

Vorlage – zur Beschlussfassung –

Entwurf des Bebauungsplans 9-60 für eine Teilfläche des ehemaligen Rangierbahnhofes Schöneweide zwischen der nördlichen Verlängerung der Landfliegerstraße und der nördlichen Verlängerung der Hans-Schmidt-Straße sowie für Teilflächen der Grundstücke Groß-Berliner Damm 81 / 81A und 85 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteile Adlershof, Johannisthal und Schönweide

Der Senat von Berlin
- StadtUm IV D 24 –
Tel.: 90139 - 4219

An das Abgeordnetenhaus von Berlin
über
Senatskanzlei – G Sen –

Vorblatt

Vorlage – zur Beschlussfassung –

über

den Entwurf des Bebauungsplans 9-60 für eine Teilfläche des ehemaligen Rangierbahnhofes Schöneweide zwischen der nördlichen Verlängerung der Landfliegerstraße und der nördlichen Verlängerung der Hans-Schmidt-Straße sowie für Teilflächen der Grundstücke Groß-Berliner Damm 81 / 81A und 85 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteile Adlershof, Johannisthal und Schöneweide.

A. Problem / Thema: Umwidmung eines brachgefallenen Eisenbahngeländes zu einem stadt-räumlich integrierten Gewerbegebiet

Das ca. 45 ha große, nicht mehr für Bahnbetriebszwecke erforderliche Areal des ehemaligen Rangierbahnhofes Schöneweide („Gleislinse“) grenzt im Nord-Osten unmittelbar an das Entwicklungsgebiet „Berlin – Johannisthal / Adlershof“ bzw. den erfolgreichen Technologiestandort Adlershof an.

Das Gebiet liegt zwischen den parallel zum Adlergestell verlaufenden Gleisanlagen der S-Bahn und der Görlitzer Bahn (bislang nur stadteinwärts führend) und dem seit Ende 2015 nicht mehr in Betrieb befindlichen stadtauswärts führenden Streckengleises der Görlitzer Bahn. Dieses wurde im Laufe des Jahres 2015 an die bestehenden Gleisanlagen im Nordosten herangelegt und im Dezember 2015 in Betrieb genommen. Der Rückbau des alten Gleises und die anschließende vollständige Freistellung der Flächen von Bahnbetriebszwecken – der Bereich zwischen den Gleisen ist bereits formal freigestellt - sind bis Frühsommer 2016 geplant.

Das gesamte Areal kann bzw. muss einer der Lage angemessenen städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Die wachsende Attraktivität des weitgehend entwickelten Wissenschafts- und Wirtschaftsstandortes Adlershof steigert die gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten dieser brachgefallenen Bahnflächen.

Das Land Berlin, vertreten durch die für das Entwicklungsgebiet „Berlin – Johannisthal / Adlershof“ zuständige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (SenStadtUm), beabsichtigt

deshalb, gemeinsam mit der DB Netz AG als Haupteigentümerin, das nicht mehr betriebsnotwendige ehemalige Bahngelände einer qualifizierten gewerblichen Nutzung zuzuführen und entsprechend zu entwickeln.

Vorgeschichte

Vor diesem Hintergrund haben SenStadtUm und die DB Netz AG in Abstimmung mit dem Bezirk Treptow-Köpenick schon im Jahr 2009 einen Rahmenplan für den weiteren Umgang mit dem Areal der „Gleislinse“ erstellt und bereiten seitdem auf dieser Grundlage die städtebauliche Entwicklung der Flächen einschließlich städtebaulicher Verträge (17. August 2012 - Städtebaulicher Rahmenvertrag, 26. März 2014 - Ergänzungsvertrag) vor.

Nach vollständiger Freistellung der „Gleislinse“ von Bahnbetriebszwecken würde es sich weitgehend um einen unbeplanten Bereich bzw. Außenbereich handeln; die Zulässigkeit von Vorhaben würde sich überwiegend nach § 35 BauGB richten. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieser stadtentwicklungspolitisch erforderlichen Gewerbeblächen nach Maßgabe des zwischen dem Land Berlin, der DB Netz AG und dem Bezirk Treptow-Köpenick entwickelten Rahmenplans einschließlich der nutzungsstrukturellen Sicherung von Qualitätsmerkmalen kann aber auf der Basis von § 35 BauGB weder ermöglicht noch gesteuert werden.

Auch kann die grundlegende Neuorganisation des Erschließungssystems mit den Anschlüssen an die bereits funktionsfähigen oder geplanten öffentlichen Erschließungsstraßen innerhalb der Entwicklungsmaßnahme nur auf Rechtsgrundlage eines Bebauungsplanes sichergestellt werden.

Zieldisparität: Baurecht - Artenschutz

Die Entwicklung eines großen Gewerbestandortes auf den brachgefallenen Flächen der „Gleislinse“ ist mit Eingriffen in die vorhandenen wertvollen Biotope, die sich hier nach Aufgabe der Nutzungen entwickelt und etabliert haben, verbunden. Die Offenlandflächen sind von Tierarten besiedelt bzw. als Lebensraum angenommen, die selten oder gefährdet und europäisch geschützt sind, d.h. dem besonderen Artenschutz unterliegen (Zauneidechse und Vogelarten wie Brachpiper, Heidelerche, Steinschmätzer). Die vorhersehbaren Eingriffe in den Arten- und Biotopschutz müssen im Rahmen eines planerischen Gesamtkonzepts kompensiert und durch entsprechende Verträge gesichert werden.

B. Lösung: Bebauungsplan einschließlich umfänglicher Ausgleichskonzeption

Zur Gewährleistung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist deshalb die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 1 BauGB geboten. Parallel ist die Bewältigung der Eingriffe in den Naturschutz, insbesondere in den Artenschutz, durch eine entsprechende Ausgleichskonzeption erforderlich.

Der Bebauungsplan 9-60 soll die planungsrechtlichen Grundlagen für die städtebauliche Entwicklung des Areals des ehemaligen Rangierbahnhofes Schöneweide gemäß den Grundsätzen der Innenentwicklung und Wiedernutzbarmachung von Flächen schaffen. Ziel ist es, die großflächige Brache in verkehrlich und stadtstrukturell günstiger Lage erstmalig einer privaten gewerblichen Nutzung zuzuführen und somit den Bereich der benachbarten Entwicklungsmaßnahme zu ergänzen. Dabei soll in erster Linie die gute vorhandene verkehrliche Infrastruktur, insbesondere die schienengebundene Erschließung und die Anschlusssituation zur A 113, für die weitere Entwicklung genutzt werden. Auch die Ausstattung der Ortsteilzentren Adlershof und Schöneweide

stellt eine günstige Ausgangssituation für die Entwicklung des Plangebiets als neues städtisches Gewerbequartier dar.

Durch eine Kooperation des Landes Berlin und der DB Netz AG in Verbindung mit dem Bebauungsplan können insbesondere

- stadtwirtschaftlich erforderliche und zugleich wirtschaftspolitisch attraktive Ansiedlungsmöglichkeiten im Berliner Wachstumsraum Süd-Ost, im unmittelbaren Einflussbereich des erfolgreichen Technologiestandortes Adlershof geschaffen,
- die den Süd-Ost-Raum Berlins zerschneidende Verkehrstrasse Görlitzer Bahn / Adlergestell durch eine Fuß- und Radfahrerverbindung überwunden und damit die Vernetzung des Landschaftsparks Johannisthal mit der Köllnischen Heide erstmalig direkt hergestellt und so die Stadt- und Landschaftsstruktur erheblich verbessert sowie
- der S-Bahnhof "Betriebsbahnhof Schöneweide" in das zu entwickelnde Gebiet geöffnet und damit eine Verbindung zum Groß-Berliner Damm geschaffen werden.

Hintergrund und Verfahren

Aufgrund der Größe, Bedeutung und Lage hat der Senat in seiner 136. Sitzung am 10.11.2009 die zu entwickelnden Flächen des ehemaligen Rangierbahnhofes als Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB festgestellt. Damit ist SenStadtUm zuständig für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens. Der Rat der Bürgermeister hat in seiner 36. Sitzung am 22.10.2009 sein Einverständnis dazu erklärt.

Als Basis für die Planung und Umsetzung der Entwicklung der „Gleislinse“ haben die DB Netz AG, SenStadtUm und der Bezirk Treptow-Köpenick am 17. August 2012 einen städtebaulichen Rahmenvertrag als dreiseitigen Vertrag abgeschlossen. Gegenstand des städtebaulichen Rahmenvertrags einschließlich Ergänzungsvereinbarung(en) zwischen dem Land Berlin und der DB Netz AG sind die gegenseitigen Verpflichtungen zur Entwicklung der Flächen einschließlich der Regelungen zu Finanzierung (siehe D., E.). Die Verträge wurden zu den Punkten der Förderung durch die Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) mit der Senatsverwaltung für Wirtschaft abgestimmt.

SenStadtUm hat am 9. November 2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes 9-60 beschlossen. Die Beteiligung der Behörden Träger öffentlicher Belange fand im Nov. / Dez. 2013 statt. Die Öffentlichkeit wurde im Zeitraum Ende Oktober bis Ende November 2015 beteiligt. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde der Flächennutzungsplan mit Senatsbeschluss vom 30. Juli 2013 geändert.

Wesentliche Inhalte

Es handelt sich um eine Angebotsplanung, die Planungsrecht für den prognostizierten sowie den - sich in den aktuellen Entwicklungen spiegelnden - Bedarf nach diversifizierten Gewerbe- flächen schafft. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Besiedlung der Flächen - konjunktur- bzw. nachfrageabhängig – einen Zeitraum von etwa einer Dekade in Anspruch nimmt.

Das Grundgerüst bilden zwei öffentliche Erschließungsstraßen: Die künftige Benno-König-Straße als Verbindung zwischen dem Groß-Berliner Damm und dem S-Bahnhof Betriebsbahnhof Schöneweide und die Verlängerung der Wagner-Régeny-Straße, die in Nord-Südrichtung den gesamten Geltungsbereich erschließt. Der S-Bahnhof wird auf der Seite des Areals der „Gleislinse“ erstmals öffentlich zugänglich. Hier entstehen zugleich ein Quartiersplatz (künftiger Gustav-Hertz-Platz) und eine Entreesituation in das Plangebiet von Nordosten. Der Standort der

Fuß- und Radwegebrücke im Bereich des Bebauungsplanes 9-60 wird entsprechend des vorliegenden Planungsstandes (Machbarkeitsstudie) festgesetzt.

Der Darstellung des Flächennutzungsplanes folgend wird parallel zur S-Bahntrasse bzw. den Gleisen der Görlitzer Bahn ein öffentlicher Grünzug mit Anschluss an die sogenannte „Ostfuge“ des Landschaftsparks ausgewiesen. Dieser setzt sich als nicht für die öffentlich nutzbare gesicherte Biotopverbundfläche jeweils in Richtung des S-Bahnhofes Adlershof und des S-Bahnhofes Schöneweide fort.

Über den Bebauungsplan werden ökologische Standards und gestalterische Mindestanforderungen geregelt; den Umweltbelangen wird durch Festsetzungen, wie insbesondere von „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ entsprochen. Die vorhersehbaren Eingriffe in den Arten- und Biotopschutz werden im Rahmen eines planerischen Gesamtkonzepts kompensiert und durch entsprechende Verträge gesichert (siehe G.).

Die räumliche Nähe zu dem denkmalgeschützten Gebäudebestand des ehemaligen Rangierbahnhofs Schöneweide mit dem prägnanten Lokschuppen und dem Wasserturm unterstützt die Besonderheit des nördlichen Teils des Plangebiets. Der Bebauungsplan übernimmt nachrichtlich dieses Pachtgelände der Dampfloksfreunde e.V. als langfristig planfestgestelltes Bahngelände.

Verhältnis zum „Eisenbahnrecht“

Abschließendes Planungsrecht für die überplanten ehemaligen Bahnflächen steht unter dem Vorbehalt der Aufhebung der Planfeststellung sowie deren Freistellung nach durchgeführter Gleisverlagerung (siehe oben). Der Freistellungsantrag wurde von der DB Netz AG für zwei Stufen gestellt. Die Freistellung der Flächen zwischen den Gleisen (Stufe 1) hat das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) bereits beschieden. Die Freistellung der Flächen des bereits verlagerten Gleises ist für Mitte 2016 in Aussicht gestellt.

Darüber hinaus sind Anpassungen der Planung durch Überplanung von Bebauungsplänen (Bebauungspläne 9-16, 9-16-1, XV-54c, XV-67a) und der Infrastruktur im angrenzenden Entwicklungsbereich für eine funktionsfähige Verkehrsanbindung der Bahnflächen erforderlich und tatsächlich umzusetzen.

Bedeutung Gewerbestandort

Wegen der Bedeutung der Abwägung der öffentlichen Belange, die – gegenüber den Belangen des Naturschutzes - für die Entwicklung zu einem Gewerbestandort stehen, werden diese nachfolgend zusammengefasst:

Sowohl die Nachfrageprognosen als auch die aktuellen wirtschaftlichen Entwicklungen belegen, dass die gewerbliche Entwicklung des Standortes Betriebsbahnhof Schöneweide nicht nur ein stadtentwicklungspolitisches Ziel ist, sondern mit Blick auf die Situation vor Ort, im Südostraum und im Kontext der Industriestadt Berlin auch eine Notwendigkeit darstellt. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist daher eine kurz- bis langfristige Angebotsplanung erforderlich.

Eine Bedarfsprognose von wenigen Jahren greift für die Entwicklung eines großen Gewerbegebietes zu kurz. Dies zeigt gerade die Entwicklungsmaßnahme „Berlin – Johannisthal / Adlers-

hof“, die auf Konversionsflächen eine wirtschaftliche Entwicklung initiiert hat, ohne dass anfänglich konkrete Vorhaben vorhanden waren.

Im Sinne der Stadtentwicklungsplanung gilt es daher, den mittel und langfristig prognostizierten Bedarf rechtzeitig zu steuern und dabei die Entwicklung einer Flächenvielfalt zu berücksichtigen. Die Standortvorteile im Bereich der Gleislinse gegenüber innerstädtischen Standorten, die kaum Betriebserweiterungen zulassen, sollen als Chance für den Industriestandort Berlin wahrgenommen und genutzt werden. Vergleichbare Standorte stehen gerade mit Blick auf das besondere Erschließungspotenzial, welches Johannisthal / Adlershof bietet, nicht mehr zur Verfügung.

Neben der hervorragenden Erschließung liegen die besonderen Standortqualitäten der Entwicklungsmaßnahme und des angrenzenden Bereichs der Gleislinse in der relativen Nähe zur und der guten Erreichbarkeit der Innenstadt, der direkten Nähe zu den sich entwickelnden städtischen Zentren Adlershof und Schöne Weide, der zunehmenden Urbanität des Standortes und in der Lage zwischen zwei Hochschulen – der HU am Standort und der HTW in Schöne Weide. In absehbarer Zukunft kommt die Nähe zum Flughafen BER hinzu. Dadurch wird eine zusätzliche Nachfrage nach sehr gut erschlossenen, angebundenen, flughafennahen und noch dazu mit direkter Gleisverbindung ausgestatteten Gewerbeplänen im Südostraum generiert.

Die Entwicklung eines erfolgreichen Gewerbestandortes auf Grundlage des Bebauungsplanes 9-60 mit wichtigen Impulsen für den Wissenschaftsstandort Adlershof, für den Südostraum und die Gesamtstadt ist gesichert, da das Land Berlin Plangeber ist und zugleich mit der Hauptentgängerin DB AG einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag abgeschlossen hat sowie im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme gezielt Einfluss auf die Standortentwicklung nehmen kann.

Bodenordnung durch parallele Ankäufe

Der treuhänderische Entwicklungsträger, die Adlershof Projekt GmbH, ist im Zuge der fortschreitenden Entwicklung in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Finanzen beauftragt worden, die zukünftig freigestellten und durch den vorliegenden Bebauungsplan mit Baurecht versehenen Flächen im südlichen Geltungsbereich von der Deutschen Bahn AG anzukaufen und mit den bereits landeseigenen und erschlossenen Flächen im Entwicklungsgebiet zu vernetzen. Diese Bodenordnung im Grenzbereich der förmlichen Entwicklungsmaßnahme wird parallel durchgeführt. Auf Grundlage § 64 Abs. 2 Satz 1 Nr. 8 i. V. m. Abs. 9 LHO war der Unterausschuss Vermögensverwaltung des Hauptausschusses in den Sitzungen im April und Oktober 2014 im Rahmen von Gesamtlisten über Ankauf der einzelnen Baufelder unterrichtet worden; wegen des Wertes der gesamten Ankauffläche in Höhe von ca. 3,6 Mio. € ist das Grundstücks geschäft den Gremien zur Einwilligung erneut vorzulegen. Der Grundstückskaufvertrag wurde am 27. Januar 2016 unter der aufschiebenden Bedingung der Zustimmung durch das Abgeordnetenhaus abgeschlossen.

Neben den wirtschaftlichen Belangen wird auch sozialen Belangen entsprochen. Mit der vorliegenden Planung werden Spielräume ermöglicht, um auch im Sinne der Daseinsvorsorge Arbeitsplätze zu schaffen und indirekt das Sozialgefüge der Großstadt langfristig zu stabilisieren. Es werden kurz- bis mittelfristig annähernd 33 ha Gewerbeplänen für neue Gewerbebetriebe zur Verfügung stehen. Dies ist angesichts des erheblichen Bevölkerungszuwachses in Berlin besonders erforderlich.

Die aufgeführten Belange stehen im öffentlichen Interesse und verdeutlichen, warum der Plangeber diesen Belangen den Vorrang gegenüber einem weitgehenden Erhalt des Standortes für den Naturschutz eingeräumt hat (siehe Ausführungen unter G).

C. Alternative / Rechtsfolgenabschätzung

keine

D. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und / oder Wirtschaftsunternehmen

Die DB Netz AG trägt zunächst die eigenen Kosten der Gleisverlagerung und des Umbaus der Gleisanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 9-60. Für die Entwicklung der Flächen hat die DB Netz AG im Rahmen des städtebaulichen Vertrages mit dem Land Berlin vom 17. August 2012 sowie der Ergänzungsvereinbarung vom 26. März 2014 des Weiteren Aufgaben und Finanzierungsverpflichtungen übernommen. Dazu zählen die anteilige Finanzierung der Planungskosten für das Bebauungsplanverfahren einschließlich Gutachten, der Gleisverlagerung für das Areal der „Gleislinse“, der Fuß- und Radwegebrücke (= Erschließungskostenpauschale) sowie die Finanzierung der auf die bahneigenen Flächen entfallenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Arten- und Biotopschutz und den Eingriff in den Naturhaushalt (§ 1a BauGB).

Des Weiteren hat die Deutsche Bahn AG die zukünftigen öffentlichen Straßen- und Grünflächen mit einer Größe von ca. 60.000 m² entgeltlos an das Land Berlin übertragen.

Darüber hinaus entstehen der DB Netz AG Kosten für die Beräumung ihrer Flächen, zu denen sie sich vertragsgemäß verpflichtet hat.

Dem gegenüber stehen die späteren Einnahmen aus der Vermarktung der zukünftigen Gewerbegebäuden, die derzeit noch nicht konkret zu beziffern sind. Gemäß ihrer eigenen Wirtschaftlichkeitsbetrachtung geht die DB Netz AG davon aus, dass die gesamte Maßnahme für sie wirtschaftlich ist bzw. dass die zukünftigen Einnahmen die Ausgaben decken.

E. Gesamtkosten

Das Land Berlin hat ebenfalls im Rahmen des dreiseitigen städtebaulichen Vertrages vom 17. August 2012 sowie der Ergänzungsvereinbarung vom 26. März 2014 Aufgaben und Finanzierungsverpflichtungen übernommen. Die sich daraus ergebenden Kosten stellen sich aktuell folgendermaßen dar:

	Maßnahme	Kosten in T €	Erläuterung zu Reduzierung / Abzügen	Von Berlin zu tragende Kosten nach Abzug GRW-Förderung bzw. Anteil DB in T €
a)	Bebauungsplanverfahrens einschließlich Gutachten	280	nur Anteil Land Berlin, siehe D.	280
b)	Rechtsberatung, Verkehrswertermittlung, Grundbuch	260	keine	260
c)	Vermessung der landeseigenen Flächen	50	nur Anteil Land Berlin, siehe D.	50
d)	Beräumung der landeseigenen Flächen	5.780	GRW Förderung, Refinanzierung Bodenbelastungen DB	600
e)	Öffentliche Erschließung einschließlich naturschutzrechtlicher Ausgleich	10.550	GRW Förderung	1.160
f)	Öffentliche Grünflächen	2.000	GRW Förderung, Refinanzierung Bodenbelastungen DB	1.140
g)	Fuß- und Radwegebrücke	2.700	Anteil DB = Erschließungskostenpauschale	1.050
h)	Entschädigungsleistungen für Mieter wegen (Teilabriß)	140	keine	140
j)	Ankauf von Grundstücken BEV (erforderliche Bodenordnung)	160		160
Summe		21.920		4.840

Die Erschließungs- und Beräumungsleistungen des Landes Berlin werden zu 90 % über die Förderung der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) finanziert. Zu den Erschließungsleistungen zählen auch die Ausgleichsmaßnahmen für den auf den Erschließungsflächen anfallenden Eingriff in den Naturhaushalt gemäß § 1a BauGB.

Die DB Netz AG trägt die anteilige Finanzierung der Herstellung der öffentlichen Grünflächen entsprechend des durch sie verursachten Eingriffes in den Naturhaushalt sowie einen Anteil der Fuß- und Radwegebrücke als Pauschalleistung für den Erschließungsbeitrag.

Die Gesamtkosten der Durchführung des städtebaulichen Vertrages für das Land Berlin betragen somit knapp 4,8 Mio. €. Hinzu kommen die intendierten Grundstückseinkäufe im Zuge der Bodenordnung, denen jedoch Einnahmen aus der zukünftigen Vermarktung der erworbenen nunmehr marktfähigen landeseigenen Grundstücke gegenüberstehen. Die Kosten werden aus dem Treuhandvermögen der Entwicklungsmaßnahme finanziert. Die Refinanzierung aus der Vermarktung wird derzeit in einer Höhe von 5 Mio. € veranschlagt. Hinzu kommen Aufwertungs- bzw. Vermarktungsverbesserungen durch die Verschiebung der vorher unregelmäßigen Grundstücksgrenzen. Nicht zu beziffern sind die als sehr hoch einzuschätzenden positiven stadtwirt-

schaftlichen Effekte, die aus der Entwicklung dieses Gewerbegebietes und der damit verbundenen hohen Anzahl an neugeschaffenen Arbeitsplätzen resultieren.

F. Flächenmäßige Auswirkungen

Der Bebauungsplan umfasst einen Geltungsbereich von ca. 45 ha.

G. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen die Entwicklung von ca. 32,6 ha Gewerbeblächen, ca. 3,4 ha Straßenverkehrsflächen und ca. 3,2 ha öffentliche Grünflächen.

Umweltauswirkungen sind mit den Festsetzungen der Gewerbegebiete und der Straßenverkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 9-60 zu verzeichnen. Sie ergeben sich insbesondere aus dem Verlust der vorhandenen Offenlandflächen. Hier haben sich nach Aufgabe des Bahnbetriebes zum Teil gesetzlich geschützte Biotope (Magerrasen, ruderale Halbtrockenrasen) und auch Gehölzbestände entwickelt. Die Offenlandflächen wurden dann von Tier- und Pflanzenarten besiedelt bzw. als Lebensraum angenommen, die selten oder gefährdet und europäisch geschützt sind und dem besonderen Artenschutz unterliegen. Dazu zählen vor allem die europarechtlich geschützte Zauneidechse sowie Vogelarten des Offen- und Halboffenlandes (Brachpieper, Heidelerche, Steinschmätzer). Zudem hat die Fläche eine besondere Bedeutung im berlinweiten Biotopverbund.

Die Belange des Natur- und des Artenschutzes nehmen daher im Aufstellungsverfahren einen sehr hohen Stellenwert ein. Seit fünf Jahren ist der Plangeber mit der Bewältigung des geplanten Eingriffes in Natur und Landschaft und den gesetzlichen Anforderungen des Artenschutzes beschäftigt. Diese intensive Auseinandersetzung hat ein großes Engagement verbunden mit hohen finanziellen Aufwendungen erfordert. In diesem Zuge sind zahlreiche Gutachten erstellt, Maßnahmen und Varianten untersucht und auf Umsetzbarkeit geprüft worden.

Maßnahmen am Eingriffsort (Bebauungsplan 9-60)

Zur Minderung der Beeinträchtigungen bzw. zum anteiligen Ausgleich am Eingriffsort werden eine naturnahe öffentliche Grünfläche sowie in den angrenzenden Gewerbegebieten und Bahnflächen besondere Pflanzbindungen bzw. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Dabei wird festgelegt, dass die nicht für die Erschließung benötigten Flächen des öffentlichen Grünzuges naturnah als Offenland mit Trockenlebensräumen entsprechend dem Bestand zu erhalten oder zu entwickeln sind. Ergänzend sind die angrenzenden nicht überbaubaren Flächen im Gewerbegebiet und die Randflächen der Bahnanlagen ebenfalls als Offenland mit Trockenlebensräumen zu erhalten bzw. anzulegen. Hierdurch entsteht eine Biotoptverbundfläche mit einer Breite von insgesamt 44 m; die vorhandene bahnparrallele Biotoptverbundwirkung bleibt so - wenn auch eingeschränkt - in ihren Grundzügen erhalten. Insgesamt werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Flächen in einer Größenordnung von 7,5 ha zum Erhalt bzw. zur Entwicklung von naturnahen Biotoptstrukturen gesichert. Darüber hinaus tragen die Festsetzungen für Baumpflanzungen und Dachflächenbegrünungen in den Gewerbegebieten zum Ausgleich bzw. Minderung von Beeinträchtigungen des biotischen Naturhaushaltes im Gebiet bei. Eingriffe in den geschützten Baumbestand können durch die Baumpflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vollständig kompensiert werden.

Diese Vor-Ort festgesetzten Maßnahmen können die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes insgesamt jedoch nicht vollständig kompensieren. Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes ergibt sich ein externer Kompensationsbedarf.

Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes

Für die europarechtlich geschützte Zauneidechse und die geschützten Vogelarten des Offen- und Halboffenlandes, hier ist insbesondere der Brachpieper betroffen, wird durch den verbleibenden Flächenverlust im Bereich der Gleislinse gegen das Schädigungsverbot von Lebensstätten verstößen. Unabdingbare Voraussetzung für die Herstellung des Planungsrechtes und die Entwicklung des Areals der Gleislinse ist die naturschutzrechtliche Zulassung einer Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten gemäß § 45 Abs.7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Diese kann nur erteilt werden, wenn Lebensräume bzw. Ersatzhabitatem für die betroffenen Arten in dem Umfang und der Qualität, wie sie im Eingriffsbereich verloren gehen, hergestellt werden. Dabei muss gewährleistet sein, dass sich der Erhaltungszustand der betroffenen Populationen nicht verschlechtert.

Für die Zauneidechsen sind gleichwertige Lebensräume in einer Größenordnung von insgesamt ca. 18 ha herzustellen; diese müssen nicht zusammenhängen, sollten aber eine jeweilige Mindestgröße von ca. 1 ha haben und in ein größeres Biotopverbundsystem integriert sein. Die Ersatzhabitatem für die Vögel des Offen- und Halboffenlandes müssen zusammenhängend mindestens 10 ha groß sein.

Im Rahmen des gesetzlichen Biotopschutzes gemäß § 30 BNatSchG müssen 5,0 ha Magerrasen und 0,5 ha Eichenvorwald extern art- und wertgleich kompensiert werden.

Entwicklung der naturschutzrechtlichen Ausgleichskonzeption

Die Zielstellung, die parallel zum Bebauungsplanverfahren gemeinsam von SenStadtUm und der DB Netz AG mit intensiver gutachterlicher Begleitung verfolgt wurde, war zunächst, die naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen auf einer großen Fläche innerhalb Berlins vollständig und integriert umzusetzen.

Dazu wurde mit Hilfe der Obersten Naturschutzbehörde (ONB) und der Unteren Naturschutzbehörde des Bezirkes Treptow-Köpenick (UNB TK) zunächst in den Jahren 2009 und 2013 ein mehrstufiges umfassendes Screening von Berliner Potentialflächen durchgeführt. Der einzige geeignete Standort, der Biesenhorster Sand, konnte wegen langfristiger verkehrlicher Flächenansprüche nach abschließender Abstimmung zwischen den zuständigen Fachabteilungen bei SenStadtUm nicht herangezogen werden.

Vor diesem Hintergrund wurden danach, insbesondere im Jahr 2014, sowohl außerhalb Berlins im Umland große geeignete Flächen gesucht, als auch innerhalb Berlins einzelne Flächen für die Umsetzung von Teilen der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen geprüft. Des Weiteren fand ein von den Naturschutzverbänden, insbesondere vom NABU, initierter und von SenStadtUm und der DB Netz AG aufgegriffener fachlicher Diskussionsprozess zu dem möglichst artenschutzgerechten Umgang mit den Zauneidechsen einschließlich Berücksichtigung der Biotopschutzbelange statt. Im Ergebnis sollen nunmehr die Zauneidechsen so umfangreich wie möglich vor Ort bzw. in den angrenzenden Flächen des ehemaligen Rangierbahnhofes verbleiben und von den zukünftigen Gewerbeflächen sukzessive im Rahmen einer nachfrageorientierten und stufenweisen Entwicklung vergrämt bzw. vor Ort umgesetzt werden.

Als Grundlage für die Festsetzung zum Bebauungsplan 9-60 und die anstehenden in Aussicht gestellten Ausnahmegenehmigungen zum Artenschutz und Befreiungen vom Biotopschutz sind mit Stand Januar 2016 folgende Maßnahmen und Flächen, auf denen diese durchgeführt werden, im Einvernehmen mit allen Beteiligten (SenStadtUm, ONB, UNB-TK, DB Netz AG, Naturschutzverbände, Berliner Wasserbetriebe als Eigentümer der Flächen für Magerrasenstandorte sowie den betroffenen Akteuren / Behörden in Brandenburg, Landkreis Teltow-Fläming) definiert:

- Neuschaffung von Lebensraum für die Zauneidechsen im Landschaftspark Herzberge (Bezirk Lichtenberg) mit einer Gesamtgröße von etwa 10 ha.
- Erhalt, Widerherstellung und Entwicklung von Lebensraum für Zauneidechsen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und auf angrenzenden Bahnflächen in einer Größenordnung von ca. 8,4 ha.
- Sukzessives, am Grundstücksbedarf orientiertes Absammeln der Zauneidechsen vorkommen im verbleibenden Eingriffsbereich und Umsiedeln auf die Flächen im Landschaftspark Herzberge vor Beginn der Baufeldfreimachung bzw. Vergrämen (ggf. Umsetzen) von Tieren auf Flächen, die in unmittelbarer Nachbarschaft zum Eingriffsbereich hergestellt werden.
- Neuschaffung von Lebensraum für die Vogelarten des Offen- und Halboffenlandes (Brachpieper, Steinschmätzer, Heidelerche, Dorngrasmücke und Bluthänfling) in einer Größenordnung von etwa 10 ha im Bereich des Wildgeheges Glauer Tal (Land Brandenburg, Landkreis Teltow-Fläming).
- Kompensation von 4,5 ha Magerrasen auf standörtlich geeigneten Flächen im Bereich des Naturschutzgebietes (NSG) Wasserwerk Johannisthal sowie von 0,5 ha im Landschaftspark Herzberge (0,5 ha).
- Kompensation des Eingriffs in den Eichenwald in räumlich-funktionalem Zusammenhang mit dem Eingriffsort: Aufforstung im Bereich der Köllnischen Heide auf bezirkseigener Fläche (ehemaliger Sportplatz Birkenwäldchen).

Die Sicherung der artenschutzrechtlich und naturschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen erfolgt zusammen mit dem Nachweis der dauerhaften Flächensicherung für den Artenschutz, der Konzeption zur Durchführung von wiederkehrenden Maßnahmen zur Sicherung der Habitate und Biotope sowie der Sicherstellung eines Monitorings zum Erfolgsnachweis im Rahmen von entsprechenden Verträgen der Maßnahmenträger (SenStadtUm bzw. DB Netz AG) mit den jeweiligen Eigentümern der Flächen und dinglicher Sicherung.

Über die Befreiung / Ausnahmen vom Arten- und Biotopschutz muss isoliert von dem Bebauungsplanverfahren entschieden werden. Auf der Grundlage der vorliegenden Konzepte, Abstimmungen und Ergebnisse haben die ONB die Ausnahme von den Verboten des Artenschutzes und die UNB TK die Befreiung von Beeinträchtigungen des Biotopschutzes in Aussicht gestellt. Damit sind die Voraussetzungen zu Beschluss und Festsetzung des Bebauungsplanes 9-60 gegeben.

Differenzierter Kompensationsumfang bzw. Abwägung zum Eingriff in Natur und Landschaft

Die Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB ergab deutliche Beeinträchtigungen für die biotischen Naturhaushaltsfaktoren. Für den Schutzgutkomplex Landschaftsbild / Erholung konnten negative Auswirkungen durch entsprechende Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vermieden werden.

Die wesentliche Maßnahme zur Kompensation des Eingriffs in die biotischen Naturhaushaltsfaktoren ist die planungsrechtliche Sicherung und Herstellung der öffentlichen Grünanlage, die durch ihre naturnahe Gestaltung sowohl Biotop- als auch Grünverbundfunktionen übernehmen wird. Als Kernmaßnahme der Eingriffskompensation ist zudem ihre kurzfristige Herstellung gesichert. Sie wird vom Land Berlin und der DB Netz AG entsprechend ihres Eigentumsanteils im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemeinsam finanziert und vom Land Berlin gebaut. Dies ist in entsprechenden Verträgen geregelt.

Darüber hinaus wirken die Sicherung von Flächen zum Erhalt und zur Entwicklung von Trockenstandorten mit Magerrasenvegetation auf Bahnflächen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen von Gewerbegebieten kompensatorisch für den biotischen Naturhaushalt. In der Gesamtheit wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für den biotischen Naturhaushalt ein Kompensationsgrad von 75 % erreicht.

Das Ergebnis der Eingriffsbilanzierung, hervorgegangen aus umfänglichen Prüfungen, wird gemäß § 1a Abs.3 BauGB in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt. Der Gesetzgeber hat klargestellt, dass im Rahmen der Bauleitplanung nach BauGB eine Kompensationspflicht zu 100 % gemäß Bewertungsmethodik („Vollkompensation“) auf Grundlage von § 18 BNatSchG nicht besteht. Gleichwohl sind in der Abwägung die Hintergründe für den Verzicht auf eine Vollkompensation zu erläutern und darin einzustellen.

Begründungselemente der Abwägung

Vorliegend wird insbesondere die außerordentliche Standortqualität geltend gemacht. Es handelt sich um ein infrastrukturell hoch erschlossenes Gebiet in integrierter Lage und direkter Nachbarschaft zum Wissenschaftsstandort Adlershof. Der Vorrang der gewerblichen Nutzung und damit der wirtschaftlichen und gesellschaftspolitischen Entwicklung (Schaffung von Arbeitsplätzen) gegenüber der volumnfänglichen Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes (hier des Eingriffs) ist gerechtfertigt.

Den Zielen des FNP folgend, setzt das Land Berlin die Vorgabe eines Grünzuges so um, dass wesentliche Gebietsfunktionen wie der Biotoptverbund erhalten bleiben. Mit der Festsetzung „naturnahe“ öffentliche Grünfläche wird klargestellt, dass hier nicht die Gestaltung oder die intensive Nutzung im Fokus stehen, sondern die Naturlassenheit der Flächen.

Des Weiteren stellt der Plangeber in die Abwägung ein, dass in Bezug auf den Eingriff in den Schutzgutkomplex Landschaftsbild / Erholungsnutzung im Ergebnis der Bilanzierung ein Wertgewinn von 27,5 % zu verzeichnen ist. Mit der Anlage der öffentlichen Grünfläche wird der Grünenraum erstmals für die Erholungsnutzung erschlossen und zugänglich gemacht. Gleichzeitig werden die Voraussetzungen geschaffen, dass zukünftig mit dem Brückenschlag über das Adlergestell der Landschaftsraum der Köllnischen Heide auf kurzem Wege gut erreichbar und erlebbar wird.

Der Plangeber stellt ferner in die Abwägung ein, dass er ein komplexes Maßnahmenpaket verbindlich im Bebauungsplan geregelt hat, um den Belangen des Biotop- und Artenschutzes vollständig zu entsprechen. Beeinträchtigungen wertgebender, gesetzlich geschützter Biotope werden vollständig artgleich und wertgleich kompensiert (siehe oben).

Für den Menschen sowie Kultur- und sonstige Sachgüter ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen. Denkmalgeschützte Bereiche (Lokschuppen) bleiben erhalten. Negative Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit (Lärmbelastungen für Anwohner) können vermieden werden, da sichergestellt ist, das aufgrund bestehender Vorbelastungen im Gebiet jeder sich neu

ansiedelnde Betrieb nach dem Regelwerk der TA Lärm verpflichtet ist, die geltenden Immissionswerte um 6 dB(A) zu unterschreiten und dies im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen hat.

H. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg

keine

I. Zuständigkeit

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Der Senat von Berlin
- StadtUm IV D 24 –
Tel.: 90139 - 4209

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin
über
Senatskanzlei – G Sen –

Vorlage

- zur Beschlussfassung -

Entwurf des Bebauungsplans 9-60

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Das Abgeordnetenhaus stimmt dem vom Senat am 16.02.2016 beschlossenen Entwurf des Bebauungsplans 9-60 zu.

A. Begründung

s. Anlage

Kurzfassung

I Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Das ca. 45 ha große, nicht mehr für Bahnbetriebszwecke erforderliche Areal des ehemaligen Rangierbahnhofes Schöneweide („Gleislinse“) grenzt im Nord-Osten unmittelbar an das Entwicklungsgebiet „Berlin – Johannisthal / Adlershof“ bzw. den erfolgreichen Technologiestandort Adlershof an.

Das Gebiet liegt zwischen den parallel zum Adlergestell verlaufenden Gleisanlagen der S-Bahn und der Görlitzer Bahn (bislang nur stadteinwärts führend) und dem seit Ende 2015 nicht mehr in Betrieb befindlichen stadtauswärts führenden Streckengleises der Görlitzer Bahn. Dieses wurde im Laufe des Jahres 2015 an die bestehenden Gleisanlagen im Nordosten herangelegt und im Dezember 2015 in Betrieb genommen. Der Rückbau des alten Gleises und die anschließende vollständige Freistellung der Flächen von Bahnbetriebszwecken – der Bereich zwischen den Gleisen ist bereits formal freigestellt - sind bis Frühsommer 2016 geplant.

Das gesamte Areal kann bzw. muss einer der Lage angemessenen städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Die wachsende Attraktivität des weitgehend entwickelten Wissenschafts- und Wirtschaftsstandortes Adlershof steigert die gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten dieser brachgefallenen Bahnflächen.

Das Land Berlin, vertreten durch die für das Entwicklungsgebiet „Berlin – Johannisthal / Adlershof“ zuständige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (SenStadtUm), beabsichtigt deshalb, gemeinsam mit der DB Netz AG als Haupteigentümerin, das nicht mehr betriebsnotwendige ehemalige Bahngelände einer qualifizierten gewerblichen Nutzung zuzuführen und entsprechend zu entwickeln.

Vorgeschichte

Vor diesem Hintergrund haben SenStadtUm und die DB Netz AG in Abstimmung mit dem Bezirk Treptow-Köpenick schon im Jahr 2009 einen Rahmenplan für den weiteren Umgang mit dem Areal der „Gleislinse“ erstellt und bereiten seitdem auf dieser Grundlage die städtebauliche Entwicklung der Flächen einschließlich städtebaulicher Verträge (17. August 2012 - Städtebaulicher Rahmenvertrag, 26. März 2014 - Ergänzungsvertrag) vor.

Nach vollständiger Freistellung der „Gleislinse“ von Bahnbetriebszwecken würde es sich weitgehend um einen unbeplanten Bereich bzw. Außenbereich handeln; die Zulässigkeit von Vorhaben würde sich überwiegend nach § 35 BauGB richten. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieser stadtentwicklungspolitisch erforderlichen Gewerbegebiete nach Maßgabe des zwischen dem Land Berlin, der DB Netz AG und dem Bezirk Treptow-Köpenick entwickelten Rahmenplans einschließlich der nutzungsstrukturellen Sicherung von Qualitätsmerkmalen kann aber auf der Basis von § 35 BauGB weder ermöglicht noch gesteuert werden.

Auch kann die grundlegende Neuorganisation des Erschließungssystems mit den Anschlüssen an die bereits funktionsfähigen oder geplanten öffentlichen Erschließungsstraßen innerhalb der Entwicklungsmaßnahme nur auf Rechtsgrundlage eines Bebauungsplanes sichergestellt werden.

Zieldisparität: Baurecht - Artenschutz

Die Entwicklung eines großen Gewerbestandortes auf den brachgefallenen Flächen der „Gleislinse“ ist mit Eingriffen in die vorhandenen wertvollen Biotope, die sich hier nach Aufgabe der Nutzungen entwickelt und etabliert haben, verbunden. Die Offenlandflächen sind von Tierarten besiedelt bzw. als Lebensraum angenommen, die selten oder gefährdet und europäisch geschützt sind, d.h. dem besonderen Artenschutz unterliegen (Zauneidechse und Vogelarten wie Brachpiper, Heidelerche, Steinschmätzer). Die vorhersehbaren Eingriffe in den Arten- und Biotopschutz müssen im Rahmen eines planerischen Gesamtkonzepts kompensiert und durch entsprechende Verträge gesichert werden.

2 Bebauungsplan einschließlich umfänglicher Ausgleichskonzeption

Zur Gewährleistung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist deshalb die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 1 BauGB geboten. Parallel ist die Bewältigung der Eingriffe in den Naturschutz, insbesondere in den Artenschutz, durch eine entsprechende Ausgleichskonzeption erforderlich.

Der Bebauungsplan 9-60 soll die planungsrechtlichen Grundlagen für die städtebauliche Entwicklung des Areals des ehemaligen Rangierbahnhofes Schöneweide gemäß den Grundsätzen der Innenentwicklung und Wiedernutzbarmachung von Flächen schaffen. Ziel ist es, die großflächige Brache in verkehrlich und stadtstrukturell günstiger Lage erstmalig einer privaten gewerblichen Nutzung zuzuführen und somit den Bereich der benachbarten Entwicklungsmaßnahme zu ergänzen. Dabei soll in erster Linie die gute vorhandene verkehrliche Infrastruktur, insbesondere die schienengebundene Erschließung und die Anschluss situation zur A 113, für die weitere Entwicklung genutzt werden. Auch die Ausstattung der Ortsteilzentren Adlershof und Schöneweide stellt eine günstige Ausgangssituation für die Entwicklung des Plangebiets als neues städtisches Gewerbequartier dar.

Durch eine Kooperation des Landes Berlin und der DB Netz AG in Verbindung mit dem Bebauungsplan können insbesondere

- stadtwirtschaftlich erforderliche und zugleich wirtschaftspolitisch attraktive Ansiedlungsmöglichkeiten im Berliner Wachstumsraum Süd-Ost, im unmittelbaren Einflussbereich des erfolgreichen Technologiestandortes Adlershof geschaffen,
- die den Süd-Ost-Raum Berlins zerschneidende Verkehrstrasse Görlitzer Bahn / Adlergestell durch eine Fuß- und Radfahrerverbindung überwunden und damit die Vernetzung des Landschaftsparks Johannisthal mit der Köllnischen Heide erstmalig direkt hergestellt und so die Stadt- und Landschaftsstruktur erheblich verbessert sowie
- der S-Bahnhof "Betriebsbahnhof Schöneweide" in das zu entwickelnde Gebiet geöffnet und damit eine Verbindung zum Groß-Berliner Damm geschaffen werden.

Hintergrund und Verfahren

Aufgrund der Größe, Bedeutung und Lage hat der Senat in seiner 136. Sitzung am 10.11.2009 die zu entwickelnden Flächen des ehemaligen Rangierbahnhofes als Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB festgestellt. Damit ist SenStadtUm zuständig für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens. Der Rat der Bürgermeister hat in seiner 36. Sitzung am 22.10.2009 sein Einverständnis dazu erklärt.

