthalten. Um in späteren Baugenehmigungsverfahren die Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan sicher beurteilen zu können, ist der Höhenbezug unbedingt klarzustellen. (Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung)*

Im weiteren Verfahren wird eine aktuelle Katastergrundlage in der Planzeichnung eingefügt. Somit ist in den späteren Baugenehmigungsverfahren der Höhenbezug, um die Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan beurteilen zu können, gewährleistet. Gleichzeitig soll die maximale Höhe OK 5 auf maximale Höhe OK über NHN geändert werden. **Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

In der Planunterlage fehlen die Grundstücksnummern Franz-Ehrlich-Straße 5 (Flurstück 7831), Franz-Ehrlich-Straße 11/13 (Flurstück 7832), sowie Franz-Ehrlich-Straße 12 (Flurstück 7824). Die Planunterlage sollte entsprechend aktualisiert werden. *(Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung)*

Im weiteren Verfahren wird eine aktuelle Katastergrundlage einschließlich Grundstücksnummern in der Planzeichnung eingefügt. Es erfolgt eine Prüfung und ggf. Korrektur der Bemaßung in der Planzeichnung. **Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

**Planzeichnung**

*Mit dem B-Plan XV-51a-2 wird in das SO 2 des B-Plans XV-51a hineingeplant (Knotenlinie und Baugrenzen des SO 2 werden überplant). Da zudem auch konkrete Vermaßungen zu den Tiefen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die den Anbau umgeben, fehlen (bspw. Abstand der Baugrenze I-J zur Grundstücksgrenze), ist die überbaubare Grundstückfläche des SO 2 des B-Plans XV-51a-2 nicht mehr hinreichend bestimmt. (Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung)*

Diesbezüglich wird folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen: *„Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten K und L ist zugleich Baugrenze."* **Eine Planänderung ist erforderlich.**

Senat

**Denkmalschutz**

*Es wurde darauf verwiesen, dass ein Absatz in der Begründung im Kapitel 2.6 Denkmalschutz klarer formuliert werden soll und die in der Stellungnahme kursiv dargestellten Einfügungen übernommen werden sollen. (Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung)*

Die hier in kursiver Schrift hervorgehobenen Einfügungen werden in die Begründung übernommen. **Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

*Die Planung betrifft Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege in hohem Maße. Das gesamte Plangebiet ist Teil der Gesamtanlage „Fernsehzentrum Adlershof" nach Entwürfen von Franz Ehrlich (Nr. 09045245). (Landesdenkmalamt Berlin)*

Die Stellungnahme stützt die Planungsziele. **Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

*Der in der Begründung unter 2.6 als Denkmalensemble aufgeführte Denkmalbereich ist hinsichtlich der Verwendung des korrekten Terminus´ entsprechend zu ändern. Denkmalfachliche Bedenken werden hinsichtlich des Vorhabens auf der Grundlage von weitreichenden vorangegangenen Abstimmungen zurückgestellt. (Landesdenkmalamt Berlin)*

In der Begründung unter 2.6 erfolgte die Verwendung des korrekten Terminus´. **Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

*Die weitere konkrete Gestaltung ist mit der Unteren Denkmalschutzbehörde (UD) abzustimmen. Die denkmalgerechte Umsetzung des Vorhabens hat unter deren Fachaufsicht zu erfolgen. (Landesdenkmalamt Berlin)* **Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

*Alle Veränderungen und Maßnahmen am Denkmal sind gem. § 11 Abs. 5 DSchG Bln zu dokumentieren. Die Dokumentation ist nach Abschluss der Arbeiten an die UD zu übermitteln. (Landesdenkmalamt Berlin)* **Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

**Löschwasser**

*Bei der Prüfung der eingereichten Planungsunterlagen ergaben sich aus Sicht der Berliner Feuerwehr folgende Anregungen und Hinweise: Es sind keine Löschwasserbrunnen vorhanden. Die Löschwasserentnahmestellen sind bei Bauvorhaben zu schützen und müssen für die Feuerwehr immer nutzbar sein. Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nicht dargestellt. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens werden wir im Einzelnen dazu Stellung nehmen. (Berliner Feuerwehr, Gebäude- und Logistikmanagement, ZS GA 1a)*

Spätestens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist eine ausreichende Löschwasserversorgung nachzuweisen. Es ist nicht Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplans, sollte aber im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens bereits untersucht werden. **Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

**Entwässerung**

*Es ist geplant, anfallende Niederschlagswässer nach Möglichkeit vor Ort über Versickerungsanlagen abzuleiten. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist der geogene Untergrund schadstofffrei. Die Anforderungen der Zuordnungswerte Z 0 nach LAGA (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung 1.2 Bodenmaterial) sind einzuhalten. (Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Gesundheit und Umwelt, Fachbereich Naturschutz UmNat I 3)*

Eine erstellte Machbarkeitsstudie zur Niederschlagsversickerung vom 10. Mai 2019 konnte belegen, dass auf Grund der günstigen hydrogeologischen Verhältnisse, kf-Wert und

Grundwasserflurabstand eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers durch die belebte Bodenzone im Bereich des B-Plangebietes XV-51a-2 prinzipiell möglich ist. **Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

*Grundsätzliche Bedenken gegen das Planungsziel bestehen nicht, allerdings enthält das vorliegende Planmaterial kein Konzept zur Niederschlagsentwässerung. Bis zum Vorliegen eines abgestimmten Konzepts zum Niederschlagswassermanagement kann die Entwässerung des Plangebietes nicht als gesichert betrachtet werden. Die im Rahmen der Stellungnahme vorgebrachten Hinweise für die Erarbeitung eines Entwässerungskonzeptes sind zu beachten. Um die Erlaubnis- bzw. Genehmigungsfähigkeit der vorgeschlagenen Maßnahmen eines Entwässerungskonzeptes sicherzustellen, wird empfohlen, dieses mit der Wasserbehörde abzustimmen. (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz II D 44)*
Wie bereits in der Begründung erwähnt, wurde im weiteren Bebauungsplanverfahren eine Machbarkeitsstudie zur Niederschlagsversickerung erarbeitet. Die im Nachfolgenden vorgetragenen Hinweise wurden in der Machbarkeitsstudie berücksichtigt. Die Freiflächengestaltung einer zukünftigen Bebauung ist dementsprechend anzupassen. **Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

**Technische Infrastruktur**

*Aufgrund des eingereichten Planentwurfes wurde festgestellt, dass keine Belange des IT-Dienstleitungszentrums betroffen sind. Weitere Einzelheiten sind den beigefügten Unterlagen zu entnehmen. Keine Kabelkanalanlagen des ITDZ Berlin. (IT-Dienstleistungszentrum, Berlin)* **Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

*Es wird darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten. (NBB Netzgesellschaft, Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG)*

Alle dargestellten Leitungen befinden sich im öffentlichen Straßenland bzw. im öffentlichen Stadtplatz, so dass Leitungsrechte nicht erforderlich sind. **Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

*Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen. (NBB Netzgesellschaft, Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG)*

Aus der Stellungnahme geht nicht hervor, ob die WGI/GASAG ein Leitungsrecht für erforderlich hält. Da weder Leitungen außerhalb des öffentlichen Straßenlandes vorhanden noch Planungen beabsichtigt sind, ergibt sich für den Bebauungsplan XV-51a-2 kein Regelungsbedarf. **Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

*In dem betrachteten Gebiet befinden sich keine Anlagen der Stromnetz Berlin GmbH. Ein Plan ist dem Schreiben beigefügt. (Vattenfall Europe Business Services GmbH, im Namen der Stromnetz Berlin GmbH)*

Die Hinweise werden auf Ausführungsebene beachtet. **Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

**Verkehr**

*Im Entwurf findet sich kein Hinweis auf die Bewältigung des Verkehrsaufkommens. Nach erster Einschätzung ergeben sich aus der B-Plan-Änderung keine verkehrlichen Auswirkungen. Dies ist im weiteren Verfahren im Rahmen einer verkehrlichen Untersuchung nachzuweisen. (Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung).*

Im weiteren Bebauungsplanverfahren wird eine verkehrliche Untersuchung erarbeitet werden. Die hier vorgetragenen Hinweise werden im Rahmen der Erarbeitung der verkehrlichen Untersuchung Berücksichtigung finden. **Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

**Eingriff-Ausgleich**

*Aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht erfolgte zu dem geplanten Vorhaben folgende Stellungnahme: Die Änderung des B-Plans ist notwendig, da die Grundzüge der Planung der festgesetzten B-Pläne XV-51a und XV-51a-1 berührt werden und erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Erstellung eines Umweltberichts. Das Bestandsgebäude „ehemaliges Studio 5“ gehört zum Denkmalensemble „Fernsehzentrum Adlershof“, durch den vorgesehenen 6- geschossigen Neu-/Anbau eines Bürogebäudes findet in diesem Bereich eine Neuversiegelung statt. (Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Gesundheit und Umwelt, Umwelt- und Naturschutzamt, Fachbereich Naturschutz UmNat II 33)* **Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

**Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt**

*Arten und Gebietsschutz: Da auf der Fläche derzeit keine nennenswerte Vegetation vorhanden ist, wird von keiner Betroffenheit hinsichtlich geschützter oder gefährdeter Arten ausgegangen, welche planungsrelevant sein könnten. Grundsätzlich wird eine naturschutzfachliche Aufwertung des Planungsraums begrüßt und befürwortet, deshalb sollten möglichst viele Maßnahmen zur Aufwertung und Prävention aller Schutzgüter erfolgen. (Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Gesundheit und Umwelt, Umwelt- und Naturschutzamt, Fachbereich Naturschutz UmNat II 33)* **Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

**Umwelt und Natur**

*Geschützte Biotope, Grünfestsetzungen und Baumschutz: Es befinden sich derzeit keine nach § 30 BNatSchG bzw. § 28 in gesetzlich geschützten Biotope im Plangebiet. Nach dem B-Planentwurf Nr. 13 ist pro angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ein Baum gebietstypischer großkroniger Laubbaum mit mindestens 16-18 cm Stammumfang zu pflanzen. Als ökologisch sinnvoller zu erachten, ist mindestens die Pflanzung eines Baumes pro 800 m², da durch die Schaffung von zusätzlichen Parkmöglichkeiten auch der Verkehr und Feinstaubimmissionen erhöht werden. (Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Gesundheit und Umwelt, Umwelt- und Naturschutzamt, Fachbereich Naturschutz UmNat II 33)*

Auf den durch den Abriss weiterer Gebäude des ehemaligen Fernsehzentrums Adlershof entstandenen Flächen haben sich Ruderalvegetationen entwickelt. Darunter wurden innerhalb des Geltungsbereichs Anteile einer nach § 30 Abs. 1 und 2 BNatSchG geschützten Sandtrockenrasen-Biotopfläche (Biotoptyp 05121) identifiziert. Zum vollständigen Ausgleich wurde bereits ein Ausgleichskonzept erarbeitet und am 16.April 2018 beschlossen. Hintergrund der Festsetzung, dass lediglich pro angefangene 1.000 m² statt pro angefangene 800 m² Grundstücksfläche ein gebietstypischer, großkroniger Laubbaum mit mindestens 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen ist, ist die geringe Größe der unversiegelten Grundstücksfläche. Erfolgt nun zusätzlich eine Festsetzung mit einer höheren Anzahl an

Bäumen, wäre die Sicherstellung von Feuerwehraufstellflächen sowie Flächen zur Versickerung für das anfallende Niederschlagswasser nicht mehr gewährleistet. Daher soll keine Änderung der Festsetzung Nr. 13 erfolgen. **Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

*Entgegen der Textlichen Aussage befinden sich nach dem Luftbild mind. zwei Laubbäume im B-Plangebiet. Die Bäume sowie die weitere angrenzende Vegetation ist während der Bauphase nach DIN 18920 zu schützen und der Wurzelbereich von Befahrung und Baumaterial freizuhalten. Vorzugsweise sind zum Schutz ortsfeste Zäune aufzustellen. (Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Gesundheit und Umwelt, Umwelt- und Naturschutzamt, Fachbereich Naturschutz UmNat II 33)*

Auf dem Grundstück befindet sich ein Laubbaum an der südlichen Kante. Weitere Bäume befinden sich im Straßenraum, bzw. auf den Nachbargrundstücken. Sollte ein Erhalt nicht möglich sein, ist ein Ersatz nach BaumSchVO Berlin zu leisten. Der Hinweis wird im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet. **Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

*Für den Neubau ist in der Textfestsetzung Nr. 14 eine Dachbegrünung vorgesehen, hier sollte hervorgehoben werden, dass diese mind. 50 % der Dachfläche einnehmen muss, dies geht aus der textlichen Festlegung Nr. 14 nicht eindeutig hervor. (Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Gesundheit und Umwelt, Umwelt- und Naturschutzamt, Fachbereich Naturschutz UmNat II 33)*

Das Ziel der textlichen Festsetzung Nr. 15 ist einen maximal möglichen Anteil begrünter Dachflächen festzusetzen. Aus ihr geht klar hervor, dass Dächer mit einer Neigung von weniger als 15° auszubilden und vollständig zu begrünen sind. Dies gilt nicht für Bestandgebäude, im vorliegenden Fall für den alten Studiosaalbau. Die Festsetzung eines Mindestanteils zur Begrünung im Umkehrschluss ist somit nicht zielführend. Die Festsetzung wird aber dahingehend überarbeitet, dass der Satzteil *„…das gilt nicht für Bestandsgebäude…“* zur besseren Verständlichkeit der Festsetzung als eigener Satz ans Ende gestellt wird. **Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

*Zur Dachbegrünung und zur Herstellung der Außenanlagen, sollten aus naturschutzfachlicher Sicht vorzugweise nur gebietsheimische Arten verwendet werden. Gemäß des LaPRO 2016 (Kap. 3.3, S. 10-11) sollte unbedingt noch der Punkt Fassadenbegrünung mit in den B-Plan aufgenommen werden. (Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Gesundheit und Umwelt, Umwelt- und Naturschutzamt, Fachbereich Naturschutz UmNat II 33)*

Die Pflanzliste wird zur Dachbegrünung und zur Herstellung der Außenanlagen auf gebietsheimische Arten beschränkt. Eine Begrünung der Fassaden wird vom Plangeber prinzipiell begrüßt, im vorliegenden Fall vor allem aus Denkmalschutzgründen als nicht umsetzbar eingeschätzt. Das Ziel, dass sich der geplante Neubau in das bestehende, denkmalgeschützte Ensemble des historischen Fernsehzentrums einfügt, würde mit einer solchen Maßnahme konterkariert werden. **Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

**<u>Bodenschutz / Altlasten</u>**

*Auf Seite 32 der Begründung zum Bebauungsplan (Stand: 1. März 2019) wird die Altlastenproblematik behandelt. Einige Ausführungen sind dabei unklar. Die Teilfläche ist aktuell mit der Bewertung: -Gesamte Fläche vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlast befreit- im BBK registriert. Eine gesonderte Kennzeichnung als Altlast ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Sinne § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB nicht notwendig. Nach aktuellem Kenntnisstand ist im Geltungsbereich nicht von kontaminierten Böden auszugehen. (Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Gesundheit und Umwelt, Fachbereich Naturschutz UmNat I 3)*

Satzung

Die Begründung wird entsprechend der vorgetragenen Stellungnahme aktualisiert und ergänzt. Die Hinweise zu den Vorgaben des Abfallrechts werden an den Investor weitergeleitet. Sie sind bei der Vorhabendurchführung zu berücksichtigen. **Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

**Sonstiges**

*In das Kapitel 2.1 Stadträumliche Einbindung in der Begründung soll ein ergänzender Hinwies zu dem sich südlich an der Rudower Chaussee befindlichen Nahversorgungszentrum Rudower Chaussee aufgenommen werden. (Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung)*

Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen. **Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

*Hinweis S. 19, 2. Absatz: „Die Planung des Neubaus an der Südostfassade lehnt sich an die Gestalt des ursprünglich existierenden Anbaus (Technikgebäudes S5 a) an." (Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung)*

Es erfolgt die Korrektur von „Nordfassade" in „Südostfassade". **Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

**Fazit**

**Begründung**

Die von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz II D 44 gegebenen Hinweise sowie die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie zur Niederschlagsversickerung fließen in die Überarbeitung der Begründung ein. Ebenso werden die redaktionellen Hinweise und Ergänzungsvorschläge (dem Sinn nach) des Bezirks Treptow-Köpenick berücksichtigt. Die vom Bezirk Treptow-Köpenick gegebenen Hinweise zur Verkehrsplanung fließen in die Überarbeitung der Begründung ein. Die genauen Ergebnisse werden im weiteren Verfahren, nach Fertigstellung des in Aufstellung befindlichen Verkehrsgutachtens in der Begründung ausgeführt.

**Planzeichnung/textliche Festsetzungen**

In der Planzeichnung wird die Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlage, dahingehend geändert, dass die maximale Höhe OK nicht mehr über Gehweg, sondern über NHN festgelegt wird. Die Bemaßung wird in der Planzeichnung korrigiert. Es werden folgende, ergänzende Festsetzungen in die Planzeichnung aufgenommen: „Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten N und O ist zugleich Baugrenze."