Als Basis für die Planung und Umsetzung der Entwicklung der „Gleislinse“ haben die DB Netz AG, SenStadtUm und der Bezirk Treptow-Köpenick am 17. August 2012 einen städtebaulichen

Rahmenvertrag als dreiseitigen Vertrag abgeschlossen. Gegenstand des städtebaulichen Rahmenvertrags einschließlich Ergänzungsvereinbarung(en) zwischen dem Land Berlin und der DB Netz AG sind die gegenseitigen Verpflichtungen zur Entwicklung der Flächen einschließlich der Regelungen zu Finanzierung (siehe D., E.). Die Verträge wurden zu den Punkten der Förderung durch die Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) mit der Senatsverwaltung für Wirtschaft abgestimmt.

SenStadtUm hat am 9. November 2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes 9-60 beschlossen. Die Beteiligung der Behörden Träger öffentlicher Belange fand im Nov. / Dez. 2013 statt. Die Öffentlichkeit wurde im Zeitraum Ende Oktober bis Ende November 2015 beteiligt. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde der Flächennutzungsplan mit Senatsbeschluss vom 30. Juli 2013 geändert.

Wesentliche Inhalte

Es handelt sich um eine Angebotsplanung, die Planungsrecht für den prognostizierten sowie den - sich in den aktuellen Entwicklungen spiegelnden - Bedarf nach diversifizierten Gewerbe- flächen schafft. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Besiedlung der Flächen - konjunktur- bzw. nachfrageabhängig – einen Zeitraum von etwa einer Dekade in Anspruch nimmt.

Das Grundgerüst bilden zwei öffentliche Erschließungsstraßen: Die künftige Benno-König- Straße als Verbindung zwischen dem Groß-Berliner Damm und dem S-Bahnhof Betriebsbahnhof Schöneweide und die Verlängerung der Wagner-Régeny-Straße, die in Nord-Südrichtung den gesamten Geltungsbereich erschließt. Der S-Bahnhof wird auf der Seite des Areals der „Gleislinse“ erstmals öffentlich zugänglich. Hier entstehen zugleich ein Quartiersplatz (künftiger Gustav-Hertz-Platz) und eine Entreesituation in das Plangebiet von Nordosten. Der Standort der Fuß- und Radwegebrücke im Bereich des Bebauungsplanes 9-60 wird entsprechend des vorliegenden Planungsstandes (Machbarkeitsstudie) festgesetzt.

Der Darstellung des Flächennutzungsplanes folgend wird parallel zur S-Bahntrasse bzw. den Gleisen der Görlitzer Bahn ein öffentlicher Grünzug mit Anschluss an die sogenannte „Ostfuge“ des Landschaftsparks ausgewiesen. Dieser setzt sich als nicht für die öffentlich nutzbare gesicherte Biotopverbundfläche jeweils in Richtung des S-Bahnhofes Adlershof und des S- Bahnhofes Schöneweide fort.

Über den Bebauungsplan werden ökologische Standards und gestalterische Mindestanforderungen geregelt; den Umweltbelangen wird durch Festsetzungen, wie insbesondere von „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ entsprochen. Die vorhersehbaren Eingriffe in den Arten- und Biotopschutz werden im Rahmen eines planerischen Gesamtkonzepts kompensiert und durch entsprechende Verträge gesichert (siehe G.).

Die räumliche Nähe zu dem denkmalgeschützten Gebäudebestand des ehemaligen Rangierbahnhofs Schöneweide mit dem prägnanten Lokschuppen und dem Wasserturm unterstützt die Besonderheit des nördlichen Teils des Plangebiets. Der Bebauungsplan übernimmt nachrichtlich dieses Pachtgelände der Dampflokfreunde e.V. als langfristig planfestgestelltes Bahngelände.

Verhältnis zum „Eisenbahnrecht“

Abschließendes Planungsrecht für die überplanten ehemaligen Bahnflächen steht unter dem Vorbehalt der Aufhebung der Planfeststellung sowie deren Freistellung nach durchgeföhrter Gleisverlagerung (siehe oben). Der Freistellungsantrag wurde von der DB Netz AG für zwei Stu-

fen gestellt. Die Freistellung der Flächen zwischen den Gleisen (Stufe 1) hat das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) bereits beschieden. Die Freistellung der Flächen des bereits verlagerten Gleises ist für Mitte 2016 in Aussicht gestellt.

Darüber hinaus sind Anpassungen der Planung durch Überplanung von Bebauungsplänen (Bebauungspläne 9-16, 9-16-1, XV-54c, XV-67a) und der Infrastruktur im angrenzenden Entwicklungsbereich für eine funktionsfähige Verkehrsanbindung der Bahnflächen erforderlich und tatsächlich umzusetzen.

Bedeutung Gewerbestandort

Wegen der Bedeutung der Abwägung der öffentlichen Belange, die – gegenüber den Belangen des Naturschutzes - für die Entwicklung zu einem Gewerbestandort stehen, werden diese nachfolgend zusammengefasst:

Sowohl die Nachfrageprognosen als auch die aktuellen wirtschaftlichen Entwicklungen belegen, dass die gewerbliche Entwicklung des Standortes Betriebsbahnhof Schöneweide nicht nur ein stadtentwicklungspolitisches Ziel ist, sondern mit Blick auf die Situation vor Ort, im Südostraum und im Kontext der Industriestadt Berlin auch eine Notwendigkeit darstellt. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist daher eine kurz- bis langfristige Angebotsplanung erforderlich.

Eine Bedarfsprognose von wenigen Jahren greift für die Entwicklung eines großen Gewerbegebietes zu kurz. Dies zeigt gerade die Entwicklungsmaßnahme „Berlin – Johannisthal / Adlershof“, die auf Konversionsflächen eine wirtschaftliche Entwicklung initiiert hat, ohne dass anfänglich konkrete Vorhaben vorhanden waren.

Im Sinne der Stadtentwicklungsplanung gilt es daher, den mittel und langfristig prognostizierten Bedarf rechtzeitig zu steuern und dabei die Entwicklung einer Flächenvielfalt zu berücksichtigen. Die Standortvorteile im Bereich der Gleislinse gegenüber innerstädtischen Standorten, die kaum Betriebserweiterungen zulassen, sollen als Chance für den Industriestandort Berlin wahrgenommen und genutzt werden. Vergleichbare Standorte stehen gerade mit Blick auf das besondere Erschließungspotenzial, welches Johannisthal / Adlershof bietet, nicht mehr zur Verfügung.

Neben der hervorragenden Erschließung liegen die besonderen Standortqualitäten der Entwicklungsmaßnahme und des angrenzenden Bereichs der Gleislinse in der relativen Nähe zur und der guten Erreichbarkeit der Innenstadt, der direkten Nähe zu den sich entwickelnden städtischen Zentren Adlershof und Schöneweide, der zunehmenden Urbanität des Standortes und in der Lage zwischen zwei Hochschulen – der HU am Standort und der HTW in Schöneweide. In absehbarer Zukunft kommt die Nähe zum Flughafen BER hinzu. Dadurch wird eine zusätzliche Nachfrage nach sehr gut erschlossenen, angebundenen, flughafennahen und noch dazu mit direkter Gleisverbindung ausgestatteten Gewerbevlächen im Südostraum generiert.

Die Entwicklung eines erfolgreichen Gewerbestandortes auf Grundlage des Bebauungsplanes 9-60 mit wichtigen Impulsen für den Wissenschaftsstandort Adlershof, für den Südostraum und die Gesamtstadt ist gesichert, da das Land Berlin Plangeber ist und zugleich mit der Hauptentwicklerin DB AG einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag abgeschlossen hat sowie im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme gezielt Einfluss auf die Standortentwicklung nehmen kann.

Bodenordnung durch parallele Ankäufe

Der treuhänderische Entwicklungsträger, die Adlershof Projekt GmbH, ist im Zuge der fortschreitenden Entwicklung in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Finanzen beauftragt worden, die zukünftig freigestellten und durch den vorliegenden Bebauungsplan mit Baurecht versehenen Flächen im südlichen Geltungsbereich von der Deutschen Bahn AG anzukaufen und mit den bereits landeseigenen und erschlossenen Flächen im Entwicklungsbereich zu vernetzen. Diese Bodenordnung im Grenzbereich der förmlichen Entwicklungsmaßnahme wird parallel durchgeführt. Auf Grundlage § 64 Abs. 2 Satz 1 Nr. 8 i. V. m. Abs. 9 LHO war der Unterausschuss Vermögensverwaltung des Hauptausschusses in den Sitzungen im April und Oktober 2014 im Rahmen von Gesamtlisten über Ankauf der einzelnen Baufelder unterrichtet worden; wegen des Wertes der gesamten Ankauffläche in Höhe von ca. 3,6 Mio. € ist das Grundstücks geschäft den Gremien zur Einwilligung erneut vorzulegen. Der Grundstückskaufvertrag wurde am 27. Januar 2016 unter der aufschiebenden Bedingung der Zustimmung durch das Abgeordnetenhaus abgeschlossen.

Neben den wirtschaftlichen Belangen wird auch sozialen Belangen entsprochen. Mit der vorliegenden Planung werden Spielräume ermöglicht, um auch im Sinne der Daseinsvorsorge Arbeitsplätze zu schaffen und indirekt das Sozialgefüge der Großstadt langfristig zu stabilisieren. Es werden kurz- bis mittelfristig annähernd 33 ha Gewerbe flächen für neue Gewerbebetriebe zur Verfügung stehen. Dies ist angesichts des erheblichen Bevölkerungszuwachses in Berlin besonders erforderlich.

Die aufgeführten Belange stehen im öffentlichen Interesse und verdeutlichen, warum der Plangeber diesen Belangen den Vorrang gegenüber einem weitgehenden Erhalt des Standortes für den Naturschutz eingeräumt hat (siehe Ausführungen unter G).

B. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2015 (GVBl. S. 283).

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

C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen

Die DB Netz AG trägt zunächst die eigenen Kosten der Gleisverlagerung und des Umbaus der Gleisanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 9-60. Für die Entwicklung der Flächen hat die DB Netz AG im Rahmen des städtebaulichen Vertrages mit dem Land Berlin vom 17. August 2012 sowie der Ergänzungsvereinbarung vom 26. März 2014 des Weiteren Aufgaben und Finanzierungsverpflichtungen übernommen. Dazu zählen die anteilige Finanzierung der Planungskosten für das Bebauungsplanverfahren einschließlich Gutachten, der Gleisverlagerung für das Areal der „Gleislinse“, der Fuß- und Radwegebrücke (= Erschließungskostenpa-

schale) sowie die Finanzierung der auf die bahneigenen Flächen entfallenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Arten- und Biotopschutz und den Eingriff in den Naturhaushalt (§ 1a BauGB).

Des Weiteren hat die Deutsche Bahn AG die zukünftigen öffentlichen Straßen- und Grünflächen mit einer Größe von ca. 60.000 m² entgeltlos an das Land Berlin übertragen.

Darüber hinaus entstehen der DB Netz AG Kosten für die Beräumung ihrer Flächen, zu denen sie sich vertragsgemäß verpflichtet hat.

Dem gegenüber stehen die späteren Einnahmen aus der Vermarktung der zukünftigen Gewerbegebäuden, die derzeit noch nicht konkret zu beziffern sind. Gemäß ihrer eigenen Wirtschaftlichkeitsbetrachtung geht die DB Netz AG davon aus, dass die gesamte Maßnahme für sie wirtschaftlich ist bzw. dass die zukünftigen Einnahmen die Ausgaben decken.

D. Gesamtkosten

Das Land Berlin hat ebenfalls im Rahmen des dreiseitigen städtebaulichen Vertrages vom 17. August 2012 sowie der Ergänzungsvereinbarung vom 26. März 2014 Aufgaben und Finanzierungsverpflichtungen übernommen. Die sich daraus ergebenden Kosten stellen sich aktuell folgendermaßen dar:

	Maßnahme	Kosten in T €	Erläuterung zu Reduzierung / Abzügen	Von Berlin zu tragende Kosten nach Abzug GRW-Förderung bzw. Anteil DB in T €
a)	Bebauungsplanverfahrens einschließlich Gutachten	280	nur Anteil Land Berlin, siehe D.	280
b)	Rechtsberatung, Verkehrswertermittlung, Grundbuch	260	Keine	260
c)	Vermessung der landeseigenen Flächen	50	nur Anteil Land Berlin, siehe D.	50
d)	Beräumung der landeseigenen Flächen	5.780	GRW Förderung, Refinanzierung Bodenbelastungen DB	600
e)	Öffentliche Erschließung einschließlich naturschutzrechtlicher Ausgleich	10.550	GRW Förderung	1.160
f)	Öffentliche Grünflächen	2.000	GRW Förderung, Refinanzierung Bodenbelastungen DB	1.140
g)	Fuß- und Radwegebrücke	2.700	Anteil DB = Erschließungskostenpauschale	1.050
h)	Entschädigungsleistungen für Mieter wegen (Teilabriss)	140	Keine	140

j)	Ankauf von Grundstücken BEV (erforderliche Bodenordnung)	160	160
	Summe	21.920	4.840

Die Erschließungs- und Beräumungsleistungen des Landes Berlin werden zu 90 % über die Förderung der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) finanziert. Zu den Erschließungsleistungen zählen auch die Ausgleichsmaßnahmen für den auf den Erschließungsflächen anfallenden Eingriff in den Naturhaushalt gemäß § 1a BauGB.

Die DB Netz AG trägt die anteilige Finanzierung der Herstellung der öffentlichen Grünflächen entsprechend des durch sie verursachten Eingriffes in den Naturhaushalt sowie einen Anteil der Fuß- und Radwegebrücke als Pauschalleistung für den Erschließungsbeitrag.

Die Gesamtkosten der Durchführung des städtebaulichen Vertrages für das Land Berlin betragen somit knapp 4,8 Mio. €. Hinzu kommen die intendierten Grundstückseinkäufe im Zuge der Bodenordnung, denen jedoch Einnahmen aus der zukünftigen Vermarktung der erworbenen nunmehr marktfähigen landeseigenen Grundstücke gegenüberstehen. Die Kosten werden aus dem Treuhandvermögen der Entwicklungsmaßnahme finanziert. Die Refinanzierung aus der Vermarktung wird derzeit in einer Höhe von 5 Mio. € veranschlagt. Hinzu kommen Aufwertungs- bzw. Vermarktsungsverbesserungen durch die Verschiebung der vorher unregelmäßigen Grundstücksgrenzen. Nicht zu beziffern sind die als sehr hoch einzuschätzenden positiven stadtwirtschaftlichen Effekte, die aus der Entwicklung dieses Gewerbegebietes und der damit verbundenen hohen Anzahl an neugeschaffenen Arbeitsplätzen resultieren.

E. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit der Länder Berlin und Brandenburg

keine

F. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

keine

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

keine

G. Flächenmäßige Auswirkungen

Der Bebauungsplan umfasst einen Geltungsbereich von ca. 45 ha.

H. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen die Entwicklung von ca. 32,6 ha Gewerbevlächen, ca. 3,4 ha Straßenverkehrsflächen und ca. 3,2 ha öffentliche Grünflächen.

Umweltauswirkungen sind mit den Festsetzungen der Gewerbegebiete und der Straßenverkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 9-60 zu verzeichnen. Sie ergeben sich insbesondere aus dem Verlust der vorhandenen Offenlandflächen. Hier haben sich nach Aufga-

be des Bahnbetriebes zum Teil gesetzlich geschützte Biotope (Magerrasen, ruderale Halbtrockenrasen) und auch Gehölzbestände entwickelt. Die Offenlandflächen wurden dann von Tier- und Pflanzenarten besiedelt bzw. als Lebensraum angenommen, die selten oder gefährdet sind und europäisch geschützt sind und dem besonderen Artenschutz unterliegen. Dazu zählen vor allem die europarechtlich geschützte Zauneidechse sowie Vogelarten des Offen- und Halboffenlandes (Brachpieper, Heidelerche, Steinschmätzer). Zudem hat die Fläche eine besondere Bedeutung im berlinweiten Biotopverbund.

Die Belange des Natur- und des Artenschutzes nehmen daher im Aufstellungsverfahren einen sehr hohen Stellenwert ein. Seit fünf Jahren ist der Plangeber mit der Bewältigung des geplanten Eingriffes in Natur und Landschaft und den gesetzlichen Anforderungen des Artenschutzes beschäftigt. Diese intensive Auseinandersetzung hat ein großes Engagement verbunden mit hohen finanziellen Aufwendungen erfordert. In diesem Zuge sind zahlreiche Gutachten erstellt, Maßnahmen und Varianten untersucht und auf Umsetzbarkeit geprüft worden.

Maßnahmen am Eingriffsort (Bebauungsplan 9-60)

Zur Minderung der Beeinträchtigungen bzw. zum anteiligen Ausgleich am Eingriffsort werden eine naturnahe öffentliche Grünfläche sowie in den angrenzenden Gewerbegebieten und Bahnflächen besondere Pflanzbindungen bzw. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Dabei wird festgelegt, dass die nicht für die Erschließung benötigten Flächen des öffentlichen Grünzuges naturnah als Offenland mit Trockenlebensräumen entsprechend dem Bestand zu erhalten oder zu entwickeln sind. Ergänzend sind die angrenzenden nicht überbaubaren Flächen im Gewerbegebiet und die Randflächen der Bahnanlagen ebenfalls als Offenland mit Trockenlebensräumen zu erhalten bzw. anzulegen. Hierdurch entsteht eine Biotopverbundfläche mit einer Breite von insgesamt 44 m; die vorhandene bahnparallele Biotopverbundwirkung bleibt so - wenn auch eingeschränkt - in ihren Grundzügen erhalten. Insgesamt werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Flächen in einer Größenordnung von 7,5 ha zum Erhalt bzw. zur Entwicklung von naturnahen Biotopstrukturen gesichert. Darüber hinaus tragen die Festsetzungen für Baumpflanzungen und Dachflächenbegrünungen in den Gewerbegebieten zum Ausgleich bzw. Minderung von Beeinträchtigungen des biotischen Naturhaushaltes im Gebiet bei. Eingriffe in den geschützten Baumbestand können durch die Baumpflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vollständig kompensiert werden.

Diese Vor-Ort festgesetzten Maßnahmen können die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes insgesamt jedoch nicht vollständig kompensieren. Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes ergibt sich ein externer Kompensationsbedarf.

Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes

Für die europarechtlich geschützte Zauneidechse und die geschützten Vogelarten des Offen- und Halboffenlandes, hier ist insbesondere der Brachpieper betroffen, wird durch den verbleibenden Flächenverlust im Bereich der Gleislinse gegen das Schädigungsverbot von Lebensstätten verstossen. Unabdingbare Voraussetzung für die Herstellung des Planungsrechtes und die Entwicklung des Areals der Gleislinse ist die naturschutzrechtliche Zulassung einer Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten gemäß § 45 Abs.7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Diese kann nur erteilt werden, wenn Lebensräume bzw. Ersatzhabitatem für die betroffenen Arten in dem Umfang und der Qualität, wie sie im Eingriffsbereich verloren gehen, hergestellt werden. Dabei muss gewährleistet sein, dass sich der Erhaltungszustand der betroffenen Populationen nicht verschlechtert.

Für die Zauneidechsen sind gleichwertige Lebensräume in einer Größenordnung von insgesamt ca. 18 ha herzustellen; diese müssen nicht zusammenhängen, sollten aber eine jeweilige Mindestgröße von ca. 1 ha haben und in ein größeres Biotopverbundsystem integriert sein. Die Ersatzhabitatem für die Vögel des Offen- und Halboffenlandes müssen zusammenhängend mindestens 10 ha groß sein.

Im Rahmen des gesetzlichen Biotopschutzes gemäß § 30 BNatSchG müssen 5,0 ha Magerrasen und 0,5 ha Eichenvorwald extern art- und wertgleich kompensiert werden.

Entwicklung der naturschutzrechtlichen Ausgleichskonzeption

Die Zielstellung, die parallel zum Bebauungsplanverfahren gemeinsam von SenStadtUm und der DB Netz AG mit intensiver gutachterlicher Begleitung verfolgt wurde, war zunächst, die naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen auf einer großen Fläche innerhalb Berlins vollständig und integriert umzusetzen.

Dazu wurde mit Hilfe der Obersten Naturschutzbehörde (ONB) und der Unteren Naturschutzbehörde des Bezirkes Treptow-Köpenick (UNB TK) zunächst in den Jahren 2009 und 2013 ein mehrstufiges umfassendes Screening von Berliner Potentialflächen durchgeführt. Der einzige geeignete Standort, der Biesenhorster Sand, konnte wegen langfristiger verkehrlicher Flächenansprüche nach abschließender Abstimmung zwischen den zuständigen Fachabteilungen bei SenStadtUm nicht herangezogen werden.

Vor diesem Hintergrund wurden danach, insbesondere im Jahr 2014, sowohl außerhalb Berlins im Umland große geeignete Flächen gesucht, als auch innerhalb Berlins einzelne Flächen für die Umsetzung von Teilen der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen geprüft. Des Weiteren fand ein von den Naturschutzverbänden, insbesondere vom NABU, initierter und von SenStadtUm und der DB Netz AG aufgegriffener fachlicher Diskussionsprozess zu dem möglichst artenschutzgerechten Umgang mit den Zauneidechsen einschließlich Berücksichtigung der Biotopschutzbelaenge statt. Im Ergebnis sollen nunmehr die Zauneidechsen so umfangreich wie möglich vor Ort bzw. in den angrenzenden Flächen des ehemaligen Rangierbahnhofes verbleiben und von den zukünftigen Gewerbeplänen sukzessive im Rahmen einer nachfrageorientierten und stufenweisen Entwicklung vergrämt bzw. vor Ort umgesetzt werden.

Als Grundlage für die Festsetzung zum Bebauungsplan 9-60 und die anstehenden in Aussicht gestellten Ausnahmegenehmigungen zum Artenschutz und Befreiungen vom Biotopschutz sind mit Stand Januar 2016 folgende Maßnahmen und Flächen, auf denen diese durchgeführt werden, im Einvernehmen mit allen Beteiligten (SenStadtUm, ONB, UNB-TK, DB Netz AG, Naturschutzverbände, Berliner Wasserbetriebe als Eigentümer der Flächen für Magerrasenstandorte sowie den betroffenen Akteuren / Behörden in Brandenburg, Landkreis Teltow-Fläming) definiert:

- Neuschaffung von Lebensraum für die Zauneidechsen im Landschaftspark Herzberge (Bezirk Lichtenberg) mit einer Gesamtgröße von etwa 10 ha.
- Erhalt, Widerherstellung und Entwicklung von Lebensraum für Zauneidechsen im Gelungsbereich des Bebauungsplanes und auf angrenzenden Bahnflächen in einer Größenordnung von ca. 8,4 ha.
- Sukzessives, am Grundstücksbedarf orientiertes Absammeln der Zauneidechsen vorkommen im verbleibenden Eingriffsbereich und Umsiedeln auf die Flächen im Landschaftspark Herzberge vor Beginn der Baufeldfreimachung bzw. Vergrämen (ggf. Umsetzen) von Tieren auf Flächen, die in unmittelbarer Nachbarschaft zum Eingriffsbereich hergestellt werden.

- Neuschaffung von Lebensraum für die Vogelarten des Offen- und Halboffenlandes (Brachpieper, Steinschmätzer, Heidelerche, Dorngrasmücke und Bluthänfling) in einer Größenordnung von etwa 10 ha im Bereich des Wildgeheges Glauer Tal (Land Brandenburg, Landkreis Teltow-Fläming).
- Kompensation von 4,5 ha Magerrasen auf standörtlich geeigneten Flächen im Bereich des Naturschutzgebietes (NSG) Wasserwerk Johannisthal sowie von 0,5 ha im Landschaftspark Herzberge (0,5 ha).
- Kompensation des Eingriffs in den Eichenvorwald in räumlich-funktionalem Zusammenhang mit dem Eingriffsort: Aufforstung im Bereich der Köllnischen Heide auf bezirkseigener Fläche (ehemaliger Sportplatz Birkenwäldchen).

Die Sicherung der artenschutzrechtlich und naturschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen erfolgt zusammen mit dem Nachweis der dauerhaften Flächensicherung für den Artenschutz, der Konzeption zur Durchführung von wiederkehrenden Maßnahmen zur Sicherung der Habitate und Biotope sowie der Sicherstellung eines Monitorings zum Erfolgsnachweis im Rahmen von entsprechenden Verträgen der Maßnahmenträger (SenStadtUm bzw. DB Netz AG) mit den jeweiligen Eigentümern der Flächen und dinglicher Sicherung.

Über die Befreiung / Ausnahmen vom Arten- und Biotopschutz muss isoliert von dem Bebauungsplanverfahren entschieden werden. Auf der Grundlage der vorliegenden Konzepte, Abstimmungen und Ergebnisse haben die ONB die Ausnahme von den Verboten des Artenschutzes und die UNB TK die Befreiung von Beeinträchtigungen des Biotopschutzes in Aussicht gestellt. Damit sind die Voraussetzungen zu Beschluss und Festsetzung des Bebauungsplanes 9-60 gegeben.

Differenzierter Kompensationsumfang bzw. Abwägung zum Eingriff in Natur und Landschaft

Die Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB ergab deutliche Beeinträchtigungen für die biotischen Naturhaushaltsfaktoren. Für den Schutzgutkomplex Landschaftsbild / Erholung konnten negative Auswirkungen durch entsprechende Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vermieden werden.

Die wesentliche Maßnahme zur Kompensation des Eingriffs in die biotischen Naturhaushaltsfaktoren ist die planungsrechtliche Sicherung und Herstellung der öffentlichen Grünanlage, die durch ihre naturnahe Gestaltung sowohl Biotop- als auch Grünverbundfunktionen übernehmen wird. Als Kernmaßnahme der Eingriffskompensation ist zudem ihre kurzfristige Herstellung gesichert. Sie wird vom Land Berlin und der DB Netz AG entsprechend ihres Eigentumsanteils im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemeinsam finanziert und vom Land Berlin gebaut. Dies ist in entsprechenden Verträgen geregelt.

Darüber hinaus wirken die Sicherung von Flächen zum Erhalt und zur Entwicklung von Trockenstandorten mit Magerrasenvegetation auf Bahnflächen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen von Gewerbegebieten kompensatorisch für den biotischen Naturhaushalt. In der Gesamtheit wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für den biotischen Naturhaushalt ein Kompensationsgrad von 75 % erreicht.

Das Ergebnis der Eingriffsbilanzierung, hervorgegangen aus umfänglichen Prüfungen, wird gemäß § 1a Abs.3 BauGB in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt. Der Gesetzgeber hat klargestellt, dass im Rahmen der Bauleitplanung nach BauGB eine Kompensationspflicht zu 100 % gemäß Bewertungsmethodik („Vollkompensation“) auf Grundlage von § 18

BNatSchG nicht besteht. Gleichwohl sind in der Abwägung die Hintergründe für den Verzicht auf eine Vollkompensation zu erläutern und darin einzustellen.

Begründungselemente der Abwägung

Vorliegend wird insbesondere die außerordentliche Standortqualität geltend gemacht. Es handelt sich um ein infrastrukturell hoch erschlossenes Gebiet in integrierter Lage und direkter Nachbarschaft zum Wissenschaftsstandort Adlershof. Der Vorrang der gewerblichen Nutzung und damit der wirtschaftlichen und gesellschaftspolitischen Entwicklung (Schaffung von Arbeitsplätzen) gegenüber der volumnfänglichen Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes (hier des Eingriffs) ist gerechtfertigt.

Den Zielen des FNP folgend, setzt das Land Berlin die Vorgabe eines Grünzuges so um, dass wesentliche Gebietsfunktionen wie der Biotopverbund erhalten bleiben. Mit der Festsetzung „naturahe“ öffentliche Grünfläche wird klargestellt, dass hier nicht die Gestaltung oder die intensive Nutzung im Fokus stehen, sondern die Naturbelassenheit der Flächen.

Des Weiteren stellt der Plangeber in die Abwägung ein, dass in Bezug auf den Eingriff in den Schutzgutkomplex Landschaftsbild / Erholungsnutzung im Ergebnis der Bilanzierung ein Wertgewinn von 27,5 % zu verzeichnen ist. Mit der Anlage der öffentlichen Grünfläche wird der Grünenraum erstmals für die Erholungsnutzung erschlossen und zugänglich gemacht. Gleichzeitig werden die Voraussetzungen geschaffen, dass zukünftig mit dem Brückenschlag über das Adleregestell der Landschaftsraum der Köllnischen Heide auf kurzem Wege gut erreichbar und erlebbar wird.

Der Plangeber stellt ferner in die Abwägung ein, dass er ein komplexes Maßnahmenpaket verbindlich im Bebauungsplan geregelt hat, um den Belangen des Biotop- und Artenschutzes vollständig zu entsprechen. Beeinträchtigungen wertgebender, gesetzlich geschützter Biotope werden vollständige artgleich und wertgleich kompensiert (siehe oben).

Für den Menschen sowie Kultur- und sonstige Sachgüter ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen. Denkmalgeschützte Bereiche (Lokschuppen) bleiben erhalten. Negative Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit (Lärmbelastungen für Anwohner) können vermieden werden, da sichergestellt ist, das aufgrund bestehender Vorbelastungen im Gebiet jeder sich neu ansiedelnde Betrieb nach dem Regelwerk der TA Lärm verpflichtet ist, die geltenden Immissionswerte um 6 dB(A) zu unterschreiten und dies im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen hat.

Berlin, den 16. Februar 2016

Der Senat von Berlin

Michael Müller

.....
Regierender Bürgermeister

Andreas Geisel

.....
Senator für Stadtentwicklung und Umwelt

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan 9-60

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

für eine Teilfläche des ehemaligen Rangierbahnhofes Schöneweide
zwischen der nördlichen Verlängerung der Landfliegerstraße und der nördlichen Verlänge-
rung der Hans-Schmidt-Straße sowie für Teilflächen der
Grundstücke Groß-Berliner Damm 81/81A und 85

**im Bezirk Treptow-Köpenick,
Ortsteile Adlershof, Johannisthal und Schöneweide**

Stand 5. Februar 2016

Inhaltsverzeichnis

I	PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN	4
1	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	4
2	Beschreibung des Plangebietes.....	6
2.1	Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung	6
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	7
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand.....	7
2.4	Geltendes Planungsrecht nach BauGB	9
2.5	Verkehrserschließung	9
2.6	Technische Infrastruktur	10
2.7	Denkmalschutz	11
2.8	Landschaftsschutzgebiet.....	11
3	Planerische Ausgangssituation.....	11
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	11
3.2	Flächennutzungsplan.....	12
3.3	Landschaftsprogramm (LaPro).....	12
3.4	Stadtentwicklungsplanungen	12
3.5	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	14
3.6	Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen	14
3.7	Angrenzende festgesetzte Bebauungspläne	15
3.8	Planfeststellungen.....	15
3.9	Wasserschutzzone	17
3.10	Dienstbarkeiten.....	17
4	Entwicklung der Planungsüberlegungen (planerische Vorgeschichte).....	17
II	UMWELTBERICHT NACH ANLAGE 1 ZU § 2 ABS. 4, § 2A BAUGB.....	18
1	Einleitung	18
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans.....	18
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurde	21
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	24
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die	

voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (einschließlich Artenschutzprüfung, Biotopschutz, Wald)	24
2.1.1 Schutzbau Menschen	24
2.1.2 Schutzbau Kultur- und sonstige Sachgüter.....	25
2.1.3 Schutzbau Boden / Altlasten.....	25
2.1.4 Schutzbau Wasser	27
2.1.5 Schutzbau Klima und Luft.....	28
2.1.6 Schutzbau Tiere und Pflanzen	28
2.1.7 Schutzbau Landschaft.....	32
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	32
2.2.1 Prognose bei Durchführung der Planung	32
2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	51
2.3 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB	51
2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung von negativen Umweltwirkungen.....	51
2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich von negativen Umweltwirkungen	52
2.3.3 Biotopschutzmaßnahmen.....	53
2.3.4 Artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen	54
2.3.5 Eingriffsbeurteilung	55
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	60
3 Zusätzliche Angaben	61
3.1 technische Verfahren bei der Umweltprüfung	61
3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	61
4 Allgemein verständliche Zusammenfassung	62
III PLANINHALT UND ABWÄGUNG	66
1 Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung)	66
2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	69
3 Begründung der Festsetzungen.....	70
3.1 Art der baulichen Nutzung.....	70
3.1.1 Gewerbegebiet(e)	70
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	73
3.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	75
3.4 Weitere Arten der Nutzung	76
3.4.1 Straßenverkehrsflächen und Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	76
3.4.2 Regelung für nicht überbaubare Grundstücksflächen	79
3.5 Klimaschutz und Energieversorgung	80
3.6 Grünfestsetzungen.....	80
3.6.1 Öffentliche naturnahe Parkanlage und textliche Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen	80

3.6.2	Versiegelung und Versickerung	81
3.6.3	Sonstige Begrünungsmaßnahmen.....	83
3.6.4	Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	85
3.7	Wegerecht, Gestaltung und Immissionsschutz.....	86
3.7.1	Geh- und Fahrrecht	86
3.7.2	Gestaltungsvorschriften	86
3.7.3	Immissionsschutzfestsetzungen.....	87
3.7.4	Sonstiges	89
3.7.5	Aufschiebend bedingte Festsetzungen	90
3.8	Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB	90
3.9	Hinweise.....	91
3.10	Eintragungen als Vorschlag.....	92
3.11	Planergänzende Vereinbarungen	92
4	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (gem. § 1 Abs. 7 BauGB)....	93
IV	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	101
1	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten.....	101
2	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung..	101
3	Weitere Auswirkungen (z.B. auf die Infrastruktur, Auswirkungen auf bestehende Bebauungspläne und Landschaftspläne, auf Gestaltungsverordnungen).....	101
V	VERFAHREN	102
1	Aufstellungsbeschluss des Senats von Berlin.....	102
2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB	102
3	Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB.....	127
4	Sonstige Änderungen im Nachgang zu den Beteiligungsschritten	152
5	Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB	153
6	Sonstige Änderungen im Nachgang zum Beteiligungsschritt	188
7	Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	188
VI	RECHTSGRUNDLAGEN	210
VII	ANHANG.....	211

I PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN

1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Veranlassung des Plans

Der Bebauungsplan 9-60 soll die planungsrechtlichen Grundlagen für die städtebauliche Entwicklung der nordöstlich an die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ angrenzenden, für den Bahnbetrieb nicht mehr erforderlichen, Bahnflächen des ehemaligen Rangierbahnhofes Schöneweide („Gleislinse“) schaffen.

Die Bahnflächen des ehemaligen Rangierbahnhofes Schöneweide werden heute schon weitgehend und voraussichtlich ab Mitte des Jahres 2016 vollständig nicht mehr für Bahnbetriebszwecke benötigt. Das Land Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (SenStadtUm) beabsichtigt gemeinsam mit der DB Netz AG als Haupteigentümerin das nicht mehr betriebsnotwendige ehemalige Bahngelände einer qualifizierten gewerblichen Nutzung zuzuführen und entsprechend zu entwickeln.

Die wachsende Attraktivität des zum großen Teil entwickelten Wissenschafts- und Wirtschaftsstandortes Adlershof steigert die gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten dieser brachgefallenen Bahnflächen. Durch eine Kooperation des Landes Berlin und der DB Netz AG können insbesondere

- stadtwirtschaftlich erforderliche und zugleich wirtschaftspolitisch attraktive Ansiedlungsmöglichkeiten im Berliner Wachstumsraum Süd-Ost, im unmittelbaren Einflussbereich des erfolgreichen Technologiestandortes Adlershof, geschaffen,
- die den Süd-Ost-Raum Berlins zerschneidende Verkehrstrasse Görlitzer Bahn / Adlergestell durch eine Fuß- und Radfahrverbindung überwunden und damit die Vernetzung des Landschaftspark Johannisthal mit der Köllnischen Heide erstmalig direkt hergestellt und so die Stadt- und Landschaftsstruktur erheblich verbessert sowie
- der S-Bahnhof "Betriebsbahnhof Schöneweide" in das zu entwickelnde Gebiet geöffnet und damit eine Verbindung zum Groß-Berliner Damm geschaffen werden.

Zu diesem Zweck haben die DB Netz AG, SenStadtUm und der Bezirk Treptow-Köpenick am 17. August 2012 einen städtebaulichen Rahmenvertrag als dreiseitigen Vertrag abgeschlossen. Ziel des Vertrages ist die gemeinsame Entwicklung des Gebiets. Diversifizierte Gewerbegebiete im Bereich der Gleislinse sollen zeitnah als Potentiale für die Erweiterung des Technologiestandortes Adlershof geschaffen und für Investoren bzw. Gewerbebetriebe zur Verfügung gestellt werden.

Aufgrund der Größe des Gebietes, der Nachbarschaft zu dem städtebaulichen Entwicklungsbereich und zur Gewährleistung einer integrierten und abgestimmten Entwicklung und Erschließung hat der Senat in seiner 136. Sitzung am 10.11.2009 die zu entwickelnden Flächen des ehemaligen Rangierbahnhofes als Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB festgestellt. Damit ist SenStadtUm zuständig für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens. Der Rat der Bürgermeister hat in seiner 36. Sitzung am 22.10.2009 sein Einverständnis dazu erklärt.

SenStadtUm hat daraufhin am 9. November 2012 beschlossen, für die Teilfläche des ehemaligen Rangierbahnhofes Schöneweide zwischen der nördlichen Verlängerung der Landfliegerstraße und der nördlichen Verlängerung der Hans-Schmidt-Straße sowie für Teilflächen der Grundstücke Groß-Berliner Damm 81 / 81A und 85 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteile Adlershof, Johannisthal und Schöneweide einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung 9-60 aufzustellen.

Erforderlichkeit des Plans

Das insgesamt 44,9 ha große Bahnbetriebsgelände innerhalb des Geltungsbereichs unterlag zum Zeitpunkt der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens weitestgehend noch der Planfeststellung. Die Rangieranlage ist im Jahre 1998 außer Betrieb gegangen, so dass weite Bereiche schon vor diesem Zeitpunkt nicht mehr betriebsnotwendige Flächen waren.

Das Streckengleis des stadtauswärts führenden Richtungsgleises der Görlitzer Bahn, das das Plangebiet durchquerte, wurde an die Gleisanlagen im Nordosten (Gleis 1 außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 9-60) herangelegt. Das Gleis ist zum Fahrplanwechsel im Dezember 2015 in Betrieb gegangen. Der Rückbau des alten Gleises ist für Ende des 1. Quartals 2016 terminiert, so dass dann die linsenförmige Fläche dazwischen einer städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden kann. Die rechtlichen Voraussetzungen für die Verlegung des Gleises sind durch Fachplanungsrecht geschaffen (Planfeststellungsbeschluss vom 11.04.2014 zur Parallelverlegung Fernbahn).

Um die Flächen für gewerbliche Nutzungen zu entwickeln und den Bebauungsplan zur Festsetzung zu bringen, ist es erforderlich, die nicht mehr für den Bahnbetrieb benötigten Flächen gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) von Bahnbetriebswecken freizustellen. Die Bauleitplanung erfolgt somit unter dem Vorbehalt der Aufhebung der Planfeststellung zur Gleisverlagerung und der Freistellung nach durchgeführter Gleisverlagerung (vergleiche dazu auch 3.8). Der Freistellungsantrag wurde von der DB gestellt. Die Freistellung der Flächen zwischen den Gleisen hat das EBA bereits beschieden. Die verbleibenden Bahnflächen, für die keine Freistellung beantragt wurde, werden im Bebauungsplan auch künftig nachrichtlich übernommen.

Das gesamte Areal bedarf einer grundlegenden Neuorientierung und Umstrukturierung. Als Basis dient der hierfür erarbeitete städtebauliche Rahmenplan. Ziel ist es, die angrenzende städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ zu arrondieren und dabei an das geplante und schon weitgehend gebaute Verkehrsnetz anzuschließen. Der Rahmenplan hat auch die wesentlichen Prämissen für die vorhersehbaren Eingriffe in Natur und Landschaft fixiert und damit den Rahmen des planerischen Ausgleichs festgelegt.

Nach vollständiger Freistellung von Bahnbetriebszwecken würde es sich weitgehend um einen unbeplanten Bereich bzw. Außenbereich handeln und die Zulässigkeit von Vorhaben auf den nicht mehr planfestgestellten Flächen würde sich nach § 35 BauGB richten, wenn kein Bebauungsplan aufgestellt würde. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieser stadtentwicklungspolitisch erforderlichen Gewerbegebiete nach Maßgabe des zwischen dem Land Berlin, dem Bezirk Treptow-Köpenick und der DB Netz AG entwickelten Rahmenplans einschließlich der nutzungsstrukturellen Sicherung von Qualitätsmerkmalen kann aber auf der Basis des § 35 BauGB weder ermöglicht noch gesteuert werden. Dazu gehört auch, dass die grundlegende Neuorganisation des Erschließungssystems mit den Anschlüssen an die bereits funktionsfähigen oder geplanten öffentlichen Erschließungsstraßen innerhalb der Entwicklungsmaßnahme auf der benannten Rechtsgrundlage nicht sichergestellt werden kann.

Zur Gewährleistung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist folglich die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 1 BauGB geboten. Die Voraussetzungen des § 1 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplans liegen vor. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 9-60 sollen die öffentlichen und privaten Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

Zur Umsetzung der oben genannten Ziele müssen auch Teilflächen der direkt an die Gleislinse angrenzenden Bebauungspläne (XV-54c, 9-16, 9-16-1 und XV-67a) überplant werden.

2 Beschreibung des Plangebietes

2.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung

Das Bebauungsplangebiet 9-60 liegt in der heutigen stadträumlichen Einordnung auf halbem Wege zwischen der Innenstadt und dem zukünftigen Flughafen BER und ist durch die S-Bahnansbindung und den Autobahnzubringer hervorragend mit diesem Zukunftsort verbunden. Der unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich gelegene S-Bahnhof Betriebsbahnhof Schöneweide befindet sich etwa mittig zwischen den Stadt- bzw. Ortsteilzentren Schöneweide und der Dörfeldstraße (Adlershof).

Das Plangebiet erstreckt sich auf einer Länge von knapp zwei Kilometern zwischen diesen beiden Stadt- bzw. Ortsteilzentren, wenn auch nicht bis an sie heranreichend. Unmittelbar im Nordosten des Plangebiets liegen die Bahnanlagen der S- und Fernbahn und nördlich anschließend die übergeordnete Bundesstraße Adlergestell (B96/B 96a). Im Südwesten des Plangebiets liegt, wenn auch – mit Ausnahme der künftigen Benno-König-Straße – nicht direkt an das Plangebiet angrenzend der Groß-Berliner Damm. Dieser bildet eine Parallelverbindung in einem Abstand von etwa 500 m zum Adlergestell zur Verbindung der Ortsteile Adlershof und Johannisthal. Die seit Dezember 2006 erstmals durchgebundene Straße stellt eine wesentliche Erschließungsvoraussetzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 9-60 dar.

Das unmittelbare und weitere Umfeld des Plangebiets ist vorwiegend durch gewerbliche Bebauung und Nutzung geprägt. Diese gewerbliche Vorprägung ist im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ aufgenommen und planungsrechtlich durch die direkt südwestlich angrenzenden Bebauungspläne XV-67a, 9-16, 9-16-1 und XV-54c gesichert worden. Auch südwestlich des Groß-Berliner Damms befinden sich Bebauungspläne im Verfahren, die Gewerbegebiete festsetzen sollen. Diese werden vom Landschaftspark Johannisthal begrenzt. Über die sogenannte Ostfuge des Landschaftsparks Johannisthal, die in 2009 hergestellt wurde, soll der Landschaftspark mit dem umliegenden Stadtraum und den Bahnflächen verknüpft werden.