### 4.3 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 15. Oktober 2019 sind insgesamt 37 Behörden, Institutionen, hausinterne Stellen oder sonstige Fachämter angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 18. November 2019 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden. Ergänzend wurde der WISTA-Management GmbH im gleichen Zeitraum die Möglichkeit gegeben, eine Stellungnahme abzugeben. Dem Schreiben waren der Bebauungsplanentwurf, die Begrün-

Senat

dung sowie eine Denkmalpflegerische Dokumentation und ein Versickerungsgutachten beigefügt. Innerhalb der Beteiligungsfrist bzw. im Anschluss daran gingen von insgesamt 24 Stellen Stellungnahmen ein.

**Eingebrachte Stellungnahmen und deren Abwägung:**

**Allgemeines**

*Es wurden folgende Fachbereiche der Abteilung V Tiefbau beteiligt und um Stellungnahme gebeten: V A B 1, V B D, V D 21, V OS, V B C, V B B, V B A, V C, V C B, V C E, V C A, V C C, V C D, V C F. Von den Beteiligten V D gab es Einwendungen oder Hinweise, diese sind als Anlage beigefügt. (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, V A A 2)*

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. **Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

*Zu oben genanntem Bebauungsplanverfahren haben sich keine weiteren Hinweise ergeben. (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. I Umweltpolitik, Abfallwirtschaft und Immissionsschutz)*

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aus der Stellungnahme resultiert kein Handlungsbedarf. Keine Planänderung. **Eine Planänderung ergibt sich hieraus nicht.**

*Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. (Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL 5))*

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es bedarf keiner weiteren Abwägung. **Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

**Textliche Festsetzungen**

*SenUVK V D gibt für die weitere Planung den Hinweis, dass mit der geplanten textlichen Festsetzung Nr. 6 eine Grenze frei im Raum steht, deren Anschluss an die Baugrenze zwischen den Punkten I und J zu ergänzen wäre. (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. V Tiefbau, V D 21)*

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für den Abschnitt zwischen den Punkten N und O stellt der Bebauungsplan eine veränderte Baugrenze hin zum festgesetzten Bebauungsplan XV-51a dar. Er ermöglicht somit die ursprünglich nicht vorgesehene bauliche Erweiterung des ehemaligen Studios S5. Die durch den Bebauungsplan XV-51a festgesetzte Baugrenze wird um ca. 10 m auf die neu geschaffene Grundstücksgrenze verschoben und überschneidet die im vorliegenden Bebauungsplans XV-51a-2 festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche zwischen den Punkten N und O. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 6 steht somit keine Grenze frei im Raum. Aus der Stellungnahme resultiert kein Handlungsbedarf. **Es ergibt sich keine Planänderung. Es besteht kein weiterer Abwägungsbedarf.**

**Plangrundlage**

*Hinweise zur Planunterlage (Bebauungsplanentwurf vom 09.09.2019):*

1. *Das Flurstück 7825 wurde geteilt und ist somit historisch. Die Flurstücksbezeichnung ist zu korrigieren oder die Planunterlage entsprechend zu aktualisieren (Stand Juli 2019?).*
2. *Die Planunterlage entspricht nicht der Darstellung nach PlanzV 90 §1.*

Senstadt

3. *Die Darstellung der Durchfahrt, Geländehöhen, Baumsignaturen entspricht nicht der Darstellung in der Legende. Topografie, wie Poller, Hinweisschilder, schwarz dargestellte Treppenpfeile etc., welche für die Planung irrelevant ist, sollte in der Planunterlage nicht enthalten sein, da sie in der Legende auch nicht explizit beschrieben ist. Der Text „685" gehört nicht in die Planunterlage. Die Legende der Planunterlage sollte ebenfalls in Grau gehalten werden.*
4. *Darstellungen aus anderen Karten und Plänen, wie z. B. Topografie und Höhenangaben, die über den Inhalt der Flurkarte hinausgehen, müssen im Plan ebenso als Planunterlage vermerkt werden (z. B. Ergänzungsmessung vom/ durch oder Lageplan vom/ von). Die Bezeichnung „ALK" gibt es nicht mehr (Stand Juli 2019?), sie ist aus dem Vermerk zu entfernen.*

*Die Nummer des angrenzenden festgesetzten Bebauungsplan XV-51a einschließlich Festsetzungsdatum fehlt. (Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, FB Vermessung)*

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Planzeichnung ergänzt. **Daraus resultiert aber keine Änderung der Planung.**

**Planzeichnung**

*Hinweise zur Planzeichnung (Bebauungsplanentwurf vom 09.09.2019):*

1. *In der Fläche ABCDA fehlt die Bemaßung der Breite und die Darstellung des Umrings als Planungslinie (nicht grau!), sowie ist an der Baugrenze zwischen den Punkten A und D eine undefinierte schmale Fläche dargestellt (siehe Ausschnitt).*
2. *Das Maß für TGa1 vom Punkt M bis zum rechten Winkel fehlt.*
3. *An der Baugrenze liegen Überbestimmungen der Bemaßungen vor.*
4. *Die Nummer des angrenzenden festgesetzten Bebauungsplans einschließlich Festsetzungsdatum fehlt. (Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, FB Vermessung)*

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden in der Planzeichnung ergänzt. Es handelt sich bei der Anpassung um eine redaktionelle Änderung. **Die Inhalte des Bebauungsplans werden nicht verändert.**

**Denkmalschutz**

*Die o. g. Planung betrifft Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege in hohem Maße. Wir verweisen hiermit auf die Stellungnahme vom 15.11.2019 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung. Denkmalfachliche Bedenken hinsichtlich des o. g. Vorhabens werden entsprechend zurückgestellt. Wir bitten weiterhin um die Berücksichtigung des möglichen Zeugniswertes der Gebäude bei den aktuellen Planungen. Die weitere konkrete Gestaltung ist mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. (Landesdenkmalamt Berlin, LDA 24)*

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da sich die Fläche im Eigentum des Landes Berlin befindet und durch die Entwicklungsträger vermarktet wird, gibt es weitgreifende Möglichkeiten, – auch in enger Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden – auf das Bebauungskonzept Einfluss zu nehmen. **Aus der Stellungnahme resultiert kein Handlungsbedarf. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

**Löschwasser**

Senat

*Nach Überprüfung Ihrer Anfrage habe ich im Rahmen meiner Leitungsverwaltung keine Löschwasserbrunnen bzw. Zisternenbauwerke vorgefunden. Sonstige Bemerkungen: Eventuell im Bestand vorhandene Flächen für die Feuerwehr und Löschwasserversorgung auf dem Grundstück sind zu erhalten. (Berliner Feuerwehr, Gebäude- und Logistikmanagement, ZS GA 1a)*

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. **Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

**Ver- und Entsorgung**

*Zu dem o. g. Planentwurf nehme ich für das Referat II B (Fachbereich Wasserwirtschaft) und die Wasserbehörde des Landes Berlin (Referat II D) wie folgt Stellung: Das Entwässerungskonzept (Gutachten Versickerung vom 28.05.2019) zeigt auf, dass eine vollständige Versickerung über dezentrale Versickerungsanlagen auf dem Grundstück möglich ist. Dem Entwässerungskonzept kann gefolgt werden und die Entwässerung des Plangebietes gilt als gesichert. (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, II D 45)*

***Hinweise**: Für die Versickerung von Niederschlagswasser des o. g. Grundstücks ist nach derzeitigem Planungsstand eine wasserrechtliche Erlaubnis nach den §§ 8; 9; 10 und 48 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit den §§ 14 und 16 des Berliner Wassergesetzes (BWG) zu beantragen. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) greift nach derzeitigem Planstand nicht, da:*

- *nach § 3 Nr. 5 NWFreiV der Versickerungsraum unter der Versickerungsanlage nicht aus Trümmer- oder Bauschutt, Recyclingmaterial oder Schuttbeimengungen bestehen darf. Der Versickerungsraum läge innerhalb der erkundeten anthropogenen Auffüllungen von bis zu 1,20 m unter GOK.*
- *nach § 4 Abs. 1 Nr. 2 NWFreiV das Versickern von Niederschlagswasser von Flächen nach § 2 Abs. 2 Nr. 3 bis 5 NWFreiV nur über vom Deutschen Institut für Bautechnik zugelassene Flächenbeläge zur Behandlung und Versickerung von Niederschlagsabflüssen von Verkehrsflächen erfolgen darf. Flächenbeläge mit DIBt-Zulassung (Z-84.1-lfd Nr.) sind nicht vorgesehen.*

*Eine Vorreinigung vor Versickerung ohne Oberbodenpassage ist auch im wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren nur mit dezentralen Anlagen mit DIBt-Zulassung (Z-84.2-lfd Nr.) zulässig. Für die Bemessung der Anlagen ist der zeMHGW mit + 33,10 m NHN zu berücksichtigen.*

Die Stellungnahme unterstützt die Planung. Die vorgetragenen Hinweise sind auf Ebene der Genehmigungs- und Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Aus der Stellungnahme resultiert kein Handlungsbedarf. **Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.**

*Ich habe keine Bedenken gegen die Inhalte des B-Plans, also Fehlanzeige. Für künftige Verfahren möchte ich aber folgenden Hinweis geben: Im Kontext mit dem Thema Regenwasserbewirtschaftung arbeitet unsere Abt. II an Lösungen, auch in Muldenversickerungsanlagen Baumpflanzungen zu ermöglichen. Vermutlich wird das aber in Wasserschutzgebieten nicht zum Tragen kommen, also auch für diesen B-Plan nicht relevant sein. Von daher keine Einwände zur Begründung Seite 30:*

*Aufgrund der verhältnismäßigen geringen Grundstücksfläche, der Positionierung der Baukörper sowie weiterer Flächenansprüche – etwa das Anlegen von Niederschlagswasserversickerungsanlagen – kann die Fläche je zu pflanzendem Baum nicht reduziert werden. (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz III B)*

Senat

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aus der Stellungnahme resultiert kein Handlungsbedarf im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens. **Eine Planänderung ergibt sich hieraus nicht.**

*Der Stellungnahme vom 05.04.2019 ist auf folgende Anmerkungen nichts weiter hinzuzufügen. (Bezirksamt Treptow-Köpenick, Umwelt- und Naturschutzamt, FB Naturschutz, UmNat II 33)*

In der Stellungnahme vom 05.04.2019 wurden Hinweise in Bezug auf Versickerungsanlagen und Altlasten gegeben.

Durch die am 10.05.2019 erstellte Machbarkeitsstudie zur Niederschlagsversickerung konnte belegt werden, dass auf Grund der günstigen hydrogeologischen Verhältnisse, kf-Wert und Grundwasserflurabstand trotz der geringen Grundstücksgröße eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers durch die belebte Bodenzone im Bereich des B-Plangebietes XV-51a-2 prinzipiell möglich ist. Es resultierte daraus kein weiterer Handlungsbedarf. **Eine Änderung der Planung war nicht erforderlich.**

*Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung haben die Berliner Wasserbetriebe (BWB) zum o. g. Bebauungsplanentwurf mit Schreiben PB-N/M/Pa vom 27.03.2019 eine Stellungnahme abgegeben. Diese hat auch weiterhin Bestand. (Berliner Wasserbetriebe)*

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. **Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

*Zu o. g. Bebauungsplanverfahren geben die Berliner Wasserbetriebe (BWB) folgende Stellungnahme ab. Diese gibt nur Auskunft über den im Bereich des Bebauungsplanes vorhandenen Leitungsbestand und die von unserem Unternehmen dort geplanten Baumaßnahmen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das Einreichen der Bebauungsplanunterlagen bei den BWB keine weitere Planungsbearbeitung auslöst. (Berliner Wasserbetriebe)*

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. **Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

*Gemäß den beiliegenden Bestandsplänen befinden sich im Bereich des Bebauungsplangebietes Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB. Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Baumaßnahmen sind derzeit von unserem Unternehmen nicht vorgesehen. Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert. Die innere Erschließung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden. Aufgrund der geplanten Bebauungshöhe weisen wir darauf hin, dass jegliche Folgemaßnahmen am Rohrnetz (z. B. Rohrnetzerweiterungen), welche ausschließlich wegen des Anschlusses einer privaten Druckerhöhungsanlage erforderlich werden, zu Lasten des Veranlassers gehen. Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden. (Berliner Wasserbetriebe)*

Soweit aus den Bestandsplänen ersichtlich, befinden sich die überörtlichen Anlagen der BWB innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und somit außerhalb des Plangebiets des Bebauungsplans. Die Begründung wird entsprechend der Angaben korrigiert. Die Stellungnahme bestätigt die Planung. **Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

*Die vorhandenen Schmutzwasserkanäle stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutzwassers zur Verfügung. (Berliner Wasserbetriebe)*

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und fließt in die Begründung ein. **Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

*Bei Bauvorhaben ist das Regenwasser vorzugsweise vor Ort zu bewirtschaften. Neben der Versickerung von Regenwasser sollte auch dessen Verdunstung gefördert werden. Für die Regenwasserbewirtschaftung im o. g. Bebauungsplangebiet kommen dezentrale Maßnahmen, wie z. B. Dach- und Fassadenbegrünungen, Versickerungsmulden oder -rigolen und Regenwasserspeicher, in Betracht. Durch diese Maßnahmen können positive Effekte für das lokale Klima, die Biodiversität und die Freiraumqualität entstehen. In den textlichen Festsetzungen Nr. 12, 14, 15 und 16 sind bereits Festlegungen enthalten, die eine Versickerung bzw. Verzögerung des Regenwasserabflusses festlegen und begründen. Das Bebauungsplangebiet liegt im Einzugsgebiet des Bodenfilters Adlershof. Damit ein Bodenfilter ordnungsgemäß funktioniert, darf er nur mit dem Niederschlagswasser einer begrenzten Fläche beaufschlagt werden. Die maximal anzuschließende Fläche ist für den Bodenfilter Adlershof ausgeschöpft. Ein Anschluss zusätzlicher Flächen an den Bodenfilter ist nur mit Zustimmung der Wasserbehörde möglich. Diese wurde nicht in Aussicht gestellt. Deshalb ist eine zusätzliche Einleitung von Regenwasser von bisher nicht angeschlossenen Flächen in die öffentliche Regenwasserkanalisation im Rahmen der von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz festgelegten maximalen Abflussspende nicht möglich. Das betrachtete Baugebiet wurde in der hydraulischen Dimensionierung des Bodenfilters wie folgt berücksichtigt: In dem Baugebiet dürfen bis zu 1200 m² versiegelter Fläche an den Regenwasserkanal angeschlossen werden. Bestandsgebäude und -flächen sind zu berücksichtigen. Von den neu zu errichtenden Flächen dürfen maximal 1 l/s abgeleitet werden. In der Begründung wird auf eine zu erstellende Machbarkeitsstudie zur Niederschlagsentwässerung verwiesen. Im Zuge dieser Fachplanung sollten ausreichend große Flächen für die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung verortet und festgesetzt werden. (Berliner Wasserbetriebe)*

Die Stellungnahme bestätigt die Bedeutung und Erforderlichkeit der Regelungen des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf die Minderung der Versiegelung und Verzögerung des Regenwasserabflusses und die Verpflichtung zur Versickerung durch die textlichen Festsetzungen Nr. 12, 14, 15 und 16. Für den bereits umfänglichen Gebäudebestand und die sonstigen Nutzflächen, die auf Basis des festgesetzten Bebauungsplans XV-51a entstanden sind, konnte eine funktionierende Regenwasserversickerung umgesetzt werden. Inwiefern auf den verbleibenden Flächen die Machbarkeit der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser unter Berücksichtigung der Bodenverhältnisse und der Kapazitäten des ggf. betroffenen Kanalnetzes möglich ist, wurden im Rahmen einer Machbarkeitsstudie zur Niederschlagsentwässerung vom 10. Mai 2019 durch die HORN & MÜLLER Ingenieurgesellschaft mbH geprüft.

Das Entwässerungsgebiet wurde auf Grund der örtlichen Gegebenheiten in zwei Teilflächen unterteilt. Für jede Teilfläche wurde eine Versickerungsanlage festgelegt und verortet sowie der Nachweis der Versickerungsfähigkeit erbracht. Als Ergebnis des Versickerungsgutachtens lässt sich feststellen, dass auf Grund der günstigen hydrogeologischen Verhältnisse, kf-Wert und Grundwasserflurabstand eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers im Bereich des B-Plangebietes XV-51a-2 möglich ist. Bedingt durch die vorhandene und die geplante Bebauung des Flurstückes ist in den weiteren Planungsphasen die Wahl der entsprechenden Versickerungsanlage notwendig. Der Nachweis für die Niederschlagswasserversickerung ist weiterhin im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Während eine Dachbegrünung auf dem Neubau möglich ist und im Bebauungsplan festgesetzt werden soll, wird eine Fassadenbegrünung aus denkmalrechtlichen Gründen abgelehnt. **Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

*Die Technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB sind einzuhalten. (Berliner Wasserbetriebe)*

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. **Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

*Sofern ein Bauvorhaben Neu- oder Umbauarbeiten an den Anlagen der BWB erforderlich macht, bitten wir den Investor frühzeitig mit uns Kontakt aufzunehmen. Wir möchten darauf hinweisen, dass Neu- oder Umbaumaßnahmen an den Anlagen der BWB umfangreiche Objektplanungen erfordern können, unter Umständen auch die vorherige Aufstellung von hydraulischen Konzepten, welche auch mit der zuständigen Senatsverwaltung abzustimmen sind. Dies ist zeitlich zu berücksichtigen. Die Vorlaufzeiten für die Planung und Genehmigung bis zum Baubeginn betragen für gewöhnlich mindestens zwölf Monate ab Vorlage aller dafür erforderlichen Voraussetzungen, auch der bestätigten Wasserversorgungs- und Entwässerungskonzepte. Weiterhin sind Erschließungsinvestitionen bis zum März des Vorjahres bei den BWB anzumelden und deren Planung zu beauftragen. (Berliner Wasserbetriebe)*

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aus der Stellungnahme resultiert kein Handlungsbedarf. **Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

*Die wichtigsten Voraussetzungen für den Planungsstart sind:*

- *Den BWB liegen die verbindlichen Erschließungspläne bzw. Um- oder Neubaupläne mit geplanten Geländehöhen vor.*
- *Sofern öffentliches Straßenland betroffen ist, liegen den BWB die erforderlichen Straßenbaupläne mit Zustimmung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamts vor.*
- *Sofern Neu- oder Bestandsbauten an das Trinkwasser- oder Abwassernetz angeschlossen werden sollen, liegen den BWB die erforderlichen Hausanschlussanträge mit den konkreten Bedarfsangaben vor.*
- *Sofern die Kosten für die Neu- und Umbauarbeiten ganz oder teilweise vom Veranlasser zu tragen sind, liegt den BWB eine Kostenübernahmeerklärung oder ein Vertrag, mindestens aber ein Grünprüfungs- bzw. ein Objektplanungsauftrag, schriftlich vor. (Berliner Wasserbetriebe)*

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aus der Stellungnahme resultiert kein Handlungsbedarf. **Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

*Wir bitten Sie, die Belange der BWB im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen. (Berliner Wasserbetriebe)*

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. **Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

*Wir danken Ihnen für die übersandten Planunterlagen. Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigungsbetriebe sowie Belange der Abfallbeseitigung bzw. Reinigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt. (Berliner Stadtreinigungsbetriebe)*

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aus der Stellungnahme resultiert kein Handlungsbedarf. **Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

**<u>Technische Infrastruktur</u>**

*Aufgrund des eingereichten Planentwurfes haben wir festgestellt, dass keine Belange des IT- Dienstleitungszentrums betroffen sind. Weitere Einzelheiten entnehmen Sie ggf. bitte*

*den beigefügten Unterlagen. Keine Kabelkanalanlagen des ITDZ Berlin. ( IT-Dienstleistungszentrum Berlin)*

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. **Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

*Die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftsersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung namens und im Auftrag der GASAG AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Bad Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH, der SpreeGas Gesellschaft für Gasversorgung Und Energiedienstleistung mbH, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf (NHN) Gas mbH & Co.KG, der Rathenower Netz GmbH, der Netzgesellschaft Hennigsdorf Gas mbH (NGHGas), der Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG. (NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG)*

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. **Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

*Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. 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 in jedem Fall 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 farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. 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. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten. (NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG)*

Alle dargestellten Leitungen befinden sich im öffentlichen Straßenland bzw. im öffentlichen Stadtplatz, so dass Leitungsrechte nicht erforderlich sind. **Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.**

*Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen. (NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG)*

Aus der Stellungnahme geht nicht hervor, ob die WGI/GASAG ein Leitungsrecht für erforderlich hält. Da weder Leitungen außerhalb des öffentlichen Straßenlandes vorhanden noch Planungen beabsichtigt sind, ergibt sich für den Bebauungsplan XV-55a-1 kein Regelungsbedarf. **Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.**

*Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung*

Senstadt

*einer Auskunft der NBB vorzulegen. (NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG)*

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. **Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.**

*Ihr Schreiben haben wir dankend erhalten. Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungs-freileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind. Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH. (50Hertz Transmission GmbH)*

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Keine weitere Abwägung erforderlich. **Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

*Vielen Dank für die Informationen bezüglich Ihres Bebauungsplans XV-51a-2 im „Am Studio 5“ in 12489 Berlin. Ich möchte Ihnen hiermit mitteilen, dass wir als BTB einen Leitungsbestand vor Ort haben. Diesen können Sie den beiliegenden Plänen entnehmen. Da unsere Bauvorhaben in diesem Bereich abgeschlossen sind, haben wir keine Einwände für diesen Bereich. Wir wünschen Ihnen viel Erfolg bei der Durchführung und Umsetzung. ( BTB Blockheizkraftwerks-Träger- und Betreibergesellschaft mbH Berlin)*

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der vorliegende Leistungsbestand wird im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung Berücksichtigung finden. Aus der Stellungnahme resultiert kein Handlungsbedarf. **Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

*Den oben genannten Entwurf zum Bebauungsplan haben wir geprüft und nehmen im Namen der Stromnetz Berlin GmbH dazu Stellung. In dem betrachteten Gebiet befinden sich keine Anlagen der Stromnetz Berlin GmbH. Einen Plan erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben. Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussage treffen. Unsere Stellungnahme vom 09.04.2019 sowie die Ihnen übergebenen Planunterlagen sind weiterhin verbindlich. (Vattenfall Europe Business Services GmbH)*

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aus der Stellungnahme resultiert kein Handlungsbedarf im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens. **Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

*Als fachlicher Ansprechpartner für Rückfragen steht Ihnen der Bereich Netzanlagenbau Berlin, Hr. Wiedemann, Tel.-Nr. 030 / 49 202 – 25 68 gern zur Verfügung. Bitte nennen Sie hierbei die Eingabenummer 11 90 27 96. (Vattenfall Europe Business Services GmbH)*

Die Stellungnahme vom 09.04.2019 ist identisch zur Stellungnahme vom 15.10.2019. Es resultierte kein Handlungsbedarf. **Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

*Die beigefügte „Richtlinie zum Schutz von 1 – 110kV Kabelanlagen“ sowie die „Richtlinie zum Schutz von Anlagen der öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin“ sind genau zu beachten. (Vattenfall Europe Business Services GmbH)*

Die Richtlinien und Hinweise sind bereits frühzeitig übermittelt worden, haben aber keine planungsrechtliche Relevanz. **Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

**Verkehr**

*SenUVK V D ist von den Planungen nicht betroffen, da innerhalb des Geltungsbereichs keine Ingenieurbauwerke nach Nr. 10 Abs. 6 des Zuständigkeitskatalogs zum Allgemeinen*

*Zuständigkeitsgesetz (ZustKat AZG) vorhanden und keine geplant sind – vorbehaltlich des nach Nr. III.1.1 der Begründung (S. 37) in Erarbeitung stehenden Gutachtens zum Verkehrslärm. (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. V Tiefbau, V D 21)*

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aus der Stellungnahme resultiert kein Handlungsbedarf. **Es besteht kein weiterer Abwägungsbedarf.**

*Gegen den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf XV-51a-2 („ehemaliges Studio 5") bestehen seitens der Zuständigkeit von Sen UVK Abteilung IV keine grundsätzlichen Bedenken. Im Folgenden werden folgende Hinweise gegeben: Der B- Plan befindet sich innerhalb der Entwicklungsmaßnahme, somit sind wir nicht nur für die Straßen des übergeordneten Straßennetzes zuständig, sondern für sämtliche Straßen und verkehrsplanerischen Vorgaben innerhalb des Gebietes. Das im StEP Verkehr in der Beschlussfassung vom 29.03.2011 dargestellte übergeordnete Straßennetz Bestand 2011 und Planung 2025 wird fortlaufend weiterentwickelt. Der jeweils aktuelle Stand kann im Internet abgerufen werden und ist entsprechend zu zitieren: http://www.berlin.de/senuvk/verkehr/politik_planung/strassen_kfz/strassennetz/*

*Die aktualisierte Fassung des StEP Verkehr wird derzeit unter dem Titel „Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe)" erarbeitet und befindet sich derzeit in der Abstimmung. Im Rahmen der Bearbeitung der Gebietskonkreten Verkehrsprognose 2030 Berlin-Johannisthal/Adlershof wurden – ausgehend von den SrV-Werten für die äußere Stadt –bereits Mobilitätskenngrößen abgestimmt, die sich möglichst nicht widersprechen bzw. lediglich konkretisiert werden sollten. Es wird angenommen, dass durch das durch die WISTA II zukünftig noch verbesserte ÖPNV-Angebot bzw. durch Beeinflussung der zukünftigen Mobilität im Gebiet z. B. eine Abminderung des Modal-Splits im Kfz-Verkehr möglich ist.*

*Unser ÖPNV-Referat bittet die Notwendigkeit und Anzahl der Unterbringung von Kfz-Stellplätzen für das neu entstehende Bürogebäude in einer Tiefgarage zu prüfen. Angesichts der nahegelegenen S-Bahn-, Straßenbahn und Busanbindung und der grundsätzlich anzustrebenden Stärkung des Umweltverbundes sollte zur Erreichung des o.a. Modal-Split die Kfz-Stellplatzzahl im Plangebiet möglichst reglementiert werden. In diesem Zusammenhang sind insbesondere auch Aussagen zum Fahrradparken sowie zum ruhenden Kfz-Verkehr notwendig. Bei Vorliegen der Unterlagen in digitaler Form bitten wir vom Versenden von Mehrfachexemplaren in Papierform abzusehen. Eine Kopie der Stellungnahme erhalten Sen UVK IV A WB B, IV C und VLB B. (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. Verkehrsbelange, im zentralen Bereich generell, ggf. auch Flugsicherung, IV B 21)*

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Begründung dementsprechend aktualisiert bzw. ergänzt. Aus der Stellungnahme resultiert kein Änderungsbedarf für den Bebauungsplan. **Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

*Die Einschätzung nach welcher „Der Geltungsbereich des Bebauungsplans durch seine unmittelbare Nähe zum S-Bahnhof Adlershof, Tram –und Bushaltestellen und zur Rudower Chaussee sehr gut für den ÖPNV […] erschlossen ist", teilt die BVG. Dennoch sei darauf hingewiesen, dass die Begründung des B-Plans XV-51a-2 hinsichtlich der Bewertungsgrundlage der ÖV-Erschließung lückenbehaftet ist. Das gesetzlich für die Ausgestaltung des ÖPNV vorgesehene Instrument, ist der Nahverkehrsplan Berlin (NVP-Berlin). Dementsprechend bildet der NVP-Berlin die behördlich verbindliche Bewertungsgrundlage für die durch Verkehr verursachten wesentlichen Umweltauswirkungen bei Planvorhaben. Im NVP*

*legt der Aufgabenträger (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz) das Angebotsniveau der „ausreichenden Verkehrsbedienung" fest. Die Rahmenvorgaben für das ÖPNV-Angebot beinhalten unter anderem den Erschließungsstandard (Entfernung zur nächstgelegenen Haltestelle des ÖPNV) und den Bedienungsstandard (Taktdichte auf den ÖPNV-Linien und deren Betriebszeit). Als Angebot der Daseinsvorsorge definiert der NVP-Berlin Mindesttakte nach Verkehrszeiten und Verkehrsmittel. Wir empfehlen die Bewertung des ÖPNV-Angebots auf Grundlage der geltenden Gesetze und Fachpläne (Berliner Mobilitätsgesetz, NVP-Berlin) vorzunehmen.* ***(Berliner Verkehrsbetriebe (BVG))***

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Empfehlung der BVG wird gefolgt. Die Bewertung des ÖPNV-Angebots wird ggf. ergänzend auf Grundlage der geltenden Gesetze und Fachpläne (Berliner Mobilitätsgesetz, NVP-Berlin) ggf. in der Begründung vorgenommen. **Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

**Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt**

*Pflanzliste*

*Bezüglich der Pflanzliste ist anzumerken, dass vorzugsweise zertifizierte, gebietsheimische Saatgutmischungen und Pflanzen zu verwenden sind, dies gilt zwingend für den auszugleichenden Trockenrasen im LSG ehemaliges Flugfeld Johannisthal.*

*Gehölze*

*Sorbus x intermedia, Platanus acerifolia, Fraxinus ornus, Sambucus racemosa und Rosa rubiginosa zählen nicht zu den heimischen bzw. gebietsheimischen Arten und müssen aus der Pflanzliste gestrichen werden. Auch von der Pflanzung von Fagus sylvatica, Frangula alnus und Alnus glutinosa sollte abgesehen werden, da diese als Solitärbäume in der Stadt recht empfindlich gegen Trockenheit, Hitze oder Schadstoffe reagieren. Ulmen sind in Adlershof nicht gebietstypisch und sind daher auch nicht zu empfehlen. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist die Eiche Quercus petrea als Baumpflanzung zu bevorzugen, da diese gut an die Standortbedingungen angepasst ist und von den heimischen Baumarten mit Abstand die höchste, faunistische Biodiversität aufweist. Bei Prunus Spinosa handelt es sich eher um einen Großstrauch, als einen kleinkronigen Baum. Die Hainbuche gibt es hingegen auch als kleinkronige Säulenform und kann hier ergänzt werden. Auf die Pflanzung von Cornus in Sorten und Virburnum in Sorten sollte verzichtet werden, da diese dazu neigen, sich invasiv auszubreiten. Stattdessen kann Rhamnus catharticus bei den Sträuchern ergänzt werden.*

*Kräuter & Gräser*

*Dianthus cathus(ianorum) (Karthäusernelke), Helictotrichon pubescens und Koeleria glauca (Blaugrünes Schillergras) sind als Rote-Liste-Arten gänzlich zu streichen um eine Florenverfälschung durch nicht autochthones Pflanzgut im Gebiet auszuschließen.*

*Dachbegrünung*

*Fragaria vesca passt als Waldart nicht auf den Standort einer Dachbegrünung für vorrangig trocken, nährstoffarme besonnte Verhältnisse. Petrorhagia saxifraga ist nicht gebietsheimisch und ist durch Petrorhagia prolifera zu ersetzen. (Bezirksamt Treptow-Köpenick, Umwelt- und Naturschutzamt, FB Naturschutz, UmNat II 33)*

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Pflanzliste wird entsprechend den Anmerkungen in der Begründung ergänzt/angepasst. Für den Bebauungsplan resultiert daraus kein weiterer Handlungsbedarf. **Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.**

Senatsentwurf

**Umwelt und Natur**

*Aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht nehmen wir zu dem geplanten **Vorhaben B-Plan VX-51a-2 „Studio 5“** wie folgt Stellung:*

**Sachverhalt:** Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,34 ha und befindet sich im städtebaulichen Entwicklungsbereich Berlin Johannisthal/Adlershof in der Franz-Ehrlich-Straße Ecke Moriz-Seeler-Straße. Das B-Planverfahren soll die bestehende Nutzung als Sondergebiet Medien, Kultur und Soziales sichern und im Bereich Franz-Ehrlich-Straße erweitern. Die Änderung des B-Plans ist notwendig, da die Grundzüge der Planung der festgesetzten B-Pläne XV-51a und XV-51a-1 berührt werden und erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Erstellung eines Umweltberichts*. (Bezirksamt Treptow-Köpenick, Umwelt- und Naturschutzamt, FB Naturschutz, UmNat II 33)*

Der Inhalt der Planung wird wiedergegeben. Es resultiert kein Handlungsbedarf. Es besteht an dieser Stelle vorerst kein weiterer Abwägungsbedarf. **Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.**

*ergänzend zur Stellungnahme des Fachbereichs Naturschutz (UmNat II 33) ergeben sich vom Fachbereich Umweltschutz zum aktuell vorgelegten B-Plan XV-51a-2 im Rahmen der TÖB – Beteiligung keine weiterführenden Hinweise bzw. Bedenken. (Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Abt. Gesundheit und Umwelt, FB Umwelt- und Naturschutzamt)*

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aus der Stellungnahme resultiert kein Handlungsbedarf. **Eine Änderung der Planung ist erforderlich.**

*Es wird auf die abgegebene Stellungnahme des FB Umweltschutz vom 03.04.2019 verwiesen. (Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Abt. Gesundheit und Umwelt, FB Umwelt- und Naturschutzamt)*

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zum Hinweis erfolgt bereits in der Abwägung zur Stellungnahme des Bezirksamts Treptow-Köpenick, Umwelt- und Naturschutzamt, FB Naturschutz (UmNat II 33) vom 18.11.2019 (s.o.) eine Auswertung. Es resultierte daraus kein weiterer Handlungsbedarf. **Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.**

**Bodenschutz / Altlasten**

*Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-51a-2 ist im Berliner Bodenbelastungskataster (BBK) mit der Nummer 7782 erfasst. Die Belange des Bodenschutzes liegen für den Geltungsbereich und für die betroffene Katasterfläche in der Zuständigkeit des bezirklichen Umweltamtes Treptow-Köpenick. Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren sind die Belange des Referates II C nicht betroffen. (*Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz II C 24)

Es besteht kein Abwägungsbedarf. **Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.**

*Der Stellungnahme vom 05.04.2019 ist auf folgende Anmerkungen nichts weiter hinzuzufügen. (Bezirksamt Treptow-Köpenick, Umwelt- und Naturschutzamt, FB Naturschutz, UmNat II 33)*