Nach Nordosten stellt sich die stadträumliche Situation grundlegend anders dar. Hier bilden die Bahnanlagen der S- und Regionalbahn in Verbindung mit dem Adlergestell eine stark ausgeprägte Barriere gegenüber dem nordöstlich des Adlergestells vorhandenen Nutzungen aus Sportanlagen, Schule, gewerblichen Nutzungen (u.a. S-Bahnhauptwerkstatt Schöneweide, Tankstelle) und Kleingartenkolonien sowie dem sich weiter nordöstlich anschließenden Landschaftsraum der Köllnischen Heide.

Wohnnutzungen grenzen nicht unmittelbar an das Plangebiet an. In Adlershof liegt eine Wohnsiedlung aus kleinteiligen Siedlungshäusern nordöstlich des Adlergestells der südöstlichen Spitze des Geltungsbereichs gegenüber. In Johannisthal reicht eine Wohnsiedlung im Geschosswohnungsbau bis an die Landfliegerstraße, deren Verlängerung die südwestliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans 9-60 bildet.

Der zu überplanende Bereich stellt sich heute vorwiegend als ausgedehnte Brachfläche dar, auf der sich inzwischen geschützte Biotope entwickelt haben und die zum Teil mit Einzelbäumen, teilweise wertvollen Baumgruppen, im südöstlichen Bereich noch linearen Gehölzstrukturen und im Übrigen mit Baumaufwuchs bestanden ist.

Auf die früher ausgeübte Nutzung als Rangierbahnhof weisen außerhalb des denkmalgeschützten Ensembles nach Rückbau der meisten Gleise nur noch wenige Merkmale wie der verbliebene Schotterbelag und die Spuren der Gleisanlagen hin. In Folge der Schließung des Betriebs sind die Gleise und sonstige Betriebsanlagen wie Signale und Beleuchtung bereits fast vollständig zurückgebaut worden.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich ist ca. 44,9 ha groß und umfasst Flächen zwischen der nördlichen Verlängerung der Landfliegerstraße und der nördlichen Verlängerung der Hans-Schmidt-Straße. Zudem liegen Teilflächen der Grundstücke Groß-Berliner Damm 81 / 81A und 85 im Geltungsbereich.

Die nordöstliche Grenze des Bebauungsplanentwurfs wird in ihrem genauen Verlauf durch die Achse des Gleises 1 der Stecke 6142 (Berlin-Görlitz) gemäß Planfeststellungsbeschluss 511 ppa/037-3266 vom 11.04.2014 bestimmt. Die Achse liegt 2,5 m außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Alle betriebsnotwendigen Anlagen befinden sich innerhalb der 2,50 m.

Der Bebauungsplan 9-60 überplant auch untergeordnete Teilflächen der südwestlich an die Gleislinse angrenzenden Bebauungspläne XV-54c, 9-16, 9-16-1 und XV-67a und somit auch Grundstücksflächen innerhalb der Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“.

Die nordöstlichen Geltungsbereichsgrenzen der festgesetzten Bebauungspläne XV-67a, 9-16, 9-16-1 und XV-54c bilden zugleich die Grenze des Entwicklungsgebiets.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich entsprechend der Vornutzung als Bahnbetriebsgelände überwiegend im Eigentum der DB Netz AG und teilweise im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland, Bundeseseisenbahnvermögen (BEV). Die Teilflächen aus den Geltungsbereichen der festgesetzten Bebauungspläne sowie von der Deutschen Bahn AG erworbene Flächen im Süden des Geltungsbereiches sind Eigentum des Landes Berlin.

Zum besseren Verständnis der Festsetzungen im Kontext mit seinem Umfeld stellt die Planunterlage auch Bereiche außerhalb des üblichen 30 m Streifen um den Geltungsbereich des Plangebiets dar. Im Grundstücksverzeichnis sind diese zusätzlichen Flächen nicht aufgeführt.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Der Bebauungsplan 9-60 überplant die nicht mehr betriebsnotwendigen Bahnanlagen des ehemaligen Rangierbahnhofes Schöneweide im Südosten Berlins im Bezirk Treptow-Köpenick. Der 1904 eröffnete Verschiebebahnhof nahm eine ausgedehnte Fläche der Berlin-Görlitzer Bahntrasse ein und wurde 1998 stillgelegt. Die Gleise, die vom Bahnhof Schöneweide kamen bzw. heute noch kommen, liegen in Hochlage auf dem Bahndamm.

Zum Rangierbetrieb gehörten zwei Ablaufberge, von denen aus die Verteilung auf die einzelnen Schienenstränge für die Zugbildung vorgenommen wurde. Bedingt durch die historische Vornutzung ist das Gelände modelliert und weist Höhenunterschiede bis zu 3,50 m auf. Allerdings ist der Bereich des ehemaligen Rangierbahnhofes weitgehend ebenerdiges Gelände. Hier waren über vierzig parallele Schienenstränge angeordnet, innerhalb derer u.a. der jetzt denkmalgeschützte Bereich des Bahnbetriebswerks mit Lokschuppen liegt.

Der heute denkmalgeschützte Gebäudebestand des Bahnbetriebswerks aus Lokschuppen mit einer 23 m breiten Drehscheibe, Wasserturm, Übernachtungsgebäude und Dienstgebäuden sowie weitere nicht denkmalgeschützte Lagerhallen und z.T. kleinere Funktionsgebäude der Bahn im Norden des Plangebiets zeugen ebenfalls von der historischen Nutzung. Besonders markant ist dabei der halbringförmige Lokomotivschuppen. Die aus gelben Backsteinen errichtete Anlage umschreibt einen Halbkreis, an deren Innenseite sich zwanzig große Torbögen zur Einfahrt in die Lokomotivstände befinden.

Im zweigeschossigen Verwaltungsgebäude neben dem Wasserturm liegen Garderoberräume, Sanitäreinrichtungen, ein Vereinsbüro und ein Küchenbereich für die Zugbewirtschaftung und Veranstaltungs-Catering. Im Nebengebäude an der Drehscheibe befinden sich Lager für die Gleisunterhaltung, Räume für Notstromaggregat und Energieversorgung (Hauptstromanschluss) und eine Trafostation von DB-Energie.

Auf dem Gelände sind ferner weitere leerstehende Schuppen und Baracken sowie Einrichtungen zur Instandhaltung und Betrieb der Lokomotiven vorhanden. Gegenwärtig befinden sich ca. 15 Dampf- und Diesellokomotiven (zum Teil betriebsfähig), ein Eisenbahn-Drehkran zur Bekohlung von Dampflokomotiven und ca. 30 Personen- und Güterwagen auf dem Gelände.

Der gesamte beschriebene planfestgestellte Bereich des ehemaligen Bahnbetriebswerks wird durch den Verein Dampflofreunde Berlin e.V. unterhalten und mit Ausnahme des denkmalgeschützten Übernachtungsgebäudes und des Dienstgebäudes sowie der leerstehenden Gebäude und Schuppen genutzt. Das Gelände ist langfristig und mit Zustimmung der Landeseisenbahnbehörde durch den Verein von der DB Netz AG gepachtet und wird ggf. an den Verein veräußert. Er ist zudem von einem hohen Zaun umgeben. Alle Bahnanlagen innerhalb der Einfriedung sowie die nordwestlich aus dem Bereich führenden Gleise 64, 65 und 66 sind bis zur definierten Infrastrukturgrenze zur DB Netz AG Bestandteil der „Anschlussbahn Dampflofreunde Berlin e. V.“.

Die Fußgängerbrücke zur Erschließung des S-Bahnhofes Betriebsbahnhof Schöneweide erstreckt sich über das Adlergestell und die S-Bahnanlagen und hat einen ihrer Fußpunkte im Plangebiet nahe dem historischen Gebäudebestand. Der Abgang in das Plangebiet ist für die Öffentlichkeit geschlossen.

Das stadtauswärts führende Richtungsgleis der Görlitzer Bahn (Fern- und Regionalbahn) befindet sich im Rückbau, der im Frühsommer 2016 abgeschlossen ist.

In Längsrichtung befindet sich nordöstlich parallel zum Streckengleis ein zum Teil nicht ausgebauter Verbindungsweg, der allerdings nicht öffentlich zugänglich ist. Daran angelagert befinden sich einzelne meist leerstehende und teilweise bereits eingefallene Gebäude/Schuppen des Bahnbetriebswerks sowie teilweise noch genutzte Garagen.

Am südwestlichen Rand des Geltungsbereichs liegen jenseits der stadtauswärtsführenden Gleises ebenfalls einige gewerblich, vorwiegend von der DB Bahnbau, genutzte Lagerhallen, Schuppen und Unterstände, teilweise von minderer oder einfacher baulicher Substanz. Einige der Gebäude wurden zwischenzeitlich beräumt. Dieses weitgehend versiegelte Gelände (u.a. mit einer ehemaligen Anlieferrampe) wird von einer Privatstraße erschlossen, die wiederum in den Groß-Berliner Damm mündet.

Der Vegetations- und Faunabestand ist 2010 und 2013 fachgutachtlich in einer landschaftsökologischen Bestandsaufnahme erhoben worden. Der überwiegende Teil des 2013 noch vorhandenen Baumbestands auf Bahngelände ist 2014 gefällt worden (siehe Umweltbericht).

Das Plangebiet wird von einer mit umweltgefährdenden Stoffen (LCKW) belasteten Grundwasserfahne unterquert, die ihren Ursprung im S-Bahnausbesserungswerk außerhalb des Geltungsbereiches 9-60 und jenseits des Adlergestells hat. Da sich die Ausdehnung der Grundwasserfahne ändert, werden in den Bebauungsplan nur der textliche Hinweis Nr. 2 sowie eine Skizze in den Umweltbericht zur Veranschaulichung des gegenwärtigen Zustands aufgenommen. Dadurch sollen potenzielle Nutzer/Erwerber auf den Sachverhalt und den damit verbundenen Abstimmungsbedarf für bestimmte Baumaßnahmen (siehe Kap. 2.2.1.3) mit den zuständigen Behörden insbesondere mit SenStadtUm (Bodenschutzbehörde, Referat VIII C) und dem Bezirklichen Umweltamt, hingewiesen werden. Betroffen sind nach derzeitigem Kenntnisstand insbesondere Teileflächen des GE1bis GE7.

2.4 Geltendes Planungsrecht nach BauGB

Die Flächen im Geltungsbereich unterlagen bis zum Freistellungsbescheid vom 21.04.2015 weitestgehend der Planfeststellung. Mit einer Fläche von annähernd 44,9 ha ist der Bebauungsplan deutlich größer als die in drei Stufen zur Freistellung vorgesehene Fläche etwa 35,8 ha. Dies liegt daran, dass der Bebauungsplan Flächen, die planfestgestellt bleiben sowie Teilflächen festgesetzter Bebauungspläne (siehe unten) umfasst.

Fläche in ha	
44,9	Geltungsbereich 9-60
35,8	Insgesamt zur Freistellung vorgesehen/bzw. freigestellt
5,6	dauerhaft der Planfeststellung unterliegend
3,5	nicht planfestgestellt/festgesetzter B-Plan

Nach der Freistellung einer rd. 31,6 ha großen Fläche von Bahnbetriebszwecken im April 2015 handelt es sich nunmehr weitgehend um einen unbeplanten Bereich bzw. Außenbereich bei welchem sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 BauGB richtet.

Das im Dezember 2015 außer Betrieb gegangene Streckengleis des stadtauswärts führenden Richtungsgleises der Görlitzer Bahn ist von der Freistellung bislang ausgenommen. Das Gleis wurde inzwischen an die Gleisanlagen im Nordosten (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 9-60) herangelegt, um die zukünftigen Gewerbegebiete vom Groß-Berliner Damm aus erschließbar zu machen. (Hierzu siehe auch Kapitel 3.8 der Begründung)

Teilflächen am südwestlichen Geltungsbereich liegen innerhalb der festgesetzten Bebauungsplänen XV-54a, 9-16, 9-16-1 und XV-67a (vergleiche dazu Karte im Umweltbericht im Kap II.2.3.5.). Diese unterliegen bereits zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens 9-60 dem Planungsrecht nach BauGB und nicht der Planfeststellung. Da diese Teilflächen zudem in einem förmlich festgelegten Entwicklungsbereich liegen (Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/ Adlershof), sind hierfür außerdem die Verfahrensvorschriften des § 169 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i.V. m. § 144 und § 145 BauGB (Entwicklungsgenehmigungsvorbehalt) anzuwenden.

Schließlich unterliegen andere Teilflächen heute wie in Zukunft der Planfeststellung. (Hierzu siehe auch Kapitel 3.8 sowie IV.3.7.5 der Begründung)

2.5 Verkehrserschließung

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist nicht durch öffentliche Straßen erschlossen.

Die öffentlich gewidmete Landfliegerstraße führt auf das Plangebiet zu. Von hier aus ist es zwar möglich, auf den parallel zum stillgelegten Gleis verlaufenden Erschließungsweg und gleichzeitig über einen weiteren Fahrweg auf die, durch den Verein genutzten historischen Eisenbahnanlagen zu gelangen. Es handelt sich aber nicht um öffentlich gewidmetes Straßenland, sondern um das Bahnbetriebsgelände. Die Zufahrt auf das Bahnbetriebsgelände ist durch ein Tor gesichert.

Die Wagner-Régeny-Straße und die Igo-Etrich-Straße erschließen von Osten her das Plangebiet. Die Wagner-Régeny-Straße ist bis zur Höhe Igo-Etrich-Straße fertig ausgebaut und ebenso wie die Igo-Etrich-Straße für den öffentlichen Verkehr freigegeben.

Der Groß-Berliner Damm dient zukünftig der Erschließung, wenn er über die künftige Benno-König-Straße mit dem Plangebiet verbunden ist. Der Groß-Berliner Damm beginnt am Sterndamm in Johannisthal und endet in der Rudower Chaussee in Adlershof.

Der Abschnitt zwischen Segelfliegerdamm und der Georg-Schendel-Straße ist als vier-spurige Haupterschließungsstraße mit Radwegen und einer 12,0 m breiten mittellagigen Straßenbahn-Vorhaltetrasse in einer Gesamtbreite von 38 m ausgebaut.

Die Buslinie 163 auf dem Groß-Berliner Damm verbindet das Plangebiet mit den beiden S-Bahnhöfen Schöneeweide und Adlershof, wo es jeweils einen Anschluss an das Straßenbahnnetz gibt. Mittelfristig ist eine Straßenbahnlinie über den Groß-Berliner Damm nach Schöneeweide geplant. Die Vorbereitung für die Planfeststellung hat begonnen.

Der S-Bahnhof Adlershof liegt nur einige hundert Meter von der südöstlichen Spitze des Geltungsbereiches entfernt. Der Zugang zum S-Bahnhof Betriebsbahnhof Schöneeweide ist heute vom Plangebiet aus im Regelfall nicht möglich, da der Zugang auf der Fußgängerbrücke durch ein Tor gesichert ist. Er wird heute lediglich noch zu besonderen Anlässen, wie Festen und Veranstaltungen (mit sehr hoher Besucherzahl) der Dampflokfreunde e.V. genutzt. Eine Öffnung wäre zwar technisch jederzeit möglich, wird aber aus Gründen der Verkehrssicherheit nur in Ausnahmefällen genehmigt.

2.6 Technische Infrastruktur

An der nördlichen Grenze verläuft annähernd parallel zur Geltungsbereichsgrenze ein Regenwasserkanal in der Zuständigkeit der Berliner Wasserbetriebe.

Mit Vertrag vom 29.09./15.10.1927 gestattete die Deutsche Reichsbahn-Gesellschaft der Stadt Berlin "den Bau eines Regenwasserkanals unter den Gleisen des Verschiebebahnhofs Nieder Schöneeweide-Johannisthal" unter Vorbehalt des jederzeitigen Widerrufs. Im Falle des Widerrufs verpflichtet sich die Stadt Berlin, die Kanalanlage auf eigene Kosten innerhalb eines Jahres nach Aufforderung zu beseitigen und das Bahngelände oder sonstiges Bahneigentum in den Zustand zurückzuversetzen, den es vor Herstellung der Anlage hatte. Der Vertrag berechtigt ferner die Deutsche Reichsbahn-Gesellschaft, jederzeit die kostenlose Aufnahme ihrer Regenwässer vom Bahnhof Niederschöneeweide-Johannisthal zu verlangen. Die dafür erforderlichen Anschlüsse hatte Berlin beim Bau des Kanals vorzusehen.

Der Regenwasserkanal hat inzwischen einen Anschluss an den Kanal im Groß-Berliner Damm außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Hier liegt ab der Einmündung Hermann-Dorner-Allee ein Regenwasserkanal mit großem Querschnitt (DN 600 bis DN 1000). Das Regenwasser fließt in nordwestlicher Richtung. Nach Aufnahme weiterer Sammler knickt der Kanal in die Landfliegerstraße ab (DN 1200) und fließt mit einem Düker unter den Bahngleisen innerhalb des Geltungsbereichs 9-60 weiter Richtung Spree. Dieser Kanal ist trotz seines großen Querschnitts stark überlastet. Dies liegt an der begrenzten Kapazität des Dükers sowie an der Tatsache, dass das Kanalnetz von der Spree her in hohem Maße eingestaut ist.

Das ehemalige Rangierbahnhofsgelände wird des Weiteren von einer Vielzahl von (unterirdischen) Leitungstrassen durchquert, die der Stromversorgung der Bahnhofsbeleuchtung, der Trinkwasserversorgung und der Regen- und Schmutzwasserentsorgung der Betriebsgebäude, der Signal- und Weichensteuerung usw. dienten, und die zum geringen Teil auch heute noch zur Aufrechterhaltung des Bahnbetriebes benötigt werden.

Mit dem Bau der künftigen Benno-König-Straße und der künftigen Wagner-Régeny-Straße sind auch der Bau von Trink-, Regen- und Schmutzwasserleitungen vorgesehen. Die Abstimmung dazu erfolgt im Rahmen der Straßenentwurfsplanung.

2.7 Denkmalschutz

Gemäß §§ 4 und 5 DSchG Berlin obliegt der Denkmalfachbehörde die nachrichtliche Aufnahme von Denkmalen in ein Verzeichnis (Denkmalliste) und dessen Führung. Unter der Objekt Dok Nr.: 09045261 ist das Bahnbetriebswerk Schöneweide, mit Lokschuppen, Wasserturm, Übernachtungsgebäude, Dienstgebäude, 1902-06 in der Denkmalliste Berlin 04.07.2012 eingetragen.

Das denkmalgeschützte Ensemble wird nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen.

2.8 Landschaftsschutzgebiet

Die bestehende Ostfuge des Landschaftsparks Johannisthal ist Teil des Landschaftsschutzgebiets 48 „Ehemaliges Flugfeld Johannisthal“. Durch den geänderten Verlauf der Ostfuge wurde eine Anpassung der ursprünglichen Schutzgebietsverordnung notwendig, die mit der „Verordnung zur Änderung der Verordnung zum Schutz der Landschaft des ehemaligen Flugfeldes Johannisthal und über das Naturschutzgebiet ehemaliges Flugfeld Johannisthal im Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin“ vom 28. November 2008 (GVBl. Nr.30, S.446) rechtskräftig wurde. Eine ca. 470 m² große Teilfläche des Landschaftsschutzgebiets wird durch die künftige Wagner-Régeny-Straße als Straßenverkehrsfläche überplant. Hierfür wurde eine Befreiung außerhalb förmlicher Verfahrensschritte beantragt und in Aussicht gestellt. Nördlich davon liegt lediglich eine Teilfläche mit einer Größe von ca. 670 m² noch im Landschaftsschutzgebiet. Langfristig soll auch für die verlängerte Ostfuge und den bahnbegleitende Grünzug das förmliche Verfahren zur Erweiterung des Landschaftsschutzgebiets um diese Grünflächen durchgeführt werden.

Der als Landschaftsschutzgebiet festgesetzte Teilbereich wird nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen.

3 Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Für den Bebauungsplan ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Raumordnungsgesetz insbesondere aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. S. 629) sowie der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. S. 182).

Gemäß Grundsatz aus § 1 Abs. 1-4 LEPro und Ziel 2.5 LEP B-B soll Berlin in seiner Bedeutung als Metropole und Bundeshauptstadt sowohl auf nationaler als auch auf internationaler Ebene gestärkt werden. Dabei wird insbesondere auf den Einfluss der Stadt auf die gesamte Hauptstadtregion sowie auf die wirtschaftliche Bedeutung abgezielt. Darüber hinaus formuliert § 2 Abs. 1 LEPro, dass, im Hinblick auf die wirtschaftliche Entwicklung der Gesamtregion, sich die Wachstumschancen insbesondere in Berlin befänden. So sollen sich künftig verstärkt die Zentralen internationalen Unternehmen und innovative Industriebetriebe in der Stadt ansiedeln sowie Berlin als Wirtschafts- und Wissenschaftszentrum etablieren (Grundsatz 2.6 LEP B-B).

Die vorrangige Siedlungsentwicklung soll innerhalb raumordnerisch festgelegter Siedlungsbereiche erfolgen. Der Innenentwicklung ist Vorrang vor der Außenentwicklung bei Erhalt und Umgestaltung des baulichen Bestandes einzuräumen. Dabei sollen die Entwicklung verkehrssparender Siedlungsstrukturen berücksichtigt, der innerstädtische Einzelhandel gestärkt und die verbrauchernahe Grundversorgung gesichert werden (§ 5 Abs. 1-4 LEPro).

Nach Grundsatz 4.8 Abs. 1 und 5 des LEP B-B ist die Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten nur auf Standorten in städtischen Kernbereichen vorgesehen (raumordnerisches Integrationsgebot).

Gemäß dem Grundsatz 4.1 des LEP B-B soll die Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale und vorhandener Infrastruktur innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete bei räumlicher Zuordnung und ausgewogener Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung erfolgen.

Hinsichtlich der Freiraumentwicklung sollen die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden (§ 6 Abs. 1 LEPro). Des Weiteren soll eine Inanspruchnahme und Zerschneidung insbesondere von großräumigen unzerschnittenen Freiräumen gemäß § 6 Abs. 2 LEPro vermieden werden.

Das Plangebiet liegt nach den zeichnerischen Festlegungen des LEP B-B im Gestaltungsräum Siedlung, in dem die Entwicklung von Siedlungsflächen auf Ebene der Landesplanung grundsätzlich ermöglicht wird und die Kommunen große Spielräume zur Binnendifferenzierung haben. Die Planung entspricht vollständig den Grundsätzen und Zielen des LEPPro der Innenentwicklung und der Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotentiale.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 17. November 2015 (ABl. S. 2674), stellt den Großteil des Geltungsbereichs gewerbliche Baufläche dar. Mittig im der gewerblichen Baufläche der Gleislinse ist das Symbol für schadstoffbelastete Böden eingetragen. Südwestlich ist angrenzend an das Bahngelände der S-Bahn und der Görlitzer Bahn (Gleis 1 und 2) ein Grüngürtel in symbolischer Breite dargestellt. Diese Grünfläche hat einen Anschluss als Grünverbindung an den Landschaftspark Adlershof (sogenannte Ostfuge).

3.3 Landschaftsprogramm (LaPro)

Das Landschaftsprogramm/Artenschutzprogramm vom Juli 1994 stellt Entwicklungsziele und Maßnahmen zur Umsetzung, gegliedert nach den vier Bereichen Naturhaushalt / Umweltschutz, Biotop- und Artenschutz, Landschaftsbild sowie Erholung und Freiraumnutzung dar. Die Aussagen zum Landschaftsprogramm und seine Berücksichtigung werden im weiteren Verfahren in den Umweltbericht im Kapitel II. der Begründung aufgenommen.

3.4 Stadtentwicklungsplanungen

Stadtentwicklungsplan Verkehr

Der StEP Verkehr ist ein strategisch orientiertes Handlungskonzept und wurde am 29.03.2011 vom Senat beschlossen. Leitbild und Ziele münden in konkrete Handlungsempfehlungen für die Mobilitätspolitik des Landes.

Der Groß-Berliner Damm ist im StEP Verkehr als Straße Stufe III (örtliche Straßenverbindung) und das Adlergestell als Straße der Stufe II (übergeordnete Straße) im Bestand 2015 dargestellt. Diese Kategorisierung des Adlergestells und des Groß-Berliner Damms gelten auch für die Planung 2025 fort. Auf den Gleisen entlang des Betriebsbahnhofs Schöneweide verkehren S-Bahn und Fernbahn.

Für den öffentlichen Verkehr bis 2025 wird eine Straßenbahnverbindung auf dem Groß-Berliner Damm zwischen Sterndamm und Rudower Chaussee als Planung/Realisierung dargestellt. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden keine Aussagen getroffen.

Stadtentwicklungsplan Zentren

Der Berliner Senat hat am 11.04.2011 den StEP Zentren 3 beschlossen. Die vorrangigen Ziele des StEP Zentren sind die Stärkung der städtischen Zentren, Sicherung einer wohnungsnahen Grundversorgung sowie die stadtzentrenverträgliche Integration von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-60 liegt außerhalb der gekennzeichneten Zentren. Er liegt zwischen dem Stadtteilzentrum Schöneweide und dem Ortsteilzentrum Dölpfeldstraße / Rudower Chaussee.

Stadtentwicklungsplan Klima

Der Berliner Senat hat am 31.05.2011 den StEP Klima beschlossen. Oberstes Ziel des StEP Klima ist die Lebensqualität unter dem Vorzeichen des Klimawandels zu sichern. In den Analysekarten zum Bioklima werden Teile des Geltungsbereichs als Siedlungsräume mit überwiegender Arbeitsplatznutzung und prioritärem Handlungsbedarf dargestellt. Der Maßnahmenplan zu Grün- und Freiflächen stellt in Bezug auf die Stadtbäume im Siedlungsraum Teile des Bebauungsplans als Räume mit aktuell und perspektivisch prioritärem Handlungsbedarf dar. Weitergehend werden Potenziale zur Entsiegelung unbebauter Flächen und zur Neupflanzung von Straßenbäumen gesehen. In Bezug auf die Gewässerqualität und Starkregen ist eine Ausweitung der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung angedacht. Die Analysen und Maßnahmen des StEP Klima gehen noch davon aus, dass ein Großteil des Geltungsbereiches gemäß der Darstellung im FNP als Bahnfläche genutzt wird. Ziel des Bebauungsplans ist es aber, die Nutzung dieser Fläche bauplanungsrechtlich zu sichern. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Umsetzung der Planung von Bahnflächen in Gewerbegebiet auch zukünftig den Rahmensetzungen des StEPs Klima für diesen Bereich entspricht.

Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025

Der StEP Wohnen 2025, beschlossen am 8. Juli 2014, benennt die stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Leitlinien und Ziele sowie Strategien und Handlungsfelder für Neubau- und Bestandsentwicklung bis 2025. Er zeigt die wesentlichen Flächenpotentiale für Wohnungsneubau in Berlin, trifft Aussagen zum erforderlichen Umfang und zur Verteilung in der Stadt und ist Grundlage für angebots- und nachfragegerechte wohnungspolitische Instrumente und Maßnahmen sowie für die Bauleitplanung.

Ein Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt aufgrund der schematisierten Darstellung zwar innerhalb des Neubaubereichs Johannisthal/Adlershof, der der Realisierung von insgesamt ca. 1.800 neuen Wohneinheiten dienen soll. Im Geltungsbereich sind aber keine Standorte für den Wohnungsbau vorgesehen.

Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe

- Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich -

Im Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe / EpB vom 25. Januar 2011 ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche innerhalb eines gewachsenen Großstandorts (großmaßstäblicher Standort) dargestellt. Es zählt zu den im StEP Industrie und Gewerbe definierten Maßnahmenflächen, für die eine vorrangige Inanspruchnahme von Flächenpotentialen gewerblicher Bauflächen > 5 ha vorgesehen ist.

Das Areal befindet sich zudem innerhalb eines Bereichs, für den eine Stärkung des Schwerpunktes Produktion in Verknüpfung mit Wissenschaft / Forschung angestrebt wird. Dabei handelt es sich um einen der drei räumlichen Schwerpunkte innerhalb Berlins mit besonderer Nähe zwischen Wissenschaft und Produktion, deren Verzahnung weiter entwickelt werden soll (Standort Adlershof mit dem Wissenschafts- und Technologiepark Adlershof in Verbindung mit den Einrichtungen der Humboldt Universität und der Hochschule für Technik und Wirtschaft).

Der gesamte nordwestliche Teil des Geltungsbereichs bis zur Igo-Etrich-Straße gehört zur Flächenkulisse Nr. 27 Johannisthal des „Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich“, mit dem über eine Flächensicherung hinaus auch eine Standortprofilierung initiiert werden soll. Die Festsetzungen des Bebauungsplans 9-60 entsprechen insbesondere den Entwicklungsansätzen „Neuentwicklung“ und „Weiterentwicklung“ des Betriebsbahnhofs Schöneweide sowie den Entwicklungsmaßnahmen „Aktivierung von Flächenpotenzialen“.

3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

Planwerk Südostraum Berlin

Das Planwerk Südostraum sieht für Adlershof eine wichtige Steuerungsaufgabe bei der für die Entwicklung von Gewerbestandorten vor. Adlershof soll als Stadtteil der Wissenschaft und Wirtschaft, und damit als bedeutender Innovationspool des Metropolenraums Berlin-Brandenburg, weiterentwickelt werden. Parallel zu den Bahngleisen ist eine Grün- und Wegeverbindung vorgesehen. Ebenfalls ist eine Brücke über das Adlergestell in Verlängerung der Ostfuge dargestellt.

Lärmminderungsplan

Berlin hat aufgrund des § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetzes – BimSchG ("Lärmaktionspläne" - Umsetzung der EG-Umgebungslärmrichtlinie) im Jahr 2008 einen ersten gesamtstädtischen Lärmaktionsplan aufgestellt. Dieser Plan wurde mit dem Lärmaktionsplan 2013-2018 fortgeschrieben, der am 6. Januar 2015 vom Senat von Berlin beschlossen wurde. Mit dem Aktionsplan werden Maßnahmen zur Reduzierung der Belastungen durch Verkehrslärm im Ballungsraum Berlin vorgestellt. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Konzept- oder Modellgebieten des Lärmaktionsplans.

Die am 8. März 2013 fertiggestellte „Handreichung zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der räumlichen Planung - Aspekt Lärmminderung - Lärmminderungsplanung Berlin“ ist eine Fortschreibung des Lärmaktionsplans aus 2008. Es werden u. a. grundlegende Anforderungen und Voraussetzungen für die Planung von lärmsensiblen Nutzungen in Abhängigkeit der Höhe der Lärmimmissionen formuliert. Die Lärmminderungsplanung nimmt Bezug auf die strategische Lärmkarte.

3.6 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen

Bereichsentwicklungsplanung

Die vom Bezirk Treptow-Köpenick beschlossene Bereichsentwicklungsplanung findet ihren Niederschlag in den sektoralen Plänen des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept und der Radverkehrskonzeption.

Zentren- und Einzelhandelskonzept

Das Zentren- und Einzelhandelskonzept wurde als fachlicher Teilplan der Bereichsentwicklungsplanung am 16.07.2009 vom Bezirksamt beschlossen. Bei dem Konzept handelt es sich um eine sonstige städtebauliche Planung gem. § 1(6) Nr. 11 BauGB, es ist somit im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-60 liegt außerhalb der im Konzept dargestellten zentralen Versorgungsbereichen und deren Einzugsbereiche. Der Schutz der umliegenden Versorgungsbereiche wird durch Reduzierung von Einzelhandelsnutzungen entsprechend berücksichtigt.

Radwegekonzept

Das Radwegekonzept ist im Rahmen der Bereichsentwicklungsplanung als Fachplan „Öffentlicher Raum und Verkehr“ Teilplan Radverkehr Radwegekonzept Treptow-Köpenick 2010 durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick und die Bezirksverordnetenversammlung im Mai 2011 beschlossen worden. Das Adlertestell sowie der Groß-Berliner Damm sind im Radwegekonzept als Hauptroute gekennzeichnet. Bezirkliche Nebenrouten des Radverkehrs sind die Verbindung vom Groß-Berliner Damm zum S-Bahnhof Betriebsbahnhof Schöneweide (im Bebauungsplantwurf die künftige Benno-König-Straße) sowie vom Groß-Berliner Damm über die in Aussicht genommene Fuß- und Radwegebrücke über Bahn und Adlertestell zur Köllnischen Heide. Die weitere Planung und insbesondere die Klärung der Trägerschaft sind im Rahmen der Erschließung der „Gleislinse“ abzustimmen.

3.7 Angrenzende festgesetzte Bebauungspläne

Bebauungsplan XV-54c

Der südwestlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-60 angrenzende Bebauungsplan XV-54c ist am 30.06.2006 festgesetzt worden. Im Plangebiet werden Gewerbegebiete und im nördlichen Teil eine Verkehrsfläche (Landfliegerstraße) festgesetzt.

Bebauungsplan XV-67a

Dieser am 10.11.2011 festgesetzte Bebauungsplan grenzt südöstlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-60 an. In ihm wird unmittelbar angrenzend ein Gewerbegebiet und weiter südöstlich ein Kerngebiet zur Rudower Chaussee hin festgesetzt. Neben der Festsetzung von Straßenverkehrsflächen, wie dem Anschluss der Wagner-Régeny-Straße an die Rudower Chaussee, sichert er einen Abschnitt der erweiterten Rudower Chaussee unterhalb der Bahnüberführung sowie die nördlichen Teilbereiche der Hans-Schmidt-Straße mit Wendehammer. Ferner setzt er öffentliche Parkanlage am S-Bahnhof Adlershof sowie eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang der Bahnfläche fest.

Bebauungsplan 9-16

Der Bebauungsplan 9-16 grenzt größtenteils südöstlich an den Geltungsbereich. Dieser setzt die Ostfuge des Landschaftsparks als eine öffentliche Grünfläche sowie Gewerbegebiete fest. Nördlich der Gewerbegebiete 3 und 4 ist eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft festgesetzt. Der Bebauungsplan ist am 23.12.2008 festgesetzt worden.

Bebauungsplan 9-16-1

Dieser Bebauungsplan sichert die Verlängerung der Hermann-Dorner-Allee (künftig Igo-Erich-Straße) sowie die Verlängerung der Wagner-Régeny-Straße. Weitergehend setzt der Bebauungsplan Gewerbegebiete fest und überplant Teile der öffentlichen Parkanlage und der Gewerbegebiete des Bebauungsplans 9-16. Der Bebauungsplan ist am 01.12.2011 festgesetzt worden.

3.8 Planfeststellungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-60 war ursprünglich fast vollständig planfestgestelltes Areal, das insbesondere die Flächen des ehemaligen Rangierbahnhofs umfasst. Die Stilllegung des Bahnbetriebes - im Sinne des EBA - hatte bereits im Jahre 2008 unter dem Vorbehalt der Aufhebung der Planfeststellung stattgefunden. Der Bebauungsplan wurde also unter dem Vorbehalt der Aufhebung der Planfeststellung für das Gros des Geltungsbereichs aufgestellt. Inzwischen haben sich die Rahmenbedingungen zwar grundlegend geändert, allerdings kann der Bebauungsplan erst nach Bestandskraft der vollständigen Freistellung (wird in drei Stufen durchgeführt seine Wirksamkeit für den gesamten Geltungsbereich erhalten.

Deshalb unterliegen die noch nicht freigestellten Teilflächen einer aufschiebend bedingten Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB. Diese Flächen (Nebenzeichnungen 1 und 2) werden zunächst nachrichtlich übernommen.

Zu den Anlagen des Schienennetzes, die noch von Bahnbetriebszwecken freigestellt werden müssen, gehören einzelne Rangierflächen sowie insbesondere die einst stadt auswärts führende Gleistrasse der Görlitzer Bahn (Nebenzeichnung 1), die den Geltungsbereich des Bebauungsplans durchschneidet. Die Verlegung des Gleises ist erforderlich, um die zukünftigen Gewerbe flächen vom Groß-Berliner Damm aus sowie über die Verlängerung der Wagner-Régeny-Straße erschließen zu können.

Für den Bau des neuen Gleises, das nahe den S-Bahn anlagen außerhalb des Geltungsbereichs 9-60 liegt, ist ein gesondertes Planfeststellungsverfahren nach § 18 AEG unter der Bezeichnung „Parallelverlegung Fernbahn Schöneweide – Adlershof, Strecke 6142 Berlin – Ostkreuz – Görlitz km 7,2+40 bis 10,1+80“ durchgeführt worden.

Der Planfeststellungsbeschluss 511 ppa/037-3266 für die Achse Gleis 1 der Strecke 6142 Berlin-Görlitz wurde am 11.04.2014 gefasst. Am 15.07.2014 hat die DB Immobilien im Auftrag der DB Netz AG und des Bundes eisenbahnvermögens beim Eisenbahn bundesamt die Freistellung in einem dreistufigen Verfahren beantragt.

Die erste Stufe umfasst das Gros der zukünftigen Gewerbe-, Grün- und Straßenverkehrs flächen innerhalb der noch vorhandenen Gleise im Süd-Westen. Der Freistellungsbescheid dafür wurde am 21.04.2015 erteilt. Ziel war es, auf diesen Flächen mit der Vorbereitung / Planung der gewerblichen Entwicklung unter Berücksichtigung des aufgestellten Bebauungsplanes bereits zu starten. Nunmehr handelt es sich nur noch um eine Fläche von weniger als 10 % der Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, die weiterhin in einem Verfahren gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt werden sollen.

Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um den Bereich des ehemals stadt auswärts führenden Gleises der Görlitzer Bahn mit einer Größe von ca. 4,1 ha, der in der zweiten Stufe freigestellt werden soll. Die Bauarbeiten an den neuen Gleisanlagen sind weitgehend abgeschlossen. Die Inbetriebnahme der Achse Gleis 1 der Strecke 6142 (Berlin-Görlitz) gemäß Planfeststellungsbeschluss 511 ppa/037-3266 vom 11.04.2014 ist im Dezember 2015 erfolgt. Die Freistellung ist für das zweite Quartal 2016 vorgesehen. Dies ist Voraus setzung für die Festsetzung der Nebenzeichnung 1 des Bebauungsplanes.

In der dritten Stufe soll die kleine Fläche der zu verlegenden Trafostation 1015/1 der DB Energie freigestellt werden. Dann kann die Nebenzeichnung 2 des Bebauungsplanes festgesetzt werden. Im Übrigen siehe Kapitel IV.3.7.5. der Begründung.

Die verbleibenden Bahnflächen stehen weiterhin unter dem Planungsvorbehalt gem. § 38 BauGB und werden im Bebauungsplan dauerhaft nachrichtlich als Bahn anlagen übernommen (siehe gesondertes Blatt „Zukünftiger Festsetzungsumfang“).

Es handelt sich um:

- Den Böschungsbereich parallel zur zukünftigen Achse Gleis 1, welcher Bahn anlage bleibt. Er dient gleichzeitig dem Bi topverbund (vgl. hierzu Kapitel III.3.6.4).
- Den ins Plangebiet hineinreichenden Teil der Fußgängerüberführung zum S-Bahnhof „Betriebsbahnhof Schöneweide“.
- Die sich im Geltungsbereich befindende nicht bundeseigene, nicht öffentliche An schlussbahn (Dampflokfreunde Berlin e. V.), deren Infrastruktur und Fläche auf Grund des Pachtvertrages mit der DB AG in die Aufsicht und Zuständigkeit der Landeseisenbahnbehörde Berlin fällt. Diese Flächen, einschließlich der baulichen teils denkmal geschützten Anlagen unterliegen weiterhin der Planfeststellung, weil insbesondere unter der Berücksichtigung der Kriterien „Fachplanungsbefangenheit“ und „kurzfristig mögliche Reaktivierung für den Bahnbetrieb“ eine Freistellung

von Bahnbetriebszwecken nicht möglich ist. Zwischenutzungen auf Bahnflächen, die keinen Bahnbetriebszwecken dienen, sind hier nur ausnahmsweise im Einvernehmen zwischen der Landeseisenbahnbehörde und der Baugenehmigungsbehörde des zuständigen Bezirksamtes Treptow-Köpenick zulässig (vgl. hierzu Kapitel III.3.8 Nachrichtliche Übernahmen).

- Die der Planfeststellung unterliegende Bahnfläche, die als potentielle Industriebahntrasse (Eintragung als Vorschlag) für die zusätzliche, schienengebundene Eröffnung der Gewerbeplätze GE2-1, GE2-2, GE4-1, GE4-2, GE6-1, GE6-2, GE6-3 und GE8 dienen kann. Es bietet sich an, die vorhandenen Potenziale, die das Schienennetz in direkter räumlicher Nachbarschaft bietet, für eine gewerbliche Entwicklung zu nutzen. Diese langgestreckte Bahnfläche entlang der öffentlichen Parkanlage ist mit einer Pflanzbindung überlagert, die jedoch mit der potenziellen Wiedernutzung als Industriegleis kompatibel ist (siehe textliche Festsetzung Nr. 20).

3.9 Wasserschutzzone

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-60 befindet sich teilweise in der Wasserschutzzzone des Wasserwerks Johannisthal, die mit der allgemeinen Verfügung vom 18.01.2013 (ABl. Nr. 8 vom 22.02.2013, S. 285) erneuert wurde. Es handelt sich um die Schutzzzone III B.

3.10 Dienstbarkeiten

Der Verlauf des Regenwasserkanales der Berliner Wasserbetriebe ist teilweise unter der laufenden Nr. 13 in Abt. II Lasten und Beschränkungen (Wasserwirtschaftliches Anlagenrecht § 4 SachenR-DV) des Grundbuchblattes 16754N als beschränkte persönliche Dienstbarkeit grundbuchlich für die Berliner Wasserbetriebe, Anstalt des öffentlichen Rechts Berlin, gemäß Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung vom 28.10.2010 nach § 9 GBBerG (IIIA 53/A568, Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen in Berlin) eingetragen am 12.01.2011 (betrifft lfd. Nr. 24 – Flurstück 4) gesichert worden.

Die Dienstbarkeit wurde auf der Grundlage des § 9 GBBerG begründet, der jedoch nicht bei Verkehrsflächen Anwendung findet. Dementsprechend ist der innerhalb der Gleisanlagen befindliche Leitungsteil von der im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeit nicht erfasst.

4 Entwicklung der Planungsüberlegungen (planerische Vorgeschichte)

Der Südostraum Berlins hat seit der Wende einen erheblichen Strukturwandel erfahren. Die Transformation des ehemaligen Flugplatzgeländes Johannisthal und der ehemaligen Akademie der Wissenschaften der DDR in den Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort Adlershof im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof und die Standortentscheidung für den neuen zentralen Flughafen BER spiegeln dabei zwei wesentliche Faktoren der Aufwertung und Neudefinition dieses Raumes wieder. Gleichzeitig haben die DB und ihre Tochterfirmen aus strukturellen und betriebswirtschaftlichen Gründen die Entbehrllichkeit des Rangierbahnhofs Schöneweide einschließlich des Betriebswerks festgestellt und den Betrieb 1998 aufgegeben.

Im Kontext mit der angrenzenden Entwicklungsmaßnahme und den verbesserten Standortbedingungen, insbesondere nach Fertigstellung der Bundesautobahn A 113, wurde sowohl bahnhintern als auch im Land Berlin ein Diskussionsprozess für die Qualifizierung und gewerbliche Umnutzung des derzeit brachliegenden und ungenutzten Bahngeländes auf den Weg gebracht.

In einem ersten Schritt sind für die „Gleislinse“ in Abstimmung zwischen der DB Netz AG, SenStadtUm und dem Bezirk Treptow-Köpenick ein Nutzungskonzept entwickelt und - im Auftrag der DB Netz AG - ein Rahmenplan erarbeitet worden. Der Prozess ist im Jahre 2007 mit ersten städtebaulichen Überlegungen eingeleitet und 2008 vorläufig abgeschlossen wurde. Dieser Plan bildete die Grundlage der sich daran anschließenden weiteren Verhandlungen sowie der hausinternen Positionsfindung bei der DB Netz AG.

Im Zuge dieser Abstimmungen hat SenStadtUm auf der Grundlage des Rahmenplanes die erforderliche Änderung des FNP eingeleitet.

Die öffentliche Auslegung des Änderungsentwurfes wurde im Mai / Juni 2011 durchgeführt. Die Änderung wurde am 11. Oktober 2013 im Amtsblatt veröffentlicht.

Neben städtebaulichen und nutzungsstrukturellen Überlegungen sowie der Frage der Erschließungskonzeption spielten Belange der Umwelt und des Naturschutzes eine zentrale Rolle in der Entscheidungsfindung. Der Rahmenplan wurde während dieses Prozesses mehrfach angepasst.

Der Prozess wurde begleitet durch die parallele Erarbeitung zahlreicher Gutachten, insbesondere zu den Eingriffen in Natur und Landschaft, die abhängig von der in die Planung einfließende Grünordnung (Grünzug) zu bewerten sind. Damit verknüpft war die Entwicklung einer Ausgleichskonzeption im Konsens mit allen Vertragspartnern.

Mit der Unterzeichnung des „Städtebaulichen Rahmenvertrags für die Entwicklung der nordöstlich an die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof angrenzenden, für den Bahnbetrieb nicht mehr erforderlichen, Bahnflächen - Gleislinse / ehemaliger Rbf Schöneweide –“ am 17. August 2012 bestand für die drei Vertragspartner DB, SenStadtUm und Bezirk Treptow-Köpenick hinreichende Sicherheit über die Grundzüge bzw. Konkretisierung der Planung, die in das Bebauungsplanverfahren einfließen sollten. Dies war eine wesentliche Grundlage für die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens.

II UMWELTBERICHT NACH ANLAGE 1 ZU § 2 ABS. 4, § 2A BAUGB

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan 9-60 überplant die ehemaligen Bahnanlagen des Rangierbahnhofes Schöneweide im Südosten Berlins im Bezirk Treptow-Köpenick nach deren Freistellung von Bahnbetriebszwecken. Der Geltungsbereich ist ca. 44,9 ha groß und umfasst Flächen zwischen der nördlichen Verlängerung der Landfliegerstraße und der nördlichen Verlängerung der Hans-Schmidt-Straße. Zudem liegen Teileflächen der Grundstücke Groß-Berliner Damm 81/81 A und 85 im Geltungsbereich.

Der Bebauungsplan 9-60 verfolgt das Ziel, die großflächige derzeitige Brache in verkehrlich und stadtstrukturell günstiger Lage einer privaten gewerblichen Nutzung zuzuführen und durch zwei Straßen zu erschließen. Die Gewerbegebiete haben eine Größe von ca. 32,6 ha, Straßenverkehrsflächen werden einschließlich solcher mit besonderer Zweckbestimmung in einer Größenordnung von ca. 3,4 ha entwickelt.

Im nördlichen Teil wird der bestehende, denkmalgeschützte Gebäudebestand mit Lokschuppen und Wasserturm als Gebiet für historische Eisenbahnanlagen erhalten. Auch der Anschluss an das Gleisnetz der Bahn bleibt erhalten, ein Betrieb mit historischen Eisenbahnen ist weiterhin möglich. Dieser Bereich unterliegt weiterhin der Planfeststellung.

Den Zielsetzungen übergeordneter Planungen folgend wird im Geltungsbereich parallel zur Bahntrasse ein naturnah zu entwickelnder 3,2 ha großer Grünzug mit Anschluss an die Ostfuge des Landschaftsparks Johannisthal festgesetzt. Ergänzend werden angren-

zende Teilflächen der Gewerbegebiete als Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, um hier Umweltbelangen insbesondere Biotopverbundanforderungen Rechnung tragen zu können, Ferner werden für die Baugrundstücke analog zu den Bebauungsplänen im Entwicklungsgebiet Johannisthal/Adlershof ökologische Standards und gestalterische Mindestanforderungen festgesetzt.

Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzungen mit Umweltbelang:

- Festsetzung einer bahnbegleitenden Grünfläche sowie der verlängerten Ostfuge mit Anschluss an die bereits realisierte Ostfuge des Landschaftsparks Johannisthal als öffentliche naturnahe Parkanlage.
- Festsetzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen auf Bahn- und Gewerbegebieten, die an die Grünfläche angrenzen mit den durch textliche Festsetzungen definierten Entwicklungszielen „Magerrasen“ oder „Pflanzung von Baumreihen“ Auf der Bahnfläche (Entwicklungsziel „Magerrasen“) sind dabei bahnbetrieblich erforderliche Belange zu berücksichtigen.
- Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem textlich festgesetzten Ziel die Flächen als Trockenlebensraum mit Magerrasen zu erhalten und zu entwickeln wobei auch hier bahnbetrieblich erforderliche Belange zu berücksichtigen sind.
- Ausweisung von Flächen mit Bindung zum Erhalt von prägenden Baumbeständen oder Baumpflanzungen in Gewerbegebieten.
- Zuordnung einer externen Ausgleichsmaßnahme zur Aufwertung von Erholungs- und Naturhaushaltsfunktionen (Entwicklung einer öffentlichen Grünverbindung, Rückbau und Renaturierung wilder Erschließungsflächen, naturnahe Gestaltung der Randbereiche) zwischen dem Landepunkt der zukünftigen Fuß- und Radwegebrücke über das Adlergestell und der Köllnischen Heide auf Flächen des Landes Berlin außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
- Beschränkung der Überschreitung der zulässigen GRZ von 0,6 in den Gewerbegebieten auf 20 %.
- Baumpflanzungen in Gewerbegebieten (1 Baum pro 500 m² Grundstücksfläche) und auf Stellplätzen (je 4 Stellplätze ein Baum).
- Dachflächenbegrünungen auf Flachdächern, sofern sie nicht durch technische Einrichtungen oder Beleuchtungen belegt sind.
- Vorgabe zur Vor-Ort-Versickerung von Niederschlagswasser über begrünte Mulden und Mulden-Rigolen-Systeme, sofern wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen. Einschränkungen bestehen für den Bereich der belasteten Grundwasserfahne (hier ist eine Regenwasserableitung erforderlich solange wasserwirtschaftliche Belange einer konzentrierten Versickerung entgegenstehen) und für gekennzeichnete Bereiche mit Bodenbelastungen (hier wird ggf. Bodenaustausch erforderlich).
- Befestigung von Fußwegen in den Gewerbegebieten ausschließlich in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau.
- Verbot von sichtdichten Zaunelementen entlang der Straßen und des öffentlichen Grünzugs.

Darüber hinaus werden Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ebenso gekennzeichnet wie eine Gesamtanlage, die unter Denkmalschutz steht. Nachrichtlich dargestellt wird zudem die in aussichtgenommene Fuß- und Radwegebrücke über die Bahnlagen und das Adlergestell. Auf die Fläche, unter der sich die Grundwasserbelastung aus externer Schadensquelle befindet, wird in der Begründung einschließlich der damit im Zusammenhang stehenden baulichen Einschränkungen hingewiesen.

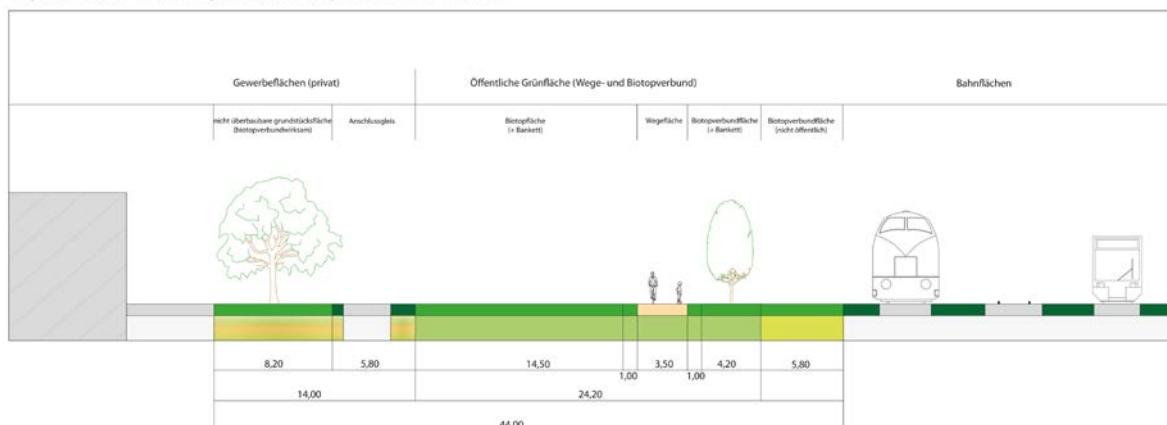
Eine Pflanzenliste mit Arten die zur Verwendung für Baumpflanzungen, Dachflächenbegrünungen, Begrünung der Versickerungsflächen und Entwicklung der Magerrasen empfohlen werden, ist beigelegt.

Auf Grund der bereits im Zuge der vorlaufenden Rahmenplanung ermittelten besonderen Gebietswertigkeiten für den Biotop- und Artenschutz sowie für den Biotopverbund und der Vorgaben übergeordneter Planungen (vgl. Kap.II.1.2) zur Entwicklung eines bahnparallelen Grünverbundes (öffentliche Grünfläche, Wegeverbindung) wurden zwischen den Projektbeteiligten verschiedene Varianten zur Entwicklung eines Grünzuges diskutiert, der sowohl dem Biotop- als auch dem Grünverbund dienen kann.

Im Ergebnis der Diskussion wurde die folgende Variante entwickelt, in die auch die Abwägung zur wirtschaftlichen Entwicklung des Gesamtstandortes eingeflossen ist.

- Grün- und Biotopverbund (44 m Breite) -

Geplanter Grün- und Biotopverbund Prinzipschnitt 44m - Variante



Ziel war es, ausgehend von einer knapp 25 m breiten öffentlichen Grünfläche, die mit einem 3,50 m breiten durchgängigen Rad- und Fußweg den Anforderungen an ein durchgängige Grün- und Wegeverbindung Rechnung trägt, einen Grünzug in einer Dimension und Qualität zu entwickeln, der dann auch Anforderungen an den Biotopverbund genügt.

Dazu wurde für den Grünzug eine naturnahe Gestaltung entsprechend dem Biotopbestand als Trockenlebensraum mit Magerrasen festgelegt und es wurden die angrenzenden Flächen der Gewerbegebiete und der Bahnflächen einbezogen: Es wird ein gut 8 m breiter Streifen in den angrenzenden Gewerbegebieten von Versiegelung freigehalten und einschließlich der Fläche für das Bahnanschlussgleis in 5,8 m Breite analog der Parkanlage als Trockenlebensraum mit Magerrasen entwickelt. Weiterhin wird ein ebenfalls 5,8 m breiter Randstreifen des Bahngeländes in den Biotopverbund integriert. Insgesamt entsteht so eine 44 m breite Freifläche. Unter Abzug der Wegefläche stehen dann jeweils rechts des Weges eine 10 m und links des Weges eine knapp 30 m breite biotopverbundwirksame Fläche zur Verfügung. Diese werden so gestaltet, dass sie auch in großen Teilen störungsfrei bis störungsarm gehalten werden können. Im Übergangsbereich zu den Gewerbegebieten können ergänzend abschirmende Baumpflanzungen vorgenommen werden, solange der Offenlandcharakter der Flächen dadurch in der Gesamtheit nicht beeinträchtigt wird.

Insgesamt entstehen im Bebauungsplangebiet 7,5 ha biotopverbundwirksame Flächen, die zumindest anteilig weiterhin Lebensraum für die im Gebiet vorkommenden Reptilien-, Insekten- und Vogelarten bieten. Für Vogelarten mit sehr speziellen Lebensraumansprüchen und sehr großen Revieren, die im Bestand im Gebiet nachgewiesen wurden (vgl. Kap. II.2.2.1.8) ist die Sicherung von Freiflächen in der hier dargestellten Dimension allerdings nicht ausreichend um ihren Bestand im Plangebiet zu sichern.

Im März 2015 wurde eine einvernehmlich mit dem Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirkes Treptow-Köpenick und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz abgestimmte Vorplanung zur Gestaltung der Grünfläche vorgelegt, die sowohl den Anforderungen der öffentlichen Erschließung als auch des Biotopsverbundes Rechnung trägt.

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

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Berliner Naturschutzgesetz (NatSchGBIn) (Eingriffsregelung / gesetzlicher Biotopschutz / besonderer Artenschutz / Landschaftsschutz)

Die übergeordneten Ziele des Naturschutzrechts sind darauf ausgerichtet, Natur und Landschaft zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass

- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume,
- die Vielfalt, Eigenart, Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind (§ 1 BNatSchG).

Eingriffe in Natur und Landschaft, d.h. Veränderungen der Gestaltung oder Nutzungen von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, sind zu vermeiden, zu minimieren bzw. – soweit dies nicht möglich ist – auszugleichen (§§ 14 bis 18 BNatSchG). Die Bewertung des naturschutzrechtlichen Eingriffs erfolgt unter den Maßgaben des § 1a BauGB entsprechend dem Berliner Bewertungsverfahren (Auhagen-Modell).

Bestandteil des Umweltberichtes ist das Ergebnis der Eingriffsbewertung. Sie wurde auf der Basis des Entwurfsstands vom August 2013 vorgenommen. Dieser ist gegenüber dem aktuellen Entwurfsstand in den Festsetzungen zu Lage, Größe, Art und Maß der vorgesehenen Nutzungen jedoch unverändert. Im Detail ist die Eingriffsbewertung in einem gesonderten Eingriffsgutachten dargestellt.

Unabhängig von der Bewertung der Eingriffe gemäß § 1a BauGB erfolgt die Bewertung des Eingriffs in vorhandene gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 28 NatSchG Bln.

Im Ergebnis der vorgenommenen Prüfungen ergeben sich Ausgleichserfordernisse für den naturschutzrechtlichen Eingriff, und es sind Verstöße gegen den gesetzlichen Biotopsschutz zu verzeichnen, für die jedoch eine Ausnahme gemäß § 30 Abs. 3 bzw. eine Befreiung (§ 67 BNatSchG) in Betracht kommen.

Schließlich erfordern die Vorschriften des § 44 BNatSchG eine Prüfung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden.

Für die Rechtmäßigkeit eines Bebauungsplanes muss sichergestellt sein, dass das in der Bauleitplanung in Aussicht genommene Vorhaben die tatbestandlichen Voraussetzungen eines der Verbote des § 44 Abs. 1 und 3 des BNatSchG der nach § 7 Abs. 2 (13 b) BNatSchG besonders geschützten Arten nicht erfüllt ist. Sofern Verbotstatbestände erfüllt sind, kann die Rechtmäßigkeit hergestellt werden, wenn eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG zugelassen werden kann. Die Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen zur Erteilung der Ausnahme ist dann ebenfalls Gegenstand der artenschutzrechtlichen Bewertung. Da es sich hier um ein Vorhaben gemäß § 30 bzw. 33 BauGB handelt, sind die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote auf „europäisch“ geschützte Arten (Anhang IV der FFH-RL) und europäische Vogelarten beschränkt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kommen gefährdete europäische Vogelarten und die Zauneidechse vor, so dass eine artenschutzrechtliche Betrachtung vorgenommen wurde. Im Ergebnis der Prüfung sind die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote betroffen. Durch geeignete Maßnahmen kann jedoch eine Ausnahmelage gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG geschaffen werden.

Ein kleiner Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt im Verlauf der Ostfuge des Landschaftsparks Johannisthal-Adlershof und unterliegt dem Landschaftsschutz. Bedingt durch die hier geplante Verlängerung einer Erschließungsstraße wird eine Anpassung der LSG-Verordnung erforderlich. SenStadtUm I E hat die Befreiung für den Bereich des LSG, der durch die Straße überplant wird, in Aussicht gestellt. Nach Fertigstellung des Grünzuges einschließlich nördlichen Teils der Ostfuge soll – im Einvernehmen mit I E und dem Bezirk das förmliche Verfahren zur Erweiterung des LSG um diese Bereiche durchgeführt werden.

Landschaftsprogramm / Artenschutzprogramm Berlin

Folgende Inhalte aus dem LaPro / Artenschutzprogramm finden Eingang in die Planung bzw. die Bewertung der Umweltwirkungen:

Naturhaushalt / Umweltschutz

Gemäß dem Landschaftsprogramm vom 29. Juli 1994, zuletzt geändert am 27.Juni 2006, liegt der Geltungsbereich nach Nutzungsänderung gemäß FNP 2004 innerhalb eines Industrie- und Gewerbegebietes.

Hierfür werden u.a. folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Schutz angrenzender Gebiete vor Immissionen
- Förderung flächensparender Bauweise
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes
- Förderung emissionsarmer Technologien
- Dach- und Fassadenbegrünungen

Das Bebauungsplangebiet ist nicht als Vorranggebiet für Luftreinhaltung, Klimaschutz oder Bodenschutz gekennzeichnet. Der nordwestliche Teil liegt in der Wasserschutzzzone III B des Wasserwerkes Johannisthal.

Biotop- und Artenschutz, Biotopverbund

Das Planungsgebiet ist als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen dargestellt, für die folgende Ziele gelten:

- Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biotischen Vielfalt
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestandes

Die Bahnfläche ist als Verbindungsbiotop für sonstige Arten (Grünzüge, Bahnflächen, breite unbefestigte Straßenränder) gekennzeichnet.

Landschaftsbild

Für den städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen sind folgende Ziele in die Abwägung einzubeziehen:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente; Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung- Die Bahntrasse ist als historisch und vegetationsgeprägt dargestellt, die es als besonderes Strukturelement zur erhalten bzw. zu entwickeln gilt.

Erholung und Freiraumnutzung

Der Geltungsbereich liegt in einer sonstigen Fläche außerhalb von Wohnquartieren. Hierfür werden folgende Ziele benannt:

- Erschließung von Freiflächen und Erholungspotenzialen
- Entwicklung von Wegeverbindungen
- Schutzpflanzungen bei angrenzenden Wohn- und Erholungsnutzungen
- Dach- und Fassadenbegrünungen an öffentlichen Gebäuden

Weiterhin ist bahnparallel die Neuanlage eines Grünzuges dargestellt.

Im Ergebnis der Umweltprüfung wird zur Umsetzung der Zielsetzungen des LaPro bahnparallel eine öffentliche Grünfläche festsetzt und es werden textliche Festsetzungen zur Beschränkung der GRZ-Überschreitung (Bodenschutz), zur Begrünung von Grundstücken und Stellplätzen, zur Dachflächenbegrünung (Biotopt- und Artenschutz, Landschaftsbild) und zur Versickerung von Niederschlagswasser (Boden- und Grundwasserschutz) in den Bebauungsplan aufgenommen.

Baumschutzverordnung

Wegen ihrer Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bestimmt die Baumschutzverordnung, dass die gemäß § 2 BaumSchVO geschützten Bäume erhalten und gepflegt werden müssen. Sie dürfen nicht ohne Genehmigung beseitigt oder in ihrem Weiterbestand beeinträchtigt werden. Gemäß § 3 Abs. 3 BaumSchVO ist bei der Planung und Durchführung von Vorhaben und Maßnahmen vom Vorhabenträger sicherzustellen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen der geschützten Bäume unterbleiben.

Der Eingriff in geschützte Bäume wird, sofern sie nicht Bestandteil zusammenhängender Gehölzbiotope sind, gesondert bilanziert. Im Ergebnis der Prüfung können die Eingriffe in den geschützten Baumbestand durch eine textliche Festsetzung zur Baumpflanzung auf Baugrundstücken vollständig kompensiert werden.

Bundesbodenschutzgesetz, Baugesetzbuch

Im Bodenschutzgesetz und im Baugesetzbuch wird der sparsame und schonende Umgang mit dem Boden gefordert. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a Abs. 2 BauGB ist dieser Belang mit in die Umweltprüfung einzustellen. Weiterhin wird im Bodenschutzgesetz in § 1 in Verbindung mit § 2 der Schutz der Bodenfunktionen gefordert. Auch dieser Belang findet in der Umweltprüfung Berücksichtigung

Im Ergebnis der Prüfung werden textliche Festsetzungen zur Begrenzung der GRZ-Überschreitung und zur Versickerung von Niederschlagswasser in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bundesimmissionsschutzgesetz und seine Verordnungen

Zweck des Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Für die Bauleitplanung wird in § 50 BlmSchG der Planungsgrundsatz festgelegt, wonach von schädlichen Immissionen hervorgerufene Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden sollen. Die Prüfung dieser Sachverhalte erfolgte im Rahmen eines gesonderten Schallschutzbauaufsichts und ergab, dass eine Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm (Lärmschutz bei Neubau) im Zuge des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens sichergestellt werden kann und spezielle Festsetzungen zum Lärmschutz im Bebauungsplan nicht zwingend erforderlich sind. In Abstimmung mit Sen-StadtUm IX C soll jedoch eine Geräuschkontingentierung für nachts erfolgen. Grundlage ist die DIN 45691 (Geräuschkontingentierung). Des Weiteren wurde geprüft und festgestellt, dass wegen des Außenlärms vorkehrende Schallschutzfestsetzungen für Gebäude auf Grundlage der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu treffen sind.

Wasserhaushaltsgesetz und Berliner Wassergesetz

Das Wasserhaushaltsgesetz und das Berliner Wassergesetz regeln den Umgang und die Benutzung von Oberflächen- und Grundwasser. Den Zielen einer nachhaltigen Bewirtschaftung wird im Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Niederschlagsversickerung in Baugebieten nachgekommen.

Denkmalschutzgesetz Berlin

Den Belangen des Denkmalschutzes wird im Bebauungsplan Rechnung getragen, indem auf die Erforderlichkeit des Schutzes, der Pflege und Erhaltung eines vorhandenen Bauwerks durch nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan hingewiesen wird.

Weitere Fachplanungen / angrenzende Bebauungspläne / Planfeststellungen

Aussagen zu Inhalten und zur Berücksichtigung von Stadtentwicklungsplanungen (StEP, insbesondere StEP Verkehr und Klima, Lärminderungs- und Aktionsplanung), dem Planwerk Südostraum Berlin und weiteren Bezirklichen Planungen sowie zu angrenzenden Bebauungsplänen bzw. Planfeststellungen sind den Kap. I 3.4 bis I 3.8 zu entnehmen.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (einschließlich Artenschutzprüfung, Biotopschutz, Wald)

2.1.1 Schutzgut Menschen

Menschliche Gesundheit / Immissionsbelastungen

Wohngebiete oder andere empfindliche Nutzungen kommen im Geltungsbereich nicht vor. Als nächstliegende Wohnnutzung befindet sich nördlich des Geltungsbereiches eine Wohnsiedlung mit Geschosswohnungsbau an der Landfliegerstraße. Weitere Wohnnutzungen liegen in größerer Entfernung westlich des Landschaftsparks Johannisthal an der Melli-Beese-Straße und im Ortsteil Adlershof jenseits des Adlergestells. Hier befinden sich auch Kleingartenanlagen. Weiterhin ist die Entwicklung eines Wohngebiets südwestlich des Groß-Berliner Damms und südlich der Herrmann-Dorner-Allee geplant. Einige Wohngebäude wurden bereits fertiggestellt und viele befinden sich im Bau.

Für die angrenzenden Wohnnutzungen ist einzuschätzen, ob es durch die geplante Gewerbeansiedlung zu besonderen Lärmbelastungen kommt. Zur Beurteilung möglicher Auswirkungen wurde im März 2014 ein Lärmgutachten erstellt, dessen Ergebnisse in den Umweltbericht übernommen werden.

Im Lärmgutachten wird festgestellt, dass es Vorbelastungen durch die bestehenden Gewerbebetriebe am Groß-Berliner Damm und durch die in den angrenzenden Bebauungsplänen 9-16, 9-15a und 9-15b festgesetzten Gewerbegebiete gibt. Für diese Bebauungspläne wurde zur Vermeidung unverträglicher Lärmelastungen bereits eine Geräuschkontingentierung für geplante Gewerbeansiedlungen festgesetzt. Damit sind die geltenden Immissionsrichtwerte gemäß DIN 18005 und TA Lärm an der o.g. umliegenden schutzwürdigen Bebauung (60 dB(A) bzw. 45 dB(A) für Mischgebiete tags und nachts und 55dB(A) und 45dB(A) für allgemeine Wohngebiete tag und nachts) bereits ausgeschöpft.

Erholungsnutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Bestand nicht öffentlich zugänglich. Die große bahneigene Fläche des ehemaligen Rangierbahnhofs Schöneweide hat somit aktuell keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Der Landschaftspark Johannisthal endet derzeit mit seiner Ostfuge an der Grenze des Geltungsbereiches. Die in den übergeordneten Planwerken von Berlin dargestellten Grünverbindungen entlang der Bahntrasse und in Richtung Köllnische Heide existieren bisher nicht.

2.1.2 Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich befindet sich mit dem Bahnbetriebswerk Schöneweide mit Lokschuppen, Wasserturm, Übernachtungs- und Dienstgebäude ein in die Denkmalliste Berlin eingetragenes Objekt. Dieses Objekt wird erhalten, so dass sich hier keine negativen Auswirkungen ergeben werden.

2.1.3 Schutzgut Boden / Altlasten

Gemäß der Karte Bodengesellschaften des Umweltatlas Berlin (Karte 01.01) kommen im Geltungsbereich ausschließlich anthropogen geprägte Böden vor. Es handelt sich um Aufschüttungs- oder Abtragsböden der Gleisflächen (schottergeprägt) bzw. von Industrie- und Gewerbeflächen. Die Böden sind weder ertragreich, noch naturnah oder selten. Das Vermögen zur Nährstoff- und auch zur Schadstoffspeicherung ist gering.

In der Karte Planungshinweise zum Bodenschutz (Umweltatlas Karte 01.13) gelten für diese Böden die allgemeinen Anforderungen zum Bodenschutz. Darüber hinaus gehende Anforderungen sind bei der Planung nicht zu berücksichtigen.

Der Versiegelungsgrad beträgt im Geltungsbereich aktuell knapp. 20 % (ca. 8,7 ha). Hierbei ist jedoch zu beachten, dass Teilflächen südöstlich der Gleislinse an der Wagner-Régeny-Straße sich derzeit im Vorgriff auf die geplante gewerbliche Nutzung als beräumte Flächen darstellen und dass der Großteil des Bahngeländes (Gleislinse) aufgrund der Nutzungsaufgabe und des Rückbaus von Gleisanlagen einen für Bahnflächen sehr geringen Versiegelungsgrad aufweist. Die genutzten Teilflächen um den Lokschuppen haben einen Versiegelungsgrad von 80%, ebenso wie die aktuell gewerblich genutzten Grundstücke am Groß-Berliner Damm.

Unter Berücksichtigung der planungsrechtlich möglichen Nutzung (festgesetzte Bebauungspläne XV-54c, XV-67a, 9-16 und 9-16-1 und der möglichen baulichen Dichte im planungsrechtlichen Innenbereich, vgl. Kap. II.2.3.5) ergibt sich ein durchschnittlicher Versiegelungsgrad von 36% (16,1 ha).

Auch hierbei ist die, auf die Nutzungsaufgabe zurückzuführende, geringe Versiegelung auf den Bahnflächen und ihre daraus resultierende Zuordnung zum planungsrechtlichen Außenbereich (nach Aufhebung der Planfeststellung) zu berücksichtigen.

Altlasten

Die Betrachtung der Altlastensituation kann auf den Bereich des Bahngeländes (Gleislinse) konzentriert werden, da im Eigentum des Landes Berlin befindliche Flächen zwischen dem Bahngelände und dem Groß-Berliner Damm bereits seitens der zuständigen Bodenschutzbehörde vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen befreit wurden.

Das gesamte Bahngelände wird im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin (BBK) als nachweislicher Altlastenstandort (Nr. 7691) geführt. Hierfür liegen mehrere Altlastengutachten vor. Diese wurden hinsichtlich der Altlastenvorkommen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Rahmen einer Defizitanalyse gesondert ausgewertet, um umweltrelevante Erfordernisse aufzuzeigen, die sich aus der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) ergeben. In der Defizitanalyse wird dargelegt, dass in einer ersten historischen Erkundung 30 Altlasten- bzw. Altlasterverdachtsflächen mit unterschiedlichen Grundwassergefährdungspotenzialen ermittelt wurden und in einer nachfolgenden orientierenden Untersuchung sich daraus dann 17 konkrete Untersuchungsbereiche mit einem hohen Grundwassergefährdungspotenzial ergaben. Diese wurden in einem dritten Schritt, näher untersucht. Im Ergebnis verbleiben vier Flächen, die als Kontaminationsflächen (KF) bestätigt wurden.

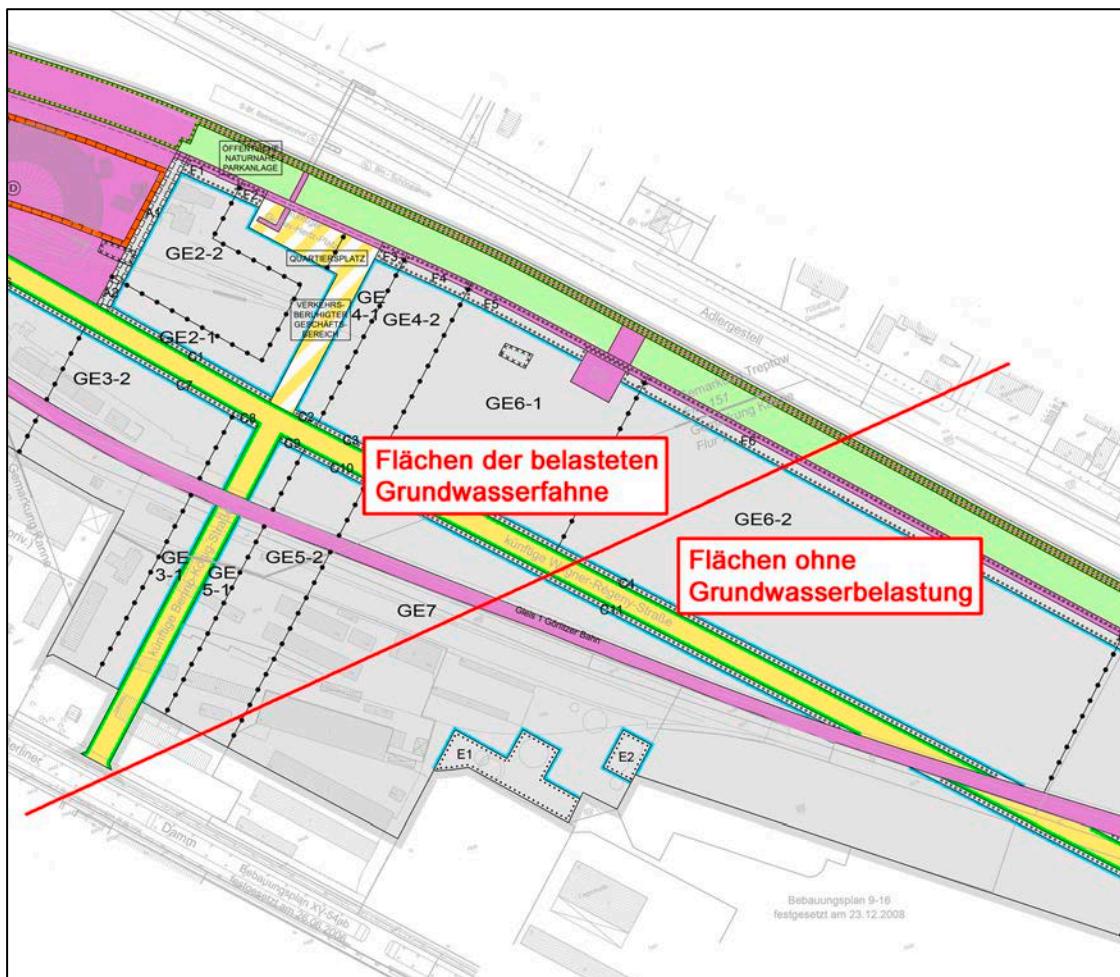
Es handelt sich um eine Gleisbremsanlage (KF 007) mit ca. 1.200 m² Flächengröße, ein Öllager (KF 010) mit ca. 28 m² Flächengröße, einen Öllagerkeller (KF 040) mit ca. 1.500 m² Flächengröße und einen Ölabscheider mit Fett- und Schlammfanggrube neben dem Lokschuppen (KF 054) mit einer Flächengröße von ca. 400 m². Die Flächen sind im Entwurf des Bebauungsplanes gekennzeichnet. Die Fläche KF 040 liegt nahe dem Lokschuppen also auch zukünftig im Bereich von Bahnanlagen. Die Flächen KF 010 und KF 040 liegen in zukünftigen Gewerbegebieten. Die Fläche KF 07 zum Teil im Bereich der geplanten öffentlichen Grünfläche. Aus Sicht der Bodenschutzbehörde sind für die Festsetzung im Bebauungsplan keine weiteren Untersuchungen auf den gekennzeichneten Flächen erforderlich. Erst konkrete Baumaßnahmen innerhalb dieser Flächen sind mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Für den Bereich der zukünftigen öffentlichen Grünfläche hat die Deutsche Bahn den dort vorhandenen Boden (Schotter) beproben lassen.

Maßgeblich für die Bewertung von Umweltwirkungen sind die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Boden-Mensch. Die im Rahmen der Defizitanalyse für die Altlasten vorgenommene Bewertung, die Ergebnisse der Beprobung auf den Flächen der zukünftigen Parkanlage sowie sonstige Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind dem Kap. II.2.2.1.3 zu entnehmen.

Darüber hinaus wurde eine Grundwasserbelastung/ Grundwasserfahne durch eine externe Schadensquelle festgestellt. Hierbei handelt es sich um eine Belastung des Grundwassers mit LCKW (leichtflüchtige Chlorkohlenwasserstoffe), die vom anstromig gelegenen RAW Schöneweide ausgeht. Die belastete Grundwasserfahne unterströmt den nordöstlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Bereich der Gewerbegebiete GE 1 bis 6-2 in 8-18 m Tiefe. Derzeit werden aktive, von der Bodenschutzbehörde angeordnete bzw. in einem Sanierungsvertrag mit der Deutschen Bahn festgelegte Sanierungsmaßnahmen mittels Abpumpen und Grundwasserreinigung durch die Deutsche Bahn betrieben. Prüfrelevant sind hier mögliche Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes (vgl. Kap. II.2.2.1.3).

Die Ausdehnung der Grundwasserfahne mit Stand vom August 2014 ist der nachfolgenden Skizze zu entnehmen. Betroffen sind die Gewerbegebiete GE1 bis GE7.



2.1.4 Schutzgut Wasser

Grundwasser / Wasserschutzgebiet

Die Grundwasserstände des gesamten Raumes Johannisthal - Adlershof stehen in hydraulischer Beziehung zum Spree- / Teltowkanal-Flusssystem und würden sich bei Stilllegung des Wasserwerkes Johannisthal den Pegelständen dieser Gewässer anpassen. Die Grundwasserfließrichtung verläuft in nordwestlicher Richtung. Der aktuelle Wasserstand für die Gewässer liegt bei 32,4 m ü.NHN. Der höchste Wasserstand der letzten 30 Jahre wird vom Landesgrundwasserdienst mit 32,73 m ü.NHN aus dem Jahr 1975 angegeben. Als HGW wird eine Höhe von 32,7 m ü.NHN zu Grunde gelegt.

Der Flurabstand des Grundwassers liegt im Bereich der aufgeschütteten Bahnflächen bei ca. 4-5 m, im Bereich der Grundstücke am Groß-Berliner Damm bei ca. 2 m. Gemäß der Karte 02.05 des Umweltatlas Berlin ist die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers aufgrund der Durchlässigkeit der Böden im aufgeschütteten Bahngelände mittel und im Bereich der Grundstücke am Groß-Berliner Damm aufgrund des vergleichsweise hohen Grundwasserstandes hoch.

Gemäß Umweltatlas Berlin liegen im Bereich der Gleislinse sowohl der durchschnittliche Gesamtabfluss aus Niederschlägen als auch die Versickerung zwischen 250 bis 300 mm/Jahr. Der Jahresniederschlag beträgt 572 mm. Gesamtabfluss und Versickerung halten sich in etwa die Waage.

Gemäß dem Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin ergibt sich daraus eine mittlere Bedeutung der Flächen für den Gebietswasserhaushalt. Eine geringe Bedeutung haben Flächen mit einem sehr hohen Abfluss > 70%.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise innerhalb der weiteren Schutzzone III B des Wasserwerks Johannisthal (siehe I.3.9.).

Oberflächengewässer kommen im Geltungsbereich nicht vor.

2.1.5 Schutzwerte Klima und Luft

In der Karte 04.11.1 des Umweltatlas Berlin (Klimaökologische Funktionen, Ausgabe 2009) wird der gesamte Geltungsbereich als Siedlungsraum betrachtet. Die Flächen der Gleislinse gelten als klimatisch günstiger Siedlungsraum, die Flächen zwischen Gleislinse und Groß-Berliner Damm als klimatisch weniger günstiger Siedlungsraum. Eine besondere Funktion für den Luftaustausch hat das Gebiet nicht. Es bestehen weder thermisch noch orographisch induzierte Kaltluftleitbahnen. Beide Siedlungsräume weisen gemäß der Karte Planungshinweise Stadtklima des Umweltatlas eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung auf. In klimatisch günstigen Siedlungsräumen soll eine weitere Verdichtung vermieden werden, in klimatisch weniger günstigen Siedlungsräumen wird eine Verbesserung der Durchlüftung und eine Erhöhung des Vegetationsanteiles angestrebt.

Verkehrsbedingte Luftbelastungen sind für die Siedlungsräume am Groß-Berliner Damm nicht zu verzeichnen.

2.1.6 Schutzwerte Tiere und Pflanzen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde eine erste Erfassung zu Flora / Biotopen und Fauna bereits im Zuge der vorlaufenden Rahmenplanentwicklung im Jahr 2009 durchgeführt. 2013 erfolgte eine Wiederholungskartierung, so dass Entwicklungs-tendenzen aufgezeigt werden können.

Sowohl die Ergebnisse der Erstfassungen als auch der Wiederholungskartierungen liegen als gesonderte Fachgutachten vor, aus denen hier die wesentlichen Ergebnisse zusammengefasst dargestellt werden.

Gebietsbewertung Biotop- und Artenschutz 2009

Im Ergebnis der landschaftsökologischen Erhebungen ist das gesamte Areal des ehemaligen Betriebsbahnhofs Schöneweide in seiner Ausprägung 2009 sowohl in Bezug auf den Biotop- als auch für den Artenschutz als wertvolle Fläche einzustufen.

Als wertgebend sind zuerst die großen zusammenhängenden Offenlandflächen mit Magerrasenvegetation zu nennen. Diese sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einer Größenordnung von 19,5 ha als gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 28 NatSchG Bln kartiert worden. Von diesen 19,5 ha sind 11,75 ha Sandtrockenrasen und 7,75 ha ruderale Pionierfluren und schüttter bewachsene Rohbodenflächen, die aufgrund des verzahnten Vorkommens mit den Sandtrockenrasen ebenfalls dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegen. Ebenso dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegen 0,5 ha Gehölzbestände trockener Standorte, darunter 0,25 ha Eichen-Vorwald in streifenförmiger Ausbildung. Gebietsprägend ist darüber hinaus ein Alt-Eichenbestand zwischen Gleislinse und Groß-Berliner Damm.

Die besondere Gebietsbedeutung ergibt sich durch die Dominanz von Pionier- bzw. frühen Sukzessionsstadien von Offenlandbiotopen mit Rohbodenstandorten oder zumindest oft schüttrem Vegetationsbewuchs. In Ergänzung mit naturnahen linearen Eichen-Vorwaldbeständen, sowie einzelnen prägenden flächigen Gehölzstrukturen (Robinien-

Stadtwald, Eichenhain) ist eine insgesamt sehr komplexe und strukturreiche Biotopausbildung vorhanden.

Teilräumlich lassen sich ein etwa 20 ha großer zusammenhängender Kernbereich sowie zwei kleine Randbereiche im Norden und Süden aufgrund ihrer Biotopausstattung besonders hervorheben. Sie haben zugleich auch eine hohe faunistische Bedeutung.

Der Kernbereich stellt mit seinen großflächigen Magerrasen, Rohböden und Pionierfluren einen besonderen Lebensraum für etliche gefährdete Vogelarten mit größeren Raumsprüchen oder spezifischen Habitatansforderungen wie Brachpieper, Heidelerche und Steinschmätzer dar. Auch für seltene Heuschrecken-, Bienen- und Wespenarten sind hier gute Lebensbedingungen vorhanden.

Die Teilgebiete im Norden und Süden haben dagegen mit dem vorhandenen kleinräumigen Wechsel von Magerrasen und Gehölzstrukturen Halboffenlandcharakter und bieten z.B. der Zauneidechse Lebensraum. Im südlichen Teilgebiet stellt ein Robinien-Stadtwald eine ergänzende Sonderstruktur für Arten der dichteren Gehölzbestände und Gebüsche dar.

Insgesamt konnten 2009 im Untersuchungsgebiet 38 Vogelarten nachgewiesen werden. Von diesen sind 30 als Brutvögel einzustufen und weitere acht wurden als Nahrungsgast oder Durchzügler festgestellt. Hervorzuheben, da von besonderer artenschutzrechtlicher Relevanz (Arten mit Bestandsrückgang und spezifischen Habitatansprüchen), sind dabei der gemäß Roter-Liste Berlin von Aussterben bedrohte Brachpieper, der mit einem Brutpaar im Bereich der o.g. Kernfläche vorkam, sowie der Steinschmätzer (5 Brutpaare - BP) und die Heidelerche (3 BP). Dabei gilt es zu beachten, dass es sich bei diesen Vogelarten um solche mit großem Raumbedarf handelt. Ihre Brutreviere sind zwischen 3 und 12 ha groß. Mit der Dorngrasmücke und dem Bluthänfling wurden zwei weitere, auf Halboffenlandhabitaten spezialisierte Arten mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Bedeutung nachgewiesen. Mit dem Mäusebussard brütete zu dem ein Greifvogel im Gebiet

Als verbreitet vorkommende Arten wurden u.a. Amsel, Blaumeise, Buntspecht, Elster, Fitis, Girlitz, Grünfink, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Nebelkrähe, Ringeltaube, Star, Stieglitz und Zilpzalp nachgewiesen.

Gebäudebrütende Arten wurden im Bereich des Lokschuppens (planfestgestellter Bereich) und der bestehenden Gewerbevlächen am Groß-Berliner Damm erfasst. Hier kamen Haus- und Feldsperling, Hausrotschwanz und Mauersegler vor. Darüber hinaus wurde im Bereich der Gewerbevlächen am Groß-Berliner Damm die Bachstelze nachgewiesen.

Die Zauneidechse als europäisch geschützte Reptilienart (Anhang IV FFH-RL) ist im Bereich der Bahnflächen (Gleislinse) weit verbreitet. Es konnten an 36 Fundpunkten Nachweise erbracht werden.

Bedeutung für den Biotopverbund

Durch die floristisch-vegetationskundlichen und faunistischen Erhebungen belegt, kommt die Mehrzahl der Zielarten des Biotopverbundes in Berlin wie die Pflanzenart Gemeine Grasnelke oder die Tierarten Zauneidechse, Schwalbenschwanz oder Blauflügelige Ödlandschrecke im Gebiet vor. Auch wurde durch die faunistischen Untersuchungen die generelle Verbundbedeutung für die Artengruppen der Reptilien und Insekten nachgewiesen. Das Gebiet der Bahnflächen (Gleislinse) ist nicht nur als Verbindungsbiotop, sondern aufgrund seiner Größe und Artenausstattung als eine Kernfläche des Biotopverbundes anzusehen.

Ergebnisse der Wiederholungskartierung 2013:

Biotope

Die Offenlandstruktur des Gebietes ist nach wie vor erhalten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird überwiegend durch ruderale Pionier-, Gras- und Staudenfluren geprägt. Insbesondere im südlichen Teil sind vorwaldartige Gehölzbestände vorhanden.

Der Gehölzaufwuchs hat sich jedoch vergrößert oder verdichtet. Es sind auch neue kleine ruderale Vorwälder mit Zitterpappel, Robinie, Birke u.a. entstanden.

Deutliche Veränderungen haben sich im Nordwesten der Fläche durch Inbetriebnahme der Gleisanlagen für die Museumsbahn der Dampflokfreunde Berlin e.V. vollzogen. Hier 2009 vegetationsbestandene Bereiche sind nun wieder unter Bahnnutzung überwiegend vegetationsfrei.

Des Weiteren ist bei den ruderalen Pionier-, Gras- und Staudenfluren eine Ausbreitung von Land-Reitgras festzustellen. Sowohl im Nordosten als auch im Südosten haben sich parallel zur S-Bahntrasse dichte Bestände entwickelt. Bis in die Südostspitze der Untersuchungsfläche haben sich gemischte Ruderalfuren entwickelt. Fast überall kommen Gehölze auf und werden auch hier in wenigen Jahren geschlossene Vorwälder bilden.