In Bezug auf die Altlastenthematik wurde die Begründung aktualisiert und ergänzt. Die gegebenen Hinweise zu den Vorgaben des Abfallrechts werden an den Investor weitergeleitet und sind bei der Vorhabendurchführung zu berücksichtigen. Auch hieraus resultierte kein weiterer Handlungsbedarf. **Eine Änderung der Planung war nicht erforderlich.**

Version

**Sonstiges**

*Nach Prüfung der zum o.a. Betreff übermittelten Unterlagen nimmt die Senatsverwaltung für Kultur und Europa (SenKultEuropa) wie folgt Stellung: Die im Rahmen des o. g. Bebauungsplanverfahrens geplante Erweiterung der zulässigen Nutzungen im Plangebiet (Festsetzung eines Sondergebietes Medien, Kultur, Soziales) sowie die damit verbundene vorgesehene bauliche Erweiterung werden durch die SenKultEuropa grundsätzlich begrüßt. Diese Erweiterungen werden nicht nur der steigenden Nachfrage nach Flächen in den Bereichen Medien, Kultur und Soziales gerecht, sondern ermöglichen darüber hinaus auch einen Erhalt und Ausbau der bestehenden sozio-kulturellen Nutzung des Bestandsbaus.*

*Insbesondere begrüßt die SenKultEuropa die geplante Ausweitung der bestehenden zulässigen Nutzungen um den Bereich Kultur mit den Präferenzen Theaternutzung sowie um musikbezogene Produktions- und Betriebsstätten. Eine derartige Erweiterung des Medienbegriffes im Zuge der Entwicklung eines Medienstandortes in Adlershof ist nicht nur zeitgemäß, sondern verstärkt die Nutzungsmischung an diesem Standort.*

*Berlin benötigt in dringendem Maße Produktions- und Übungsräume für die darstellenden Künste (Theater) und die musikalischen Künste. Die Einrichtung von Arbeitsräumen für diese künstlerischen Sparten sollte daher im Nutzungskonzept für das Plangebiet unbedingt mitgedacht werden. Eine bauliche Ertüchtigung derartiger Übungsräume lässt sich in der Regel problemlos mit den Bestimmungen des Denkmalschutzes vereinbaren.*

*In diesem Zusammenhang verweist die Senatsverwaltung für Kultur und Europa auf das „Arbeitsraumprogramm der Berliner Kulturverwaltung". Dieses Programm fördert anteilig die Mieten für künstlerische Produktionsräume unterschiedlicher Sparten. Die Bewirtschaftungen der Flächen erfolgt über ein Generalmietermodell durch die GSE, die Räume werden über ein Juryverfahren anhand der Förderkriterien Professionalität, soziale und berufliche Dringlichkeit vergeben. Weitere Informationen zum Arbeitsraumprogramm erhalten Sie unter: https://www.berlin.de/sen/kultur/foerderung/foerderprogramme/arbeitsraeume*

*Eine prioritäre Aufgabe der Senatsverwaltung für Kultur und Europa ist die Verbesserung der Produktionsbedingungen von Kunst und Kultur in der Stadt. Hierzu zählt besonders die Akquise und langfristige Sicherung von Arbeitsräumen für die künstlerische Produktion. Dies wurde 2016 in den Richtlinien der Regierungspolitik (18. WP) quantifiziert: Bis 2021 sollen insgesamt 2.000 Arbeitsräume für Künstlerinnen und Künstler im Rahmen des o. g. Arbeitsraumprogramms bereitgestellt werden. Die Bedarfslage ergibt sich aus der entsprechenden Erhebung der Kulturverwaltung (siehe unter: https://www.berlin.de/sen/kultur/foerderung/foerderprogramme/arbeitsraeume/artikel.296639.php).*

*Neben der Umnutzung von Bestandsobjekten bedarf es ebenso des Neubaus von künstlerischen Arbeits- und Produktionsräumen. Beides wäre im Plangebiet umsetzbar und könnte nicht nur einen stadträumlichen Gewinn bedeuten, sondern entspräche dem Leitbild der gemischten Stadt („Berliner Mischung") und trüge zur nachhaltigen Stadtentwicklung bei. Die SenKultEuropa bittet um Kenntnisnahme und entsprechende Einarbeitung/ Berücksichtigung des o. A. (Senatsverwaltung für Kultur und Europa II B Sc – Bau- und Grundstücksangelegenheiten)*

Die vorliegende Planung wird von der Senatsverwaltung für Kultur und Europa II B Sc – Bau- und Grundstücksangelegenheiten begrüßt. **Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich. Es besteht kein weiterer Abwägungsbedarf. Der Verweis auf das Förderprogramm für Arbeitsräume wird in die Begründung aufgenommen.**

*Die Prüfung der übersandten Planungsunterlagen hat aus meiner Sicht keine Einwände oder konkrete Hinderungsgründe oder sonstige umweltrelevante Aspekte ergeben. Aus dem Zuständigkeitsbereich des LAGetSi sind mir keine immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bekannt, die von dem Bebauungsplanverfahren betroffen wären. (Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin, LAGetSi)*

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aus der Stellungnahme resultiert kein Handlungsbedarf. **Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

*Im Ergebnis der Prüfung teile ich Ihnen mit, dass im Grundsatz keine Bedenken gegen die Planung bestehen. Die Stellungnahme wurde mit unserer Haushaltsabteilung abgestimmt. (Senatsverwaltung für Finanzen, I D VV)*

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aus der Stellungnahme resultiert kein Handlungsbedarf. **Eine Planänderung ergibt sich hieraus nicht.**

*seitens Sen WiEnBe weiterhin keine Anmerkungen zum B-Planverfahren XV-51a-2. (Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, Referat IV A - Liegenschaften, Zukunftsorte)*

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. **Für den Bebauungsplan resultiert aus der Stellungnahme kein Handlungsbedarf.**

**Fazit**

**Begründung**

Die von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz IV B 21 gegebenen Hinweise zum ruhenden Verkehr sowie Fahrradabstellplätzen fließen in die Überarbeitung der Begründung ein. Die vom Bezirk Treptow-Köpenick gegebenen Hinweise zur Verkehrsplanung fließen in die Überarbeitung der Begründung ein. Die genauen Ergebnisse aus dem Verkehrsgutachten werden in der Begründung ausgeführt. Ebenso werden die redaktionellen Hinweise und Ergänzungsvorschläge des Bezirksamts Treptow-Köpenick, Umwelt- und Naturschutzamt, FB Naturschutz, zur Pflanzliste berücksichtigt.

Aus der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB haben sich für den Abschnitt der Auswirkung der Planung auf die Umwelt keine Ergänzungen oder Korrekturen ergeben.

**Planzeichnung/textliche Festsetzungen**

Aus der Stellungnahme des Bezirksamts Treptow-Köpenick von Berlin, FB Vermessung resultiert eine Aktualisierung der Plangrundlage sowie eine Korrektur der Planzeichnung. Dies umfasst die Korrektur der Flurstückbezeichnungen, die Korrektur der Darstellung nach PlanzV 90 § 1, die Aufnahme von Darstellungen aus anderen Karten und Plänen, die über den Inhalt der Flurkarte hinausgehen, wie Topografie und Höhenangaben. In der Planzeichnung werden eine Korrektur der Bemaßungen und eine Ergänzung des angrenzenden festgesetzten Bebauungsplans einschließlich Festsetzungsdatum vorgenommen.

**Pflanzliste**

Aus der Stellungnahme des Bezirksamts Treptow-Köpenick von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt, FB Naturschutz hat sich die Notwendigkeit einer Änderung/ Anpassung der

Senstadt

Pflanzliste ergeben. Es sollen vorzugsweise gebietsheimische Saatgutmischungen und Pflanzen verwendet werden.

### 4.4 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan XV-51a-2 wurde in der Zeit vom 23. Juni 2020 bis einschließlich 23. Juli 2020 bei der WISTA.Plan GmbH, Turmzimmer im 3. Obergeschoss, Rudower Chaussee 19, 12489 Berlin durchgeführt.

Zusätzlich bestand die Möglichkeit, den Bebauungsplanentwurf im Internet unter: www.Stadtentwicklung.berlin.de/planen/b-planverfahren/ sowie auf der Beteiligungsplattform www.mein.berlin.de einzusehen und auch auf diesem Wege Äußerungen zu übermitteln.

Am 16. Juli 2020 erfolgte eine erneute Bekanntmachung über die erneute Beteiligung. Die Planunterlagen lagen vom 3. August 2020 bis einschließlich 2. September 2020 bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Raum 554, Württembergische Straße 6, 10707 Berlin aus.

Die ab dem 23. Juni 2020 aufgrund der Bekanntmachung - SenStadtWohn IV D 27 - vom 10. Juni 2020 vorgebrachten Anregungen fließen ebenfalls in die Abwägung ein.

Innerhalb der Beteiligungsfristen bzw. im Anschluss daran gingen von insgesamt 12 Beteiligten Stellungnahmen ein. Zehn davon kamen von Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange und zwei aus der Öffentlichkeit. Eine weitere Stellungnahme aus der Öffentlichkeit wurde durch eine nachträgliche Beteiligung, aufgrund eines Hinweises durch die Bundesnetzagentur eingereicht. **Eingebrachte Stellungnahmen und deren Abwägung:**

**Allgemeines**

*Es wurden folgende Fachbereiche der Abteilung V Tiefbau beteiligt und um Stellungnahme gebeten: V A B 1, V B D, V D 21, V OS, V B C, V B B, V B A, V C, V C B, V C E, V C A, V C C, V C D, V C F. Von den Beteiligten V D gab es Einwendungen oder Hinweise, diese sind als Anlage beigefügt. (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, V A A 2)*

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. **Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

*Stadtentwicklungsplan Zentren, S. 17: Gem. StEP Zentren 2030 ist das nächstgelegene Zentrum das Ortsteilzentrum Dörpfeldstraße. Hier gab es eine veränderte Zielaussage (s.a. Stellgn. zur TÖB). (Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung)*

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und entsprechend der Stellungnahmen von April 2019 und Juli 2020 in der Begründung korrigiert. Es besteht kein weiterer Abwägungsbedarf. **Eine Planänderung ergibt sich hieraus nicht.**

*Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan, S. 23/24: Am S-Bahnhof Adlershof ist eine Einzelhandelskonzentration in symbolischer Breite dargestellt und nicht zwingend vorgesehen. Hier handelt es sich lediglich um die Vermittlung/Verdeutlichung der Zentrenstruktur – hier das bisherige Ortsteilzentrum Dörpfeldstraße/ Rudower Chaussee (das sich in der Überarbeitung des StEP Zentren 3 nunmehr nur noch jenseits der S-Bahn an der Dörpfeld-*

SenStadt

*straße fokussiert). Daher Umformulierung prüfen: z. B. … wird die Möglichkeit der Ansiedlung von Einzelhandel vorbereitet. (Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung)*

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur Klarstellung wird eine Umformulierung im Abschnitt „Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan“ entsprechend dem Vorschlag des Bezirksamts Treptow-Köpenick vorgenommen. **Es ergibt sich daraus kein Planänderungsbedarf. Anpassung der Begründung.**

*Nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung: Die vorliegende Planung soll die Möglichkeit einer medienkonformen Nutzung des vorhandenen Gebäudes am Studio 5 und in 6-geschossigen Neubau darstellen. Grundsätzlich stellt sich jedoch die Frage nach dem Bedarf eines solchen Gewerbestandortes, wenn das vorhandene Gebäude lt. Begründung nur eingeschränkt genutzt wurde und sowohl im WISTA-Areal, als auch an der Wilhelminenhofstraße noch div. Gebäude für Ateliers und Büros leer stehen und auf Nutzung warten. (Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V.)*

Dem Hinweis wird nicht gefolgt: Es sei noch einmal darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Bebauungsplan XV-51a-2 um einen Angebotsbebauungsplan mit dem primären Ziel handelt, den Erhalt des denkmalgeschützten Studiogebäudes S 5 baulich und wirtschaftlich zu ermöglichen. Der Erhalt der Anlage ist ausdrücklicher Wunsch aller beteiligten Behörden und wurde mit diesen inhaltlich abgestimmt. Dieser ist, wie in der Begründung dargelegt, nur mit einer baulichen Erweiterung des Bestandsbaus möglich. Der Aussage, dass innerhalb der Entwicklungsmaßnahme kein Bedarf bestünde, kann nicht gefolgt werden. Vielmehr besteht eine sehr hohe Nachfrage. Auch das vorliegende Grundstück ist bereits an einen privaten Bauherrn im Rahmen eines Erbbauvertrags vermarktet, welcher ein eigenes Nutzungskonzept zur Voraussetzung hatte. Die Vorplanung des künftigen Bauherrn wurde bereits im laufenden Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

**Textliche Festsetzungen**

*Hinzu kommt, dass alles dafür getan werden muss, um die Neuversiegelung so gut wie möglich auszugleichen. So wurde die Tiefgaragen-Überdeckung nur mit 0,6 festgelegt (TF 9) – Jedoch ist eine stärkere Überdeckung von mind. 0,8 nützlicher für die Gesundheit der Menschen und zur Schaffung gesunder Arbeits- und Lebensverhältnisse, denn dann können nicht nur Stauden, sondern Sträucher und kleine Bäume gepflanzt werden. (Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V.)*

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Anhebung der zwingend zu schaffenden Deckschicht ginge mit einer schwer zu rechtfertigenden Erhöhung der finanziellen Belastung des zukünftigen Bauherren einher. Diese ist bereits jetzt mit dem kostenaufwendigen denkmalgerechten Erhalt des historischen Saalbaus sehr hoch. Da die textliche Festsetzung Nr. 9 bereits in dem Ursprungsplan XV-51a ebenfalls eine Vorgabe von mindestens 0,6 m Erdüberdeckung vorsah, wurde an dieser Festsetzung festgehalten und diese entsprechend in den Bebauungsplan XV-51a-2 übernommen. Für das Plangebiet wird es daher nicht unbedingt für notwendig gesehen eine Erhöhung der Erdüberdeckung vorzunehmen. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass mit der Festsetzung Nr. 9 lediglich eine Mindestüberdeckung von 0,6 m vorgegeben wird. Die textliche Festsetzung Nr. 9 bleibt unverändert. **Eine Planänderung ergibt sich hieraus nicht.**

*Auch die Dachbegrünung ist nur mit dem absoluten Mindestmaß in der Planung festgelegt:*

- *extensive Dachbegrünung (TF 11), nicht unter Solaranlagen und nicht auf Bestandsgebäuden. Dabei könnte gerade hier die größte positive Wirkung erzielt werden.*

*Bei extensiver Dachbegrünung werden in der Praxis per Rollrasen oft nur Sedumarten angepflanzt, welche zwar Nahrung, aber keinen Lebensraum für Insekten (Niststätten in den Stängeln) bieten. Mit einer variablen Substrathöhe, wie es Experten vorschlagen, lassen sich verschiedene Mikrohabitate herstellen, welche die Artenvielfalt erheblich erhöhen. Auch das BfN stellt in seinem Script Nr. 538 – „Dach- und Fassadenbegrünung – neue Lebensräume im Siedlungsbereich" fest, dass „Einfach-intensiv begrünte Dächer bei Laufkäfern, Spinnen und Wildbienen die höchsten Artenzahlen zeigen. Intensive Gründächer beherbergen zudem mehr Arten der Bodenmakrofauna als extensive Gründächer." (s. S. 13) (Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V.)*

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das BfN weist zum einen darauf hin, dass bei einfach-intensiv begrünten Dächern die höchsten Artenzahlen bei Laufkäfern, Spinnen und Wildbienen zu verzeichnen sind. Intensive Gründächer beherbergen zudem mehr Arten der Bodenmakrofauna als extensive Gründächer. (S.13) Zum anderen konnte auf extensiv begrünten Dächern eine häufigere Ansiedlung von „Rote-Listen-Arten" wie bspw. die Blauflügelige Sandschrecke (Sphingonotus caerulans) und die Blauflügelige Ödlandschrecke (Oedipoda carulescens) beobachtet werden. Ihr Lebensraum ist von Trockenheit und Vegetationsarmut geprägt. Auch das Wildbienenvorkommen hat stark zugenommen. Im Jahr 2015 wiesen die Forscher auf 10 extensiv begrünten Gründächern 28 Wildbienen- und 13 Wespenarten. (S. 14) Man kann also davon ausgehen, dass sowohl extensiv als auch einfach- intensiv begrünte Dächer ihre Vor- und Nachteile für die unterschiedlichen Arten aufweisen. An der Festsetzung zur extensiven Dachbegrünung (TF 11) wird weitestgehend festgehalten. Jedoch soll nun eine Dachbegrünung unter Solaranlagen möglich sein. **Der Plan wird wie folgt geändert:** Die TF 11 wird folgendermaßen angepasst: „Dachflächen sind mit einer Neigung von weniger als 15° auszubilden und extensiv zu begrünen, dies gilt nicht für Bestandsgebäude, technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen. Der Anteil für Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nach zu pflanzen." technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen darf höchstens 50% betragen. **Hieraus ergibt sich eine Planänderung.**

Es sei zudem darauf hingewiesen, dass wenn der Anteil für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen geringer ausfällt, dementsprechend größere Flächenanteile zu begrünen sind. Die Aussage, dass nur ein Mindestmaß festgesetzt wurde trifft somit nicht zu.