Die zentrale Trockenrasenfläche ist durch Vordringen von Ruderalpflanzen von den Rändern her kleiner geworden. Rohbodenflächen sind fast vollständig verschwunden.

Die sukzessionsbedingten Veränderungen werden auch in der flächigen Verbreitung der gesetzlich geschützten Biotope deutlich. Gegenüber 2009 ist ein Rückgang von 4,9 ha festzustellen. Die Gesamtausdehnung beträgt aktuell 14,6 ha, davon sind noch 6,8 ha Sandtrockenrasen und 7,55 ha im Komplex mit geschützte, magere ruderale Halbtrockenrasen. Von den 2009 erfassten Gehölzbeständen trockener Standorte ist der streifenförmige Eichenvorwald (0,25 ha) noch vorhanden. Die übrigen Gehölzbestände unterliegen durch Robinienausbreitung nicht mehr dem gesetzlichen Biotopschutz. Die sukzessionsbedingten Veränderungen sind damit nahezu vollständig zu Lasten der Sandtrockenrasen gegangen.

Der Rückgang der Sandtrockenrasen drückt sich auch floristisch aus. Wurden 2009 noch 27 verschiedene Rote-Liste-Arten gefunden, waren es 2013 nur noch 18 Arten. Ein deutlicher Rückgang zeigt sich bei den einjährigen Arten (z.B. Acker-Filzkraut, Sand-und Klatschmohn). Sie finden sukzessionsbedingt keine geeigneten Wuchsorte mehr. Vier weitere Arten darunter zwei magerrasentypische Arten waren 2009 nur in Einzel'exemplaren oder kleinen Populationen vertreten und konnten 2013 nicht mehr nachgewiesen werden: Gemeine Grasnelke, Wiesen-Pippau, Karthäuser-Nelke und Fettwiesen-Margerite. Eine Zunahme zeigen Kriechende Hauhechel und Sand-Strohblume. Der Mäuseschwanz-Federschwingel hat seine Bestandsgröße ungefähr behalten. Die wärmeliebende, typische bahnbegleitende Art ist in Berlin sehr selten geworden und vom Aussterben bedroht. Sie ist eine Art mit hoher Schutzhierarchie des Berliner Florenschutzkonzepts.

Die Bedeutung der Fläche hinsichtlich des Biotopverbundes ist im Vergleich zu 2009 unverändert.

Fauna

Faunistisch wurden im Jahr 2013 die Daten der Ersterfassung in Bezug auf ausgewählte, anspruchsvollere und besonders lebensraumtypische Brutvogelarten sowie den Bestand der Zauneidechse überprüft. Der ehemalige Betriebsbahnhof Schöneeweide weist weiterhin für offene Trockenstandorte seltene Tierartenvorkommen auf, die in Berlin, Brandenburg und bundesweit zu den in ihrem Bestand besonders bedrohten Arten zählen.

Mit der aktuellen Kartierung konnte die sehr hohe Bedeutung des Untersuchungsraumes

für entsprechende Lebensgemeinschaften bestätigt werden. Wesentliche Habitatqualitäten sind die Vielfalt an offenen Trockenstandorten, die Großflächigkeit und Unzerschneidbarkeit sowie die Störungsarmut des Gebietes. Deutliche Veränderungen haben sich seit dem Jahr 2009 im Artenbestand nicht ergeben. Der im Zuge der Biotoperfassung feststellbare Sukzessionsprozess ist noch nicht so weit fortgeschritten, dass nachhaltige Auswirkungen auf die Gebietsfauna festzustellen waren.

- Avifauna:

Im Untersuchungsgebiet konnten die 2009 erfassten, wertgebenden Arten des trockenen Offenlandes (Brachpieper, Heidelerche, Steinschmätzer) erneut nachgewiesen werden.

Wie schon 2009 wurde der Brachpieper mit einem Revier festgestellt. Auch die Lage des Reviers im Zentrum des Gebietes, das größere Freiflächen mit geschotterten und vegetationsarmen Strukturen bietet, ist in beiden Untersuchungsjahren weitgehend identisch.

Der Steinschmätzer wurde im Untersuchungsraum aktuell mit sieben Brutrevieren festgestellt. Hiervon liegen zwei Reviere im südlichen bzw. südwestlichen Randbereich des Gebietes und sind daher als Randsiedler einzustufen. Im Vergleich zum Jahr 2009 hat sich der Bestand des Steinschmäters von fünf Revieren, davon ein Randsiedler, auf sieben Reviere mit zwei Randsiedlern leicht erhöht.

Die dritte anspruchsvollere Art der trockenen Offenlandhabitatem, die Heidelerche wurde im Untersuchungsraum wie 2009 mit drei Revieren nachgewiesen. Auch die Lage der Reviere ist weitgehend identisch. Im Gegensatz zu Brachpieper und Steinschmätzer besiedelt die Heidelerche nur die Randbereiche der Freiflächen, die ihr Sitz- und Singwarten in Form von Gehölzbeständen bieten. Drüber hinaus wurden mit dem Bluthänfling und der Dorngrasmücke zwei weitere in Berlin bzw. Brandenburg seltene Arten des Halboffenlandes mit je einem Brutpaar kartiert. Im Jahr 2009 waren noch zwei Reviere des Bluthänflings und drei Reviere der Dorngrasmücke kartiert worden, so dass ein leichter Rückgang festzustellen ist.

Der Mäusebussard hat seinen Brutplatz aufgegeben, er wurde als Brutvogel nicht wieder erfasst.

- Zauneidechse

Die europäisch geschützte Zauneidechse (Anhang IV der FFH-Richtlinie) ist im Bereich der Bahnflächen (Gleislinse) mit einem hohen Bestand (33 Fundpunkte) in den stärker durch Gehölze und Staudenfluren geprägten Bereichen im Norden und Süden vertreten. Im zentralen Bereich wurde sie nur vereinzelt erfasst. Die Anzahl und Lage der Fundpunkte hat sich im Vergleich zu 2009 nicht wesentlich verändert (2009 36 Fundpunkte). Der Zauneidechsenbestand ist als stabil einzustufen.

Zauneidechsenfänge und Umsiedlungen, die im Jahr 2014 im Zusammenhang mit dem Vorhaben der DB Projektbau zur Verlagerung des zweiten Fernbahngleises an die S-Bahntrasse durchgeführt wurden, zeigten eine extrem hohe Besiedlungsdichte im Bereich der Gleislinse. Es muss vom Vorkommen einer besonders individuenstarken Population, gleichmäßig verteilt über den gesamten Bereich der Gleislinse ausgegangen werden.

Artenschutzprüfung, Biotopschutz und Wald

Wie die Ergebnisse der Biotoperfassung und der faunistischen Kartierung zeigen, kommen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowohl gesetzlich geschützte Biotope, als auch europäisch geschützte Tierarten (wildlebende Vogelarten, Zauneidechse) vor. Da weite Teile der Lebensräume der vorkommenden europäischen Vogelarten und der Zauneidechse durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes überplant werden, ergeben sich für diese Arten Beeinträchtigungen und es erfolgt eine Prüfung, ob Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote vorbereitet werden und ob der Vollzug des Bebauungsplanes gegen den gesetzlichen Biotopschutz verstößt bzw. inwieweit Ausnahmen

oder Befreiungstatbestände zur Überwindung der Verbote geltend gemacht werden können. Die Ergebnisse sind im Kap. II.2.2.1.6 (Biotopschutz gemäß §30 BNatSchG) und II.2.2.1.7 (Artenschutzprüfung) dargestellt.

Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

2.1.7 Schutzgut Landschaft

Das Schutzgut Landschaft wird hinsichtlich des Landschaftsbildes beschrieben und bewertet. Aussagen zur Erholungsnutzung werden beim Schutzgut Menschen getroffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zeigt sich derzeit als wenig strukturiertes Gebiet. Bedingt durch die langjährige Nutzung der Gleislinse als Rangierbahnhof sowie eine ungeordnete und erschließungsflächenintensive gewerbliche Nutzung der Grundstücke am Groß Berliner Damm ist im Gebiet weder die (ursprüngliche) naturräumliche Prägung noch eine besondere stadtärmliche Gestaltung erkennbar.

Durch Vorbereitung von Teilflächen am Groß-Berliner Damm (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes) für eine neue oder neugeordnete gewerbliche Nutzung ist der Stadtraum hier aktuell im Umbruch.

Landschaftstypische und / oder gestalterisch wertvolle Elemente sind nur vereinzelt vorhanden. Prägende Gehölzbestände sind in Form einer Alt-Eichengruppe auf dem Gelände zwischen der Gleislinse und dem Groß-Berliner Damm vorhanden. Sie sind als Relikte des naturraumtypischen Bewuchses in der Spreetalniederung in der Umgebung der Köllnischen Heide zu werten.

Ein besonderes Gestaltelement im Bereich der Gleislinse bildet der historische Loksuppen mit Wasserturm im Norden der Bahnflächen. Er steht exemplarisch für die Architektur bahngenutzter Flächen und ist denkmalgeschützt.

Auf dem Bahngelände selbst hervorzuheben ist die Großräumigkeit und die durch die offene Struktur möglichen, vergleichsweise unbeeinträchtigten und weiten Blickmöglichkeiten in den umgebenden Stadtraum. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Bahnbereich derzeit für die Öffentlichkeit nicht zugänglich und die im Vergleich zu den Randflächen am Groß-Berliner Damm hier vorhandene weitgehende visuelle Ungestörtheit von der Bevölkerung nicht wahrnehmbar ist.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

2.2.1 Prognose bei Durchführung der Planung

2.2.1.1 Schutzgut Menschen (Immissionen, Erholung)

Menschliche Gesundheit / Immissionsbelastungen

Bezüglich des Schutzgutes Menschen stehen Fragen des Wohlbefindens und der Gesundheit im Vordergrund der Umweltprüfung. Gegenstand der Prognose sind damit in diesem Fall mögliche Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzungen durch schädliche Immissionen (v.a. Lärm) ausgehend von der geplanten gewerblichen Nutzung.

Maßgeblich zur Beurteilung der Lärmwirkungen sind die in Kap. II.2.1.1 (Schutzgut Menschen) benannten Orientierungswerte gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) bzw. die Richtwerte der TA Lärm.

Die Einhaltung dieser Richtwerte kann, wie im Lärmgutachten dargestellt, über eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 erreicht werden.

Im vorliegenden Fall werden die möglichen Immissionsrichtwerte jedoch bereits durch die geplanten Gewerbegebiete in der Umgebung bzw. die entsprechenden Festsetzungen von Geräuschkontingentierungen in bereits bestehenden Bebauungsplänen ausgeschöpft. Eine Kontingentierung für die Gewerbegebiete im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ergäbe insbesondere für die nördlichen Gewerbeflächen GE 1-5 und das südliche GE 12 nur eine Nutzungsmöglichkeit durch „leises“ Gewerbe (Büros., Praxen, Studios etc.).

Nach dem geltenden Regelwerk der TA Lärm ist jedoch bei der hier herrschenden Vorbelastung ohnehin jeder weitere sich im Raum ansiedelnde Betrieb verpflichtet, die Immissionswerte am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) zu unterschreiten. Da dies im Genehmigungsverfahren immer nachzuweisen ist und planungsrechtlich eine Kontingentierung nicht zwingend erforderlich ist, wird in diesem Fall auf die Festsetzung der ermittelten Geräuschkontingente tagsüber verzichtet. Der Schutz der Anwohner vor erheblicher vorhabenbedingter zusätzlicher Lärmbelastung ist durch das dem Bebauungsplanverfahren nachfolgende Baugenehmigungsverfahren sichergestellt. In Abstimmung mit SenStadtUm IX erfolgt die Festsetzung von Geräuschkontingenzen für die Nachtstunden.

Erholungsnutzung

Die Festsetzung der bahnparallelen öffentlichen Parkanlage mit Anbindung an die (verlängerte) Ostfuge des Landschaftsparks führt zu einer deutlichen Verbesserung der Erholungseignung im Planungsraum. Da die Parkanlage dem Grün- und Biotopverbund dienen soll, wird sie naturnah entwickelt (Offenland mit Trockenlebensräumen) und die Planung sieht einen bahnparallel verlaufenden Hauptweg für Fußgänger und Radfahrer vor (siehe hierzu Abb. im Kap. II.1.1). Eine Vorplanung für die geplanten öffentlichen Grünflächen liegt seit März 2015 vor.

Erstmalig werden Flächen für die öffentliche Erholungsnutzung planungsrechtlich gesichert und es wird Radfahrern und Erholungssuchenden die Möglichkeit eröffnet, sich unabhängig vom Straßen- und Gewerbeverkehr entlang der Bahnanlage zu bewegen. Damit wird den Anforderungen der übergeordneten Planungen für den Raum Rechnung getragen, den Grünverbund in Form einer öffentlichen Grün- und Wegeverbindung zu stärken (zum Biotopverbund siehe Schutzwert Tiere und Pflanzen). Es ist die Anbindung an den Landschaftspark Johannisthal ebenso planungsrechtlich gesichert, wie eine weitgehend straßenunabhängige Anbindung nach Norden. Sie verläuft über den Quartiersplatz (künftiger Gustav-Hertz-Platz) am S-Bhf. Betriebsbahnhof Schöneweide (Sicherung als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung) einen Fuß- und Radweg im GE 2 (Sicherung des Wegerechtes) und eine weitere Fuß- und Radwegeverbindung zwischen künftiger Wagner-Régeny-Straße und der Landfliegerstraße.

Die Verknüpfung nach Osten in Richtung Köllnische Heide wird differenziert gesichert. Weitgehend außerhalb des Bebauungsplanes geregelt wird der Bau einer Brücke für Fußgänger und Radfahrer über die verbleibenden Bahnflächen und das Adlergestell, ausgehend von der verlängerten Ostfuge des Landschaftsparks.

Die Lage der in Aussicht genommenen Brücke ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt (vergleiche dazu auch IV.1). Die Zuwegung zur Brücke über die zukünftig begrünten Böschungsbereiche setzt der Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ fest.

Die adäquate, verkehrssichere Anbindung vom Landepunkt der Brücke jenseits des Adlergestells bis in die Köllnische Heide wird als planexterne Ausgleichsmaßnahme über eine Zuordnungsfestsetzung im Bebauungsplan geregelt (textliche Festsetzung Nr. 29).

Hierüber wird auf Grundstücken, die vom Land Berlin bereitgestellt werden, die Ergänzung, Erweiterung und Ertüchtigung eines vorhandenen Weges zu einer öffentlichen Grünverbindung mit Fuß- und Radweg sowie der Rückbau wilder Erschließungsflächen und eine naturnahe Gestaltung und Bepflanzung der Randbereiche sichergestellt. Zugeordnet wird die Ausgleichsmaßnahme dem Bundesbahnenvermögen (BEV) entsprechend seinem Grundstücksanteil (vgl. Kap. II. 2.3.5).

Die Herstellung der öffentlichen Grünfläche, die als multifunktionale Kompensationsfläche (Biotopt- und Grünverbundwirkung) ebenfalls dem Ausgleich von Eingriffen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB dient, wird vom Land Berlin und der Deutschen Bahn entsprechend ihres Anteils am Eingriffsumfang (vgl. Kap. II 2.3.5) finanziert. Die Umsetzung ist vertraglich außerhalb des Bebauungsplanes geregelt.

2.2.1.2 Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten, da der denkmalgeschützte Bereich des historischen Lokschuppens funktional und in seiner räumlichen Ausdehnung durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert wird.

2.2.1.3 Schutzgut Boden / Altlasten

Boden / Versiegelungszunahme

Mit dem Planvorhaben verbunden ist, ausgehend von der planungsrechtlichen Situation (vgl. Kap. II.2.3.5) und dem daraus resultierendem Versiegelungsgrad von durchschnittlich 36 %, eine Versiegelungszunahme von 12,9 ha. Der Versiegelungsgrad erhöht sich auf 65 % (29,0 ha). Dies stellt einen Eingriff in die Bodenfunktionen dar.

Betroffen sind jedoch ausschließlich stark anthropogen überprägte Böden mit einer geringen Leistungsfähigkeit in Bezug auf die Bodenfunktionen.

Durch die Festsetzung zur Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken wird eine erhebliche Beeinträchtigung der Regelungsfunktion des Bodens für den Wasserhaushalt vermieden.

Weiterhin ermöglicht der Bebauungsplan eine Aufwertung von Bodenfunktionen im Bereich der zukünftigen Grünfläche, den Flächen mit Pflanzbindungen in den Gewerbegebieten sowie der Fläche für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft in einer Größenordnung von ca. 7,5 ha.

Durch die Aufwertung von Bodenfunktionen auf Teilflächen und der Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen im Boden-Wasserhaushalt können die Eingriffsfolgen Vor-Ort gemindert aber nicht vollständig kompensiert werden.

Altlasten

Wie die Defizitanalyse zur Altlastensituation aufgezeigt hat (vgl. Kap. II.2.1.3), sind im Geltungsbereich 4 Kontaminationsflächen vorhanden und es ist eine Beeinflussung durch eine externe Schadensquelle (belasteter Grundwasserabstrom aus dem Reichsbahnausbesserungswerk (RAW Schöneweide) zu verzeichnen.

Im Ergebnis der durchgeföhrten Analyse steht jedoch nach den Abstimmungen mit der Bodenschutzbehörde (SenStadtUm VIIIC) den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes grundsätzlich nichts entgegen. Eine Überschreitung der Prüfwerte gemäß BBodSchV für Industrie- und Gewerbegebiete ist gemäß der Defizitanalyse aufgrund der

Ergebnisse der bereits durchgeföhrten Untersuchungen wenig wahrscheinlich, aber nicht gänzlich auszuschließen. Somit sind die vier Kontaminationsflächen vor der konkreten Umnutzung der Fläche nochmals zu überprüfen und es ist gegebenenfalls eine lokal begrenzte Bodensanierung erforderlich. Die Flächen werden im Bebauungsplan gekennzeichnet, über ggf. erforderliche abschließende Sanierungsmaßnahmen wird vor der Bebauung der Flächen entschieden. Gegebenenfalls wird bei einer Grundwasserversickerung Bodenaustausch erforderlich

Da die BBodSchV für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Pflanzen für Grün- und Freiflächen höhere Anforderungen stellt, als für Gewerbegebiete, wurden im Bereich der geplanten Grünfläche im Ergebnis der Defizitanalyse und der Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde ergänzende Untersuchungen durchgeführt (Baggertschüre bis 0,8 m tief) um festzustellen ob hier ggf. ein Bodenaustausch erforderlich wird.

Die Untersuchungen des Bodens (Schotter) im Bereich der zukünftigen öffentlichen Grünfläche zeigten für den Wirkungspfad Boden-Mensch (Grünflächen) keine Überschreitungen der Prüfwerte der BBodSchV, so dass hier weitere Maßnahmen zum Bodenschutz nicht erforderlich werden.

Bezüglich der externen Schadensquelle wird auf den belasteten Grundwasser-Anstrombereich im Bereich der Gewerbegebiete GE 1 bis GE 6.1 und GE 7 im Bebauungsplan gemäß den Vorgaben der Bodenschutzbehörde hingewiesen. Hier findet eine aktive, langfristig für eine Dauer von 15 – 20 Jahren angelegte Grundwassersanierung statt. Innerhalb der Flächen, die von der belasteten Grundwasserfahne unterströmt werden, sind bestimmte Maßnahmen, die zu einer Beeinträchtigung der laufenden Sanierung führen könnten, nicht zulässig bzw. müssen vor Durchführung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde abgestimmt werden. Zu den nicht zulässigen Maßnahmen im Beschränkungsbereich gehören die konzentrierte Regenwasserversickerung über Versickerungsanlagen - das heißt das Regenwasser muss in diesem Bereich abgeleitet werden sowie Anlagen der Geothermie, Feuerlöschwasserbrunnen und Eigenversorgungsbrunnen.

Baumaßnahmen, die in die Tiefe gehen (gesättigte Bodenzone / mit Bauwasserhaltungen) und umfassendere Grabungen sind mit der Bodenschutzbehörde im Vorfeld generell abzustimmen. Des Weiteren dürfen die vorhandenen Grundwassersanierungsanlagen (Brunnen und Leitungen) bzw. Messstellen für das Grundwassermonitoring nicht überbaut werden bzw. wäre für einen Umbau die Zustimmung der Bodenschutzbehörde erforderlich.“

Des Weiteren dürfen die vorhandenen Grundwassersanierungsanlagen bzw. Messstellen für das Grundwassermonitoring nicht überbaut werden bzw. wäre für einen Umbau die Zustimmung der Bodenschutzbehörde erforderlich.

2.2.1.4 Schutzwert Wasser

Oberflächengewässer sind vom Vorhaben nicht betroffen und erhebliche Beeinträchtigungen im Boden-Wasser bzw. Grundwasserhaushalt werden durch die Festsetzung zur Vor-Ort-Versickerung über die belebte Bodenzone vermieden.

Aufgrund der Lage von Teilen des Bebauungsplanes innerhalb der weiteren Schutzzone III B des Wasserwerks Johannisthal ist die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Schutzz Zielen zu prüfen.

Grundsätzlich stehen der geplanten Festsetzung der Gewerbegebiete im Bebauungsplan-Entwurf den Schutzz Zielen nicht entgegen. Zu beachten sind die besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz. So wird nur schwach belastetes Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone versickert und es werden die für die Niederschlagsversicker-

rung, -rückhaltung bzw. –behandlung jeweils erforderlichen Flächen in ausreichender Größe bereitgehalten und gesichert.

Sollte auf Gewerbeflächen im Wasserschutzgebiet ein Umschlag von wassergefährden Stoffen stattfinden, sind diese an den Sammelkanal anzuschließen.

Schließlich wird, wie im Kap. Altlasten dargestellt, auf die besondere Situation, bedingt durch die Lage im belasteten Grundwasser-Abstrombereich des RAW Schöneweide reagiert, indem der Bereich im Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen wurde und Maßnahmen in diesem Bereich unter dem Prüfvorbehalt der Bodenschutzbehörde stehen. Wesentlich in Bezug auf das Grundwasser ist, dass eine Versickerung über Anlagen dort derzeit aufgrund der aktuellen Belastungssituation nicht möglich ist, das Regenwasser also abgeleitet werden müsste. Da jedoch Maßnahmen zur Sanierung der Grundwasserbelastung laufen, kann mittel- bis langfristig eine Versickerung möglich werden.

Ausgehend von der derzeitigen Belastungssituation müsste das Regenwasser im Bereich des Grundwasser-Abstrombereichs über die Kanalisation abgeleitet werden. Kapazitätsberechnungen und Abstimmungen mit den Berliner Wasserbetrieben laufen bereits.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird den Belangen des Grundwasserschutzes Rechnung getragen, mögliche Auswirkungen auf Boden-Wasserhaushalt durch Verringerte Niederschlagsversickerung können gegenwärtig nicht ausgeschlossen werden, sind dann jedoch dem Grundwasserschutz geschuldet.

2.2.1.5 Schutzgüter Klima und Luft

Auswirkungen auf die Klimafunktionen ergeben sich durch die Ausweisung der Gewerbegebiete im Bereich der Gleislinse. Für den Bereich zwischen Gleislinse und Groß-Berliner Damm sind keine signifikanten Veränderungen in den Klimafunktionen zu erwarten. Die Flächen gelten im Bestand als Gewerbegebiete mit einer Versiegelung von etwa 60 %. Dies entspricht dann auch der geplanten Nutzung (vgl. Kap. II.2.2.1.3).

Der Bereich der Gleislinse wird sich in den Teilen, die zukünftig gewerblich genutzt werden, entsprechend den angrenzenden Bereichen zu einem Siedlungsgebiet mit weniger günstigen klimatischen Eigenschaften entwickeln.

Dieser Eingriff in die Klimafunktionen wird jedoch dadurch gemindert, dass in Richtung des nächstliegenden Kaltluftentstehungsgebietes, der Köllnischen Heide, eine öffentliche Grünfläche entsteht, die dann in ihrer Lage und Größe entsprechend den Definitionen der Karte „Planungshinweise Stadtclima“ des Umweltatlas aufgrund ihrer Lage angrenzend an Siedlungsgebiete als eine Grünfläche mit sehr hoher stadtclimaticher Bedeutung einzustufen ist.

Zudem werden mögliche negative stadtclimatische Auswirkungen im neuen Siedlungsgebiet durch Festsetzungen zur Dachflächenbegrünung, zur Vor-Ort-Versickerung von Niederschlägen, zur Begrenzung der GRZ-Überschreitung und zu Pflanzvorgaben für nicht-überbaubare Grundstücksflächen (Flächen mit Pflanzbindungen, Baumpflanzungen) gemindert.

Es bleiben wichtige Klimafunktionen erhalten. Grundlegende Anforderungen zur Entwicklung von Baugebieten aus dem STEP Klima wie Erhöhung des Vegetationsanteiles und dezentrale Regenwasserversickerung werden durch die entsprechenden textlichen Festsetzungen berücksichtigt.

2.2.1.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen – Biotope / Biotopverbund

Bezogen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden zunächst ausgehend von der aktuellen Bestandssituation die Auswirkungen auf die Biotopstruktur beurteilt. Des Weiteren erfolgt eine spezielle Beurteilung bezüglich der Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Biotope. Die Ergebnisse der naturschutzrechtlichen Eingriffsbeurteilung gemäß § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a BauGB werden im Kap. II.2.3.5 dargelegt.

Biotopstruktur

Auswirkungen auf die aktuelle Biotopstruktur hat die geplante Entwicklung der Gewerbegebiete im Bereich der Gleislinse. Hierdurch gehen die derzeit vorhandenen Magerrasen und Staudenfluren und auch die meist vorwaldartigen Gehölzstrukturen zum Großteil verloren. Erhalten bleiben Magerrasen und Staudenfluren im Bereich der weiter als Bahnanlage genutzten Flächen, im Bereich der öffentlichen Grünfläche sowie auf den mit Bindung für Bepflanzungen festgesetzten Randflächen der Gewerbegebiete angrenzend an die öffentliche Grünfläche. Dies entspricht etwa knapp einem Viertel der Bestandsfläche. Von den Gehölzbeständen werden die prägenden Alt-Eichen im Bereich des GE 7 erhalten (eine Eichengruppe mit 11 Bäumen auf der Fläche E 1 und 2 Einzelbäume auf der Fläche E 2).

Somit ist ausgehend von der aktuellen Gebietsnutzung ein umfangreicher Biotopflächenverlust zu verzeichnen, darunter auch von wertvollen gesetzlich geschützten Magerrasenbiotopen (siehe Kap. II.2.2.1.7).

Der Biotopflächenverlust kann im Plangebiet durch die Festsetzung der naturnahen öffentlichen Grünfläche, der Pflanzbindungen für nicht überbaubare Grundstücksflächen in den Gewerbegebieten, Dachflächenbegrünung und Baumpflanzungen in den Baugebieten nur anteilig kompensiert werden. Insbesondere zur Kompensation des Verlustes der wertvollen Magerrasenvegetation werden externe Maßnahmen erforderlich. Diese können, wie im folgenden Kapitel beschrieben wird, den Magerrasenverlust im Flächenverhältnis 1:1 kompensieren.

Biotopverbund

Durch die Entwicklung der Gewerbegebiete im Bereich der Gleislinse wird deren Biotopverbundfunktion beeinträchtigt. Es war zu prüfen, inwieweit sich die negativen Auswirkungen durch die bauliche Entwicklung mindern lassen.

Anforderungen an den Biotopverbund wurden, wie im Kap. II.1.1 dargestellt, bereits bei der Entwicklung der sog. Kompromissvariante für den bahnparallelen Grüngzug im Zuge der Rahmenplanung berücksichtigt.

Dabei wurde festgelegt, dass die nicht für die Erschließung benötigten Flächen des Grünguges naturnah als Offenland mit Trockenlebensräumen entsprechend dem Bestand zu erhalten oder zu entwickeln sind. Ergänzend werden die angrenzenden nicht überbaubaren Flächen im Gewerbegebiet und die Randflächen der Bahnanlagen ebenfalls als Offenland mit Trockenlebensräumen entwickelt.

Gesichert wird diese Entwicklung durch entsprechende textliche Festsetzungen und Ausweisung der Bereiche als Flächen mit Pflanzbindungen (GE-Flächen) bzw. als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Bahnflächen).

Hierdurch entstehen beidseitig des Erschließungsweges in der Grünfläche zwei ca. 18-20 m breite für den Biotopverbund wirksame Bereiche. Störwirkungen sind durch die Erschließung zwar vorhanden. Sie werden durch die geeignete Gestaltung der Grünfläche

jedoch gesteuert und minimiert. Die Schaffung störungssarmer Bereiche fand in der seit März 2015 vorliegenden Vorplanung zur Grünflächenentwicklung Berücksichtigung.

Damit bleibt eine durchgängig biotopverbundwirksame Fläche in einer Größenordnung von insgesamt 7,5 ha bahnparallel erhalten, die Verbundbedeutung geht nicht verloren. In der verbleibenden Größenordnung ermöglichen die Flächen den typischen Artengruppen des Biotopverbundes trockener Standorte wie Reptilien (Zauneidechse) oder Insekten (Heuschrecken, Schmetterlinge) nach wie vor ein Vorkommen, wenn auch in reduzierter Populationsgröße. Die biotopverbundwirksame Entwicklung der vorgenannten Flächen dient dann auch gleichzeitig dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (vgl. Kap. II.2.3.5).

Es wird eine deutliche Minderung von Beeinträchtigungen erreicht, der Biotopverbund bleibt in seinen Grundfunktionen erhalten, ist jedoch gegenüber dem Bestand räumlich und funktional eingeschränkt.

2.2.1.7 Schutzwert Tiere und Pflanzen – Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG

Gesondert zu betrachten ist der Eingriff in die gesetzlich geschützten Biotope. Gemäß der aktuellen Kartierung kommen im Geltungsbereich gesetzlich geschützte Biotope in einer Größe von 14,6 ha vor. Hiervon werden 11,10 ha durch die Festsetzung der Gewerbegebiete und Straßen überplant. Davon sind 6,8 ha Sandtrockenrasen, 0,25 ha Gehölze trockener Standorte und 4,05 ha ruderale Halbtrockenrasen. Sie sind gesetzlich geschützt wenn sie, wie derzeit gegeben, im Komplex mit den Sandtrockenrasen vorkommen, ohne diesen Sandtrockenrasenkern würden sie dem gesetzlichen Biotopschutz nicht unterliegen.

Im Geltungsbereich erhalten bleiben 3,5 ha geschützte Biotope und zwar ausschließlich ruderale Halbtrockenrasen, die entwicklungsbedürftig und aufwertungsfähig sind.

Zusammen mit Neuentwicklungsflächen für Magerrasen, die im Bereich der Grünfläche und auf angrenzenden Pflanzbindungs- und Maßnahmenflächen entstehen (2,6 ha) können Vor-Ort 6,1 ha Magerrasen aufgewertet bzw. neu entwickelt werden. Aber der Eingriff kann nicht vollständig ausgleichen werden.

Damit führt der Vollzug des Bebauungsplanes zu einer Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotopen, die gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG verboten ist. Somit ist zu prüfen, ob die Beeinträchtigungen vollständig ausgeglichen werden können, um eine Ausnahme gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG in Betracht kommen zu lassen.

Für eine Kompensation verbleibt ein Bedarf von 5,0 ha Magerrasen und 0,25 ha Eichen-Vorwald, der extern auszugleichen ist. Für den Magerrasen wird in diesem Fall ein Kompensationsverhältnis von 1:1 als angemessen betrachtet, da es sich bei den betroffenen Strukturen meist um Ausprägungen im Pionierstadium (Silbergrasfluren) oder um ruderal beeinflusste Magerrasen handelt, die auf Sekundärstandorten entwickelt sind und bei geeigneten Standortbedingungen eine nur kurze Wiederherstellungszeit benötigen. Artenreiche Heidenelken-Schafschwingelrasen, die ausdauernde Stadien der Magerrasenentwicklung markieren, sind im Gebiet nicht vorhanden.

Für den Eichen-Vorwald wird eine Kompensation im Flächenverhältnis von 1:2, d.h. die Entwicklung von 0,5 ha Eichen-Vorwald vorgesehen.

Da die Erforderlichkeit externer Maßnahmen bereits seit der Entwicklung der Rahmenplanung 2009 deutlich wurde, fand in den letzten Jahren in mehreren Phasen ein Screening zur Suche einer standörtlich geeigneten Ausgleichsfläche statt. Diese sollte zugleich auch zur Umsetzung artenschutzrechtlich erforderlicher Maßnahmen geeignet sein (vgl. Kap.II.2.2.1.8). Im Ergebnis der Untersuchung von 12 Flächen haben sich nur zwei Flächen als geeignet erwiesen, die Erfordernisse in der Gesamtheit zu kompensieren:

- Biesenhorster Sand / ehemaliger Rangierbahnhof Wuhlheide (40 ha)
Ergebnis des ersten Screeningverfahrens 2010
- ehemaliger Jochmontageplatz Fredersdorf / Brandenburg (20 ha)
Ergebnis des zweiten Screeningsverfahrens 2012

Andere Flächen sind aufgrund der Standortverhältnisse, der geringen Größe oder der fehlenden kurzfristigen Verfügbarkeit nicht geeignet. Dies begründet sich v.a. mit den spezifischen Artenschutzanforderungen (Vogelarten der Pionierstadien des Offenlandes mit großen Raumansprüchen, großräumige offene nährstoffarme Standorte).

Im Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen stellte sich der Biesenhorster Sand naturschutzfachlich als Vorzugsvariante zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen dar. Hier sind die Aufwertungspotenziale am höchsten, der (landschafts-)räumlich-funktionale Bezug zum Eingriff wäre gewahrt und ein entsprechendes Flächenpotenzial steht in Berlin nicht weiter zur Verfügung.

Im Jahr 2012 wurde jedoch von Abt. VII, SenStadtUm eine langfristige Vorhalteoption als Reservefläche für zukünftige Bahnnutzungen geltend gemacht. In Abstimmung zwischen den Abteilungen I (Stadt- und Freiraumplanung / Naturschutz); IV und VII (Verkehr), die im Februar 2013 stattfand, wurde entschieden, - ausnahmsweise - die externe Kompensation für den Bebauungsplan 9-60 auf dem bahneigenen ehemaligen Jochmontageplatz Fredersdorf in Brandenburg durchzuführen.

Zur Klärung des Kompensationsumfangs auf der Bahnfläche in Fredersdorf wurde dort im Jahr 2013 eine Status-Quo-Analyse vorgenommen (Erfassung von Flora und Biotopstruktur, Avifauna und Reptilienvorkommen, bodenkundliche Untersuchung). In deren Ergebnis wurde hinsichtlich des Biotopschutzes die standörtliche Eignung zur Entwicklung von mindestens 5 ha Magerrasen und 0,5 ha Eichenwald nachgewiesen.

Im Jahr 2014 musste die Fläche in Fredersdorf aus unterschiedlichen (artenschutzfachlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen) Gründen als Kompensationsstandort jedoch aufgegeben werden.

Somit mussten neue Kompensationsflächen gesucht werden. Eine nochmalige Diskussion der Verfügbarkeit des Biesenhorster Sandes bei SenStadtUm (Abt. I, IV und VII) im Frühjahr 2015 ergab eine Nutzungsoption der Fläche für Arten- und Biotopschutzbelange, nur wenn sie bei einem späteren Bedarf, wieder für Verkehrszwecke genutzt werden kann und der Arten- und Biotopschutz dann auf einer anderen Fläche weitergeführt wird. Dieses Ergebnis wird naturschutzbehördlich nicht mitgetragen, da der Durchführung von Kompensationsmaßnahmen für den Arten- und Biotopschutz nur bei dauerhafter Sicherung einer einmal genutzten Fläche (d. h. ohne zeitliche Begrenzung bzw. für einen gesicherten Zeitraum von mindestens 30 Jahren) zugestimmt werden kann.

Die Umsetzung der biotopschutzrechtlichen Kompensation ist daher wie folgt vorgesehen:

Entwicklung Eichen-Vorwald (0,5 ha)

Pflanzung von Eichen im Bereich einer bezirkseigenen Fläche in der Köllnischen Heide (ehemaliger Sportplatz Birkenwäldchen).

Die Fläche befindet sich in der Nähe des Eingriffsortes, der räumlich-funktionale Zusammenhang zum Eingriffsort ist gewährleistet. Die Beeinträchtigungen für den Biotoptyp Eichenwald können als ausgeglichen im Sinne von § 30 Abs. 3 BNatSchG angesehen werden. Die Voraussetzungen zur Erteilung einer entsprechenden Ausnahmegenehmigung liegen vor.

Entwicklung Magerrasenbiotop

Unter der Voraussetzung, dass die 5,0 ha Magerrasenbiotop zusammenhängend entwickelt werden sollen, ist das Potenzial an standörtlich geeigneten und dauerhaft verfügbaren Flächen gering. Innerhalb des Bezirks Treptow-Köpenick ergab die Flächensuche bezogen auf bezirkseigene Grundstücke keine Ergebnisse. Jedoch ist im Bezirk im NSG Wasserwerk Johannisthal ein entsprechendes Potenzial vorhanden, dass den fachlichen Anforderungen entspricht. Im Ergebnis von Abstimmungen zwischen dem Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirkes Treptow-Köpenick, der Deutschen Bahn und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt mit dem Flächeneigentümer, den Berliner Wasserbetrieben (BWB), steht eine 4,5 ha große Teilfläche im Südosten des Wasserwerksgeländes zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen dauerhaft zur Verfügung.

Auf der Basis einer zu erstellenden Detailplanung wird hier die Herstellung und Pflege eines Magerrasens erfolgen.

Ergänzend erkennt das Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirkes Treptow-Köpenick die im Zuge der Herstellung von Zauneidechsenersatzhabitaten im Landschaftspark Herzberge (vgl. Kap.2.2.1.8) erfolgte Magerrasenentwicklung auf Teilflächen in einer Größenordnung von 0,5 ha ebenfalls als Ausgleichsmaßnahme an.

Damit stehen insgesamt 5,0 ha Fläche zur Entwicklung und dauerhaften Pflege von Magerrasenbiotopen gesichert zur Verfügung.

Da für beide Ausgleichsflächen der zur Erteilung einer Ausnahmegenehmigung erforderliche direkte räumlich-funktionale Zusammenhang zum Eingriffsort nicht mehr gewahrt ist, gilt der Eingriff als nicht ausgeglichen im Sinne von § 30 Abs. 3 und es ist die Erteilung einer Befreiung entsprechend § 67 Abs. 1 BNatSchG erforderlich. Die Befreiung kann mit Nebenbestimmungen versehen werden. Naturschutzfachlich zielführend ist die Schaffung von vollständigem Ersatz für den Eingriff. Durch die Sicherung von insgesamt 5,0 ha Kompensationsfläche zur Magerrasenentwicklung ist die Voraussetzung gegeben, den Eingriff - wenn auch nicht in räumlich-funktionalem Zusammenhang mit dem Eingriffsort - zu kompensieren.

Die dauerhafte Sicherung der Flächen für die Biotopschutzbelaenge wird außerhalb des Bebauungsplanes in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Plangeber (Land Berlin), der DB und den jeweiligen Eigentümern der Ausgleichsflächen (hier BWB und Bezirksamt Lichtenberg) geregelt.

2.2.1.8 Schutzgut Tiere und Pflanzen – Fauna / Artenschutzprüfung

Nach den Vorschriften des § 44 BNatSchG Abs.1 Nr.1-3 ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs- und bestimmter anderer Zeiten erheblich zu stören und Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Bezogen auf den Regelungsumfang des Bebauungsplans (Festsetzungen mit bodenrechtlichem Bezug) ist zu bewerten, ob durch die ermöglichten Bauvorhaben Lebensstätten (Standorte, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten) besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten beschädigt oder zerstört werden können (Schädigungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Das Tötungs- oder Störungsverbot zu bestimmten Zeiten kann durch entsprechende zeitliche Umsetzung der Baumaßnahmen umgangen werden.

Bei Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen, bei der Planaufstellung und im planungsrechtlichen Innenbereich erfolgt bezüglich des Schädigungsverbotes eine Privilegierung für Arten, für die keine europarechtliche Schutzverpflichtung besteht und für die Deutschland keine besondere Verantwortlichkeit hat. Zu prüfen sind die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote somit für Arten des Anhanges IV der FFH-RL und für die europäischen Vogelarten gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG. Für diese Arten liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 3 dann nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff (Vorhaben) betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird.

Für die Rechtmäßigkeit eines Bebauungsplans muss eine Vermeidung von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 Abs.5 BNatSchG gewährleistet sein oder es müssen die Ausnahmetatbestände gemäß § 45 BNatSchG Anerkennung finden, wenn das in der Bau- leitplanung konkret in Aussicht genommene Vorhaben die tatbestandlichen Voraussetzungen eines der Verbote des § 44 Abs. 1 oder 3 des BNatSchG erfüllt.

Auswirkungen des Bebauungsplans

Als Art des Anhanges IV der FFH-RL wurde im Bereich der Gleislinse die Zauneidechse nachgewiesen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird ein Großteil ihres Lebensraumes überplant. Für die Zauneidechse weiterhin nutzbar bleiben die Bereiche der nicht überplanten Bahnflächen, die Flächen des öffentlichen Grünzuges und die angrenzenden, durch Pflanzbindungen gesicherten, nicht überbaubaren Grundstückflächen in den Gewerbegebieten. Durch die textlichen Festsetzungen zur Entwicklung von Magerrasen und Trockenlebensräumen wird eine für Zauneidechsen geeignete Habitatentwicklung gewährleistet. Durch Anbindung an die übrigen Bahnflächen wird der Lebensraumverbund erhalten. Weiterhin kann durch eine zeitlich gestaffelte, am konkreten Grundstücksbedarf orientierte Gebietsentwicklung verstärkt Vor-Ort vorhandenes Habitatpotenzial genutzt werden. So können Tiere nunmehr zunächst im Gebiet auf besiedelten Flächen verbleiben und dann in zwischenzeitlich Vor-Ort (wieder-) hergestellte Habitate im Bereich der öffentlichen Grünfläche und angrenzenden nicht überbaubaren Grundstücksf lächen der Gewerbegebiete bzw. randliche Bahnflächen umgesetzt oder dorthin vergrämt werden. Durch diese Maßnahmen zur Eingriffsminderung wird ein Erhalt von knapp der Hälfte des bisherigen Zauneidechsenlebensraumes möglich. Dennoch ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes mit einem Lebensraumverlust in einer Größenordnung von etwas mehr als 10 ha zu rechnen. Der Lebensraumverlust, der durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwarten ist, konnte so von ursprünglich 75 % auf 50% (etwa 10 ha) reduziert werden.

Weiterhin sind vom Vorhaben europäische Vogelarten betroffen. Es kommt in den bisher nicht bebauten Bereichen der Gleislinse zu Revierverlusten für unterschiedliche Arten. Durch Gehölzbeseitigung im Bereich der Gleislinse betroffen sind die baum- und gehölzbrütende Arten wie Amsel, Blaumeise, Girlitz, Grünfink, Star, Ringeltaube oder Nachtigall.

Durch die Beseitigung der Magerrasen- und Staudenfluren im Bereich der Gleislinse sind ein Revier des Brachpiepers, drei Reviere der Heidelerche und 7 Reviere (davon 2 Randsiedler) des Steinschmäzers betroffen. Hierbei handelt es sich seltene und gefährdete Arten die spezifische Ansprüche an ihre Lebensräume haben. Auch die Dorngrasmücke und der Bluthänfling, die mit je einem Revier betroffen sind, haben als Arten des Halboffenlandes besondere Revieransprüche.

Niststätten gebäudebrütender Vogelarten sind nicht betroffen. Sie kommen in Bereichen vor, für die der Bebauungsplan die Bestandsnutzung festschreibt (Bahnflächen, Lokschuppen), oder für die aufgrund einer Bestandsnutzung, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegensteht, zumindest ein kurzfristiger Abriss von Gebäuden nicht zu erwarten ist (Grundstücke am Groß-Berliner Damm). Hier wären die artenschutzrechtlichen Belange vor einer konkreten Baumaßnahme zu klären.

Europäisch geschützte Pflanzenarten kommen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vor.

Zeitlich gestaffelter Eingriff

Im Ergebnis eines von den Naturschutzverbänden angeregten Diskussionsprozesses, wird nun vorgesehen, die Gebietsentwicklung, das heißt die Erschließung und Vorbereitung der Grundstücke, schrittweise über einen Zeitraum von drei bis fünf Jahren bzw. sukzessive auf Grundlage der tatsächlichen Vermarktung durchzuführen.

Bis Herbst 2016 sollen die Zauneidechsen zunächst von den für die Vorbereitung und Herstellung der öffentlichen Erschließung erforderlichen Flächen einschließlich Randbereichen umgesiedelt werden. Die Flächen haben eine Größe von ca. 6,8 ha. Die übrigen, im Eingriffsbereich der Gleislinse gelegenen Gewerbegebiete werden sukzessive nach Bedarf ab 2017 (Gewerbegebiete im Süden) bzw. 2018 entwickelt bzw. müssen dann im Vorfeld jeweils „zauneidechsenfrei“ sein. Im Einzelnen ist die vorgesehene Gebietsentwicklung in einem separaten Konzept (Phasenkonzept zur Gebietsentwicklung und zum Umgang mit der vorhandenen Zauneidechsenpopulation mit Anlagen, Stand 09_2015) dargestellt.

Zauneidechse

Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung von Zauneidechsenlebensräumen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Bereich des Grünzuges) können den Lebensraumverlust mindern (siehe oben), die verbleibende Überplanung von etwa 50 % der bisherigen Lebensraumfläche stellt einen Verstoß gegen das Schädigungsverbot dar, da auch die Prüfung zur Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen in räumlichem Zusammenhang mit dem Eingriffsort negativ verlief. Potenziell geeignete Lebensräume im Bereich des Landschaftsparks Johannisthal sind von Zauneidechsen bereits besiedelt und die Neuschaffung von Habitaten ist in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang nur teilweise nicht möglich.

Damit können Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nur im Zuge einer Ausnahmegenehmigung überwunden werden.

Europäische Vogelarten

Bei den europäischen Vogelarten ist zwischen verbreitet und in günstigem Erhaltungszustand der Population vorkommenden Arten mit wenig spezifischen Ansprüchen an ihren Lebensraum sowie seltenen und gefährdeten Arten (Population in ungünstigem Erhaltungszustand vorkommend) mit besonderen Ansprüchen an ihr Habitat bzw. ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu differenzieren.

Bei den verbreitet vorkommenden Arten kann davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird, d.h. es sind entsprechend nutzbare Habitatstrukturen in der Umgebung ausreichend vorhanden und es ist nicht zu erwarten, dass sich der Erhaltungszustand der Population der betroffenen Art eingriffsbedingt verschlechtern wird.

Dies trifft für die durch Gehölzbeseitigung im Bereich der Gleislinse betroffenen Arten Amsel, Blaumeise, Girlitz, Grünfink, Star, Ringeltaube oder Nachtigall zu.

Für die durch die Beräumung der Offenland- und Halboffenlandflächen auf der Gleislinse betroffenen Arten stellt sich die Situation anders dar. Für diese Arten (Brachpieper, Heidelerche, Steinschmätzer, Dorngrasmücke, Bluthänfling), insbesondere für die Arten mit großen Raumanspruch wie Brachpieper und Heidelerche sind entsprechend nutzbare Ausweichräume in räumlichem Zusammenhang mit dem Eingriffsort nicht vorhanden und

in der erforderlichen Größe und Qualität (ca. 10-15 ha ungestörter, zusammenhängend nutzbares Offen- und Halboffenland) als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) auch nicht herstellbar.

Damit ist für diese Vogelarten analog zur Zauneidechse ein Verstoß gegen das Schädlingsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten festzustellen und es wird die Prüfung der Ausnahmetatbestände gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich.

Prüfung der Ausnahmetatbestände gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG

Ausnahmen von den Zugriffsverboten können zugelassen werden wenn:

- zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art vorliegen bzw. das Vorhaben im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Landesverteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung durchgeführt werden muss (§ 45 Abs. 7 Nr. 4 und 5).
- eine zumutbare Alternative nicht gegeben ist und folgende naturschutzfachlichen Voraussetzungen vorliegen:
- der Erhaltungszustand der Population einer Art sich nicht verschlechtert (europäische Vogelarten)
- der günstige Erhaltungszustand der Population einer Art in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet gewahrt bleibt (Arten des Anhanges IV der FFH-RL).

Die Beurteilung der Ausnahmetatbestände bezieht sich im Rahmen des Umweltberichtes auf die naturschutzfachlichen Voraussetzungen, d.h. die Wahrung des Erhaltungszustandes, wobei kompensatorisch wirkende FCS-Maßnahmen Berücksichtigung finden (Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes).

Bezogen auf die Beurteilung des Erhaltungszustandes erfolgt die Prüfung bzw. Darlegung auf der Betrachtungsebene der kontinentalen biogeographischen Region des Landes Berlin, die maßgeblich für die Gewährung einer Ausnahme ist.

Sofern Arten des Anhanges IV der FFH-RL in einem ungünstigen Erhaltungszustand vorkommen, wird davon ausgegangen, dass entsprechend dem EuGH-Urteil vom 14.06.2007 zur finnischen Wolfsjagd (NuR 2007, 477 ff) der Nachweis ausreichend ist, dass sich vorhabenbedingt dieser ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtert und dass das zukünftige Erreichen eines günstigen Erhaltungszustandes nicht behindert wird, d.h. die Maßnahme sich neutral auswirkt.

Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes für die betroffenen Arten

Unabdingbar zur Zulassung einer Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten ist die Durchführung von Maßnahmen, die es ermöglichen, die Lebensräume für die betroffenen Arten in dem Umfang und der Qualität wieder herzustellen, wie sie im Eingriffsbereich verloren gehen, um zu gewährleisten, dass sich der Erhaltungszustand der betroffenen Populationen nicht verschlechtert. Hierfür wurde für den Bebauungsplan 9-60 ein gesondertes Ausgleichskonzept Artenschutz erstellt.

Ziel der Kompensation war es zunächst, die ähnlichen Lebensraumansprüche der betroffenen Arten zu nutzen und eine Fläche an anderer Stelle ihres natürlichen Verbreitungsgebietes zu entwickeln, die im Zusammenhang sowohl für die Zauneidechse als auch für die Vogelarten Lebensraum und ausreichender Qualität und Größe bietet.

Diese Fläche muss als Ersatzlebensraum für 1 BP Brachpieper, 3 BP Heidelerche, 5 BP Steinschmätzer¹, je 1 BP Dorngrasmücke und Bluthänfling und die Zauneidechsenpopulation² folgende Kriterien erfüllen:

- Flächengröße zusammenhängend 20 ha (Störungsarmut für die o.g. Vogelarten des Offen- und Halboffenlandes)
- Entwicklungs- und Aufwertungsmöglichkeit von mind. 10 ha für die Vogelarten des Offen- und Halboffenlandarten und die Zauneidechse mit ihren spezifischen Anforderungen (z.B. Rohboden für Brachpieper, Anreicherung von bestehendem Offenland mit Requisiten nutzbar für Steinschmätzer und Zauneidechse)

Da analog zum Biotopschutz (vgl. Kap.II.2.2.1.7) durch die begleitend zur Rahmenplanentwicklung durchgeführten naturschutzfachlichen Untersuchungen bekannt war, dass eine umfangreiche externe Kompensation erforderlich sein wird, wurden bei der in Kap. II.2.2.1.6 beschriebenen Flächensuche auch die vorgenannten artenschutzrechtlichen Anforderungen mit berücksichtigt.

Auch für den Artenschutz erfolgte zunächst die Festlegung auf die Fläche in Fredersdorf, so dass nach deren Aufgabe 2014 (vgl. Kap. II 2.2.1.7) neue Flächen zu ermitteln waren.

Zudem hat sich nach genauer Kenntnis der Größe der Zauneidechsenpopulation im Eingriffsbereich und der allein für diese Art benötigten Ersatz-Flächenkulisse von 19 ha gezeigt, dass sowohl der Artenschutz- und Biotopschutzausgleich als auch der Artenschutzausgleich für die Zauneidechsen und die Vogelarten des Offenlandes entkoppelt werden müssen.

Auf der Grundlage der seit Dezember 2014 vorliegenden Studie „Ersatzflächen für Arten und Biotope in Berlin“ wurde mit Unterstützung der Obersten Naturschutzbehörde des Landes Berlin, dem Landesbeauftragten für Naturschutz und einer Befragung der bezirklichen Umwelt- und Naturschutzämter nach weiteren Alternativen gesucht. Dazu wurden im Herbst 2014 zwei Flächen erster Priorität (Forstflächen in der Wuhlheide und der Königsheide) und drei Flächen zweiter Priorität der Konzeption „Ersatzflächen für Arten und Biotope in Berlin“ (NSG Wasserwerk Johannisthal, Landschaftspark Herzberge / Lichtenberg, Zingergrabenniederung / Pankow-Blankenfelde) sowie eine bahneigene Fläche (Brachfläche östl. Tierpark Friedrichsfelde hinsichtlich ihrer Potenziale untersucht.

Zauneidechse

Im Ergebnis haben sich für die Zauneidechsen als externe Kompensationsfläche die

- Offenlandbereiche im Landschaftspark Herzberge

als vorrangig geeignet gezeigt.

Entscheidend hierfür waren Struktur, Größe sowie die Verfügbarkeit im zeitlichen Rahmen der geplanten Gebietsentwicklung.

Da im Berliner Raum davon auszugehen ist, dass standörtlich und strukturell geeignete Flächen (offene oder halboffene, sonnenexponierte Biotope) mit Zauneidechsen besiedelt

¹ Es wird davon ausgegangen, dass die 2 Randsiedler-BP Steinschmätzer bei entsprechender Entwicklung der Freiflächen weiterhin im in den Randbereich der Bahnfläche oder der naturnahen Grünfläche im Gelungsbereich des Bebauungsplanes Lebensraum finden.

² Da von einer extrem hohen Besiedlungsdichte im gesamten Bereich der Gleislinsen auszugehen ist, wird für den Ausgleich von einem Flächenverhältnis von 1:1 ausgegangen. Für den Verlust von 19 ha Habitatfläche müssen Ausgleichsflächen in einer Größenordnung von 19 ha zur Verfügung stehen. Sofern diese nicht zusammenhängend herzustellen sind, sollen Teilflächen deutlich größer als die Mindestarealgröße entwickelt werden (mindestens 5-6 ha Größe), um eine genügend große Teilpopulation aufnehmen zu können.

sind, mussten Flächen mit Entwicklungspotenzial gefunden werden, deren Herrichtung nicht selbst zu erheblichen Eingriffen in bestehende Biotopstrukturen führt.

In Abstimmung mit der Obersten Naturschutzbehörde und dem Landesbeauftragten für Naturschutz und Landschaftspflege wurde deshalb strukturanreichernden Maßnahmen in bestehenden Offenlandbereichen der Vorrang vor der großflächigen Neuschaffung von offenen, sonnenexponierten Biotopen z.B. auf gehölzbestandenen (Forst-)Standorten gegeben. Weiterhin sollten die Flächen Entwicklungspotenzial in genügender Größe bieten, damit Habitate zusammenhängend deutlich größer als die Mindestarealgröße entwickelt werden können.

Schließlich müssen die Flächen so rechtzeitig herstellbar sein, dass sie zum Zeitpunkt der Zauneidechsenumsiedlung als Habitat funktionstüchtig sind. Damit sich die Vegetation als Insektenlebensraum entwickeln kann und damit eine ausreichende Nahrungsgrundlage für die Zauneidechse vorhanden ist, werden die Flächen jeweils bereits ein Jahr vor der Umsiedlung hergestellt. Dies ermöglicht dann auch noch Optionen der Nachsteuerung in der Entwicklung der Vegetationsstruktur. Entschieden wird darüber jeweils nach einer Flächenbegutachtung durch anerkannten Entomologen.

Zudem muss sichergestellt sein, dass die Flächen vor Beginn der Herrichtung zauneidechsenfrei sind. Für die Flächen im Landschaftspark Herzberge liegt eine entsprechender Nachweis durch das bezirkliche Umwelt- und Naturschutzzamt vor.

Eine Bestandsbeschreibung der Fläche, eine Darstellung der Maßnahmen zur Herrichtung, eine Beschreibung der wiederkehrenden Maßnahmen zur Pflege und zum Monitoring sowie der Nachweis der Flächenverfügbarkeit sind dem vorliegenden Ausgleichskonzept Artenschutz (Grobkonzept) für den Bebauungsplan 9-60 zu entnehmen.

Unter Berücksichtigung der nun schrittweise vorgesehenen Entwicklung des Gebiets (vgl. Auswirkungen des Bebauungsplanes, zeitlich gestaffelter Eingriff) und der seit 2014, bedingt durch das vorlaufende Bauvorhaben „Gleisverlagerung“ vorhandenen Zauneidechsenfreiheit von Teilflächen im und angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, ergeben sich Möglichkeiten Vor-Ort vorhandenes Habitatpotenzial in größerem Umfang als ursprünglich vorgesehen, zu nutzen.

Damit kommen zur Sicherung des Erhaltungszustandes der Zauneidechsenpopulation nunmehr sowohl Maßnahmen zum Tragen, die in räumlich- funktionalem Zusammenhang mit dem Eingriff stehen als auch solche, durch die neue Lebensstätten ohne direkte funktionale Verbindung zum Eingriffsort geschaffen werden. Die Schaffung von Ersatzflächen muss nicht mehr der im Ausgleichskonzept als Worst-Case Betrachtung angenommen Größe des gesamten Eingriffsbereiches entsprechen.

In dem Phasenkonzept zur Gebietsentwicklung und zum Umgang mit der vorhandenen Zauneidechsenpopulation (Stand 09_2015) wird dargestellt, dass auf ca. 8,4 ha Fläche, davon ca. 2 ha angrenzend auf Bahnflächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, Zauneidechsen-Habitate erhalten bzw. wiederhergestellt werden können (Bereich der öffentlichen, naturnahen Grünfläche, Flächen mit Pflanzbindungen im Bereich der Gewerbegebiete und angrenzende Bahnflächen).

Externe Ersatzflächen, die im Landschaftspark Herzberge hergestellt werden, haben eine Größe von insgesamt ca. 10 ha.

Davon sind in einem ersten Schritt im Frühjahr und Sommer 2015 die ersten Teilflächen, basierend auf einer naturschutzfachlich abgestimmten Ausführungsplanung in einer Größe von knapp 8 ha hergestellt worden. Weitere zwei ha sollen dann 2016 hergestellt werden. Auch hierfür wird vorlaufend eine entsprechende Ausführungsplanung erstellt.

Insgesamt können individuenstarke und dauerhaft überlebensfähige Zauneidechsenpopulationen sowohl am Eingriffsort als auch im Bereich des neuen Lebensraumes im Landschaftspark Herzberge erhalten bzw. etabliert werden.

Ausgehend von der schrittweisen Entwicklung des Vorhabengebietes (vgl. Auswirkungen des Bebauungsplanes) und der Herstellung der Habitate für die Zauneidechsenpopulation ergibt sich bezüglich der Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes für die Zauneidechsenpopulation das folgende Vorgehen:

1. Beräumung der für die Vorbereitung und Herstellung der öffentlichen Erschließung erforderlichen Flächen einschließlich Randbereichen / Teilen angrenzender Gewerbegebiete (6,8 ha) im Herbst 2016, Umsiedlung der dort vorhandenen Zauneidechsen ab Frühjahr 2016 in die 2015 hergestellten Habitatflächen im Landschaftspark Herzberge,
2. Vergrämung von Zauneidechsen aus den noch nicht zauneidechsenfreien Bereichen der zukünftigen öffentlichen Grünfläche in angrenzende Flächen (2016),
3. Entwicklung weiterer Habitatflächen im Landschaftspark Herzberge in einer Größenordnung von 2,0 ha bis Frühling / Sommer 2016,
4. Herstellung der öffentlichen Grünfläche und Entwicklung der Habitatflächen auf dem ehem. Rangierbahnhof mit einer Größe von ca. 8,4 ha in 2017,
5. Entwicklung der Gewerbegebiete des Landes Berlin ab Herbst 2017, Umsiedlung der dort vorhandenen Zauneidechsen in den Landschaftspark Herzberge (weitere, 2016 hergestellte Flächen),
6. sukzessive an geeigneten Vermarktungsabschnitten ausgerichtete Entwicklung der Gewerbeflächen GE 4, 6 und 8 ab 2018; jährlich vorlaufend, frühestens ab Frühjahr 2017 jeweils Vergrämung der Zauneidechsen in angrenzend seit 2017 fertiggestellte Habitatflächen (siehe Punkt 4).

Entsprechend dem Vorgehen für die Umsiedlungsflächen im Landschaftspark Herzberge ist vorgesehen, auch die Habitatflächen Vor-Ort auf der Basis einer Ausführungsplanung herzustellen. Im Bereich der zukünftigen öffentlichen Grünfläche erfolgt dies im Rahmen Freiflächenplanung.

Die dauerhafte Sicherung der Flächen für die Artenschutzbelainge wird außerhalb des Bebauungsplanes in entsprechenden Verträgen zwischen dem Plangeber (Land Berlin), der DB und dem jeweiligen Bezirklichen Eigentümer geregelt.

Für die erforderliche Umsiedlung der Zauneidechsenbestände von Schöneeweide nach Lichtenberg sowie für das Vergrämen Vor-Ort wird ein eigenes Konzept erarbeitet, in dem Art und Dauer der Absammlung im Eingriffsbereich, der Transport zur Ausgleichsfläche und die erforderlichen Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche dargelegt werden. Dies wird vor der Umsiedlung im Rahmen der Erteilung der Ausnahmegenehmigung mit der obersten Naturschutzbehörde abgestimmt.

Für das Umsiedeln selbst ist, da es sich um ein Fangen von Tieren handelt, das ebenfalls den artenschutzrechtlichen Zugriffverboten unterliegt, dann ebenfalls eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich.

Sowohl die Umsiedlung der Zauneidechsen in den Landschaftspark Herzberge als auch die Vergrämung / Umsetzung Vor-Ort wird im Rahmen eines Monitorings fachgutachtlich begleitet.

Schwerpunkte dabei sind zum einen die fachgerechte Begleitung der Umsiedlung / Umsetzung selbst und zum anderen die Einschätzung der Qualität der neu entwickelten Habitate zum Zeitpunkt der Umsiedlung bzw. Vergrämung / Umsetzung (Nahrungsgrundlage) und die damit im Zusammenhang stehende abschließende Festlegung der möglichen Besiedlungsdichte.

Vorsorge für mögliche Einschränkungen in der Qualität der Vor-Ort zu erhaltenden oder wiederherzustellenden Zauneidechsenhabitaten

Bezogen auf die Planungsebene und den Regelungsumfang des Bebauungsplanes lassen sich etwaige und erst im Zuge der konkreten Flächenentwicklung Vor-Ort absehbare Eignungseinschränkungen der dort zu erhaltenden oder wiederherzustellenden Zauneidechsen-Habitatflächen nicht grundsätzlich ausschließen.

Für den Fall, dass sich die im Bereich der Gleislinse zu erhaltenden oder wiederherzustellenden Habitatflächen nicht durchgängig in der gleichen Qualität bzw. in einer dem Bestand vergleichbaren Qualität erhalten /herstellen lassen, vorsorglich eine weitere externe Fläche im Bezirk Pankow vorgehalten.

Diese im Bereich der Zingergrabenniederung gelegene Fläche wurde bereits im Jahr 2014 im Rahmen des Ausgleichskonzeptes Artenschutz zum vorliegenden Bebauungsplan begutachtet und als geeignet zur Entwicklung von Ersatzhabitaten in einer Größenordnung von 5,5 bis 6,0 ha angesehen. Eine 2015 vorgenommene Untersuchung zur aktuellen Besiedlung ergab Zauneidechsenfreiheit und damit die Möglichkeit die Flächen kurzfristig zu entwickeln.

Die Flächen befinden sich im Eigentum des Landes Berlin und werden vom Bezirk Pankow verwaltet. Die Vorhaltung bis zur Klärung, ob die Flächen ganz oder teilweise als Zauneidechsen-Ersatzhabitaten für den Bebauungsplan 9-60 hergerichtet werden müssen, ist von Seiten des Bezirks zugesagt.

Unter Berücksichtigung der in Pankow entwickelbaren Ersatzhabitaten sind mögliche Eignungseinschränkungen durch Verschattung, ungünstige Exposition (wie z. B. die Nordwest exponierten Böschungsseiten der Brückenanlage) oder Störwirkungen bei den im Bereich der Gleislinse zu erhaltenen bzw. zu entwickelnden Flächen kompensierbar.

Vogelarten des Offen- und Halboffenlandes

Deutlich eingeschränkter als für die Zauneidechsen sind im Land Berlin die Möglichkeiten zur Schaffung von Ersatzhabitaten für die Vogelarten des Offen- und Halboffenlandes. Ausgehend vom Brachpieper als Art mit den flächenmäßig größten Revieransprüchen, sind gemäß der im Rahmen der Konzeption „Ersatzflächen für Arten und Biotope in Berlin“ geprüften Flächenkulisse in Berlin überhaupt nur drei Bereiche geeignet:

- Biesenhorster Sand (Bezirk Marzahn-Hellersdorf)
- Flächen im Bereich der Deponie Arkenberge (Bezirk Pankow)
- Teilflächen im LSG Buch / Hobrechtsfelde (Bezirk Pankow)

Für die Flächen im Bereich der Deponie Arkenberge ist jedoch die Verfügbarkeit (Privatflächen) nicht gegeben. Darüber hinaus wären zur artgerechten Entwicklung der Fläche ggf. Eingriffe in einen Deponiekörper notwendig.

Die Eignung von Teilflächen im LSG Buch zur Entwicklung als Habitat für den Brachpieper sind fachlich nicht unumstritten und die Entwicklungsziele für die Flächen sind noch nicht endabgestimmt. Eine kurzfristige Verfügbarkeit besteht somit ebenfalls nicht.

Damit verbleibt außer dem „Biesenhorster Sand“ kein Standort in Berlin, der sich eigen- tumsrechtlich, grünenmäßig und naturschutzfachlich eignet, um die erforderlichen Aus- gleichsmaßnahmen, insbesondere die Schaffung eines Ersatzhabitats für den Brachpieper, für die Entwicklung der „Gleislinse“ umzusetzen.

Da die fachliche Eignung des Biesenhorster Sandes zur Entwicklung von Habitaten für Vogelarten des Offen- und Halboffenlandes außer Frage steht und es keine verfügbaren Alternativen im Land Berlin gibt, wurde wie bereits im Kap. II. 2.2.1.7 dargestellt, senatsintern (Abteilungen I, IV und VII) nochmals diskutiert, ob bzw. unter welchen Bedingungen eine Inanspruchnahme des Biesenhorster Sandes für artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen möglich ist. Die Diskussion ergab eine Nutzungsoption der Fläche für Arten- und Biotopschutzbelaenge, nur wenn sie bei einem späteren Bedarf, wieder für Verkehrs Zwecke genutzt werden kann und der Arten- und Biotopschutz dann auf einer anderen Fläche weitergeführt wird. Dieses Ergebnis wird naturschutzbehördlich nicht mitgetragen, da der Durchführung von Kompensationsmaßnahmen für den Arten- und Biotopschutz nur bei dauerhafter Sicherung einer einmal genutzten Fläche (mindestens 30 Jahre) zugestimmt werden kann

Da der Biesenhorster Sand, wie ausgeführt, vorliegend nicht zur Umsetzung von artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung steht, wurde ergänzend nach Gebieten in der Umgebung Berlins gesucht, die eine fachliche Eignung aufweisen und deren kurzfristige Verfügbarkeit gesichert ist. Hierbei handelt es sich um das Wildgehege Glauer Tal im Naturpark Nuthe-Nieplitz nordwestlich der Stadt Trebbin (ehemaliger Truppenübungsplatz mit einer Fläche von ca. 164 ha).

Als geeigneter Entwicklungsbereich für die Vogelarten des Offen- und Halboffenlandes (Brachpieper, Heidelerche, Steinschmätzer) bietet sich eine ca. 11 ha große Teilfläche im Nordosten des Wildgeheges an. Hier herrschen nährstoffarme Sandböden vor und die wiederanzusiedelnden Arten hatten hier in den 1990 er Jahren (Brachpieper, Dorngrasmücke, Bluthänfling) bzw. 2007 (Steinschmätzer) ihre letzten nachgewiesenen Brutvorkommen. Mit der Rodung von zwischenzeitlich sukzessionsbedingt entstandenem Kiefernauwuchs, der Neuschaffung von Rohbodenflächen (flaches Abschieben der obersten Bodenschichten) auf 1/3 der Gesamtfläche), der Anlage von größeren Feldsteinhaufen als Niststätten für den Steinschmätzer und der Anpflanzung und Auszäunung von Gebüschergruppen und/oder linearen Gebüschtstreifen für die Halboffenlandarten Bluthänfling und Dorngrasmücke können die Arten im Wildgehege wieder angesiedelt werden.

Diese Fläche soll nun in Anspruch genommen werden. Gespräche mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming haben stattgefunden, die Nutzung der Fläche zur Umsetzung von Artenschutzmaßnahmen wird dort befürwortet. Zur Umsetzung der Maßnahmen liegt eine mit allen Beteiligten abgestimmte Ausführungsplanung vor (Büro Umland, August 2015). Es wird ein entsprechender zwischen den Beteiligten nahezu abschließend verhandelter Vertrag zur Sicherung der Flächen sowie der Herstellungs- und Pflegemaßnahmen zwischen DB, Land Berlin und dem Landschafts-Förderverein Nuthe-Nieplitz-Niederung e.V. als Eigentümer abgeschlossen. Dieser Vertrag beinhaltet auch die grundbuchliche Sicherung der Flächen und Maßnahmen durch Dienstbarkeit bzw. Reallast.

Die Herstellung der Flächen ist, unter der Voraussetzung der Erteilung der Ausnahmege nehmigung ab Herbst 2016 vorgesehen.

Für die Gewährung bzw. Inaussichtstellung einer artenschutzrechtlichen Ausnahmege nehmigung bedeutet dies, dass die maßgebliche Betrachtungsebene zur Beurteilung des Erhaltungszustandes der vom Eingriff betroffenen Arten, die kontinentale biogeographische Region des Landes Berlin, auf das Land Brandenburg ausgedehnt wird. Dies ist im Ausnahmefall möglich, wenn nachgewiesen wurde, dass geeignete Flächen im Land Berlin nicht vorhanden oder nicht verfügbar sind, zumal die Flächen zur Neuschaffung von Lebensräumen für die Vogelarten ebenfalls im Naturraum der Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen einschließlich des Ostbrandenburgischen Heide- und Seenge bietes liegen.

In der Zusammenschau ist es sowohl für die Zauneidechse als auch für die Vogelarten des Offen- und Halboffenlandes möglich, Maßnahmen durchzuführen, die dazu führen, dass sich der Erhaltungszustand der betroffenen Populationen dauerhaft nicht verschlechtert. Diese Maßnahmen können auf Flächen durchgeführt werden, deren dauerhafte Sicherung für die Belange des Artenschutzes gewährleistet ist. Somit sind zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung naturschutzfachlich die Voraussetzungen gegeben, um die Erteilung von Ausnahmegenehmigungen für konkrete Vorhaben zur Umsetzung des Bebauungsplanes in Aussicht stellen zu können.

Verfahrensstand zur konkreten, vorhabenbezogenen Erteilung einer Ausnahmegenehmigung für die Verbote des Artenschutzes (Zerstörung von Habitaten für Zauneidechsen und Brutvögel des Offen- und Halboffenlandes) gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG:

Bereits im Frühjahr 2014 wurde für eine erste Stufe des Fangs und der Umsiedlung von Zauneidechsen auf eine Teilfläche des zu diesem Zeitpunkt noch als Ausgleichstandort vorgesehenen ehemaligen Jochmontageplatz Fredersdorf eine Ausnahmegenehmigung erteilt. Die DB musste die Umsiedlung aber bereits nach ein paar Tagen stoppen, da die vorbereiteten Flächen - wegen der großen Anzahl der in der kurzen Zeit gefangenen Tiere - naturschutzfachlich keine weiteren Zauneidechsen mehr aufnehmen konnte. Die Ausnahmegenehmigung wurde daraufhin zurück genommen.

Für die Teilumsiedlung von Zauneidechsen von den zukünftigen Erschließungsflächen und angrenzenden Bereichen (erste Phase der Gebietsentwicklung) auf zum Zeitpunkt der Antragstellung in Vorbereitung befindliche Ersatzhabitare im Landschaftspark Herzberge haben SenStadtUm IV D und die DB im März 2015 einen weiteren Ausnahmeantrag bei der Oberen Naturschutzbehörde, SenStadtUm IE, gestellt. Wegen der zum Teil naturschutzrechtlich und -fachlich vorgebrachten Einwände der beteiligten Berliner Naturschutzverbände hat die Obere Naturschutzbehörde eine Genehmigung nicht in Aussicht stellen können. SenStadtUm IV D und die DB haben deshalb einvernehmlich den Antrag zurückgezogen.

Für die erste Phase der Gebietsentwicklung soll nunmehr soll ein erneuter Antrag zur Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung Anfang des Jahres 2016 auf Grundlage

- der fachgutachterlich bestätigten Eignung und Funktionsfähigkeit der hergestellten Ersatzhabitare im Landschaftspark Herzberge,
- der öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan 9-60 unter Einbezug der Naturschutzverbände und aller beteiligten Fachbehörden,
- dem Senatsbeschluss und der Zustimmung des Abgeordnetenhauses zu der Gesamtabwägung zur Gebietsentwicklung unter Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange,
- dem mit den Naturschutzverbänden abgestimmten Phasenkonzept zur Gebietsentwicklung und zum Umgang mit der Zauneidechsenpopulation, (siehe inhaltliche Ausführungen im Umweltbericht / in der Gesamtabwägung und im Phasenkonzept selbst),
- einem - mindestens in Form eines abgestimmten Vertragsentwurfes zwischen der SenStadtUm und dem Bezirksamt Lichtenberg - vorliegenden Pflege- und Monitoringkonzeptes zum Erhalt und zur Optimierung der Zauneidechsenhabitare im Landschaftspark Herzberge.

Unter diesen Voraussetzungen hat die Obere Naturschutzbehörde eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung zum Umgang mit Zauneidechsen (neben einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung für die Zerstörung von Habitaten für die Brutvögel des Offen- und Halboffenlandes) in Aussicht gestellt. Mit der Umsiedlung könnte dann im Frühjahr 2016 begonnen werden.

2.2.1.9 Schutzgut Landschaft

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bewirken eine vollständige Neustrukturierung des Raumes. Ein derzeit vergleichsweise wenig strukturierter, durch brachliegende Flächen oder ungeordnete und erschließungsfachenintensive gewerbliche Nutzung am Groß Berliner Damm gekennzeichnetes Gebiet wird als Stadtraum neu entwickelt. Es entsteht ein strukturiertes Gewerbegebiet mit zentralem Aufenthaltsplatz am S-Bahnhof Betriebsbahnhof Schöneweide und angrenzender öffentlicher Grünfläche. Dabei werden prägende Bestandselemente wie der historische Lokschuppen auf dem Bahngelände und markante Baumbestände wie die Alteichen am Groß-Berliner Damm erhalten und in die neue Grundstruktur integriert. Durch Regelungen für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden insbesondere für Schnittstellen mit dem öffentlichen Raum besondere gestalterische Anforderungen für die Gewerbegebiete festgelegt. Dies betrifft die Gestaltung der Vorgartenzonen angrenzend an öffentliche Straßenverkehrsflächen sowie an öffentliche Grünflächen. Hier sind Einfriedungen in Form von sichtdichten Zaunelementen nicht zulässig und entlang der künftigen Wagner-Régeny-Straße, genauso wie für die Flächen an der Ostfuge des Landschaftsparks Johannisthal, Baum-Reihenpflanzungen vorgeschrieben. Zusammen mit den Festzungen zu weiteren Baumpflanzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und im Bereich von Stellplätzen wird das stadträumliche Erscheinungsbild strukturiert und aufgewertet.

Für den Straßenraum sind zusätzliche Baumpflanzungen vorgesehen. Die Umsetzung wird im Rahmen der Straßenplanungen sichergestellt.

Durch die Freihaltung eines 9 Meter breiten Streifens von Bebauung und Erschließungsflächen auf den Rückseiten der Gewerbegebiete angrenzend an die öffentliche Grünfläche wird diese optisch aufgeweitet und in ihrer Qualität verbessert. Zur Gliederung des Raumes sind hier ebenfalls Baumpflanzungen möglich.

Die Gestaltung der Grünfläche selbst als offener Landschaftsraum ermöglicht auch weiterhin Blickbeziehungen in Nord-Süd und östliche Richtung entlang der verbleibenden Bahnflächen. Einschränkungen der visuellen Ungestörtheit durch die nun im Westen mögliche Bebauung werden durch die o.g. Vorgaben für Baumpflanzungen und die Pflanzbindungen für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemindert.

Insgesamt ist das Landschaftsbild im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die vorgenannten Maßnahmen als, entsprechend der Lage des Raumes im Stadtgebiet, neu gestaltet anzusehen.

2.2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der verschiedenen Schutzgüter sind im Bebauungsplan 9-60 im Bereich der Gleislinse (Bahnfläche) zu verzeichnen. Sie ergeben sich aus dem Verlust der vorhandenen Offenlandflächen. Da die Bahnfläche seit längerer Zeit brachliegt, haben sich hier zum Teil gesetzlich geschützte Magerrasen, ruderale Halbtrockenrasen und auch Gehölzbestände entwickelt. Diese wurden dann von Tier- und Pflanzenarten besiedelt, bzw. als Lebensraum angenommen, die selten oder gefährdet und europäisch geschützt sind (Zauneidechse und Vogelarten wie Brachpieper, Heidelerche, Steinschmätzer). Zudem hat die Fläche eine besondere Bedeutung im berlinweiten Biotopverbund. Darüber hinaus hat die Fläche, da großflächig unbebaut, Funktionen im abiotischen Naturhaushalt. So weist sie eine geringe stadtökologische Belastung auf. Aufgrund der anthropogenen Vornutzung ist ihre Bedeutung für das Schutzgut Boden und den Gebietswasserhaushalt trotz ihrer Größe jedoch nur durchschnittlich. Gleichermaßen gilt auch für das Landschaftsbild. Bei einem nur geringen Anteil an erkennbaren stadt- oder naturräumlich typischen Strukturen, kommt hier lediglich eine im Stadtraum vergleichsweise visuelle Ungestörtheit zum Tragen.

Beeinträchtigungen im Wirkungsgefüge der verschiedenen Schutzgüter sind somit im Wesentlichen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen konzentriert. Hier wirkt sich der Verlust von nutzbaren Lebensräumen allerdings erheblich aus, da seltene und geschützte Arten und Biotope betroffen sind.

Für den abiotischen Naturhaushalt und das Landschaftsbild können die Auswirkungen durch entsprechende Maßnahmen deutlich gemindert oder vermieden werden. Für den Menschen sowie Kultur- und sonstige Sachgüter ergeben sich somit positive Auswirkungen.

2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Auch bei Nichtdurchführung der Planung ist in den Gebieten außerhalb der planfestgestellten Bahnflächen in denen festgesetzte Bebauungspläne existieren oder die dem planungsrechtlichen Innenbereich zuzuordnen sind, eine Gewerbegebietsentwicklung möglich. Im Geltungsbereich der festgesetzten Bebauungspläne 9-16, 9-16-1 und XV-54c entspricht die mögliche Gewerbegebietsentwicklung in Art und Maß der Bebauung den geplanten Festsetzungen des hier betrachteten Bebauungsplanes. Im planungsrechtlichen Innenbereich wäre eine Bebauung in höherer Dichte (GRZ 0,6 ohne Begrenzung der Überschreitung) und ohne Festsetzung von ökologischen Standards wie Dachflächenbegrünung, Vor-Ort-Versickerung oder Baumpflanzungen möglich. Damit könnten nachteilige Umweltwirkungen in größerem Umfang entstehen, als sie für diesen Bereich mit der Durchführung der Planung verbunden wären.

Für den Bereich der Gleislinse (Außenbereich) würde sich, sofern die Fläche nicht wieder einer Bahnnutzung zugeführt wird, die Biotopstruktur sukzessionsbedingt verändern. Die wertvollen Offenlandbereiche würden sich wie bereits im Vergleich der Erfassungen von 2009 zu 2013 festgestellt wurde, weiter verringern bzw. mehr und mehr durch invasive Arten wie Landreitgras dominiert werden. Die Gehölzbestände würden sich weiter ausbreiten, so dass in der Folge auch der Lebensraum zumindest für die wertgebenden Vogelarten des Offenlandes großen Revieransprüchen nicht mehr vorhanden wäre.

Der Bereich hätte jedoch weiterhin eine hohe Bedeutung für den Biotopverbund und würde sich als große weitgehend unversiegelte gehölzbestandene Freifläche positiv auf das Stadtklima auswirken.

Eine Nutzung des Raumes oder Teilen davon für die Öffentlichkeit zur Erholung oder als Grüne Wegeverbindung wie sie mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich wird, würde bei Nichtdurchführung der Planung weiterhin verwehrt bleiben.

2.3 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung von negativen Umweltwirkungen

Zur Vermeidung negativer Umweltwirkungen werden im Bebauungsplan die folgenden Maßnahmen festgesetzt:

- Vorgabe zur Vor-Ort-Versickerung von Niederschlagswasser über begrünte Mulden und Mulden-Rigolen-Systeme in den Gewerbegebieten, sofern wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen. Hierdurch werden negative Auswirkungen auf den Gebietswasserhaushalt vermieden (Boden- und Wasser- und Klimaschutz).

Ausnahmen bestehen für den Bereich der belasteten Grundwasserfahne (hier ist eine Regenwasserableitung erforderlich solange wasserwirtschaftliche Belange einer konzentrierten Versickerung entgegenstehen) und für gekennzeichnete Bereiche mit Bodenbelastungen (hier wird ggf. ein Bodenaustausch erforderlich).

- Festsetzung von Flächen mit Bindung zum Erhalt von prägenden Baumbeständen oder Baumpflanzungen in Gewerbegebieten. Dies betrifft im Einzelnen die Alt-Eichenbestände im GE 7 (Flächen E 1 und E 2) und bereits über den Bebauungsplan 9-16-1 festgesetzten Anpflanzung einer Baumreihe im GE 9 an der Ostfuge des Landschaftsparks Johannisthal (Fläche D).
- Erhalt von bestehenden Trockenlebensräumen und Magerrasen im Bereich der naturnahen Parkanlage und auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf Bahngelände (hier sofern bahnbetriebliche Belange dem nicht entgegenstehen). Weiterhin können im Bereich der Flächen zum Anpflanzen F1 bis F11 in den Gewerbegebieten angrenzend an die naturnahe Parkanlage vorhandene Trockenlebensräume als Magerasen erhalten bleiben und in die Gesamtentwicklung integriert werden. Diese Maßnahmen dienen auch zugleich der Vermeidung von Eingriffen in gesetzlich geschützte Biotope.
- Beschränkung der Überschreitung der zulässigen GRZ von 0,6 in den Gewerbegebieten auf 20 % zur Reduzierung der überbaubaren Grundstücksflächen und damit der Versiegelungszunahme (Bodenschutz).
- Befestigung von Wegen in den Gewerbegebieten ausschließlich in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zur Reduzierung der Bodenversiegelung (Bodenschutz).

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich von negativen Umweltwirkungen

Zum Ausgleich nicht vermeidbarer Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Planungsrechtliche Sicherung einer bahnbegleitenden naturnahen Parkanlage mit Anschluss an und Verlängerung der Ostfuge des Landschaftsparks Johannisthal. Eine Vorplanung zur Grünflächenentwicklung ist mit dem Bezirk Treptow-Köpenick abgestimmt. Mit der Entwurfsplanung wurde bereits begonnen. (Ausgleich Schutzwert Tiere und Pflanzen, Klima- und Bodenschutz, Neugestaltung des Landschaftsbildes, zudem anteilige Vor-Ort Kompensation für Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope). Die Herstellung der Grünfläche als Ausgleich von Eingriffen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB wird dem Land Berlin und der Deutschen Bahn AG entsprechend ihrem Grundstücks-Eigentumsanteil zugeordnet. Dies wird durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Eine kurzfristige Herstellung ist damit gewährleistet. Eine Vorentwurfsplanung liegt bereits vor.
- Festsetzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen auf Bahn- und Gewerbeflächen, die an die Grünfläche angrenzen mit der durch textliche Festsetzungen gesicherten Entwicklung zu „Magerrasen“ oder „Pflanzung von Baumreihen“. Auf der Bahnfläche, (Entwicklungsziel „Magerrasen“) sind dabei bahnbetrieblich erforderliche Belange zu berücksichtigen. Weiterhin sind bereits vorhandene Magerrasen in diese zu integrieren (Ausgleich Schutzwert Tiere und Pflanzen, Klima- und Bodenschutz, zudem anteilige Vor-Ort Kompensation für Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope)
- Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem textlich festgesetzten Ziel die Flächen als Trockenlebensraum mit Magerrasen zu erhalten und zu entwickeln wobei

auch hier bahnbetrieblich erforderliche Belange zu berücksichtigen sind (Ausgleich Schutzgut Tiere und Pflanzen, Klima- und Bodenschutz zudem anteilige Vor-Ort Kompensation für Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope,)

- Festsetzung der Zuordnung einer externen Ausgleichsmaßnahme zur Aufwertung von Erholungs- und Naturhaushaltfsfunktionen (Entwicklung einer öffentlichen Grünverbindung, Rückbau und Renaturierung wilder Erschließungsflächen, naturnahe Gestaltung der Randbereiche) zwischen dem Landepunkt der zukünftigen Fuß- und Radwegebrücke über das Adlertestell und der Köllnischen Heide auf Flächen des Landes Berlin außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die Maßnahme wird dem Bundeseisenbahnvermögen (BEV) entsprechend seinem Grundstücksanteil an der Eingriffsfläche zugeordnet.
- Baumpflanzungen in Gewerbegebieten (1 Baum pro 500 m² Grundstücksfläche) und auf Stellplätzen (je 4 Stellplätze ein Baum, Ausgleich Schutzgut Tiere und Pflanzen, Klimaschutz).
- Dachflächenbegrünungen auf Flachdächern, sofern sie nicht durch technische Einrichtungen oder Beleuchtungen belegt sind (Ausgleich Schutzgut Tiere und Pflanzen, Klimaschutz).
- Verbot für sichtdichte Zaunelemente entlang von Straßen und dem öffentlichen Grüngang als Beitrag zur Neugestaltung des Landschaftsbildes.

Eine Pflanzenliste mit Arten die zur Verwendung für Baumpflanzungen, Dachflächenbegrünungen, Begrünung der Versickerungsflächen und Entwicklung der Magerrasen empfohlen werden, ist der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.

2.3.3 Biotopschutzmaßnahmen

Bezüglich der vorhandenen Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope werden folgende Biotopschutzmaßnahmen ergriffen:

- Anteiliger Erhalt von Teilflächen in der naturnahen Parkanlage, der Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie der Flächen mit Pflanzbindungen in den Gewerbegebieten angrenzend an die naturnahe Parkanlage zur Eingriffsvermeidung.
- Anteilige Neuentwicklung / Aufwertung von Teilflächen als Magerrasen in der naturnahen Parkanlage, der Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie der Flächen mit Pflanzbindungen in den Gewerbegebieten angrenzend an die naturnahe Parkanlage.
- Vollständiger Ausgleich für Eingriffe in Magerrasenbiotope durch Herstellung von zusammenhängend 5,0 ha externer Magerrasenfläche.

Innerhalb des Bezirks Treptow-Köpenick ist im NSG Wasserwerk Johannisthal ein entsprechendes Potenzial vorhanden, dass den fachlichen Anforderungen entspricht. Im Ergebnis von Abstimmungen zwischen dem Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirkes Treptow-Köpenick, der Deutschen Bahn und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt mit dem Flächeneigentümer, den Berliner Wasserbetrieben (BWB), steht eine 4,5 ha große Teilfläche im Südosten des Wasserwerksgeländes zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen dauerhaft zur Verfügung. Flächen in einer Größenordnung von 0,5 ha werden im Bereich des Landschaftsparks Herzberge hergestellt.