*Lt. TF 13 sollen Stellplätze wasserluftdurchlässig hergestellt werden. Das ist jedoch gerade bei Starkregenereignissen, wie es zuletzt vorkam und in Zukunft immer öfter auftreten wird, kontraproduktiv für die Umwelt, da es dadurch zur Kontamination durch Öl und Benzin kommen kann. Wege wasserluftdurchlässig herzustellen, ist, wenn dort keine Fahrzeuge dauerhaft aufgestellt werden, besser. (Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V.)*

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich sind oberirdische Stellplätze im Plangebiet auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Da es sich bei den überbaubaren Grundstücksflächen um Baukörperausweisungen handelt, die zum einem das Bestandsgebäude des denkmalgeschützten Studiosaals, zum anderen den abgestimmten Neubau passgenau festsetzen, ist auf diesen nicht von der Errichtung oberirdischer Stellplätze auszugehen. Eine Ausnahme davon bildet die Zulässigkeit von Stellplätzen für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und -nutzer auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (TF Nr. 6). Nach den Ausführungsvorschriften zu Pflichtstellplätzen (AV Stellplätze Berlin, 2007) sind für Gebäude mit Büronutzung keine Behindertenstellplätze zu errichten. Für Theater, Konzerthäuser, Kinos, Vortragssäle, Mehrzweckhallen, Kirchen sind zwei Stellplätze und ein Kleinbus-Stellplatz ab 200 Besucherplätzen, jedoch mindestens1 Stellplatz je Gebäude zu schaffen.

Senatsentwurf

In Deutschland können versickerungsfähige Flächenbefestigungen genehmigungsfrei erstellt werden, da sie nach § 7 des Wasserhaushaltsgesetzes keinen Eingriff in den natürlichen Wasserkreislauf darstellen. Der Festsetzung von wasserundurchlässigen Stellplatzflächen erfolgt i. d. R. nur in Wasserschutzgebieten. (vgl. u. a. § 8 Abs. 20 Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wasserwerke Johannisthal und Altglienicke (Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal/ Altglienicke): Da das Plangebiet außerhalb einer Wasserschutzzone liegt, wird ein Ausschluss von versickerungsfähigen Oberflächen weder von den Fachbehörden gefordert noch für sinnvoll erachtet. Vielmehr soll die Sicherstellung der Belange der Regenwasserversickerung so umfänglich wie möglich gewährleistet werden. Bei vollständiger Versiegelung ist dies jedoch nicht garantiert. Vielmehr wird bei Einhaltung des Mindestabstands zum Grundwasser die Filterwirkung des Bodens seitens Gesetzgeber und Experten als ausreichend eingeschätzt. Aus der Stellungnahme resultiert demnach kein Handlungsbedarf im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens. **Eine Planänderung ergibt sich hieraus nicht.**

*Textliche Festsetzung Nr. 2 – ausnahmsweise zulässige Nutzungen: In der textlichen Festsetzung werden als ausnahmsweise zulässige Nutzungen auch Wohnungen für Mitarbeiter und Gäste, soweit es sich um einen vorübergehenden Wohnaufenthalt zur Durchführung bestimmter Aufgaben und Tätigkeiten handelt (Dienst- und Gastwohnungen), genannt. Da es für Dienst- oder Gastwohnungen keine speziellen Kriterien gibt, und planungsrechtlich die Dauer eines Wohnaufenthalts nicht geprüft werden kann, sollten in der Begründung dazu konkretere Ausführungen gemacht werden, auch zum maximalen quantitativen Anteil, um zu verhindern, dass knapp die Hälfte des neuen 6-geschossigen Gebäudes für Wohnungen genutzt wird. (Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung)*

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung werden konkretere Ausführungen zu der Nutzung der ausnahmsweise zulässigen Dienst- und Gastwohnungen ergänzt. **Es ergibt sich daraus kein Planänderungsbedarf. Anpassung der Begründung.**

## Planzeichnung

*Hinweise zur Planunterlage/Planzeichnung:*

- *In dem Entwurf des B-Planes gab es ein Aufstellungsdatum, welches jetzt nicht aufgeführt ist.*
- *Die festgesetzte Straßenbegrenzungslinie (B-Plan XV – 51a) auf der südlichen Seite der Moriz-Seeler-Straße ist nicht beschriftet (Verlängerung L-K).*
- *Die gerissen dargestellte Baugrenze in der Nähe der Flurstücksnummer 7825 ist eine Flurstücksgrenze (Darstellungsfehler).*
- *Die Flurstücksnummer 7825 ist historisch, die Nummer des Flurstückes lautet 8067 seit dem Jahr 2017.*
- *Die Übereinstimmung Plan – Legende ist bei der Beschriftung TGa1 nicht gegeben, es fehlt ein Leerzeichen.*
- *Der festgesetzte B-Plan XV-51a-1 als angrenzender Plan ist in der Zeichnung nicht mit aufgeführt, wie der Plan XV-51a.*
- *In der Übersichtskarte M 1:7.500 ist der Straßenname Moriz-Seeler-Straße falsch geschrieben (Moritz-Seeler-Straße).*
- *Die Moriz-Seeler-Straße 1 gehört zu dem Denkmalbereich Fernsehzentrum Adlershof. Die Information sollte als Hinweis mit aufgeführt werden.*

*Bei dem schon aufgeführten Hinweis fehlt das Datum der Pflanzliste. (Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung)*

Vorentwurf

Die Hinweise zur Planunterlage/Planzeichnung werden zur Kenntnis genommen und wurden bereits in der Planzeichnung ergänzt. **Daraus resultiert jedoch keine Änderung der Planung.**

**Löschwasser**

*Mit dem bisherigen Planungsstand des Flächennutzungsplans / Bebauungsplans, ist es nicht möglich, eine zuverlässige Aussage über die Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr zu treffen. Wir bitten um eine weitere Beteiligung innerhalb der Bauleitplanung. Zusätzliche Hinweise: Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nicht dargestellt. (Berliner Feuerwehr)*

**Kenntnisnahme.** Die Löschwasserversorgung im Geltungsbereich ist im Rahmen der Planumsetzung sicherzustellen. Sie zählt nicht zu den Regelungsinhalten des Bebauungsplans. **Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.**

**Ver- und Entsorgung**

*Des Weiteren sollte ein Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung erstellt werden, was sich gut mit einem begrünten Dach kombinieren lässt, statt nur Rigolen zur Regenwasserversickerung anzulegen (TF 12). Begrünte Retentionsdächer sind auch im Zusammenspiel mit Photovoltaikanlagen möglich, wenn die Anlagen aufgeständert werden. Das zeigt u. a. die Planungshilfe der ZinCo GmbH. (Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V.)*

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit dem Versickerungsgutachten vom 10.05.2019 durch die HORN MÜLLER Ingenieurgesellschaft mbH wurde sich der Thematik der Regenwasserbewirtschaftung in dem Plangebiet angenommen. Grundsätzlich ist eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers im Bereich des B-Plangebietes XV-51a-2 möglich. Im Folgenden die zusammenfassenden Ergebnisse des Versickerungsgutachtens: „Auf Grund der günstigen hydrogeologischen Verhältnisse, kf-Wert und Grundwasserflurabstand ist eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers im Bereich des B-Plangebietes XV-51a-2 möglich. Bedingt durch die vorhandene und die geplante Bebauung des Flurstückes ist in den weiteren Planungsphasen die Wahl der entsprechenden Versickerungsanlage von großer Bedeutung. Das Entwässerungsgebiet wurde in zwei Teilflächen unterteilt, auf Grund der örtlichen Gegebenheiten für jede Teilfläche eine Versickerungsanlage festgelegt und der Nachweis der Versickerungsfähigkeit erbracht. Die Teilfläche 1 beinhaltet den an den öffentlichen Verkehrsraum grenzenden Vorplatz und Teile der vorhandenen und geplanten Dachflächen. Hier wäre die Anordnung einer begrünten Muldenversickerung aus Platzgründen folgend dem vorliegenden Bebauungskonzept des Bauherrn (Stand Oktober 2017) nicht möglich. Somit wäre eine Änderung des Außenanlagenkonzeptes erforderlich. Durch die damit einhergehende Verkleinerung der befestigten Flächen verringert sich u. U. die Einstauhöhe und die Entleerungszeit. Alternativ könnte bei Beibehaltung des Bebauungskonzeptes u. a. eine unterirdische Rohrrigolen-Versickerungsanlage gemäß Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) § 4, Abs. (1) Satz 1 angeordnet werden. Der Teilfläche 2 sind die hofseitigen Außenanlagen sowie Teile der zu entwässernden Dachflächen der Gebäude zugeordnet. In diesem Bereich steht ausreichend Platz für die Anordnung einer Muldenversickerungsanlage zur Verfügung.“ Das Gutachten verweist zudem darauf, dass mit einer größeren Einstautiefe der Gründächer die Muldenfläche verkleinert werden kann. Dies ist jedoch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären. Im Rahmen der TÖB Ende 2019 wurde ebenfalls bereits von der SenUVK eine Stellungnahme vom 18.11.2019 eingereicht, wonach keine Bedenken bezüglich

Gesichtet

der Regenwasserbewirtschaftung durch Anlagen von Niederschlagswasserversickerungsanlagen bestehen. Eine Anlage von Retentionsdächern soll nicht verfolgt werden. Aus der Stellungnahme resultiert demnach kein Handlungsbedarf im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens. **Eine Planänderung ergibt sich hieraus nicht.**

*Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigungsbetriebe sowie Belange der Abfallbeseitigung bzw. Reinigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt. (BSR – Berliner Stadtreinigungsbetriebe)*

**Kenntnisnahme.** Ein gleichlautender Hinweis wurde von der BSR bereits im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zur vorliegenden Planung vorgebracht.

**Technische Infrastruktur**

*Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind. Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH. (50Hertz Transmission GmbH)*

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Keine weitere Abwägung erforderlich. **Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

*Aufgrund des eingereichten Planentwurfes haben wir festgestellt, dass keine Belange des IT- Dienstleitungszentrums betroffen sind. (IT-Dienstleistungszentrum Berlin)*

**Kenntnisnahme. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.**

*[…] Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. 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 in jedem Fall 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 farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. 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. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten. (NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg)*

**Kenntnisnahme.** Der vorgebrachte Hinweis betrifft nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplans. Eine Beachtung erfolgt im Rahmen der Planumsetzung. Ein gleichlautender Hinweis wurde von der NBB bereits im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zur vorliegenden Planung vorgebracht und ist entsprechend in das Verfahren eingeflossen.

*Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen. (NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg)*

**Kenntnisnahme.**

*Eine Versorgung des Planungsgebiets ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen. (NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg)*

**Kenntnisnahme.**

*Auf der Grundlage der von Ihnen zur Verfügung gestellten Angaben habe ich eine Überprüfung des angefragten Gebiets durchgeführt. Der beigefügten Anlage können Sie die Namen und Anschriften der in dem ermittelten Koordinatenbereich tätigen Richtfunkbetreiber, entnehmen. Durch deren rechtzeitige Einbeziehung in die weitere Planung ist es ggf. möglich, Störungen des Betriebs von Richtfunkstrecken zu vermeiden. Grundlegende Informationen zur Bauleitplanung im Zusammenhang mit Richtfunkstrecken sowie ergänzende Hinweise stehen Ihnen auf der Internetseite der Bundesfunkstrecken zu vermeiden. Grundlegende Informationen zur Bauleitplanung im Zusammenhang mit Richtfunkstrecken sowie ergänzende Hinweise stehen Ihnen auf der Internetseite der Bundesnetzagentur www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung zur Verfügung. Gemäß § 16 Abs. 4 Satz 2 BDSG weise ich darauf hin, dass Sie nach § 16 Abs. 4 Satz 1 BDSG die in diesem Schreiben übermittelten personenbezogenen Daten grundsätzlich nur für den Zweck verarbeiten oder nutzen dürfen, zu dessen Erfüllung sie Ihnen übermittelt werden. Sollten Ihrerseits noch Fragen offen sein, so steht Ihnen für Rückfragen die Bundesnetzagentur, Referat 226 (Richtfunk), unter der o. a. Telefonnummer zur Verfügung. „Datenschutzhinweis: Der Schutz Ihrer Daten ist uns wichtig. Nähere Informationen zum Umgang mit personenbezogenen Daten in der BNetzA können Sie der Datenschutzerklärung auf https://www.bundesnetzagentur.de/Datenschutz entnehmen. Sollte Ihnen ein Abruf der Datenschutzerklärung nicht möglich sein, kann Ihnen diese auch in Textform übermittelt werden.“ Aufgrund der aktuellen Situation durch das Corona-Virus, werden von der Bundesnetzagentur zurzeit keine Briefsendungen bearbeitet. Um Ihren Vorgang weiterhin bearbeiten zu können, schicken Sie Ihre Anfragen und die dazu gehörenden Unterlagen an unsere E-Mail-Adresse 226.postfach@bnetza.de . Betreiber von Richtfunkstrecken: Betreiber und Anschrift: combox internet GmbH, E-Plus Service GmbH, Vodafone GmbH.* ***Betreiber von Richtfunkstrecken: Betreiber und Anschrift:*** *combox internet GmbH, Landhausstraße 22, 10717 Berlin, E-Plus Service GmbH, E-Plus-Straße 1, 40472 Düsseldorf Vodafone GmbH, Ferdinand-Braun-Platz 1, 40549 Düsseldorf (Bundesnetzagentur)*

Die vorgebrachten Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Mit Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 09.11.2020 wurden die drei von der Bundesnetzagentur genannten Richtfunkbetreiber über den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan XV-51a-2 informiert. Für das Bebauungsplanverfahren ergibt sich kein Regelungsbedarf. Keine weitere Abwägung erforderlich. **Es ergibt sich keine Planänderung.**

*Gemäß Ihrer Unterlagen haben wir die möglichen Auswirkungen auf unsere Richtfunkstrecke überprüft. Dabei kommt es bei der angekündigten Höhe der Baumaßnahme voraussichtlich zu einer Beeinträchtigung unserer Richtfunkstrecke. Diese aktive Anbindung wird aktuell mit 1Gbps Durchsatz für einen Kunden in der Nachbarschaft betrieben. Bei einer Abschattung der Sichtverbindung (LoS) könnte der durch die BNetzA lizensierte Betrieb nicht mehr sichergestellt werden. Daher stellen Sie bitte gem. § 1 Abs. 7 BauGB unsere*

*Belange in die Abwägung mit ein und halten uns dazu im weiteren Verfahren informiert. (CBXNET combox internet GmbH)*

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Bei den Betreibern von Telekommunikationslinien handelt es sich nicht um Träger öffentlicher Belange. Rechtlich gibt es keinen Trassenschutz, es handelt sich um eine unternehmerische Tätigkeit mit entsprechendem Risiko. Daher wird die vom Betreiber befürchtete Beeinträchtigung der Richtfunkstrecke in die Abwägung als privater Belang eingestellt.

Die Unternehmen sind selbst verpflichtet, sich über Veränderungen in ihrem Betriebsbereich zu informieren und ihre Trassen nötigenfalls zu verändern. Aus nachgeforderten Unterlagen (insbesondere aus der „Übersicht der Richtfunkstrecke inkl. Topografie“) geht für den Plangeber außerdem nicht hervor, dass eine Beeinträchtigung abzusehen ist.

Der Erhalt des denkmalgeschützten Studiogebäudes sowie der Anbau – mit seinen festgesetzten Ausmaßen – und damit die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens stehen für die Entwicklung des Medienstandortes Adlershof im Vordergrund. Der Fortbestand der kulturellen Nutzung liegt im öffentlichen Interesse. Die beabsichtigte Höhenfestsetzung orientiert sich außerdem am gegenüberliegenden Gebäude und ist demzufolge auch aus städtebaulichen Gründen gewählt worden.

Im Rahmen der Abwägung wird der private Belang in seiner Wertigkeit gegenüber den eben genannten Belangen zurückgestellt, die für den Plangeber überwiegen. **Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

**<u>Verkehr</u>**

*Eigentlich nur durch einen Zufall haben wir festgestellt, dass den Unterlagen eine Verkehrsuntersuchung der PTV-Group vom 06.02.2020 beiliegt, die bisher nicht Bestandteil der TöB-Beteiligung Ende 2019 war und auch zwischenzeitlich nicht mit uns abgestimmt wurde. Dies ist eine unübliche Verfahrensweise und wurde von uns auch leider erst gegen Ende der Auslegungsfrist festgestellt. Die verkehrliche Untersuchung lag uns, wie eigentlich sonst üblich, bisher noch nicht vor (vielleicht ein coronabedingtes Versäumnis) und konnte deshalb noch nicht von allen Bereichen und der Abteilung VI (ehemals VLB) geprüft werden. Gegebenenfalls erhalten Sie von dort noch Ergänzungen. (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz Referat IV B - Straßenplanung und Straßenraumgestaltung, IV B 21)*

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zum Zeitpunkt der Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB im November 2019 lag das finale Verkehrsgutachten noch nicht vor, so dass nur Kernaussagen zur Stellungnahme vorgelegt werden konnten. Die Methodik des Gutachtens wurde jedoch bereits im Juni 2019 mit SenUVK IV A unter Kenntnisnahme von SenUVK IV B abgestimmt. Die Ergebnisse aus dem Verkehrsgutachten vom 06.02.2020 und der Ergänzung vom 28.09.2020 berücksichtigen die von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz Referat IV B - Straßenplanung und Straßenraumgestaltung IV B 21 vorgetragenen Anmerkungen. Die Begründung wird dementsprechend überarbeitet. **Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.**

*Zum vorliegenden Bebauungsplan XV-51a-2 („ehemaliges Studio 5“) bestehen aus Sicht SenUVK, Abt. IV folgende noch einzuarbeitende bzw. zu berücksichtigende Hinweise: In unsere Stellungnahme vom 13. Nov. 2019 im Rahmen der TöB-Beteiligung wurde bereits angemerkt, dass im StEP Verkehr die Karten zum übergeordneten Straßennetz von Berlin*

*lediglich für den Bestand 2011 und die Planung 2025 enthalten sind und nicht den derzeitigen Stand darstellen. Die Karten werden in regelmäßigen Abständen unabhängig von der Fortschreibung des StEP Verkehr aktualisiert und sind daher auch nicht in Zusammenhang mit dem StEP Verkehr zu nennen (vgl. Kapitel 3.4.1 der Begründung). Bei Verwendung der Karten ist daher als Quelle auch nicht der StEP Verkehr, sondern die nachfolgende Website mit Datum zu zitieren: https://www.berlin.de/senuvk/verkehr/politik_planung /strassen_kfz/strassennetz/ Dieser Hinweis wurde nicht berücksichtigt. (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz Referat IV B - Straßenplanung und Straßenraumgestaltung, IV B 21)*

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Begründung dementsprechend aktualisiert bzw. ergänzt. Aus der Stellungnahme resultiert kein Änderungsbedarf für den Bebauungsplan. **Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

*In Kapitel 3.1 der verkehrlichen Untersuchung (PTV Group, 06. Feb. 2020) wurden die Angaben aus der Gebietskonkreten Verkehrsprognose 2030 zum Lkw-Verkehr (>3,5 t zul. GG) als Schwerlastverkehr deklariert, obwohl Busse nicht enthalten sind. Es ist somit mit einem höheren Schwerlastverkehr (insbesondere entlang der Rudower Chaussee) zu rechnen. Die angegebenen Lkw- und SV-Anteile sind insbesondere hinsichtlich der Eingangsdaten von schalltechnischen Untersuchungen klar zu differenzieren. (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz Referat IV B - Straßenplanung und Straßenraumgestaltung, IV B 21)*

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur Verkehrsermittlung auf der Grundlage des SrV 2013 wurde von der PTV Group am 28.09.2020 wie folgt Stellung genommen: „Der Nachweis der Leistungsfähigkeit für den Knotenpunkt Rudower Chaussee/ Franz-Ehrlich Straße/ Wagner-Régeny-Straße erfolgt in seiner Bestandsform als vierarmiger Knotenpunkt mit Lichtsignalanlage sowie auf der Grundlage der ermittelten Bemessungsverkehrsstärken. In diesen sind die Linienbusse nicht enthalten. Innerhalb der Bemessungsstunde verkehren entlang der Rudower Chaussee im Bestand ca. 18 Busse der Linien 162, 163, 164 und 260 pro Richtung. Die nachträgliche Überprüfung der Leistungsfähigkeit hat ergeben, dass diese Busse im Zuge der Rudower Chaussee zu keiner Verschlechterung der Verkehrsqualitäten auf den betreffenden Fahrstreifen führen.“ Gemäß DIN 18005-1 sind für Sonstige Sondergebiete – soweit sie schutzbedürftig sind – je nach Nutzungsart Orientierungswerte von 45 bis 65 dB(A) tags und 35 bis 65 dB(A) nachts zu erreichen. Zwar werden nachts die Orientierungswerte in Teilen des Plangebiets überschritten, jedoch gehen diese Überschreitungen nicht von der Rudower Chaussee aus. Vielmehr sind gemäß gutachterlicher Einschätzung diese auf die Emissionen der rd. 170 m nordöstlich gelegenen Görlitzer Bahn zurückzuführen. Da für das Plangebiet nur ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Mitarbeiter und Gäste (Dienst- und Gastwohnungen) zulässig sind, kann für die angestrebte temporäre Wohnnutzung eine Anordnung an Fassaden erfolgen, die nicht von Überschreitungen der Orientierungswerte betroffen sind. Somit sind keine schädlichen Konflikte mit der ausnahmsweise zulässigen schutzwürdigen Nutzungen zu erwarten. (Vgl. Ausführungen zum Verkehrslärm im Kapitel III.1.1). Die Begründung wurde um Aussagen einer gutachterlichen Einschätzung des Verkehrslärms vom 18.06.2021 ergänzt. **Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.**

*Bei den Verkehrsaufkommensermittlungen wurden für den Kunden- und Besucherverkehr (vgl. Kapitel 3.2.1.2 der verkehrlichen Untersuchung) teilweise sehr hohe MIV-Anteile (bis zu 57%) angesetzt. Die hohen Ansätze sind – auch für die äußere Stadt von Berlin mit tendenziell höheren MIV-Anteilen – ohne weitere Begründung nicht nachvollziehbar, zumal das Plangebiet eine sehr gute ÖPNV-Anbindung aufweist. Die vorliegende und 2019 abgestimmte Gebietskonkrete Verkehrsprognose 2030 (LK Argus) ist auch hier als Grundlage*

*zu verwenden. Auch die aktuellen Ergebnisse der Haushaltsbefragung „Mobilität in Städten – SrV 2018“ sind zu berücksichtigen. Hinsichtlich der verkehrlichen Betrachtung sollte hiermit ein Abgleich durchgeführt werden: https://www.berlin.de/ senuvk/verkehr/politik_planung/zahlen_fakten/mobilitaet_2018/. (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz Referat IV B - Straßenplanung und Straßenraumgestaltung, IV B 21)*

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur Verkehrsermittlung auf der Grundlage des SrV 2013 wurde von der PTV Group am 28.09.2020 wie folgt Stellung genommen: „Für die Ermittlung der durch das Bebauungsplanverfahren XV-51a-2 in Berlin Treptow-Köpenick neu induzierten Verkehre standen zum Bearbeitungszeitraum (Juli 2019 bis Februar 2020) die in der verkehrsplanerischen Untersuchung erwähnten Quellen sowie die Verkehrsverhaltensdaten des Systems der repräsentativen Verkehrsbefragung des Jahres 2013 (SrV 2013) zur Verfügung. Die aktuellen Daten des SrV 2018 sind erst im März dieses Jahrs erschienen. Die vorliegende und 2019 abgestimmte Gebietskonkrete Verkehrsprognose 2030 von LK Argus wurde beim MIV-Anteil der Beschäftigten des geplanten Bürogebäudes und des Studios 5 berücksichtigt. Hierbei wurde ausgehend von dem im SrV 2013 ausgewiesenen MIV-Anteil (äußere Stadt Berlin) von ca. 41 % analog zur Gebietskonkreten Verkehrsprognose 2030 der MIV-Anteil auf ca. 36 % reduziert. In Bezug auf den in der Stellungnahme der SenUVK Abteilung IV erwähnten MIV-Anteil im Kunden- bzw. Besucherverkehr der Büronutzung von ca. 57 % (Anderer Zweck) sind in der abgestimmten Gebietskonkreten Verkehrsprognose 2030 keine Reduzierungen des MIV-Anteils angegeben, so dass der Wert des SrV 2013 beibehalten wurde. Vergleicht man die Daten des SrV 2013 mit den Daten des SrV 2018 so wird bei der Verkehrsmittelwahl deutlich, dass der MIV-Anteil für das Jahr 2018 unter den Werten des Jahres 2013 liegt. Der MIV-Anteil nach Zweckgruppen ist für die beiden Bezugsjahre in der folgenden Tabelle gegenübergestellt.

| Ziel/Zweck | SrV 2013<br>Äußere Stadt Berlin | SrV 2018<br>Bezirk Treptow-Köpenick |
|---|---|---|
| Eigener Arbeitsplatz | *40,7 %* | *32,6 %* |
| Kita / Schule / Ausbildung | *30,6 %* | *22,9 %* |
| Einkauf / Dienstleistung | *34,8 %* | *35,0 %* |
| Freizeit | *32,7 %* | *27,4 %* |
| Anderer Zweck | *56,6 %* | *45,6 %* |
| Eigene Wohnung | *34,7 %* | *30,5 %* |

Tabelle 1: Prozentuale Aufteilung des zusätzlichen Quell- und Zielverkehrs

[…] Im Rahmen der Leistungsfähigkeitsbewertung des Knotenpunktes Rudower Chaussee/ Franz-Ehrlich-Straße/ Wagner-Régeny-Straße wurde auf der Basis der Verkehrsbelastungen des Szenarios 2 der Nachweis erbracht, dass der Knotenpunkt mit den zusätzlichen Verkehrsströmen ausreichend leistungsfähig ist. Werden für die Verkehrserzeugung verkehrsspezifische Kenngrößen verwendet, die unter denen des Szenarios 2 liegen, wie beispielsweise die Berücksichtigung der niedrigeren MIV-Anteile des SrV 2018, ist die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Rudower Chaussee/ Franz-Ehrlich-Straße/ Wagner-Régeny-Straße zukünftig trotzdem gegeben.“ **Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.**

SenSport

*Ebenso sollten im Zuge von Leistungsfähigkeitsbetrachtungen (vgl. Kapitel 4 der verkehrlichen Untersuchung) auch Aussagen zur Fuß- und Radverkehrsqualität gegeben werden. Dies gibt das HBS auch her. (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz Referat IV B - Straßenplanung und Straßenraumgestaltung, IV B 21)*

Eine Bewertung der Verkehrsqualitäten für den Rad- und Fußgängerverkehr wurden im Verkehrsgutachten ergänzt. Die aktuellen Untersuchungsergebnisse werden entsprechend in die Begründung eingearbeitet.

*Zudem sind, auch im Zusammenhang mit den Aussagen zur Verkehrsverteilung, die Auswirkungen auf den benachbarten Knotenpunkt Rudower Chaussee/Adlergestell/Dörpfeldstraße. zu betrachten, der als zentraler Umsteigepunkt des ÖPNV (zwischen S-Bahn, Straßenbahn und Bus) und Eingangsbereich (Tor zur Wissenschaftsstadt) eine bedeutende Rolle für das gesamte Gebiet spielt. Dieser Knotenpunkt hat bereits heute die Grenze der Leistungsfähigkeit überschritten und führt u. a. auch zu erheblichen Beeinträchtigungen des ÖPNV (insbesondere Bus). Hier sind im Rahmen des B-Planverfahrens und der Verkehrlichen Untersuchung Lösungsansätze aufzuzeigen, damit durch den B-Plan die vorhandenen Bedingungen nicht noch verschlechtert werden. (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz Referat IV B - Straßenplanung und Straßenraumgestaltung, IV B 21)*

Bereits am 26.06.2019 hat sich SenUVK IV A hierzu wie folgt geäußert: „Eine vollständige Berechnung des Knotenpunkts Rudower Chaussee / Adlergestell / Dörpfeldstraße halte ich für entbehrlich, zumal umfangreiche Betrachtungen bereits im Rahmen des Verfahrens zum B-Plan 9-41 „ehem. Kohlebahnhof“ durchgeführt wurden.“ Auch die gebietskonkrete Verkehrsprognose 2030 hat unzureichende Leistungsfähigkeit des o. g. Knotens beschrieben sowie den Auswirkungen auf den im Rahmen des Gutachtens untersuchten Knoten Rudower Chaussee/Franz-Ehrlich-Straße/Wagner-Régeny-Straße gemacht. Ein Umbau des Knotens Rudower Chaussee / Adlergestell / Dörpfeldstraße kann jedoch nicht im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens erfolgen, da der Knoten außerhalb des Plangebiets liegt und die Planungen nicht Auslöser für die Ausbaunotwendigkeit sind. In der Überarbeitung des Verkehrsgutachtens werden nun von der PTV Group am 28.09.2020 mögliche Maßnahmen aufgeführt, die zu einer Entlastung des Knotens am Adlergestell führen können. Sie hierzu die Abwägung zur lfd. Nr. 4 letzter Punkt (Zitat der PTV Group). Die aktuellen Untersuchungsergebnisse werden entsprechend in die Begründung eingearbeitet.

**Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.**

*<u>Verkehr:</u> Den Unterlagen liegt eine Verkehrsuntersuchung der PTV-Group vom 06.02.2020 bei. Diese wird hier erstmals geprüft, da sie noch nicht Bestandteil der TöB-Beteiligung Ende 2019 war. Es wird davon ausgegangen, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen, welches durch die möglichen Entwicklungen auf dem Plangebiet erzeugt wird, abgewickelt werden kann. Für die Franz-Ehrlich-Straße wird aus dem B-Plan-Gebiet ein zusätzliches Verkehrsaufkommen zwischen 273 und 723 Kfz/24 h prognostiziert. In der VU wird davon ausgegangen, dass der neu entstehende Verkehr sich am Knotenpunkt Rudower Chaussee überwiegend in Richtung Nordosten, also in Richtung des Adlergestells orientieren wird. Daher ist auch zu untersuchen, wie der anschließende Knotenpunkt mit dem Adlergestell den zusätzlichen Verkehr bewältigen kann. In diesem Zusammenhang verweise ich auf die im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme Johannisthal/Adlershof durch LK Argus erstellte Gebietskonkrete Verkehrsprognose 2030. Hier wurde ermittelt, dass die Verkehrszunahmen aus dem E-Bereich am Knotenpunkt Rudower Chaussee/Adlergestell zu weiteren Verkehrsengpässen führen werden. Bereits heute ist insbesondere in den Nachmittagsstunden der Knotenpunkt Rudower Chaussee / Franz-Ehrlich-Straße überstaut, so dass ein*

*Abfließen aus der Franz-Ehrlich-Straße und auch der Wagner-Régeny-Straße nur verzögert möglich ist. Aus Sicht des Straßenbaulastträgers werden sich somit gravierende Veränderungen der verkehrlichen Situation durch die zusätzlichen Verkehre auf das übergeordnete Straßennetz ergeben. Demzufolge sind Erweiterungs- bzw. Umbaumaßnahmen im Bestandsnetz eventuell erforderlich. Es ist sowohl im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme aus auch des B-Plan-Verfahrens zu klären, wie mit dieser Tatsache umgegangen wird. (Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung)*

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bereits am 26.06.2019 hat sich SenUVK IV A hierzu wie folgt geäußert: „Eine vollständige Berechnung des Knotenpunkts Rudower Chaussee / Adlergestell / Dörpfeldstraße halte ich für entbehrlich, zumal umfangreiche Betrachtungen bereits im Rahmen des Verfahrens zum B-Plan 9-41 „ehem. Kohlebahnhof“ durchgeführt wurden.“ Auch die gebietskonkrete Verkehrsprognose 2030 hat unzureichende Leistungsfähigkeit des o. g. Knotens beschrieben sowie den Auswirkungen auf den im Rahmen des Gutachtens untersuchten Knoten Rudower Chaussee/Franz-Ehrlich-Straße/Wagner-Régeny-Straße gemacht. Ein Umbau des Knotens Rudower Chaussee / Adlergestell / Dörpfeldstraße kann jedoch nicht im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens erfolgen, da der Knoten außerhalb des Plangebiets liegt und die Planungen nicht Auslöser für die Ausbaunotwendigkeit sind. In der Überarbeitung des Verkehrsgutachtens werden nun von der PTV Group am 28.09.2020 mögliche Maßnahmen aufgeführt, die zu einer Entlastung des Knotens am Adlergestell führen können. Das Büro nimmt hierzu Zur verkehrliche Einschätzung des Kotenpunktes Adlergestell/ Rudower Chaussee/ Dörpfeldstraße wurde von der PTV Group am 28.09.2020 wie folgt Stellung: „Gegenstand der Untersuchung ist die Herleitung der verkehrlichen Auswirkung aufgrund des Bebauungsplanverfahrens XV-51a-2 in Berlin Treptow-Köpenick sowie der Leistungsfähigkeitsbewertung des angrenzenden Knotenpunktes Rudower Chaussee/ Franz-Ehrlich-Straße/ Wagner-Régeny-Straße. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Bewertung des Knotenpunktes als einzelne Verkehrsanlage erfolgt. Beeinträchtigungen durch Rückstau von Nachbarknoten oder Auswirkungen auf die Koordinierung waren nicht Gegenstand der Untersuchung. Weiterhin ist anzumerken, dass die ermittelten Verkehrszustände am Knotenpunkt Rudower Chaussee/ Franz-Ehrlich-Straße/ Wagner-Régeny-Straße nicht auf die zusätzliche Verkehrsbelastung der Entwicklungsmaßnahme des Bebauungsplanes XV-51a-2 zurückzuführen sind, sondern bereits ohne die zusätzlichen Verkehre mit den Verkehrsbelastungen des Prognose Nullfalls 2030 vorhanden sind. Die zusätzlichen Verkehre durch die Entwicklungsmaßnahme betragen in der Früh- und Spätspitze maximal 35 Kfz/h. Im Hinblick dieser zusätzlichen Verkehre wurde vom schlechtesten Fall ausgegangen. Das heißt alle Quell- und Zielverkehre werden über den Knotenpunkt Rudower Chaussee/ Franz-Ehrlich-Straße/ Wagner-Régeny-Straße geführt. In der Realität werden jedoch nicht alle Verkehre über den Knotenpunkt Rudower Chaussee/ Franz-Ehrlich-Straße/ Wagner-Régeny-Straße verkehren, sondern auch den Streckenzug Ernst-Augustin-Straße und Am Studio mit bzw. aus Fahrtrichtung Süden nutzen. Hinsichtlich des Knotenpunktes Adlergestell/ Rudower Chaussee/ Dörpfeldstraße haben bereits die Untersuchungen des LK Argus aus dem Jahr 2018 gezeigt, dass der Knotenpunkt in der Analyse sowie in der Prognose unzureichend leistungsfähig ist. Dahingehend erfolgte seitens LK Argus eine Anpassung der vorläufigen Umlegungsergebnisse, da sich Verkehrsmengen bei Überlastungen von Verkehrsanlagen auf Alternativ-Routen verteilen. Diese Verkehrsverlagerung von Norden/ Osten nach Süden/ Westen führen am Adlergestell zu Entlastungen. Auf Grundlage dessen und weiteren Annahmen wie der Reduzierung der Umlaufzeit, veränderte Fahrstreifenaufteilung in der Rudower Chaussee und der Umgestaltung der Dörpfeldstraße wurde in der Frühspitze ein QSV E und in der Spätspitze ein QSV D ermittelt. Zur Verbesserung der