Vollständiger externer Ausgleich für Eingriffe in einen linear ausgeprägten Eichen-Vorwald trockener Standorte durch eine 0,5 ha große Eichen- Aufforstung in räumlich-funktionalem Zusammenhang mit dem Eingriffsort in der Köllnischen Heide (ehemaliger Sportplatz Birkenwäldchen)

Die Sicherung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erfolgt durch Festsetzungen im Bebauungsplan sowie durch Regelungen in den städtebaulichen Verträgen (Rahmenvertrag, Ergänzungsvereinbarungen) mit der DB und durch entsprechende Vereinbarungen und Verträge mit den jeweiligen Eigentümern der Flächen für die externen Ausgleichsmaßnahmen einschließlich dinglicher Sicherung. Die Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahmen ist eine wesentliche Voraussetzung zur erforderlichen Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. BNatSchG bzw. einer Befreiung nach § 67 BNatSchG von den Verboten des gesetzlichen Biotopschutzes sowie für die Festsetzung des Bebauungsplanes.

2.3.4 Artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen

Als naturschutzfachliche Voraussetzung zur Inaussichtstellung der notwendigen artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG werden folgende Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes der Populationen der betroffenen Arten erforderlich:

- Durchführung sämtlicher baufeldfreimachenden Arbeiten außerhalb Vegetationsperiode
- Erhalt, Wiederherstellung und Entwicklung von Lebensraum für Zauneidechsen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und auf angrenzenden Bahnflächen in einer Größenordnung von ca. 8,4 ha
- Sukessives, am Grundstücksbedarf orientiertes, Absammeln der Zauneidechsenvorkommen im verbleibenden Eingriffsbereich und Umsiedeln auf die Flächen im Landschaftspark Herzberge vor Beginn der Baufeldfreimachung bzw. Vergrämen (ggf. Umsetzen) von Tieren auf die im Eingriffsbereich erhaltenen / entwickelten Habitatflächen auf der Basis eines mit der obersten Naturschutzbehörde abgestimmten Umsiedlungskonzeptes.
- Neuschaffung von Lebensraum für die Zauneidechsen im Landschaftspark Herzberge (Bezirk Lichtenberg) mit einer Gesamtgröße von knapp 10 ha.
- Vorhaltung einer weiteren Fläche oder von Teilen davon zur Habitatentwicklung im Bezirk Pankow im Bereich Zingergraben in einer maximalen Größenordnung von 5,5 bis 6,0 ha. Inanspruchnahme, wenn sich im Zuge der konkreten Gebietsentwicklung zeigt, dass sich die o.g. Wiederherstellung von Habitatflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und auf angrenzenden Bahnflächen nicht in der gleichen Qualität wie im Bestand umsetzen lässt.
- Neuschaffung von Lebensraum für die Vogelarten des Offen- und Halboffenlandes (Brachpieper, Steinschmätzer, Heidelerche, Dorngasmücke und Bluthänfling) in einer Größenordnung von mind. 10 ha im Bereich des Wildgeheges Glauer Tal (Land Brandenburg, LK Teltow-Fläming).

Die Sicherung der artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen erfolgt zusammen mit dem Nachweis der dauerhaften Flächensicherung für den Artenschutz, der Konzeption zur Durchführung von wiederkehrenden Maßnahmen zur Sicherung der Habitatqualitäten und der Sicherstellung eines Monitorings zum Erfolgsnachweis im Rahmen von entsprechenden Verträgen zum Artenschutz mit den jeweiligen Eigentümern der Flächen und dinglicher Sicherung (siehe oben).

2.3.5 Eingriffsbeurteilung

Die Beurteilung und Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgte auf der Basis des Verfahrens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin („Auhagen-Methode“, Stand 6/2012). Das Verfahren fand sowohl für die abiotischen und biotischen Faktoren des Naturhaushalts als auch für den Schutzgutkomplex Landschaftsbild/Erholung Anwendung.

Unter Berücksichtigung des Beschlusses des Berliner Verwaltungsgerichtes vom September 2015 (VG 24 L 63 15) wird der Eingriff funktionsbezogen getrennt für Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Schutzgutkomplexes Landschaftsbild/Erholung ermittelt und dargestellt.

Als Flächenumgriff für die Bilanzierung wurde ein Eingriffsbereich definiert, der die zukünftig entstehenden Gewerbegebiete, Straßen und auch die öffentliche Grünfläche umfasst. Er hat eine Größe von ca. 35,9 ha. In der Bilanz werden die bereits gesondert betrachteten gesetzlich geschützten Biotope nicht nochmals berücksichtigt. Somit ergibt sich eine effektive Eingriffsfläche von 23,8 ha. Von den Bahnflächen wurden nur die Bereiche mit betrachtet, für die zukünftig Pflanzbindungen bestehen oder die als „Maßnahmenflächen“ festgesetzt werden. Auch sind die Teilflächen, die dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegen, nicht Gegenstand der Flächenkulisse.

Aufgrund der unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse erfolgt die Bilanzierung differenziert nach Eingriffen im Bereich der Bauflächen einschließlich der öffentlichen Grünfläche und der Bahnflächen sowie nach Eingriffen im Straßenland. Hierfür ist ausschließlich das Land Berlin zuständig, während auf den übrigen Flächen mit dem Land Berlin, der DB Netz AG und dem Bundesfernsehvermögen (BEV) drei Eigentümer anteilig unterschiedliche Grundstücksflächen besitzen (DB Netz AG ca. 77 %; Land Berlin ca. 10,5 %; BEV ca. 12,5 %).

Die Eingriffsbewertung wird in einem gesonderten Bericht detailliert dargestellt. Der Eingriff in den geschützten Baumbestand wird separat bewertet. Im Umweltbericht werden die Ergebnisse zusammenfassend beschrieben. Die Eingriffsbewertung wurde auf der Basis des Entwurfsstandes vom August 2013 vorgenommen. Dieser ist gegenüber dem aktuellen Entwurfsstand in den Festsetzungen zu Lage, Größe, Art und Maß der vorgesehenen Nutzungen jedoch unverändert.

Planungsrechtliche Situation / Bewertung des Bestandes

Die Bewertung des Bestandes erfolgt entsprechend dem geltenden Planungsrecht, da gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 9-60 sind folgende planungsrechtliche Rahmenbedingungen zu berücksichtigen (siehe auch Abbildung):

- Festsetzte Bebauungspläne
Die festgesetzten Bebauungspläne 9-16 und 9-16-1 ermöglichen im südlichen Teil des Geltungsbereiches auf ca. 4,0 ha bereits eine Gewerbegebietsentwicklung in dem Maße, wie sie auch durch den Bebauungsplan 9-60 festgesetzt werden soll. Am Groß-Berliner Damm sieht der Bebauungsplan XV-54c im Verlauf der künftigen Benno-König-Straße ebenfalls bereits eine Gewerbegebietsentwicklung vor.
- Planungsrechtlicher Innenbereich gemäß § 34 BauGB
Nach Bewertung von SenStadtUm IIC vom August 2013 ist der bereits im Bestand gewerblich genutzte Bereich am Groß-Berliner Damm und der nördliche Teil der Gleislinse planungsrechtlicher Innenbereich mit hoher Bestandsversiegelung.

- Planungsrechtlicher Außenbereich gemäß § 35 BauGB
Der gesamte Bereich der Gleislinse südlich des Lokschuppens ist als Außenbereich anzusehen. Dem entsprechend ist hier für die Eingriffsbewertung auf ca. 11 ha die Realnutzung als Bewertungsgrundlage anzusetzen.

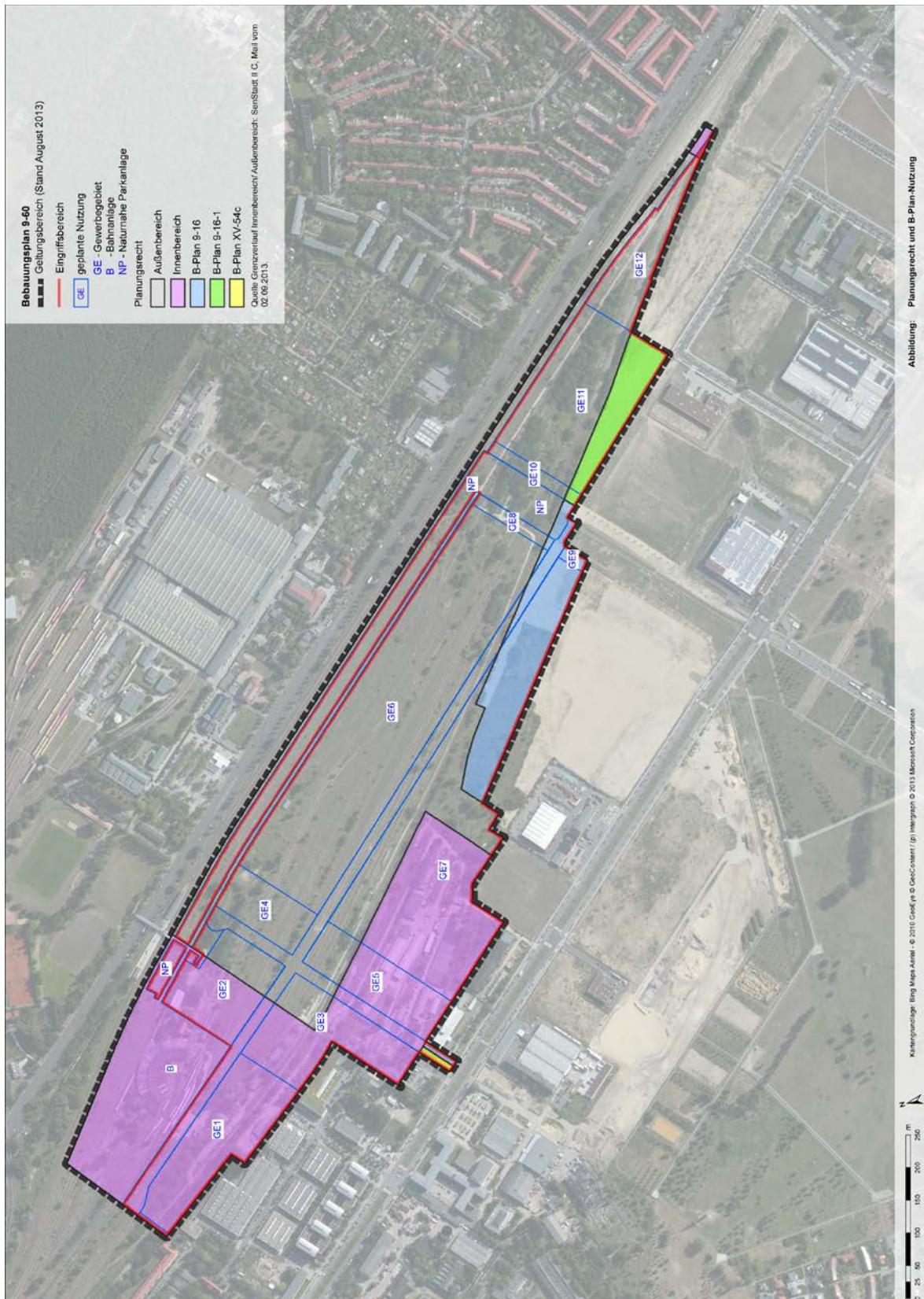


Abbildung: Planungsbereich und B-Plan-Nutzung

Kartengrundlage: Bing Maps Antrag - © 2010 Google; © 2013 Microsoft Corporation

Bewertung der Planung

Zur Bewertung der Planungssituation erfolgte eine Festlegung von Zielbiotopen für die die einzelnen Bauflächen, die öffentliche Grünfläche und die Bahnflächen, die besondere Pflanzbindungen aufweisen oder als „Maßnahmenflächen“ entwickelt werden sollen.

Die Zielbiotope für die Gewerbefläche ergeben sich aus dem Anteil an überbaubarer Fläche und an Freifläche sowie den Festsetzungen für die ökologischen Standards (anteilig Dachflächenbegrünung, Vor-Ort-Versickerung, Baumpflanzungen) und die Pflanzbindungen (Entwicklung Trockenlebensräume, Magerrasen). Für die Grünfläche wird ebenfalls die Entwicklung als naturnahe Offenlandfläche unter Berücksichtigung des Erschließungsweges zugrunde gelegt. Auch für die Bahnflächen wird die Entwicklung von Trockenlebensräumen bzw. Magerrasen zum Ansatz gebracht.

Beim Straßenland wird, da es keine entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan gibt, als Worst-Case-Annahme eine Vollversiegelung angenommen. Die vorliegende Straßenplanung sieht jedoch Baumpflanzungen vor, sodass es hier zu einer verbesserten Situation kommen wird.

Ergebnis der Bilanzierung

-Baugebiete inklusive Grünfläche

Eingriff in den Naturhaushalt

Wie aus der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen ist, kann der Eingriff in den Naturhaushalt im Bereich der Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zu 100 % kompensiert werden. Es verbleibt ein Minus von 784,2 Wertpunkten (19%).

Ursächlich hierfür sind die im planungsrechtlichen Außenbereich ermittelten Verluste für die biotischen und abiotischen Schutzgüter sowie den Biotoptverbund. Diese können durch die Festzungen zur Entwicklung einer Grünfläche mit naturnahen, d.h. explizit naturhaushalts- und biotopverbundwirksamen Strukturen, sowie durch die Festsetzung von ökologischen Standards und von besonderen Pflanzbindungen in den Gewerbegebieten sowie auf Teilen der Bahnfläche zwar in weiten Teilen (zu 75 %), aber nicht vollständig kompensiert werden.

Eingriff in den Schutzgutkomplex Landschaftsbild / Erholungsnutzung

Hier zeigt sich im Ergebnis der Bilanzierung ein Wertgewinn von 375 Wertpunkten (27,5%). Dieser Wertgewinn ist mit der Anlage der öffentlichen Grünfläche begründet. Hierdurch wird der Raum erstmals für die Erholungsnutzung erschlossen und zugänglich gemacht. Die hierdurch erzielte Wertsteigerung kompensiert den Wertverlust der sich für das Landschaftsbild durch die Bebauung ergibt.

Tab. 1b: Gesamtbilanz Baugebiete und Grünflächen (DB Netz AG, Land Berlin, BEV)

Flächenstatus gemäß NatSchG und BauGB	Fläche in m ² / Stückzahl	Gesamt-punktzahl Bestand	Gesamt-punktzahl Planung	Gesamt-punktzahl Differenz	Gesamt-punktzahl Prozent
Baugebiete, Grünfächern im Eingriffsbereich	358.792,0				
abzügl. Flächen gemäß § 28 NatSch G Berlin (Geschützte Biotope)	120.848,5				
Eingriffsfläche (§1a BauGB)	237.943,5	3.617,1	2.661,7	-955,4	-26,4%
Flächen gemäß § 30 BauGB (Festsetzungen B-Plan 9-16)	24.412,9	304,2	196,0	-108,2	-35,6%
Flächen gemäß § 30 BauGB (Festsetzungen B-Plan 9-16-1)	11.161,4	102,0	84,0	-18,0	-17,6%
Flächen gemäß § 34 BauGB (Innenbereich)	94.100,8	51,8	743,7	692,0	1337,0%
Flächen gemäß § 35 BauGB (Außenbereich)	108.268,5	2.140,4	1.022,9	-1.117,5	-52,2%
Lagewert Biotopverbund - Bereich Baugebiete und Grünflächen		995,7	543,1	-452,6	-45,5%
Einzelbäume (Planung: 1 Laubbaum/ 500m ² : 329 Stck)		23,1	72,0	49,0	212,4%
Bahnländer (Flächen zum Anpflanzen..., Maßnahmenflächen)	27.044,6				
abzügl. Flächen gemäß § 28 NatSch G Berlin (Geschützte Biotope)	9.087,2				
verbleibende Aufwertungsfläche	17.957,4	502,2	673,4	171,2	34,1%
Flächen zum Anpflanzen	262,3	3,3	7,2	3,9	117,0%
Flächen für Maßnahmen	17.695,1	319,3	486,6	167,3	52,4%
Lagewert Biotopverbund	27.044,6	179,6	179,6	-0,0	0,0%
Gesamtwert Eingriffsfläche und Aufwertungsfläche - Naturhaushalt		4.119,3	3.335,1	-784,2	-19,0%
Schutzgutkomplex Landschaftsbild/ Erholung (Eingriffsfläche)		1.363,4	1.739,1	375,6	27,5%
Gesamtwert Eingriffsfläche - Landschaftsbild		1.363,4	1.739,1	375,6	27,5%

- Straßenland

Die Eingriffe im Bereich des Straßenlandes können, ausgehend von der Worst-Case-Annahme der Vollversiegelung im Planungszustand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weder für in Bezug auf den Naturhaushalt noch auf den Schutzgutkomplex Landschaftsbild / Erholung kompensiert werden. Hier verbleibt ein Minus von 348,6 Wertpunkten für den Naturhaushalt und von 110,8 Wertpunkten für den Schutzgutkomplex Landschaftsbild / Erholung.

Tab. 1d: Gesamtbilanz Öffentliche Verkehrsflächen (Land Berlin)

Flächenstatus gemäß NatSchG und BauGB	Fläche in m ² / Stückzahl	Gesamt-punktzahl Bestand	Gesamt-punktzahl Planung	Gesamt-punktzahl Differenz	
Öffentliche Verkehrsfläche im Eingriffsbereich	33.894,1				
abzügl. Flächen gemäß § 28 NatSch G Berlin (Geschützte Biotope)	14.008,3				
Eingriffsfläche (§1a BauGB)	19.885,7				
Flächen gemäß § 30 BauGB (Festsetzungen B-Plan 9-16)	3.449,5	83,4	0,0	-83,4	-100,0%
Flächen gemäß § 30 BauGB (Festsetzungen B-Plan XV 54c)	592,9	5,3	0,0	-5,3	-100,0%
Flächen gemäß § 34 BauGB (Innenbereich)	7.311,5	4,0	0,0	-4,0	-100,0%
Flächen gemäß § 35 BauGB (Außenbereich)	8.531,8	170,6	0,0	-170,6	-100,0%
Lagewert Biotopverbund - Bereich Öffentliche Verkehrsflächen		85,3	0,0	-85,3	-100,0%
Gesamtwert Eingriffsfläche - Naturhaushalt		348,6	0,0	-348,6	-100,0%
Schutzgutkomplex Landschaftsbild/ Erholung		110,8	0,0	-110,8	-100,0%
Gesamtwert Eingriffsfläche - Landschaftsbild		110,8	0,0	-110,8	-100,0%

- Fazit

In der Gesamtbetrachtung des Eingriffs können für den Schutzgutkomplex Landschaftsbild / Erholung die ermittelten Beeinträchtigungen im Straßenland, durch den Wertgewinn im Bereich Baugebiete / öffentliche Grünfläche eben durch die planungsrechtliche Sicherung und Herstellung der Grünfläche kompensiert werden. Hier steht ein Wertgewinn von 375 Punkten einem Verlust von 110,8 Punkten gegenüber.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt können nicht vollständig kompensiert werden. Bezogen auf den gesamten Eingriffsbereich (Baugebiete, Grünflächen und Straßenland) wird ein Kompensationsgrad von 75% erreicht (Minus von 1.132,8 P).

Dem Ausgleich Vor-Ort dienen dabei die planungsrechtliche Sicherung der naturnahen öffentlichen Grünfläche, sowie die Sicherung von Flächen zum Erhalt und zur Entwicklung von Trockenstandorten mit Magerrasenvegetation auf Bahnflächen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen von Gewerbegebieten.

Zudem ist neben der planungsrechtlichen Sicherung der Grünfläche auch deren kurzfristige Herstellung gesichert. Geregelt durch einen städtebaulichen Vertrag (siehe 4) übernehmen das Land Berlin und die DB Netz AG entsprechend ihres Eigentumsanteils im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Herstellung der öffentlichen Grünfläche.

Der weiteren Minderung des verbleibenden Defizites für Eingriffe in den Naturhaushalt dient eine planexterne Maßnahme in räumlicher Nähe zum Eingriffsort. Die Maßnahme ist multifunktional ausgerichtet. Sie bezieht sich auf den Bereich zwischen dem Landepunkt der zukünftigen Fuß- und Radwegebrücke über das Adlertor und der Köllnischen Heide auf Flächen des Landes Berlin. Sie dient zum einen der Anbindung der neu entstehenden Grünfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes an bestehende Grün- und Erholungsflächen in der Umgebung (Köllnische Heide) und bewirkt durch Rückbau und Renaturierung wilder Erschließungsflächen und naturnaher Gestaltung der Randbereiche zum anderen eine Aufwertung von Naturhaushaltsfunktionen im Bereich zwischen der Kleingartenanlage „Am Adlertor“ und der Köllnischen Heide. Diese Maßnahme wird dem Bundesfernsehvermögen (BEV) entsprechend seinem Grundstücksanteil an der Eingriffsfläche zugeordnet (textliche Festsetzung Nr. 29).

Der Umgang mit dem nicht vollständig kompensierten Eingriff in den Naturhaushalt wird im Rahmen der Abwägung der Gesamtmaßnahme zum Bebauungsplan 9-60 umfassend dargelegt (Kap. 4).

Eingriff in den geschützten Baumbestand

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Bäume, die entsprechend der Baumschutzverordnung des Landes Berlin als geschützt gelten.

Erfasst wurden sie, sofern sie außerhalb von geschlossenen Gehölzbiotopen vorkamen, da Bäume in geschlossenen Gehölzbeständen bereits über die Biotopwertigkeit nach dem Berliner Eingriffsbewertungsverfahren berücksichtigt wurden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kommen 181 geschützte Bäume vor, davon befinden sich 134 in zukünftigen Baufeldern, 15 im zukünftigen Straßenland. Bei 5 Bäumen, die Bereich der geplanten Grünfläche stehen und 27 Bäumen auf Bahnfläche wird davon ausgegangen, dass sie erhalten bleiben können. Der Erhalt von 2 einzeln stehenden Alt-Eichen im Bereich des GE 7 (Fläche E 2) wird festgesetzt³.

Damit ergeben sich folgende Baumverluste:

In Baufeldern	132 Bäume
Im Straßenland	15 Bäume

³ Die Alt-Eichen die in Fläche E 1 erhalten werden, sind als Gehölzgruppe erfasst und nicht als Einzelbäume kartiert worden.

Da es sich um heimische Baumarten handelt, die keine besonderen Vitalitätseinbußen erkennen lassen ergibt sich gemäß der Baumschutzverordnung der folgende Ersatzbedarf:

In Baufeldern	289 Bäume (Stammumfang STU 18-20 cm)
Im Straßenland	34 Bäume (Stammumfang STU 18-20 cm)

Durch die textliche Festsetzung zur Pflanzung von einem Baum pro 500 m² Grundstücksfläche in den Gewerbegebieten bei einer Flächengröße von 32,6 ha ist die Pflanzung von 652 Bäumen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes möglich.

Es wird eine vollständige Kompensation erreicht. Abzüglich des Ersatzbedarfes von 323 Bäumen verbleiben somit noch 329 Bäume für die Anrechnung bei der Eingriffsbewertung gemäß § 1a BauGB (siehe Wertpunkttafel Baugebiete; Einzelbäume).

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten beziehen sich auf plankonforme Alternativen, das heißt auf solche, die die Ziele und den Geltungsbereich des Bebauungsplanes berücksichtigen und die sich der Sache nach anbieten oder nahe liegen.

Prüfungen von Alternativen zur Gebietsentwicklung, insbesondere in Bezug auf die Berücksichtigung der Umweltbelange, wurden bereits im Zuge der Rahmenplanung vorgenommen. So ist wie in Kap. II.1.2 beschrieben, die Festsetzung von Art und Umfang des Grünzuges bereits das Ergebnis eines Diskussionsprozesses zwischen den Planungsbeteiligten Adlershof Projekt GmbH, der DB, der Referate IB, IE, IVD, SenStadtUm und dem Bezirk Treptow-Köpenick zur möglichst umfangreichen Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes und der Erholungsnutzung unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit, d.h. der prinzipiellen Umsetzbarkeit einer Gewerbeentwicklung am vorgesehenen Standort.

Im Ergebnis der Diskussionen wurde der Grünzug, der ursprünglich nur in einer Breite 20 m als nichtöffentliche Grünfläche vorgesehen war, räumlich und funktional aufgeweitet, so dass nun Biotop- und Grünverbundfunktionen gewährleistet werden können. Hierdurch wurde auch gleichzeitig der Anforderung nach Vermeidung bzw. Minderung von negativen Umweltwirkungen am Eingriffsort Rechnung getragen.

Weitergehende Möglichkeiten zur Planungsmodifizierung im Sinne der Minderung negativer Umweltwirkungen, hier insbesondere die Beeinträchtigungen geschützter Arten (Zauneidechsen) sind in einem Diskussionsprozess mit den Umweltverbänden geprüft worden. Im Ergebnis wurden zwar die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht geändert. Durch die Entwicklung einer sukzessiven, an der konkreten Grundstücksnachfrage orientierten Gebietsentwicklung, bereits im Zuge des Bebauungsplanverfahrens, wird es jedoch möglich die Auswirkungen auf die im Gebiet vorhandene Zauneidechsenpopulation zu mindern.

Es wird nun möglich, zwischenzeitlich eine Habitatflächenentwicklung /-Wiederherstellung im Bereich der Gleislinse in einer Größenordnung von 8,4 ha mit in die Betrachtung einzustellen. Damit kann auf eine weitgehende Umsiedlung der vorhandenen Population an externe Standorte innerhalb eines kurzen Zeitraumes, wie zunächst vorgesehen, verzichtet werden und es kann eine individuenstarke Zauneidechsenpopulation Vor-Ort erhalten werden. Die Neuschaffung von Lebensraum an anderer Stelle und damit das Umsiedeln von Individuen kann begrenzt werden.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Als Grundlagen für die Ermittlung und Bewertung der Umweltwirkungen wurden folgende Untersuchungen / Fachgutachten herangezogen:

- Schallschutzgutachten zur Ermittlung der zulässigen Geräuschemissionen 2013
- Defizitanalyse zur zusammenfassenden Auswertung bestehender Altlastenuntersuchungen 2013
- Landschaftsökologische Untersuchung ehemaliger Rangierbahnhof Schöneweide 2010 mit Ersterfassung von Biotopen, Flora und Fauna 2009 und einer ersten Eignungseinschätzung externer Ausgleichsflächen als Grundlage für die Eingriffsbeurteilung sowie die Biotop- und Artenschutzrechtliche Bewertung (1. Screeningverfahren)
- Eignungseinschätzung weiterer externer Ausgleichsflächen für die Kompensation von Eingriffen im Bereich des ehemaligen Rangierbahnhofes Schöneweide 2012 (2. Screeningverfahren)
- Wiederholungskartierung zu Biotopen, Flora und Fauna auf dem ehemaligen Rangierbahnhof Schöneweide 2013
- Erfassung des Baumbestandes auf dem ehemaligen Rangierbahnhof Schöneweide 2013
- Ersterfassung von Biotopen, Flora, Fauna und Boden auf der externen Ausgleichsfläche des ehemaligen Jochmontageplatzes Fredersdorf 2013 zur Ermittlung des Aufwertungspotenziales und Vorschläge zur Umsetzung erforderlicher arten- und biotopschutzrechtlicher Entwicklungsmaßnahmen
- Juristische Expertise zu den vorgesehenen biotop- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (2013)
- Bebauungsplan 9-60 im Bezirk Treptow-Köpenick, Eingriffsbilanz, Stand November 2013
- Ausgleichskonzept Artenschutz zum Bebauungsplan 9-60 „Ehemaliger Rangierbahnhof Schöneweide; Ersatzflächen für Zauneidechsen und Vogelarten des Offenlandes (März 2015)
- Bebauungsplan 9-60, ehemaliger Rangierbahnhof Schöneweide: Phasenkonzept zur Gebietsentwicklung und zum Umgang mit der vorhandenen Zauneidechsenpopulation (September 2015)

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Durchführung eines Monitorings ist bezüglich der Umsetzung der Maßnahmen des Biotop- und Artenschutzes erforderlich.

Hinsichtlich der Artenschutzbelange ist die Ansiedlung der Vogelarten Steinschmätzer, Brachpieper, Dorngrasmücke und Bluthänfling auf der Habitatfläche Glauer Tal zu überprüfen. Bezuglich der Zauneidechsen ist vorgesehen, sowohl die Umsiedlung der Zauneidechsen in den Landschaftspark Herzberge und die Vergrämung / Umsetzung auf die

Habitaflächen in Schöneweide fachguterachterlich zu begleiten, als auch die Qualität der neu entwickelten Habitate zum Zeitpunkt der Umsiedlung bzw. Vergrämung /Umsetzung (Nahrungsgrundlage) und die damit im Zusammenhang stehende abschließende Festlegung der möglichen Besiedlungsdichte einzuschätzen.

Schließlich wird die Entwicklung der Arten (Avifauna) bzw. Populationen (Zauneidechsen) in den neuen Habitatflächen über einen Zeitraum von 5 Jahren dokumentiert. Vorgesehen sind dabei eine jährliche Überprüfung in den ersten zwei Jahren und eine abschließende Dokumentation nach fünf Jahren wobei jeweils ggf. erforderlicher Nachsteuerungsbedarf bei der Habitatentwicklung benannt wird.

Bezüglich der Biotopschutzbelange liegt der Focus auf der Dokumentation der Magerrasenentwicklung. Auch hierfür ist zunächst ein Zeitraum von 5 Jahren mit Benennung des ggf. erforderlichen Nachsteuerungsbedarfes in der Biotoppflege vorgesehen

4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan 9-60 verfolgt das Ziel das großflächige Gelände des ehemaligen Rangierbahnhofs Schöneweide einschließlich angrenzender Flächen am Groß-Berliner Damm einer gewerblichen Nutzung zuzuführen und durch zwei Straßen zu erschließen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen die Entwicklung von ca. 32,6 ha Gewerbeflächen, ca. 3,4 ha Straßenverkehrsflächen und ca. 3,2 ha öffentliche Grünflächen.

Den Zielsetzungen übergeordneter Planungen folgend, wird als Ergebnis eines Abstimmungsprozesses, der unter den Planungsbeteiligten während der vorlaufenden Rahmenplanung stattfand, im Geltungsbereich parallel zur Bahntrasse ein naturnah zu entwickelnder 3,2 ha großer Grüngürtel mit Biotop- und Grünverbundfunktion und Anschluss an die Ostfuge des Landschaftsparks Johannisthal ausgewiesen. Ergänzend werden angrenzende Teilflächen der Gewerbegebiete als Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, um hier Umweltbelangen insbesondere Biotopverbundanforderungen Rechnung tragen zu können, Ferner werden für die Baugrundstücke analog zu den Bebauungsplänen im Entwicklungsgebiet Johannisthal /Adlershof ökologische Standards und gestalterische Mindestanforderungen festgesetzt.

Umweltauswirkungen sind mit den Festsetzungen der Gewerbegebiete und der Straßenverkehrsflächen vor allem im Bereich der Gleislinse, d.h. auf der brachliegenden Bahnfläche des ehemaligen Rangierbahnhofes Schöneweide zu verzeichnen. Sie ergeben sich aus dem Verlust der vorhandenen Offenlandflächen. Da die Bahnfläche seit längerer Zeit brachliegt, haben sich hier zum Teil gesetzlich geschützte Biotope (Magerrasen, ruderale Halbtrockenrasen) und auch Gehölzbestände entwickelt. Die Offenlandflächen wurden dann von Tier- und Pflanzenarten besiedelt bzw. als Lebensraum angenommen, die selten oder gefährdet und europäisch geschützt sind, d.h. dem besonderen Artenschutz unterliegen (Zauneidechse und Vogelarten wie Brachpiper, Heidelerche, Steinschmätzer). Zudem hat die Fläche eine besondere Bedeutung im berlinweiten Biotopverbund.

Darüber hinaus hat die Fläche, da großflächig unbebaut, Funktionen im abiotischen Naturhaushalt. So weist sie eine geringe stadtökologische Belastung auf. Aufgrund der anthropogenen Vornutzung ist ihre Bedeutung für das Schutzgut Boden und den Gebietswasserhaushalt trotz ihrer Größe jedoch nur durchschnittlich. Gleichermaßen gilt auch für die Wertigkeit des Landschaftsbildes. Bei einem nur geringen Anteil an erkennbaren stadt- oder naturräumlich typischen Strukturen, kommt hier lediglich eine im Stadtraum vergleichsweise visuelle Ungestörtheit zum Tragen.

Beeinträchtigungen im Wirkungsgefüge der verschiedenen Schutzgüter sind somit im Wesentlichen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu verzeichnen. Hier wirkt sich der Verlust von nutzbaren Lebensräumen allerdings erheblich aus, da seltene und geschützte Arten und Biotope betroffen sind.

Zur Minderung der Beeinträchtigungen bzw. zum anteiligen Ausgleich am Eingriffsort werden die naturnahe Parkanlage und für angrenzende Gewerbe- und Bahnflächen besondere Pflanzbindungen bzw. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Dabei wird festgelegt, dass die nicht für die Erschließung benötigen Flächen der Parkanlage naturnah als Offenland mit Trockenlebensräumen entsprechend dem Bestand zu erhalten oder zu entwickeln sind. Ergänzend werden die angrenzenden nicht überbaubaren Flächen im Gewerbegebiet und die Randflächen der Bahnanlagen ebenfalls als Offenland mit Trockenlebensräumen entwickelt. Hierdurch entstehen beidseitig des Erschließungsweges in der Parkanlage zwei ca. 18-20 m breite Flächen mit einer Breite von insgesamt 44 m und die vorhandene bahnparallele Biotopverbundwirkung bleibt wenn auch eingeschränkt in ihren Grundzügen erhalten. Insgesamt werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Flächen in einer Größenordnung von 7,5 ha zum Erhalt bzw. zur Entwicklung von naturnahen Biotopstrukturen gesichert. Darüber hinaus tragen die Festsetzungen für Baumpflanzungen und Dachflächenbegrußungen in den Gewerbegebieten zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des biotischen Naturhaushaltes im Gebiet bei. Eingriffe in den geschützten Baumbestand können durch die Baumpflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vollständig kompensiert werden

Diese Vor-Ort festgesetzten Maßnahmen zur Minderung bzw. zum Ausgleich können die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen insgesamt jedoch nicht vollständig kompensieren.

Es ergibt sich sowohl aus Gründen des gesetzlichen Biotopschutzes als auch des Arten- schutzes externer Kompensationsbedarf.

Bezogen auf den gesetzlichen Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG besteht das Erforder- nis einen Bedarf von 5,0 ha Magerrasen und 0,5 ha Eichenwald extern zu kompensie- ren. Durchgeführte Untersuchungen haben gezeigt, dass Flächen für eine Magerrasen- Kompensation zusammenhängend in dieser Größenordnung in räumlich-funktionalem Zu- sammenhang mit dem Eingriffsort nicht zur Verfügung stehen. Sie sind entweder standört- lich nicht geeignet oder können, da planungsbefangen, nicht genutzt werden. Möglich ist die Kompensation auf standörtlich geeigneten Flächen im Bereich des NSG Wasserwerk Johannisthal (4,5 ha) und im Landschaftspark Herzberge (0,5 ha). Da die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 30 Abs.3 zur Überwindung der Verbotslage nur bei Ausgleich in räumlich-funktionalem Zusammenhang möglich ist, wird hier für die Recht- mäßigkeit des Bebauungsplanes die Erteilung einer Befreiung von den Verboten zur Beeinträchtigung geschützter Biotope gemäß § 67 notwendig. Die Kompensation des Ein- griffs in den Eichenwald ist in räumlich-funktionalem Zusammenhang mit dem Ein- griffsort möglich. Hierzu werden im Bereich der Köllnischen Heide auf bezirkseigener Flä- che (ehemaliger Sportplatz Birkenwäldchen) 0,5 ha als Eichenwald aufgeforstet.

Der Nachweis, dass eine vollständige Kompensation des Eingriffs in gesetzlich geschützte Biotope, wenn auch nicht vollständig in räumlich-funktionalem Zusammenhang mit dem Eingriffsort erbracht werden kann, liegt vor. Über die Befreiung vom Biotopschutz muss isoliert entschieden werden bzw. muss diese in Aussicht gestellt sein bevor in die Ge- samtabwägung zum Bebauungsplan eingetreten wird.

Die Artenschutzprüfung ergab, dass trotz der Vor-Ort-Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung von Offenlandstandorten, für die europäisch geschützte Zauneidechse und die Vogelarten Brachpieper, Heidelerche, Steinschmätzer, Dorngrasmücke und Bluthänf- ling durch den verbleibenden Flächenverlust im Bereich der Gleislinse gegen das Schädi- gungsverbot von Lebensstätten verstößen wird.

Somit war zu prüfen, ob Ausnahmetatbestände gemäß § 45 Abs.7 vorliegen, bzw. ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen vorliegen, damit die Ausnahmetatbestände Anerkennung finden können. Unabdingbar zur Zulassung einer Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten ist die Durchführung einer Maßnahme, die es ermöglicht, die Lebensräume für die betroffenen Arten in dem Umfang und der Qualität wieder herzustellen, wie sie im Eingriffsbereich verloren gehen. Es ist zu gewährleisten, dass sich der Erhaltungszustand der betroffenen Populationen nicht verschlechtert.

Im Zuge verschiedener, durchgeföhrter Untersuchungen wurde zunächst für eine bahneigene Fläche in Fredersdorf im Land Brandenburg aufgezeigt, dass hier Lebensraum in benötigter Größe und Qualität für die betroffenen Arten herzustellen wäre.

Im Jahr 2014 musste die Fläche aus fachlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Gründen als Standort für den Artenschutzausgleich jedoch wieder aufgegeben werden. Fachlich hatte sich zudem zwischenzeitlich gezeigt, dass die Zauneidechsenpopulation im Bereich der Gleislinse und damit auch der Ausgleichsflächenbedarf deutlich größer ist, als es die vorlaufenden Kartierungen vermuten ließen. Somit musste der Ausgleich für die Zauneidechsen und die Vogelarten des Offenlandes entkoppelt werden.

Im Ergebnis der im Herbst 2014 durchgeföhrten, erneuten Flächensuche haben sich für die Zauneidechsen bezirkseigene Flächen im Landschaftspark Herzberge (ca. 10 ha) als geeignet und verfügbar gezeigt. Im Ergebnis des von den Naturschutzverbänden angelegten Diskussionsprozesses zum Artenschutz sollen nunmehr die Zauneidechsen so umfangreich wie möglich vor Ort bzw. in den angrenzenden Flächen des ehemaligen Rangierbahnhofes verbleiben und von den zukünftigen Gewerbevlächen sukzessive im Rahmen einer nachfrageorientierten und stufenweisen Entwicklung auf zwischenzeitlich Vor-Ort hergestellte Habitatflächen geleitet (Vergrämung aus Eingriffsflächen) bzw. umgesetzt werden. Den Rahmen dafür bietet ein erarbeitetes Phasenkonzept. Lediglich ein Teil der Population wird dann, ebenfalls stufenweise in den Jahren 2016 und 2017, auf die vorbereiteten und funktionsfähigen Habitate im Landschaftspark Herzberge umgesiedelt.

Falls sich im Zuge der konkreten Gebietsentwicklung zeigt, dass sich die Wiederherstellung von Habitatflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und auf angrenzenden Bahnflächen nicht in der gleichen Qualität wie im Bestand umsetzen lässt, wird eine weitere externe Fläche zur Habitatentwicklung im Bezirk Pankow im Bereich Zingergraben in einer Größenordnung von 5,5 bis 6,0 ha vorgehalten.

Als Ersatzfläche für die Vogelarten des Offen- und Halboffenlandes wird ein Teilbereich im Wildgehege Glauer Tal im Landkreis Teltow-Fläming (Land Brandenburg) entwickelt. Auf diese Fläche wird zurückgegriffen, da sie sich, nachdem die fachlich zwar geeigneten Flächen des Biesenhorster Sandes im Land Berlin bis auf weiteres nicht verfügbar sind, als Habitate eignen und eine Flächensicherung hier dauerhaft möglich ist.

Die naturschutzfachlichen Voraussetzungen zur Inaussichtstellung einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung liegen also vor. Auch über die Erteilung der biotopschutzrechtlichen Ausnahme muss isoliert entschieden werden, bevor in die Gesamtabwägung zum Bebauungsplan eingetreten wird

Für die Zauneidechse ergeben sich zusätzliche Anforderungen aufgrund der erforderlichen Umsiedlung in den Landschaftspark Herzberge. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wurde seitens der Bahn in Abstimmung mit der obersten Naturschutzbehörde bereits ein eigenes Konzept erarbeitet. Für das Umsiedeln selbst ist, da es sich um ein Fangen von Tieren handelt, das ebenfalls den artenschutzrechtlichen Zugriffverboten unterliegt, dann ebenfalls eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich.

Die dauerhafte Sicherung der Flächen für die Biotopt- und Artenschutzbeläge erfolgt im Rahmen von entsprechenden Verträgen mit den jeweiligen Grundstückseigentümern. Ein Monitoring zur Erfolgskontrolle wird durchgeführt.

Die Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB ergab deutliche Beeinträchtigungen für die biotischen Naturhaushaltsfaktoren. Für den Schutzgutkomplex Landschaftsbild / Erholung konnten negative Auswirkungen durch entsprechende Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vermieden werden. Über den Umgang mit dem nicht vollständig kompensierten Eingriff in den Naturhaushalt wird im Rahmen der Gesamtabwägung ausgeführt und entschieden. Die wesentliche Maßnahme zur Kompensation des Eingriffs in die biotischen Naturhaushaltsfaktoren ist die planungsrechtliche Sicherung und Herstellung der öffentlichen Grünanlage, die durch ihre naturnahe Gestaltung sowohl Biotop- als auch Grünverbundfunktionen übernehmen kann. Als Kernmaßnahme der Eingriffskompensation ist zudem ihre kurzfristige Herstellung gesichert. Sie wird vom Land Berlin und der DB Netz AG entsprechend ihres Eigentumsanteils im Geltungsbereich des Bebauungsplanes übernommen. Dies wird über entsprechende städtebauliche Verträge geregelt.

Darüber hinaus wirken die Sicherung von Flächen zum Erhalt und zur Entwicklung von Trockenstandorten mit Magerrasenvegetation auf Bahnflächen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen von Gewerbegebieten kompensatorisch für den biotischen Naturhaushalt. In der Gesamtheit wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für den biotischen Naturhaushalt ein Kompensationsgrad von 75% erreicht.

Der weiteren Minderung des verbleibenden Defizites für Eingriffe in den Naturhaushalt dient eine planexterne Maßnahme in räumlicher Nähe zum Eingriffsort. Die Maßnahme ist multifunktional ausgerichtet. Sie bezieht sich auf den Bereich zwischen dem Landepunkt der zukünftigen Fuß- und Radwegebrücke über das Adlergestell und der Köllnischen Heide auf Flächen des Landes Berlin. Sie dient zum einen der Anbindung der neu entstehenden Grünfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes an bestehende Grün- und Erholungsflächen in der Umgebung (Köllnische Heide) und bewirkt durch Rückbau und Renaturierung wilder Erschließungsflächen und naturnaher Gestaltung der Randbereiche zum anderen eine Aufwertung von Naturhaushaltfunktionen im Bereich zwischen der Kleingartenanlage „Am Adlergestell“ und der Köllnischen Heide. Diese Maßnahme wird dem Bundesfernsehvermögen (BEV) entsprechend seinem Grundstücksanteil an der Eingriffsfläche zugeordnet

Der Vermeidung negativer Auswirkungen für Boden, Wasser und Klima (abiotische Naturhaushaltsfaktoren) dient die Festsetzung zur Vor-Ort-Versickerung von Niederschlägen. Hier besteht jedoch aus Gründen des Grundwasserschutzes für Teilstücke eine Einschränkung, solange die wasserwirtschaftlichen Belange einer konzentrierten Versickerung entgegenstehen (Sanierung einer belasteten Grundwasserfahne aus einer externen Quelle). Durch die Begrenzung zur GRZ-Überschreitung und zur Wegebefestigung in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau wird die Versiegelungszunahme reduziert. Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf den abiotischen Naturhaushalt insbesondere das Grundwasser werden Bereiche mit Bodenbelastungen gekennzeichnet. Der Grundwasserabstrombereich aus einer externen Schadensquelle wird entsprechend der Hinweise der Bodenschutzbehörde zeichnerisch dargestellt. Hier gelten besondere Bauvorbehalt. Durchgeführte Untersuchungen des Bodens (Schotter) im Bereich der zukünftigen öffentlichen Grünfläche zeigten für den Wirkungspfad Boden-Mensch (Grünflächen) keine Überschreitungen der Prüfwerte der BBodSchV, so dass hier eine Entsorgung nicht erforderlich ist.