Leistungsfähigkeit am Knotenpunkt Adlergestell/ Rudower Chaussee/ Dörpfeldstraße können folgende Maßnahmen zielführend sein:

- veränderte Fahrstreifenaufteilung bspw. durch die Einordnung eines zweiten Linksabbiegestreifens im Adlergestell (S) anstelle eines Geradeausfahrstreifens
- Restriktionen einzelner Fahrbeziehungen bspw. durch ein Linksabbiegeverbot aus der Dörpfeldstraße und Umsetzung eines Misch- und Geradeausfahrstreifens
- Pförtnerung des Knotenpunkt Adlergestell / Köpenicker Straße / Glienicker Weg mit Fahrtrichtung Nord um Verkehrsmengen im südlichen Knotenzufahrt Adlergestell/ Rudower Chaussee/ Dörpfeldstraße dosiert abwickeln zu können und ggf. bereits am Knotenpunkt Adlergestell / Köpenicker Straße / Glienicker Weg den Kfz-Verkehr gezielt in Richtung Westen zu lenken

Maßnahmen zur Entlastung des Knotenpunktes Rudower Chaussee/ Franz-Ehrlich-Straße/Wagner-Régeny-Straße durch die zusätzlichen Verkehre des Bebauungsplanes XV-51a-2 können sein:

- Führung des Quellverkehrs über die Ernst-Augustin-Straße und Am Studio (Linksabbiegeverbot aus Tiefgarage)
- Attraktivierung des ÖPNV für Veranstaltungsbesucher durch Nutzung der Eintrittskarten als Fahrkarte für den öffentlichen Verkehr

Die dargestellten Maßnahmen sind lediglich Lösungsansätze zur Verbesserung des Verkehrsablaufs und zur Reduzierung von Rückstau. Für konkrete Aussagen sind im weiteren Planungsverlauf detaillierte Berechnungen vorzunehmen und zu bewerten.“ Die aktuellen Untersuchungsergebnisse werden entsprechend in die Begründung eingearbeitet. **Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.**

*Zur verkehrsabhängigen Leistungsfähigkeitsbeurteilung wurde für die Lichtsignalanlage am Knotenpunkt Rudower Chaussee / Wagner-Régeny-Straße – Franz-Ehrlich-Straße eine Gewichtung der Signalzeitenpläne ohne und mit Straßenbahnberücksichtigung im ersten und zweiten Freigabefenster vorgenommen, wie es auch im Planfeststellungsverfahren Adlershof II erfolgte. Die Gewichtung ist zu erläutern, so dass die in der Leistungsfähigkeitsuntersuchung verwendete Freigabezeitverteilung nachvollzogen werden kann. Die verwendete Taktfolge soll dabei dem Planfall entsprechen. Insbesondere in der Spätspitze wurde auf die Betrachtung der Koordinierung zur Nachbaranlage Adlergestell / Rudower Chaussee mit dem zukünftig erweiterten Teilknoten der Gleisschleife nicht eingegangen. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass die dort auftretende Überlastung die eigentliche Ursache für einen Rückstau bis über die Franz-Ehrlich-Straße darstellt. Selbst bei Qualitätsstufen C und D am betrachteten Knoten, kann der Verkehr in dieser Richtung nicht ausreichend abfließen. Das Zusammenspiel beider Lichtsignalanlagen sollte mit der ÖPNV-Beeinflussung und der Betrachtung der Qualitätsstufe der Zufahrt Rudower Chaussee vor dem Adlergestell in die Untersuchung mit einfließen. Folgender Rückstau wurde erfasst: Weiterhin stellt sich die Frage, ob sich im Rahmen des Bauvorhabens veränderte Verkehrsströme in Richtung Südosten auf die Köpenicker Straße ergeben und ob der Verkehr an dieser Stelle mit einer ausreichenden Verkehrsqualität bewältigt werden kann. (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz Abt. VI – Verkehrsmanagement B 2-3 – LSA-Qualitätsmanagement)*

Dem Hinweis wird gefolgt. Das Verkehrsgutachten wurde dahingehend überarbeitet. Als Grundlage für den Nachweis der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes dienten die Signalzeitenpläne, welcher im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung zur Tramneubaustrecke Adlershof II vom Ingenieursbüro SCHLOTHAUER & WAUER erarbeitet wurde. Die verkehrstechnische Untersuchung vom IB SCHLOTHAUER & WAUER basiert auf den Ver-

kehrsbelastungen der objektbezogenen Verkehrsprognose für das Jahr 2030 vom Ingenieursbüro HOFFMANN-LEICHTER. Hierbei ist anzumerken, dass die dem Signalzeitenplan zu Grunde liegenden Verkehrsbelastungen am Knotenpunkt Rudower Chaussee/ Franz-Ehrlich-Straße/ Wagner-Régeny-Straße unter den Werten der vorliegenden Untersuchung liegen. Dahingehend waren Anpassungen der Freigabezeiten (Umverteilung der Freigabezeiten) unter Beibehaltung der signaltechnischen Struktur notwendig. In der Überarbeitung des Verkehrsgutachtens werden nun von der PTV Group die Auswirkungen der bedingten Leistungsfähigkeit des Knotens Rudower Chaussee / Adlergestell / Dörpfeldstraße auf den Knoten Rudower Chaussee / Franz-Ehrlich-Straße / Wagner-Régeny-Straße dargestellt und mögliche Maßnahmen aufgeführt, die zu einer Entlastung führen können. (vgl. Abwägung lfd. Punkt 5) Auch wurde erläutert, dass in der Untersuchung vom schlechtesten Fall ausgegangen wurde. Das heißt alle Quell- und Zielverkehre werden über den Knoten-punkt Rudower Chaussee/ Franz-Ehrlich-Straße/ Wagner-Régeny-Straße geführt. In der Realität werden jedoch nicht alle Verkehre über den diesen Knotenpunkt verkehren, sondern auch den Streckenzug Ernst-Augustin-Straße und Am Studio mit bzw. aus Fahrtrichtung Süden nutzen. Die aktuellen Untersuchungsergebnisse werden entsprechend in die Begründung eingearbeitet. **Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.**

**Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt**

*Zum Thema Artenschutz heißt es in den Unterlagen: „Ein östlich gelegenes ebenfalls als Baudenkmal eingetragenes Gebäude sowie die sogenannte „Büroscheibe“ an der Franz-Ehrlich-Straße wurden aufgrund ihrer schlechten Bausubstanz bereits rückgebaut.“ (Begründung S. 41) – Wo ist die Untersuchung bzgl. der Gebäudebrüter für die bereits abgerissenen und noch zum Abriss geplanten Gebäude? Wo wurden vorhandene und potentielle Niststätten ausgeglichen? (Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V.)*

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Das östlich gelegene ebenfalls als Baudenkmal eingetragenes Gebäude sowie die sogenannte „Büroscheibe“ an der Franz-Ehrlich-Straße wurden bereits 1994 zurückgebaut. Der Rückbau erfolgte nicht im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Es ist davon auszugehen, dass beim damaligen Rückbau alle bestehenden Vorgaben berücksichtigt wurden. Aus der Stellungnahme resultiert demnach kein Handlungsbedarf im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens. **Eine Planänderung ergibt sich hieraus nicht.**

**Umwelt und Natur**

*Der Umweltatlas - Bereich Klima – besagt: „Unversiegelte Böden haben dank ihrer Wasserspeicherfähigkeit und als Wasserlieferanten für Pflanzen einen wichtigen Einfluss auf das Stadtklima. Die Verdunstung durch die Pflanzen und von der (unversiegelten) Bodenoberfläche führen zur Abkühlung der Luft. Das hohe Wärmespeichervermögen von Gebäuden, versiegelten Flächen und asphaltierten Straßen verursacht im Gegenzug eine Aufheizung der Luft und führt zur Ausprägung eines speziellen Stadtklimas. Vor allem im Sommer wird dadurch die nächtliche Abkühlung deutlich verringert (vgl. Abb. 1 und Karte "Nächtliche Abkühlung zwischen 22:00 Uhr und 04:00 Uhr" (04.10.4)).“ und „Gleichzeitig wird auch die relative Luftfeuchtigkeit vermindert, da Vegetationsflächen und die davon ausgehende Verdunstung fehlen. Dies kann zum Auftreten von Extremwerten führen, die das menschliche Wohlbefinden erheblich beeinträchtigen können.“ und fordert: „In der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie ist seit 2002 das Ziel formuliert, bis 2020 die Flächenneuinanspruchnahme auf 30 ha pro Tag zu reduzieren (Die Bundesregierung 2002).“ „Die mit der nationalen*

*Nachhaltigkeitsstrategie angestrebte Reduzierung des Flächenverbrauchs soll durch flächensparendes Bauen,… erreicht werden." „Im Ergebnis sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen zu beschreiben und zu bewerten sowie Planungsalternativen aufzuzeigen." Das WISTA-Areal stößt mehr und mehr an seine baulichen Grenzen. Die Durchlüftung werden immer geringer und die Temperaturen steigen. Dabei stehen div. Gebäude teilweise leer und die Nachfrage wächst mit der Bebauung nicht mit, sondern ist eher rückläufig. Jedoch sind viele Bauvorhaben noch in Planung oder Bau. Neben Gewerbegebäude kommen auch immer mehr Wohnungen hinzu. D. h. der Bedarf an Grün- und Freiflächen, Verdunstungskühle, niedrigen Nachttemperaturen, usw. steigt. Das Flugfeld Johannisthal kann das nicht ausgleichen. Der Bedarf für das „höhere Interesse" der Allgemeinheit für die vorliegende Planung ist in den Unterlagen nicht ausführlich dargestellt, muss jedoch nachgewiesen werden, um die Flächeninanspruchnahme begründen zu können. (Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V.)*

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei Bauvorhaben ist das Regenwasser vorzugsweise vor Ort zu bewirtschaften. Neben der Versickerung von Regenwasser sollte auch dessen Verdunstung gefördert werden. Für die Regenwasserbewirtschaftung im o. g. Bebauungsplangebiet kommen dezentrale Maßnahmen, wie z. B. Dachbegrünungen, Versickerungsmulden oder -rigolen und Regenwasserspeicher, in Betracht. Fassadenbegrünung am Neubau werden nicht ausgeschlossen. Durch diese Maßnahmen können positive Effekte für das lokale Klima, die Biodiversität und die Freiraumqualität entstehen. In den textlichen Festsetzungen Nr. 11, 12 und 13 sind bereits Festlegungen enthalten, die eine Versickerung bzw. Verzögerung des Regenwasserabflusses festlegen und begründen. Die Machbarkeit der Niederschlagsversickerung wurde gutachterlich belegt. Gemäß Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gemäß Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung soll die Flächenneuinanspruchnahme bis 2020 auf max. 30 ha/Tag reduziert werden. Durch die Planung werden keine bisher unbebauten Flächen neu in Anspruch genommen. Die vorliegenden Flächen waren, wie der Begründung zu entnehmen ist, bereits bebaut, die Freiflächen überwiegend versiegelt. Die Umsetzung der Planung dient somit der Innenentwicklung, indem die Nachfrage nach zusätzlichen Flächen für kerngebietstypische Nutzungen auf diesen Standort gelenkt wird und so eine Flächenneuinanspruchnahme im Außenbereich vermieden werden kann. Die Planungen stehen damit in keinem Widerspruch zur nationalen Nachhaltigkeitsstrategie. Der LEP HR legt weiter fest, dass bei Planungen und Maßnahmen die zu erwartenden Klimaveränderungen und deren Auswirkungen und Wechselwirkungen berücksichtigt werden sollen. Hierzu soll beispielsweise durch den Schutz vor Hitzefolgen in bioklimatisch belasteten Verdichtungsräumen und Innenstädten, durch Maßnahmen zu Wasserrückhalt und -versickerung sowie zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes Vorsorge getroffen werden. Dem wird mit der Planung gefolgt. Mit dem Neubau werden keine großklimatischen Auswirkungen wie bspw. auf Frischluftleitbahnen beeinflusst. Die, durch die Bebauung eintretenden, mikroklimatischen Veränderungen können durch bereits festgesetzte Maßnahmen wie Bepflanzungen oder Dachbegrünungen ausgeglichen werden. Auch werden keine bestehenden Grünflächen versiegelt. Die festgesetzten Bepflanzungen wirken kompensierend auf die Auswirkungen der Bebauung, sowohl auf die biotischen Komponenten des Naturhaushaltes als auch auf das Landschaftsbild. Durch Schattenspende und Staubbindung sowie durch Luftabkühlung aus der Verdunstung des in unterirdischen und oberirdischen Organen gespeicherten Wassers werden besonders Eingriffe in den Klima- und Wasserhaushalt ausgeglichen. Bezüglich des Bedarfs wird eine ausführlichere Darstellung in der Begründung vorgenommen. So wird u. a. der Bedarf zur Erhaltung eines denkmalgeschützten Gebäudes sowie dessen soziokulturelle Nutzung als

sehr hoch eingeschätzt. Aus der Stellungnahme resultiert demnach kein Handlungsbedarf im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens. **Eine Planänderung ergibt sich hieraus nicht.**

*Die nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope (Sandtrockenrasen) werden lt. der vorliegenden Planung vernichtet. – „Die antragsgegenständlichen Flächen auf denen geschützter Sandtrockenrasen vorhanden ist, befinden sich in einem gemäß § 165 Abs. 3 BauGB förmlich als städtebaulichen Entwicklungs-bereich festgelegten Gebiet in Berlin Johannistahl - Adlershof." (S. 38 Begründung) und sollen im LSG Landschaftspark Johannisthal in den Kammern 1-4, 19 c, d, 29b, 37, 38 und 40 sowie Süd-, West- und Ostfuge (Ausgleichskonzept vom 16.04.2018 – Begründung S. 42/43) ausgeglichen werden. – Das lehnen wir wiederholt ab, da der Landschaftspark bereits seit Festlegung des Parks und Beginn der Bebauungen in Adlershof wiederholt und mehrfach mit Ausgleichsmaßnahmen überplant ist und wir davon ausgehen müssen, dass diese nie dauerhaft funktioniert haben bzw. funktionieren. Da das LSG auch gleichzeitig als Grünanlage festgesetzt ist, stellt sich zudem die Frage, wie die einzelnen Maßnahmen rechtlich abgegrenzt und von den allgemeinen Pflegemaßnahmen der Grünanlage getrennt werden? Es kann nicht sein, dass sämtliche Eingriffe des Stadtteils Adlershof (WISTA) ohne detaillierte Flächengröße immer wieder in einer zunehmend intensiver genutzten Fläche dem Landschaftspark Johannisthal ausgeglichen werden, ohne das die Maßnahmen dauerhaften Erfolg haben bzw. dauerhaft gesichert werden. Dabei verlangt das BNatSchG, dass Ausgleichsmaßnahmen dauerhaft erhalten werden müssen und nicht wiederholt neu angelegt werden. (Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V.)*

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zum vollständigen Ausgleich für die Zerstörung des Trockenrasens innerhalb des Geltungsbereichs wurde durch den Entwicklungsträger in Zusammenarbeit mit den zuständigen Fachbehörden als Teil einer sogenannten Sammelkompensationsmaßnahme für mehrere Flächen innerhalb der Entwicklungsmaßnahme ein Ausgleichskonzept erarbeitet und am 16. April 2018 beschlossen (vgl. III 1.1). Im Gegensatz zu der Stellungnahme werden die Kompensationsmaßnahmen nicht immer wieder neu angelegt, sondern entweder erstmalig geschaffen oder es wird die Kompensationswirkung bestehender Flächen durch ergänzende Maßnahmen verstärkt. Auch ist der Landschaftspark Johannisthal von Beginn an als Sammelkompensationsfläche für das gesamte Entwicklungsgebiet angelegt und ein dauerhafter Erhalt (i. d. R. 25 Jahre) vertraglich vereinbart worden. Zudem sei noch einmal darauf hingewiesen, dass die auszugleichenden Biotope erst nach Beräumung ehemals bebauter und versiegelter Flächen entstanden sind. Die auszugleichenden Biotope sind somit anthropogenen Ursprungs. Auch im vorliegenden Bebauungsplan werden keine ehemals unbebauten Flächen in Anspruch genommen und müssen daher auch nicht erneut ausgeglichen werden. Die Planung folgt vielmehr dem Grundsatz der Innenentwicklung. Aus der Stellungnahme resultiert demnach kein Handlungsbedarf im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens. **Eine Planänderung ergibt sich hieraus nicht.**

**<u>Klima</u>**

*Zudem ist es sinnvoll, die Fassaden zu begrünen, um rundum gesunde Arbeits- und Lebensverhältnisse zu schaffen. Das haben schon gute Beispiele im WISTA-Areal gezeigt. Zudem erhöht dies nochmals die Verdunstungsrate und trägt weiter zur Abkühlung der Umgebungstemperatur bei, wie im StEP Klima KONKRET 6 beschrieben und gefordert ist. Leider heißt es dazu in der Begründung S. 53: „Eine Begrünung der Fassaden wird vom Plangeber prinzipiell begrüßt, im vorliegenden Fall vor allem aus Denkmalschutzgründen*

*als nicht umsetzbar eingeschätzt. Das Ziel, dass sich der geplante Neubau in das bestehende, denkmalgeschützte Ensemble des historischen Fernsehzentrums einfügt, würde mit einer solchen Maßnahme konterkariert werden." Eine Ablehnung aus rein optischen Gründen ist in Zeiten zunehmender Trockenheit und steigenden Temperaturen nicht nachvollziehbar. Zumal die Fassaden weiß gestaltet sind und werden, also eine hohe Abstrahlkraft besitzen und haben werden. Gründe des Fassadenerhalts wären zwar nachvollziehbar, aber nicht mehr haltbar, wenn man bedenkt, dass es dafür Lösungen gibt. Wir empfehlen die vom Fraunhofer UMSICHT7 (Fraunhofer-Institut für Umwelt-, Sicherheits-und Energietechnik) in Zusammenarbeit mit der UNIKA GmbH8 entwickelten Kalksandstein-Bauelemente „Biolit Vertical Green"9 für eine individuelle Fassadenbegrünung. Diese können je nach Anforderung an die Gegebenheiten vor Ort angepasst und auch frei stehend aufgestellt werden. (Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V.)*

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Festsetzung von Fassadenbegrünung ist weiterhin nicht vorgesehen. Sie erscheint mit Blick auf die privaten Belange des Eigentümers weder angemessen noch mit Blick auf die klimatischen Auswirkungen des Vorhabens erforderlich. Jedoch schließt der Bebauungsplan nicht grundsätzlich eine Fassadenbegrünung aus, sodass es dem Bauherrn frei bleibt an dem Neubau eine Fassadenbegrünung anzubringen. **Eine Planänderung ergibt sich hieraus nicht.**

**Sonstiges**

*Nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen nahmen wir wie folgt Stellung: Da sich die Unterlagen im Vergleich zur Auslegung im Juni/Juli 2020 augenscheinlich nicht verändert haben, verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 14.07.2020. Die darin getätigten Hinweise und Anmerkungen sind nicht in die vorliegenden Unterlagen eingeflossen bzw. wurden Ihrerseits erwidert. Daher behält unsere Stellungnahme vom 14.07.2020 weiterhin ihre Gültigkeit. (Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V.)*

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die BLN weist auf Ihre bereits am 14.07.2020 eingereichte Stellungnahme hin. Diese wird in der Abwägung berücksichtigt.

*Zum o. g. Bebauungsplanentwurf bestehen folgende Hinweise: Veranlassung und Erforderlichkeit, S. 5, 3. Absatz. Hier heißt es, die Bebauungsplanänderung soll das unter Denkmalschutz stehende Gebäude „ehemaliges Studio 5" (S5) erhalten und bestehende Nutzungen sowie künftige medienkonforme Nutzungen, z. B. einen 6-geschossigen Anbau an der Franz-Ehrlich-Straße, planungsrechtlich sichern. Dies ist insofern nicht schlüssig, als ein 6-geschossiger Anbau an sich noch kein Garant für künftige medienkonforme Nutzungen ist. Dies sollte daher in der Formulierung überarbeitet werden. (Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung)*

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung erfolgt eine entsprechende Umformulierung. **Es ergibt sich daraus kein Planänderungsbedarf. Anpassung der Begründung.**

*Hinsichtlich des Bebauungsplans XV-51a-2 bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die folgenden Hinweise sollten jedoch Beachtung finden: (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz Abt. VI – Verkehrsmanagement B 2-3 – LSA-Qualitätsmanagement)*

**Kenntnisnahme.** Die Planung wird prinzipiell unterstützt.

**Fazit**

**Begründung**

Die von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz IV B 21 gegebenen Hinweise zum ruhenden Verkehr sowie Fahrradabstellplätzen fließen in die Überarbeitung der Begründung ein. Die vom Bezirk Treptow-Köpenick gegebenen Hinweise zur Verkehrsplanung fließen in die Überarbeitung der Begründung ein. Die genauen Ergebnisse aus dem Verkehrsgutachten werden in der Begründung ausgeführt. Ebenso werden die redaktionellen Hinweise der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz IV B 21 und des Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung zum StEP Verkehr und StEP Zentren 2030 berücksichtigt.

Aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB haben sich für den Abschnitt der Auswirkung der Planung auf die Umwelt keine Ergänzungen oder Korrekturen ergeben.

**Planzeichnung/textliche Festsetzungen**

Aus der Stellungnahme des Bezirksamts Treptow-Köpenick von Berlin, Abt. Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung resultiert eine Aktualisierung der Plangrundlage sowie eine Korrektur der Planzeichnung. Dies umfasst die Korrektur der Flurstückbezeichnungen, der Legende und Schreibfehlern, die Ergänzung von Beschriftungen, eines Hinweises zum Denkmalbereich Fernsehzentrum Adlershof sowie des angrenzenden festgesetzten Bebauungsplans einschließlich Festsetzungsdatum. Zudem wird die textliche Festsetzung Nr. 11 dahingehend geändert, dass Dachbegrünung auch unterhalb von Solaranlagen vorzusehen ist.

### 4.5 Erneute, eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB

Für den Entwurf des Bebauungsplans XV-51a-2 wurde die erneute, eingeschränkte öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Da durch die seit der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgenommenen Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden, wurde die Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB auf den Grundstückseigentümer beschränkt, da nur dieser von der Änderung berührt wird.

Mit Schreiben vom 2. November 2020 wurde der Grundstückseigentümer um Stellungnahme zum Bebauungsplan-Entwurf XV-51a-2 gebeten

Die Beteiligungsfrist wurde verkürzt auf zwei Wochen.

**Eingebrachte Stellungnahmen und deren Abwägung:**

*Ich danke für die Mitteilung und stimme der Änderung zu. (Klinkenberg Architekten Dipl.-Ing. Stefan Klinkenberg)*

Die Stellungnahme bestätigt die Änderung der Planung. Es wird folgende Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 11 vorgenommen. „Dachflächen sind mit einer Neigung von weniger als 15° auszubilden und extensiv zu begrünen, dies gilt nicht für Bestandsgebäude, technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen. Der Anteil für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen darf höchstens 50% betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nach zu pflanzen.“ Keine weitere Abwägung erforderlich. Es ergibt sich keine Planänderung.

**Fazit**

Senat

Aus der erneuten, eingeschränkten Beteiligung der Öffentlichkeit hat sich kein weiterer Änderungsbedarf ergeben.

## 5 Senatsbeschluss und Zustimmung durch das Abgeordnetenhaus

Der Senat hat am 20. Dezember 2022 beschlossen, den von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen mit Senatsvorlage Nr. S-1051/2022 vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans XV-51a-2 vom 22. Juni 2020 dem Abgeordnetenhaus zur Zustimmung gemäß § 9 Absatz 3 in Verbindung mit § 8 Absatz 1 AGBauGB vorzulegen.

Das Abgeordnetenhaus hat in seiner Sitzung vom 7. September 2023 dem Entwurf des Bebauungsplans XV-51a-2 vom 22. Juni 2020 zugestimmt.

SenStadt

## V RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Gesetz vom 14. Oktober 2022 (GVBl. S. 578) geändert worden ist

Verordnung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs einschließlich zweier Anpassungsgebiete zur Entwicklungsmaßnahme “Berlin-Johannisthal /Adlershof” vom 7. Dezember 1994 (GVBl. S. 499)

Berlin, den 6. November 2023

C h r i s t i a n G a e b l e r

……..

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Senstadt

# VI ANHANG

## 1 Textliche Festsetzungen

1. In dem Sondergebiet – Medien, Kultur, Soziales - sind allgemein zulässig:
   - film, fernseh-, video-, theater-, rundfunk- und musikbezogene Produktions- und Betriebsstätten
   - Produktions- und Dienstleistungsbetriebe für Veranstaltungen, Messen und Ausstellungen
   - Produktions- und Dienstleistungsbetriebe für Grafik- und Druckerzeugnisse
   - Betriebe der Software- und Gamesentwicklung
   - Betriebe der digitalen Medienproduktionen
   - Betriebe der Telekommunikation
   - Einrichtungen für soziale und kulturelle Zwecke
   - Schank- und Speisewirtschaften

2. In dem Sondergebiet – Medien, Kultur, Soziales - können ausnahmsweise zugelassen werden:
   - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die den Sondergebieten - Medien - zugeordnet sind, sowie für Mitarbeiter und Gäste, soweit es sich um einen vorübergehenden Wohnaufenthalt zur Durchführung bestimmter Aufgaben und Tätigkeiten handelt (Dienst- und Gastwohnungen)

3. In dem Sondergebiet – Medien, Kultur, Soziales – wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 7 festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

4. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten, Treppenanlagen, technischen Anlagen, Müllanlagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,72 überschritten werden.

5. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten N und O ist zugleich die Baugrenze für die überbaubare Grundstücksfläche im angrenzenden Bebauungsplan XV-51a-1.

6. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig. Davon ausgenommen sind Stellplätze für schwer Gehbehinderte, Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer sowie Fahrradstellplätze.

7. Für die baulichen Anlagen kann ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Zu- und Abfahrtsrampen, Treppenanlagen, technische Anlagen und Müllanlagen bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zugelassen werden.

8. Im Sondergebiet - Medien, Kultur, Soziales - können innerhalb der überbaubaren Flächen mit festgesetzter Oberkante von 55,9 m über NHN ausnahmsweise einzelne

SenStadt

Dachaufbauten wie Lüftungsanlagen, Solaranlagen und Aufzugsanlagen bis zu einer Höhe von 1,0 m über der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen und mindestens 2,0 m von der Baugrenze zurückgesetzt sind.

9. Die Erdschicht über den unterirdischen baulichen Anlagen muss mindestens 0,60 m betragen und muss bepflanzt werden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.

10. In dem Sondergebiet - Medien, Kultur, Soziales - ist pro angefangener 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein gebietstypischer, standortgerechter, großkroniger Laubbaum mit einem Mindestumfang von 18-20 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen gebietstypischen, standortgerechten, großkronigen Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 80 cm einzurechnen.

11. Dachflächen sind mit einer Neigung von weniger als 15° auszubilden und extensiv zu begrünen, dies gilt nicht für Bestandsgebäude, technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen. Der Anteil für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen darf höchstens 50% betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

12. Die im Sondergebiet - Medien, Kultur, Soziales - anfallenden Niederschlagswässer sind vollständig durch Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung in dem Baugebiet zu versickern.

13. In dem Sondergebiet - Medien, Kultur, Soziales - sind die Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

14. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten K, L und M ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

15. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

**Nachrichtliche Übernahme**

Die Moriz-Seeler-Straße 1 gehört zu dem Denkmalbereich „Fernsehzentrum Adlershof“, Moriz-Seeler-Straße 1/7 (Nr. 09045245 der Berliner Denkmalliste, Stand: 12.Oktober 2018).

**Hinweis**

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 9 bis 11 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste (Stand: 17. Juni 2020) empfohlen.

Senstadt

## 2 Pflanzliste für den Bebauungsplan XV-51a-2 (Stand: 17. Juni 2020)

### 1) Bäume, großkronig

| | |
|---|---|
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| Quercus petraea | Trauben-Eiche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Tilia platyphyllos | Sommer-Linde |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
| Ulmus glabra | Berg-Ulme |
| Ulmus laevis | Flatter-Ulme |
| Ulmus minor | Feld-Ulme |
| Pinus sylvestris | Gemeine Kiefer |

### 2) Bäume, kleinkronig

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Betula pendula | Sand-Birke |
| Quercus fastigiata | Säuleneiche |
| Crategus monogyna | Weißdorn (als kleinkroniger Baum) |
| Malus silvestris | Holzapfel |
| Pyrus pyraster | Holzbirne |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Carpinus betulus | gemeine Hainbuche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |

### 3) Großsträucher

| | |
|---|---|
| Carpinus betulus | gemeine Hainbuche |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Crataegus in Sorten | Weißdorn |
| Euonymus europaea | Spindelstrauch |

SenStadt

| | |
|---|---|
| Ligustrum in Sorten | Liguster |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Rhammus catharticus | Purgier-Kreuzdorn |
| Prunus spinosa | Schlehe |

**4) Normal-, Kleinsträucher und Bodendecker**

| | |
|---|---|
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Rosa corymbifera | Heckenrose |
| Rosa rubiginosa | Wein-Rose |
| Rosa tomentosa | Filz-Rose |
| Sarothamnus scop. | Besenginster |
| Vinca minor | kleines Immergrün, kriechend |

**5) Klettergehölze, Selbstklimmer**

| | |
|---|---|
| Hedera helix | gemeiner Efeu |
| Hydrangea petiolaris | Kletterhortensie |
| Parthenocissus tricuspidata ´Veitchii` | wilder Wein |

**6) Klettergehölze, Gerüst-Kletterpflanzen**

| | |
|---|---|
| Clematis vitalba | gemeine Waldrebe |
| Humulus lupulus | Hopfen |
| Lonicera xylosteum | Wald-Geißblatt |
| Parthenocissus quinquefolia | Selbstkletternde Jungfernrebe |
| Wisteria sinensis | Blauregen |

**7) Saatgut für extensive Dachbegrünung**

<u>Blütenstauden</u>

| | |
|---|---|
| Alyssum saxatile | Felsensteinkraut |
| Armeria elongata | gemeine Grasnelke |
| Artemisia campestris | Felbeifuß |
| Cerastium | filziges Hornkraut |
| Dianthus arenaria | Sandnelke |

Sensdat

| | |
|---|---|
| Dianthus deltoides | Heide-Nelke |
| Echium vulgare | Natternkopf |
| Erodium cicutarium | gemeiner Reiherschnabel |
| Erophila verna | Hungerblümchen |
| Helichrysum arenarium | Sandstrohblume |
| Jasione montana | Bergsandglöckchen |
| Petrorhagia prolifera | sprossende Felsennelke |
| Potentilla in Sorten | Fingerkraut |
| Rumex acetosella | Kleiner Sauerampfer |
| Sedum in Sorten | Mauerpfeffer |
| u. a. Veronica prostrata | liegender Ehrenpreis |

Kräuter

| | |
|---|---|
| Anthemis tinctoria | Färber-Hundskamille |
| Thymus pulegioides | gemeiner Tymian |

Gräser

| | |
|---|---|
| Comynephorus canescens | Silbergras |
| Festuca ovina | Schaf-Schwingel |
| Festuca rubra | Rotschwingel |
| Festuca trachyphylla | Raublattschwingel |
| Poa compressa | Platthalm-Rispengras |

SenStadt

# Verordnung

## über die Festsetzung des Bebauungsplans XV-51a-2 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Adlershof

Vom 6. November 2023

Auf Grund des § 10 Absatz 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist, in Verbindung mit § 9 Absatz 3 und § 8 Absatz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Gesetz vom 14. Oktober 2022 (GVBl. S. 578) geändert worden ist, verordnet die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen:

§ 1

Der Bebauungsplan XV-51a-2 vom 22. Juni 2020 für das Grundstück Moriz-Seeler-Straße 1 im städtebaulichen Entwicklungsbereich Johannisthal/Adlershof im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Adlershof, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Abteilung Stadtentwicklung, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können bei der für die Stadtplanung zuständigen Abteilung des Bezirksamtes kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche (§ 44 Absatz 3 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuchs) und
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 44 Absatz 4 des Baugesetzbuchs)

wird hingewiesen.

§ 4

(1) Es wird darauf hingewiesen, dass unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs und
4. eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Absatz 2a des Baugesetzbuchs beachtlich sind. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist werden die in Satz 1 Nummer 1 bis 3 und Satz 2 genannten Verletzungen oder Fehler gemäß § 215 Absatz 1 des Baugesetzbuchs und die in Satz 1 Nummer 4 genannte Verletzung gemäß § 32 Absatz 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs unbeachtlich.

(2) Absatz 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 5

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

Berlin, den 6. November 2023

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen

Christian G a e b l e r