Grundlegende Anforderungen zur Entwicklung von Baugebieten aus dem STEP Klima wie Erhöhung des Vegetationsanteiles und dezentrale Regenwasserversickerung werden durch die entsprechenden textlichen Festsetzungen in den Baugebieten berücksichtigt.

Durch Strukturierung des neu entstehenden Gewerbegebietes mit zentralem Aufenthaltsplatz am S-Bhf. Betriebsbahnhof Schöneweide und angrenzender öffentlicher Grünfläche, der Einbindung prägender Bestandselemente (historischer Lokschuppen auf dem Bahngelände) und markanter Baumbestände (Alteichen am Groß-Berliner Damm) sowie der

Festsetzung besonderer Gestaltungsregelungen für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, insbesondere an den Schnittstellen mit dem öffentlichen Raum (Einfriedungen und Baumpflanzungen), wird das Landschaftsbild neu gestaltet.

Deutlich positiv wirken sich die Festsetzungen auf die Erholungsbelange aus. Erstmalig werden Flächen für die öffentliche Erholungsnutzung planungsrechtlich gesichert und es wird Radfahrern und Erholungssuchenden die Möglichkeit eröffnet, sich unabhängig vom Straßen- und Gewerbeverkehr entlang der Bahnanlage zu bewegen. Damit wird den Anforderungen der übergeordneten Planungen für den Raum Rechnung getragen, den Grünverbund in Form einer öffentlichen Grün- und Wegeverbindung zu stärken. Es ist die Anbindung an den Landschaftspark Johannisthal ebenso planungsrechtlich gesichert, wie eine weitgehend straßenunabhängige Anbindung nach Norden.

Die Verknüpfung nach Osten in Richtung Köllnische Heide bis zur oben genannten Wege- und Grünanbindung in die Köllnische Heide wird außerhalb des Bebauungsplans geregelt. Damit wird ein wichtiger Beitrag zur Vervollständigen der sogenannten „Grünen Hauptwege“ in Berlin geleistet und die Einbindung in den städtischen Grünverbund gewährleistet.

Für den Menschen sowie Kultur- und sonstige Sachgüter ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen. Denkmalgeschützte Bereiche (Lokschuppen) bleiben erhalten. Negative Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit (Lärmbelastungen für Anwohner) können vermieden werden, da sichergestellt ist, das aufgrund bestehender Vorbelastungen im Gebiet jeder sich neu ansiedelnde Betrieb nach dem Regelwerk der TA Lärm verpflichtet ist, die geltenden Immissionswerte um 6 dB(A) zu unterschreiten und dies im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen hat.

III PLANINHALT UND ABWÄGUNG

1 Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung)

Gemäß den Grundsätzen des Baugesetzbuches zur Innenentwicklung und zur Wiedernutzbarmachung von Flächen soll im Nordosten des städtebaulichen Entwicklungsbereiches „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ Planungsrecht für weitgehend brachliegende und nicht mehr betriebsnotwendige Bahnflächen hergestellt werden. Der Bebauungsplan 9-60 verfolgt das Ziel, die großflächige Brache in verkehrlich und stadtstrukturell günstiger Lage erstmalig einer privaten gewerblichen Nutzung zuzuführen und somit den Bereich der benachbarten Entwicklungsmaßnahme zu ergänzen. Dabei soll die vorhandene verkehrliche Infrastruktur, insbesondere die schienengebundene und die Anschluss situation zur A 113, für die weitere Entwicklung ebenso genutzt werden. Auch die Ausstattung des Orts- bzw. Stadtteilzentren Adlershof und Schöneweide stellt eine günstige Ausgangssituation für die Entwicklung des Plangebiets als neues städtisches Quartier dar. Der Bebauungsplan trägt wesentlich zur planungsrechtlichen Vorbereitung der baulichen Verknüpfung dieser Ortsteilzentren bei.

Die Festsetzung von gegliederten Gewerbegebieten ergänzt die seit 1994 mit der förmlichen Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ begonnene Umstrukturierung des Gebiets im Südosten Berlins mit einer Größe von ca. 420 ha. Der bisher sehr erfolgreiche Verlauf der Entwicklungsmaßnahme unterstützt die Entscheidung, weitere, bereits erschlossene, nicht mehr genutzte Flächen für eine gewerbliche Entwicklung vorzubereiten. Dabei sollen auch die bereits vom Land Berlin getätigten Vorleistungen in das Erschließungsnetz, z.B. durch den Bau des Groß-Berliner Damms und den Bau weiterer Erschließungsstraßen im Umfeld (Igo-Erich-Straße und Verlängerung der Wagner-Régeny-Straße), zum Tragen kommen. Es handelt sich um eine Angebotsplanung, die zugleich Planungsrecht für den prognostizierten und sich in den aktuellen Entwicklungen spiegelnden Bedarf nach diversifizierten Gewerbeplänen schafft.

Die Intention der Planung, das Plangebiet mit der Entwicklungsmaßnahme zu verknüpfen, drückt sich zudem im Wesentlichen aus durch

- die Verlängerung der dort realisierten Wagner-Régeny-Straße,
- die Festsetzung von Gewerbegebieten, die in weiten Bereichen die Gliederungsstruktur der angrenzenden Bebauungspläne aufnimmt,
- die Durchbindung der Ostfuge des Landschaftsparks bis zum nordwestlichen Geltungsbereich zur Vervollständigung der Konzeption des Landschaftsparks und zur Verbindung des Plangebiets mit diesem,
- die Festsetzung von begleitenden Pflanzbindungen im Duktus der angrenzenden Plangebiete,
- eine Höhenentwicklung von maximal 18 m im Regelfall.

Die Nutzungsmaße sollen innerhalb der Obergrenzen des § 17 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung liegen.

Intention des Plangebers ist es, das Plangebiet des Bebauungsplanes 9-60 als einen Gewerbebereich zu entwickeln, der einen eigenen Charakter entfalten soll und nicht nur eine bloße Erweiterung der Entwicklungsmaßnahme darstellt. Die künftige Benno-König-Straße wird mit dem Brückenbauwerk zum S-Bahnhof Betriebsbahnhof Schöneweide in einer platzartigen Aufweitung verbunden, so dass hier eine Art Bahnhofsvorplatz als Quartiersplatz (künftiger Gustav-Hertz-Platz) und Entreesituation in das Plangebiet von Nordosten her entstehen kann. Der Straßenzug mit der Platzsituation soll hauptsächlich durch die Ansiedlung „höherwertiger“ gewerblicher Nutzungen entwickelt werden.

Die räumliche Nähe zum denkmalgeschützten Gebäudebestand des ehemaligen Rangierbahnhofs Schöneweide mit dem prägnanten Lokschuppen und dem Wasserturm unterstützt die Besonderheit des nördlichen Plangebiets.

Der Bebauungsplan übernimmt nachrichtlich langfristig dieses Pachtgelände der Dampflokfreunde e.V. als planfestgestelltes Bahngelände.

Der Bebauungsplan berücksichtigt ferner die planfestgestellten Anlagen des Schienennetzes, die nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt werden sollen, indem er sie als nachrichtliche Übernahmen darstellt. Die Schienenanbindung soll zudem für die Gewerbeansiedlung durch das Angebot der Trasse für ein Anschlussgleis genutzt werden, das ebenfalls weiterhin der Planfeststellung unterliegen wird.

Der Darstellung des Flächennutzungsplanes folgend soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes parallel zur S-Bahntrasse, bzw. dem Gleis 1 der Strecke 6142 (Görlitzer Bahn) gemäß Planfeststellungsbeschluss 511 ppa/037-3266 vom 11.04.2014, ein Grünzug mit Anschluss an die sogenannte „Ostfuge“ des Landschaftsparks festgesetzt werden. Deren nordöstliches „Schlussstück“ ebenfalls festgesetzt werden soll. Der Biotopverbund soll – analog der abgestimmten Festsetzungsstruktur im Bebauungsplan XV-67a – entlang der Bahnanlagen insgesamt – also nicht entlang der öffentlichen Grünfläche – sondern auch entlang der Gewerbegebiete GE 11 und GE 12 im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-60 gewährleistet werden. Die Flächen für den Biotopverbund verbleiben Bahnanlagen und werden als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, die durch textliche Festsetzung weiter spezifiziert wird. Die Flächen des Biotopverbundes stehen der Erholungsnutzung nicht zur Verfügung und stehen im Einklang mit den bahnbetrieblichen Zwecken. Im Übrigen vergleiche hierzu Umweltbericht Kapitel II.2.3.

Die fußläufige Verbindung und die Radwegeverbindung zur Verknüpfung der Erholungsräume außerhalb des Plangebiets sind über die Wagner-Régeny-Straße sichergestellt. Dies war Gegenstand der Abwägung des festgesetzten Bebauungsplans XV-67a, da dort schwerwiegender Gründe einer Fortsetzung des Grünzugs für die Erholungsnutzung entlang der Bahnstrecke bis Schöneweide entgegengestanden haben.

Vielmehr war dem im Flächennutzungsplan dargestellten Grüngürtel parallel zu den Bahn-Anlagen im Bereich des Geltungsbereiches XV-67a durch eine Differenzierung der wesentlichen Funktionen, nämlich der Erholungsnutzung / Verbindung einzelner Grünbereiche und der Biotopverbindung, nachgekommen worden. Die Höhenlage der Bahntrasse, Sicherheitsaspekte und die angrenzenden Nutzungen (insbesondere die Gewerbegebiete) legten eine Spaltung der Hauptfunktionen nahe, wobei die Verbindung der Erholungsfunktion über den begrünten Straßenraum erfolgen sollte.

Ferner soll der Bebauungsplan ökologische Standards und gestalterische Mindestanforderungen regeln. Den Umweltbelangen wird, wie bereits dargelegt, durch die „Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ entsprochen.

Da ein großer Teil der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Biotop- und Artenschutz unterliegt, sind die vorhersehbaren Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen des planerischen Gesamtkonzepts auszugleichen. Dem Belang des Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft wird durch die Sicherung von Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags Rechnung getragen werden. Näheres ist dem Umweltbericht den Kapiteln II.2.2.1.7 und II.2.2.1.8 zu entnehmen.

Darüber hinaus sind Anpassungen der Planung durch Überplanung von Bebauungsplänen (Bebauungspläne 9-16, 9-16-1, XV-54c, XV-67a) und der Infrastruktur im angrenzenden Entwicklungsbereich für eine funktionsfähige Verkehrsanbindung der Bahnflächen erforderlich und tatsächlich umzusetzen.

Gegenstand des o. g. städtebaulichen Rahmenvertrags ist auch die Herstellung einer Fuß- und Radwegebrücke über die Bahn-Anlagen (2 Fernbahngleise, 2 S-Bahngleise) sowie das Adlergestell im Rahmen der überörtlichen Grünverbindung zwischen der Köllnischen Heide und dem Landschaftspark Johannisthal. Gegenstand ist ferner die Herstellung des Mauerradwegs mit dem Europaradweg R1 nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet. Im Vertrag wurde verankert, dass die Fuß- und Radwegebrücke vom Land Berlin geplant, gebaut und baulich unterhalten wird. Die Deutsche Bahn AG wird hierfür einen festen Finanzierungsanteil tragen.

Für den Neubau dieser Fuß- und Radwegebrücke lag zunächst eine erste Machbarkeitsstudie mit Stand Juli 2009 vor. Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen wurde im Juli 2013 darauf basierend eine zweite Machbarkeitsstudie beauftragt, die drei neue Hauptvarianten mit jeweils zwei Untervarianten untersucht hat. Ziel dieser Untersuchung ist es, die konkrete Lage und Flächenausdehnung von Brücke, Rampen und der zu schaffenden Wegebeziehung nördlich und südlich des Adlergestells eindeutig zu definieren. Teile der geplanten öffentlichen Parkanlage im Bereich der sogenannten Ostfuge müssen dabei für Böschungsbereiche/Rampenanlagen in Anspruch genommen werden. Die Brückenrampen und der Fuß- und Radweg, die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 9-60 liegen, werden durch eine geeignete Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen, sobald Lage und Dimension der Anlage entschieden sind.

Die folgende Flächenberechnung bezieht sich auf den Zeitpunkt, an dem die aufschließend bedingte Festsetzung umgesetzt werden kann und weitere 37.013 m² Bahnflächen entwidmet sind.

Flächenbezeichnung		Gesamtflächen in m²
GE1	24.903,4 m ²	
GE2-1,	7.283,0 m ²	
GE2-2	10.375,4 m ²	17.658,4 m ²
GE3-1	4.511,7 m ²	
GE3-2	18630,2 m ²	23.141,9 m ²
GE4-1	2.822,0 m ²	
GE4-2	7.588,8 m ²	10.410,8 m ²
GE5-1	4511,5 m ²	
GE5-2	11.988,2 m ²	16.499,7 m ²
GE6-1	21.638,2 m ²	
GE6-2	57.225,7 m ²	
GE6-3	13.639,1 m ²	92.503,0 m ²
GE7	81.877,6 c	
GE8	2.709,7 m ²	
GE9	841,3 m ²	
GE10	3.169,6 m ²	
GE11	39.083,4 m ²	
GE12	13.623,9 m ²	326.422,7 m ²
Bahnfläche	56.326,7 m ²	55.326,7 m ²
Straßenverkehrsfläche	28.816,9 m ²	28.816,9 m ²
Straßenverkehrsfläche besond. Zweckb.		
VERKEHRSBERUHIGTER BE- REICH	2.999,2 m ²	
QUARTIERSPLATZ	1.705,6 m ²	
RAD- UND FUSSWEG	329,7 m ²	²
RAD- UND FUSSWEG zur Brücke	986,4 m ²	
		6.020,9 m ²
ÖFFENTLICHE NATURNAHE PARKANLAGE		31.013,0 m ²
Gesamt		ca. 448.600 m²

2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplanentwurf 9-60 ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar.

3 Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Gewerbegebiet(e)

Das Plangebiet soll entsprechend der genannten Zielsetzung und den Darstellungen des FNP im Wesentlichen als Gewerbegebiet gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung entwickelt werden. Dies ist begründet durch die historisch gegebene gewerbliche Vorprägung im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-16 selbst und in den angrenzenden Bereichen, die planungsrechtlich als Gewerbegebiete gesichert worden sind. Die Trennlinie zwischen der Entwicklungsmaßnahme und dem Bahngelände verlief entlang der Planfeststellungsgrenze, d.h. entlang von Flurstücken, die als planfestgestellt gelten. Dies zog jedoch keine räumlich sinnfällige Grenzziehung nach sich und hat zur Folge, dass sinnvoll zusammenhängende Bereiche für eine Gewerbenutzung nicht möglich waren und erst durch den Bebauungsplan 9-60 optimiert werden. Schließlich legen die weiterhin für unterschiedliche Bahnbetriebe genutzten Gleisanlagen nordöstlich des Geltungsbereichs und die zurzeit für nicht kommerzielle Bahnzwecke genutzten Bahnanlagen eine Gewerbeausweisung nahe.

Im Bebauungsplan ist u.a. eine 5,8 m breite Fläche als Bahnanlage nachrichtlich übernommen worden, die künftig als Trasse für eine gewerbliche Anschlussbahn mit Anschluss an das sonstige Schienennetz der DB AG, der schienengebundenen Erschließung von Teilflächen der Gewerbegebiete (insbesondere GE6-1, GE6-2, GE6-3) dienen kann.

Gliederung der Gewerbegebiete

Zur städtebaulichen Ordnung des Gewerbestandortes sollen bestimmte Nutzungen räumlich differenziert zugeordnet werden. Der Plangeber macht deshalb von den Gliederungsmöglichkeiten des § 1 der Baunutzungsverordnung Gebrauch. Grob betrachtet soll dabei für das Gros der Gewerbebetriebe eine weitgehende Flexibilität für die gewerbliche Entwicklung – wie sie der Nutzungskatalog des § 8 der Baunutzungsverordnung ermöglicht - beibehalten werden. Dies gilt - mit einigen Differenzierungen – für die Gewerbegebiete GE6-1, GE6-2, GE6-3, GE7, GE8, GE9, GE10, GE11 und GE12.

Qualifizierung des Bereichs um die künftige Benno-König-Straße einschließlich des Verkehrsberuhigten Bereichs und des künftigen Gustav-Hertz-Platzes

Die Gewerbegebiete GE2-1, GE3-1, GE4-1, und GE5-1 sollen demgegenüber einen speziellen Charakter erhalten. Diesen strassenbegleitenden Kerngebietsteilen GE2-1, GE3-1, GE4-1, und GE5-1 kommen dabei, da am S-Bahnhang liegend oder auf diesen zuführend, eine besondere Bedeutung zu. Hier soll gezielt eine höherwertige, städtisch orientierte Nutzung als Schwerpunkt aus Dienstleistungs- und Verwaltungsnutzungen, kleinteiligm Einzelhandel, Gastronomie, Freizeitangeboten, also eher kleinteilig strukturiertes Gewerbe etc. angesiedelt werden. Aber auch die Unterbringung von kleineren Hotels soll nicht ausgeschlossen werden, weil die Nähe zur S-Bahn für Touristen attraktiv sein kann. Erwünscht ist insbesondere die Belebung der Erdgeschossbereiche mit Nutzungen wie kleinen Läden, Kiosken, Gastronomie, etc. Einzelhandelsbetriebe, Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes bleiben deshalb im GE2-1, GE3-1, GE4-1, und GE5-1 allgemein zulässig (**textliche Festsetzung Nr. 5**).

Die Festsetzung dient zudem der Berücksichtigung des Stadtentwicklungsplans Zentren (StEP Zentren). Entsprechend der Steuerungsgrundsätze 2 und 3 des StEP Zentren 3 sind Einzelhandelsangebote außerhalb zentraler Versorgungsbereiche grundsätzlich stadtentwicklungsplanerisch nicht gewünscht. Außerdem sollen sog. Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen werden, die in der Summe der einzelnen (nicht großflächigen) Einzelhandelsangebote wie großflächiger Einzelhandel wirken und somit

den gesamtstädtischen Zielen widersprechen, d.h. nicht zuletzt zu nennenswerten Umsatzverlusten in den umliegenden zentralen Versorgungsbereichen führen können. Hierdurch können mehr als unerhebliche Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO entstehen bzw. kann die Zentrenstruktur des FNP (§ 7 Abs. 1 AGBauGB) berührt sein. Die allgemeine Zulässigkeit von Einzelhandel ist deshalb nur auf die Teile des Gewerbegebiets GE2-1, GE3-1, GE4-1, und GE5-1 in einer Tiefe von 20 m je Straßenseite eingeschränkt worden. Damit ist Einzelhandel auf nur rd. 19.000 m² allgemein zulässig.

Die Inanspruchnahme von Ausnahmen außerhalb der Randbereiche soll restriktiv gehandhabt werden und nicht für selbständige Betriebe gelten. Das heißt, dass ein Einzelhandel, der sich auf die hinteren Bereiche jenseits des 20m Streifens beschränkt, nicht zulässig sein soll, während für einen Einzelhandel, der sich vom vorderen in den hinteren Grundstücksbereich erstreckt, die Ausnahme immer zugelassen werden soll.

Von daher können in diesen Gebieten Gewerbebetriebe aller Art nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie diesem angestrebten Charakter nicht entgegenstehen.

Dieser Anspruch ist zudem mit der Erwartung verbunden, dass sich die „Wertigkeit“ auch in der Architektur niederschlagen soll. Der höheren Wertigkeit der Bebauung wird durch die Festsetzung einer Mindesthöhe von 12 m (Maximum 18 m) über Gehweg ein planerischer Rahmen gegeben, der u.a. den Bau von Flachbauten etwa für Lebensmitteldiscounter ausschließt.

Zudem sollen in den Teilen des Gewerbegebiets (GE2-1, GE2-2, GE3-1, GE3-2, GE4-1, GE4-2, GE5-1 und GE5-2) und zusätzlich im GE1 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke entsprechend der **textlichen Festsetzung Nr. 6** allgemein zulässig sein, um in diesen Teilflächen die spezifische Ausprägung zu erleichtern und das Spektrum der allgemein zulässigen Nutzungen zu erweitern. Die Gebietstypik eines Gewerbegebiets bleibt jedoch gewahrt, da für die Beurteilung die Gewerbegebiete innerhalb und im Umfeld des Bebauungsplans herangezogen werden. In der Gesamtbetrachtung ist eine solche Spezifizierung nicht vorgenommen und die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben aller Art ist im Regelfall nicht eingeschränkt worden. Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 sind außerhalb der Teilflächen, die der textlichen Festsetzung Nr. 6 unterliegen, weiterhin nur im Ausnahmefall zulässig geblieben.

Beschränkung von Lagerhäusern und -flächen

Aus den oben dargelegten städtebaulichen Zielvorgaben sollen entsprechend der **textlichen Festsetzung Nr. 3** in den Gewerbebetrieben in den Teilen der Gewerbegebiete GE2-1, GE3-1, GE4-1 und GE5-1 Lagerhäuser und Lagerflächen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen werden. Zu den betroffenen Straßenseiten der künftigen Benno-König-Straße und der künftigen Wagner-Régeny-Straße sollen städtebauliche Raumkanten ausgebildet werden. Städtebaulich gewünscht ist hier zudem eine kleinteiliger Entwicklung mit einer gewissen Belebung in den Erdgeschosszonen. Dies kann auch angesichts der unmittelbaren Nähe zum S-Bahnhof Betriebsbahnhof Schöneweide erwartet werden. Die Ansiedlung von städtebaulich minderwertigen Nutzungen im Gewerbegebiet wie Lagerhäusern und Lagerplätzen stünden diesen Zielen auf Grund ihrer Bauweise mit geschlossenen Außenwänden bzw. als nicht überbaute Lagereinrichtungen unter freiem Himmel und ihrer Großflächigkeit diametral entgegen. Dies würde gerade in der Nähe des zukünftigen Entrees zum Plangebiet den städtebaulichen Zielvorstellungen widersprechen. Die soziale Kontrolle wäre bei solchen Nutzungen extrem stark eingeschränkt. Das Erschließungspotenzial, das mit dem S-Bahnhof gegeben ist, wäre hiermit für Fußgänger stark reduziert.

Zudem können Lagerhallen und Lagerflächen mit erhöhtem Verkehrsaufkommen (Schwerlastverkehr) verbunden sein, was den städtebaulichen Zielen dieses sensibleren Teilbereichs ebenfalls entgegenstünde. Von daher sollen in den Gewerbegebieten GE2-2, GE3-2, GE4-2 und GE5-2 Lagerhäuser und Lagerplätze nur ausnahmsweise zulässig sein.

Vorhandene Lagerhäuser und Lagerflächen genießen Bestandsschutz. Die Regelungen der textlichen Festsetzung Nr. 3 zielen auf eine mittelfristige Qualifizierung der Teilbereiche des Gewerbegebiets. Die Regelung setzt zudem die im Bebauungsplan XV-54c angelegte Struktur in modifizierter Form fort.

Auch die Gliederung des Gewerbegebiets durch die **textliche Festsetzung Nr. 4**, die den Ausschluss von nicht betriebseigenen Lagerflächen und Lagerhäusern in den Gewerbegebieten GE1 und GE12 regelt, zielt in erster Linie darauf, städtebaulich minderwertige Folgeerscheinungen von Lagernutzungen einzuschränken. Im Falle des GE12 ist es eine sinnfällige flächenmäßige Ergänzung der Festsetzung im Bebauungsplan XV-67a. Für den Bereich des GE1 soll damit sowohl auf die Festsetzung im Bebauungsplan XV-54c reagiert als auch der Umgebungsschutz des gegenüberliegenden Denkmal-ensembles berücksichtigt werden.

Zudem können diese Nutzungen zu hohen Immissionsbelastungen durch einen verstärkten LKW-Verkehr sowie durch gebietsfremden Individualverkehr führen und damit den Charakter des gesamten Umfeldes negativ prägen.

Beschränkung des Einzelhandels

Großflächiger Einzelhandel ist in Gewerbegebieten generell nicht zulässig und muss nicht gesteuert werden. Um die städtebaulich und nutzungsstrukturell gewünschte Konzentration des Einzelhandels an der Rudower Chaussee und am Sterndamm zu unterstützen und gleichzeitig die Orts- bzw. Stadtteilzentren Adlershof und Schöneweide nicht zu gefährden, soll der Einzelhandel im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-60, außer in den Gewerbegebieten gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5, eingeschränkt werden.

Durch die **textliche Festsetzung Nr. 1** soll insbesondere die Ansiedlung von Discountern der Lebensmittelbranche auf (günstigen) Gewerbegrundstücken außerhalb integrierter Lagen ausgeschlossen werden, da diese dem Ziel der Sicherung einer Grundversorgung gerade für Personengruppen, die nicht motorisiert sind, entgegensteht. In die Abwägung wird das Zentren- und Einzelhandelskonzept des Bezirks Treptow-Köpenick eingestellt, bei dem der Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-60 außerhalb der im Konzept dargestellten zentralen Versorgungsbereiche und deren Einzugsbereichen liegt und die umliegenden Versorgungsbereiche durch Reduzierung von Einzelhandelsnutzungen geschützt werden sollen. Die Festsetzung erstreckt sich über die Gewerbegebiete GE1 und GE6-1 bis GE12. Wie in der Abwägung zur textlichen Festsetzung Nr. 5 bereits dargelegt worden ist, dient die Festsetzung der Berücksichtigung des StEP Zentren und des Einzelhandelskonzepts des Bezirks Treptow-Köpenick und der Vermeidung negativer Auswirkungen können mehr als unerhebliche Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO.

Der Charakter des Gewerbegebiets wird gewahrt, da sich die Gewerbegebietsnutzung nicht alleine auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 9-60 konzentriert, sondern in Bezug auf die Wahrung der Gebietstypik umfassend betrachtet werden muss. So sind nicht großflächige Einzelhandelsstandorte innerhalb der Entwicklungsmaßnahme in den übrigen Gewerbegebieten nördlich und südlich der Rudower Chaussee und beispielsweise auch im Gewerbegebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-53a zulässig.

Zur Klarstellung wird in der textlichen Festsetzung Nr. 1 ausgeführt, dass ausnahmsweise Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasche deutlich untergeordnet sind, zugelassen werden können. Damit können ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte veräußert werden. Dies kommt den Gewerbebetrieben und den Endverbrauchern zugute, da der Abverkauf von Waren an ihren Betriebsstätten nicht ausgeschlossen ist. Die Regelung verhindert aber die Niederlassung von Filialen.

Siehe ergänzend Abwägungen im obigen Abschnitt „Qualifizierung des Bereichs um die künftige Benno-König-Straße“, die ebenfalls Regelungen zum Einzelhandel betreffen.

Ausschluss von Tankstellen

Die **textliche Festsetzung Nr. 2** schließt die Ansiedlung von Tankstellen in den Gewerbegebieten aus. Kommerziell betriebene, nicht betriebseigene Tankstellen jeglicher Art sind nicht zulässig, da sie an diesem Standort städtebaulich nicht gewünscht sind. Offene Flachbauten mit auffälliger Werbung, wie sie typischerweise Tankstellen darstellen, würden den städtebaulichen Zielen nicht entsprechen. Betriebseigene Tankstellen weisen solche Merkmale nicht auf und sind zudem für die Funktionsfähigkeit einiger Gewerbebetriebe notwendig. Ihre Zulässigkeit wird nicht eingeschränkt.

Weiterer Zielverkehr, den kommerzielle Tankstellen hervorrufen, und die damit verbundenen zusätzlichen Immissionsbelastungen, sollen angesichts eines im Plangebiet selbst möglichst schlanken und für die öffentliche Hand kostengünstigen Erschließungsnetzes vermieden werden.

Die Versorgung mit Tankstellen in unmittelbarer Nähe ist zudem durch die zahlreichen Tankstellen am Adlergestell und in der Schnellerstraße schon heute gewährleistet. Innerhalb des Entwicklungsbereiches sind Tankstellen an anderen geeigneten Standorten, wie der Köpenicker Straße, dem Eisenhutweg oder dem Groß-Berliner Damm zulässig. Dieser bietet aufgrund seiner Dimensionierung ausreichend Kapazitäten auch für zusätzlichen Zielverkehr, den eine Tankstelle auslöst.

Weitgehender Ausschluss von Vergnügungsstätten

Mit der **textlichen Festsetzung Nr. 7** werden Vergnügungsstätten, die an sich in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen. Vergnügungsstätten sind in den Gewerbegebieten, die hochwertig entwickelt werden sollen, nicht integrierbar. Dies ist bereits Gegenstand der Abwägung im Bebauungsplan XV-54c und 9-16 und 9-16-1. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass es Vergnügungsstätten gibt, die in weniger sensiblen Lagen als z. B. im Bereich um die künftige Benno-König-Straße, dem dortigen Gebietscharakter entsprechen, soll die Ausnahme in den Gewerbegebieten GE6-1, GE6-2, GE6-3 und GE7 Bestandteil des Bebauungsplans bleiben. Dies gilt auch für das GE12, um eine Einheitlichkeit der Regelung mit dem angrenzenden Bebauungsplan XV-67a herzustellen.

Vergnügungsstätten sind zudem in anderen Gebieten des Entwicklungsbereichs zulässig, z. B. in einigen Kerngebieten an der Rudower Chaussee.

Eigenschaftsbezogene Gliederung der Gewerbegebiete

Über die bisher dargestellten Regelungen hinaus erfolgt für die Gewerbegebiete mit der **textlichen Festsetzung Nr. 25** eine Gliederung nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besondere Bedürfnisse und Eigenschaften gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO (eigenschaftsbezogene Gliederung).

Mit der Festsetzung erfolgt eine Festlegung von Emissionskontingenten nach DIN 45 691. Im Übrigen wird zu diesen beiden Festsetzungen auf die Ausführungen im Kapitel II.3.7.3 verwiesen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Grundfläche in den Gewerbegebieten

Entsprechend dem abgestimmten Rahmenplan und zum Teil in Ergänzung der Festsetzungen in der Entwicklungsmäßnahme soll in den Baugebieten das Maß der baulichen Nutzung unterschiedlich festgesetzt werden, um gemäß der Zielsetzung eine an der Art der Nutzung orientierte städtebauliche Differenzierung zu ermöglichen.

Dabei soll allerdings einheitlich eine GRZ von 0,6 festgesetzt werden. Die GRZ liegt damit unter der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Durch diese Festsetzungen werden ausreichend Flächen für eine dezentrale Regenwasserversickerung sichergestellt.

Der geplante hohe Grünflächenanteil soll gleichzeitig dem Planungsziel von städtebaulich hochwertigen Gewerbegebieten mit hohem Grünanteil gerecht werden.

Versiegelungsbeschränkung

Die Versiegelung der Grundstücksflächen in den Gewerbegebieten soll durch die **textliche Festsetzung Nr. 8** soweit eingeschränkt werden, dass für Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung, Stellplätze und Garagen eine Überschreitung der GRZ von maximal 20 % zulässig ist. Ziel ist, die bauliche Versiegelung auf ein Maß zu beschränken, das eine Bebauung mit hohem Grün- und Freiflächenanteil und damit eine ausreichende Grundwassererneubildung nicht nur innerhalb der Wasserschutzzone zulässt. Gleichzeitig wird durch diese Festsetzung eine quantitative Begrenzung in Bezug auf die Herstellung von Stellplatzanlagen außerhalb der Gebäude bewirkt.

Das Plangebiet wird teilweise von einer mit umweltgefährdenden Stoffen (LCKW) belastete Grundwasserfahne unterquert. Betroffen sind insbesondere Teilstufen des GE1 bis GE7. Konkret können daraus Beschränkungen in der Unterbaubarkeit der betroffenen Grundstücke entstehen. Dies ist jedoch im Einzelfall zu prüfen. Die Überbaubarkeit der Grundstücke ist hierdurch nicht eingeschränkt.

Zulässige Geschossfläche/Baumassenzahl

Für die Gewerbegebiete GE6-1, GE6-2, GE6-3, GE7, GE8, GE9, GE10 und GE11 ist die Festsetzung einer Baumassenzahl (BMZ) von 6,0 vorgesehen. Dies entspricht in etwa der Regelfestsetzung von einer GFZ von 1,6. Die Festsetzung einer Baumassenzahl entspricht den erwarteten „gröberen“ baulichen Strukturen (z.B. Hallen) innerhalb der Gewerbegebiete und komplettiert bzw. ersetzt die Festsetzungen der Bebauungspläne 9-16 und 9-16-1. Das Nutzungsmaß BMZ liegt unterhalb der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO.

In den GE 1 und GE 12 ist die Festsetzung einer GFZ von 1,6 vorgesehen. Vis à vis dem Pachtgelände der Dampflokfreunde mit seiner denkmalgeschützten Baustuktur sollen sich möglichst keine großformatigen Hallengebäude etablieren. Im Falle des GE 12 wird die Festsetzungsstruktur aus dem Bebauungsplan XV-67a aufgegriffen und fortgesetzt, um zu einer sinnvollen und einheitlich geregelten Baufläche – bei gemeinsamer Zugrundelegung beider Bebauungspläne – zu gelangen.

Gegenüber dem niedrigeren Regelmaß einer GFZ von 1,6 bzw. BMZ von 6,0 soll um den südlichen Teil der künftigen Benno-König-Straße eine Verdichtung mit einer GFZ von 2,0, bzw. am verkehrsberuhigten Bereich und künftigen Gustav-Hertz-Platz als Bahnhofsvorplatz eine GFZ von 2,4 ermöglicht werden, die den städtebaulich erwünschten „städtischen“ Strukturen entspricht. Städtebauliches Ziel ist es, entlang dieser Straße und dem künftigen Gustav-Hertz-Platz eine möglichst geschlossene Randbebauung mit einer gewerblich gemischten Nutzung zu entwickeln. Auch die geplanten GFZ von 2,0 bzw. 2,4 liegen unterhalb der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO, bzw. überschreiten diese nicht.

Zulässige Höhen

Hinsichtlich der zulässigen Höhen, geregelt durch die Festsetzung von Oberkanten, orientieren sich die Festsetzungen sowohl an den Regelhöhen der Entwicklungsmaßnahme als auch an der Rahmenplanung. Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe soll im Regelfall als maximale Oberkante bestimmt werden, da sich diese insbesondere bei Hallen- und sonstige Zweckgebäuden, die im Allgemeinen nicht in Geschossbauweise errichtet werden, als praktikabel erwiesen haben.

Aber auch bei der Errichtung von Geschossbauten kann mit der Festsetzung einer Oberkante eine größere Bestimmtheit erzielt werden, als mit der Festsetzung von Vollgeschossen, da die Höhe der einzelnen Geschosse nicht regelbar wäre. Innerhalb der Höhe von OK 18,0 m über Gehweg können maximal sechs Vollgeschosse untergebracht werden.

Analog zum Bebauungsplan 9-16 soll entlang der Ostfuge im GE 8 bis GE 10 eine niedrigere Höhe von OK 12,0 m über Gehweg in einer Tiefe von 20,0 m aufgenommen werden,

damit dieser Grünraum nicht durch eine Bebauung zu stark eingeengt wirkt. Es soll sichergestellt werden, dass die Gebäudehöhen hinter den Höhen der davor zu pflanzenden und bereits gepflanzten Baumreihe zurück bleiben und dass die Baumreihe als Raumkante zur Grünfläche wahrgenommen wird.

In einer Tiefe von 20 m entlang der künftigen Benno-König-Straße (einschließlich des verkehrsberuhigten Bereiches) sowie des künftigen Gustav-Hertz-Platzes und einem Teilstück der künftigen Wagner-Régeny-Straße (GE2-1, GE3-1, GE4-1, und GE5-1) ist eine Mindesthöhe von 12 m und eine Maximalhöhe von 18 m über Gehweg festgesetzt. Hintergrund ist das Ziel, eine gewisse städtebauliche Homogenität zu erlangen, eine Raumkante auszubilden und eingeschossige Flachbauten, etwa für Discounter, zu verhindern.

Dachaufbauten

Da Gewerbeeinrichtungen erfahrungsgemäß mit einem erhöhten technischen Aufwand errichtet werden, der zu höheren Geschossen führt, wurde im Bebauungsplan eine Ausnahmemöglichkeit zur Überschreitung der Oberkante von 18,0 m aufgenommen. Durch die **textliche Festsetzung Nr. 9** wird geregelt, dass diese Ausnahme nur gewährt werden kann, wenn Dachaufbauten ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen. Die Wirkung von einzelnen Dachaufbauten ist anders als bei einem durchgängigen Geschoss zu beurteilen.; Umgekehrt sind keine Dachaufbauten zulässig, bei denen der Eindruck eines Vollgeschosses entsteht wie z.B. bei der Errichtung eines durchgehenden „Technikgeschosses“. Da es sich bei der Zulässigkeit von Dachaufbauten um einen Ausnahmetatbestand handelt, hat die Bauaufsicht die Möglichkeit, Anzahl und/oder Umfang der einzelnen Dachaufbauten zu steuern. Die Höhe der zulässigen Dachaufbauten ist mit 3,5 m einheitlich innerhalb der Entwicklungsmaßnahme festgelegt und soll auch für die angrenzenden Gewerbegebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-60 gelten.

3.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen in den Gewerbegebieten sollen im Bebauungsplan durch flächenmäßige Ausweisung mittels Baugrenzen bestimmt werden. Die Gewerbegebiete sind im Rahmen der festgesetzten GRZ von 0,6 sowie der textlichen Festsetzung Nr. 8 vollständig überbaubar, sofern keine Anlagen der Grundwassersanierung betroffen sind (siehe hierzu Kapitel 3.8).

Vorgartenzonen entlang der künftigen Wagner-Régeny-Straße

Generell stellen Vorgartenzonen eine wichtige Schnittstelle zwischen dem öffentlichen Raum und den privaten Grundstücksnutzungen dar. Die Vorgärten, die gemäß der Bauordnung für Berlin gärtnerisch anzulegen sind, betonen das städtebauliche Erscheinungsbild. Mit der Vorgartenzone entlang der künftigen Wagner-Régeny-Straße wird das, über den Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-60 hinausgehende, einheitliche Straßenbild in Fortsetzung der vorhandenen Wagner-Régeny-Straße berücksichtigt. Der Straßenraum einschließlich der privaten Vorgärten kann – bei Berücksichtigung der textlichen Festsetzung Nr. 10 eine besondere Qualität entwickeln. Die Breite von 4 m wird bei der 18,5 m breiten Straße im Geltungsbereich 9-60 als ausreichend auch für die Pflanzung von Bäumen erachtet.

Entlang der künftigen Benno-König-Straße einschließlich seines verkehrsberuhigten Bereichs wurde auf die Festsetzung einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche für die Ausbildung von Vorgartenzonen verzichtet, um ein Heranbauen an die Straßenverkehrsfläche im Sinne der Ausbildung eines „städtisch“ wirkenden Straßenraumes zu ermöglichen. Die Breite der künftigen Benno-König-Straße mit 19,50 m lässt dies auch städtebaulich zu.

Vorgartenzone am Rad- und Fußweg nordwestlich GE1

Städtebaulich hat dieser Vorgartenbereich im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Rad- und Fußweg die Aufgabe, den angrenzenden Rad- und Fußweg optisch aufzuweiten und keine beengte Situation entstehen zu lassen. Darüber hinaus soll

das Freihalten von Bebauung der potenziellen Wartung des Regenwasserkanals im Bereich des Rad- und Fußweges dienen können.

Bepflanzungstreifen entlang der „Ostfuge“

Entlang der Ostfuge wird durch Baugrenzen jeweils ein 6,00 m breiter Streifen als nicht überbaubare Fläche festgesetzt, der für den eine Pflanzbindung vorgesehen ist (textliche Festsetzung Nr. 14 für Flächen B1 und B2). Durch das Zurücksetzen der Baugrenzen soll die Ostfuge optisch erweitert werden. Die Freihaltung der Fläche D ist bereits durch den Bebauungsplan 9-16 erfolgt, der hier überplant wird.

Flächenfreihaltung für Biotoptverbund

Entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenzen sind Baugrenzen in einem Abstand von 10,00 m bzw. 9,00 m vorgesehen (hier ist hinsichtlich der Biotoptwirkung ergänzend die angrenzende Bahnfläche zu berücksichtigen). Diese zurückgesetzten Baugrenzen sind Ergebnis der landschaftsökologischen Untersuchung des ehemaligen Betriebsbahnhofs Schöneweide. Im FNP ist entlang der Bahnflächen ein Grünzug dargestellt, der sowohl für den Biotopt- und als auch für den Grünverbund wirksam ist (vergleiche dazu den Umweltbericht). Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen auf den Gewerbegebäuden sind biotoptverbundwirksam. Die Breite dieser Flächen ist im Rahmen der Erarbeitung der landschaftsökologischen Untersuchung mit den zuständigen Verwaltungen abgestimmt worden.

Sicherung des Eichenbestands

Die Flächen E1 und E2 sind von der Überbauung ausgenommen, damit der wertvolle Bestand alter Eichen nicht überbaut werden kann und sich auch zukünftig positiv auf das Landschaftsbild auswirkt.

3.4 Weitere Arten der Nutzung

3.4.1 Straßenverkehrsflächen und Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenverkehrsflächen/ Verkehrskonzept:

Das Plangebiet wird in seinem Geltungsbereich von einem Kreuz aus zwei Straßen (künftige Wagner-Régeny-Straße und künftige Benno-König-Straße) erschlossen, die nicht Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes von Berlin werden. Das Plangebiet wird über diese Straßen an das übergeordnete Straßennetz (Groß-Berliner-Damm sowie über die Igo-Erich-Straße an die Hermann-Dorner-Alle) angeschlossen. Dies ist das Ergebnis mehrerer verkehrlichen Untersuchungen und Abstimmungen mit den Bezirklichen und hausinternen Fachverwaltungen. Hintergrund waren u.a. Bedenken gegen die Durchbindung der künftigen Wagner-Régeny-Straße durch die Ostfuge des Landschaftsparks Johannisthal. Alternativ wurde eine Bügeler-Schließung mit direkter Anbindung an den Groß-Berliner Damm untersucht.

Nach Abwägung aller mit den beiden Varianten verbundenen Implikationen hat sich die zur Festsetzung vorgesehene Variante weiterhin als die verkehrs- und haushaltstechnisch günstigste erwiesen und wird zwischenzeitlich von allen betroffenen Fachbehörden mitgetragen. Folgende Abwägungstatbestände sind dabei in die Entscheidung eingeflossen.

Die Durchbindung der künftigen Wagner-Régeny-Straße ist u.a. darin begründet, dass aufgrund der erheblichen Länge der künftigen Straße diese nicht als Sackgasse ausgebildet werden soll, weil hierdurch zusätzlicher Verkehr entstehen würde. Beim Verzicht auf eine Durchbindung würden sich zudem Nachteile für die städtebauliche Entwicklung der Gewerbegebiete westlich der Ostfuge, die nicht direkt vom Groß-Berliner Damm erschlossen werden, ergeben, weil sie isoliert, bzw. nicht integriert wären, also über keine adäquate Verknüpfung mit dem Gesamtgebiet verfügen würden. Damit würden wichtige Vermarktungs- und Ansiedlungsvoraussetzung entfallen. Schließlich entstünden bei anderen Vari-

anten mit zusätzlichen Verbindungen zum Groß-Berliner Damm erhebliche Mehrkosten, u.a. durch zusätzliche Knotenausbildungen, um gleichwertige Funktionen alleine für den Verkehrsfluss und die Verkehrssicherheit zu erreichen.

Damit hat der Plangeber den Belangen des Verkehrs, der Erschließung, der Funktionsfähigkeit und besseren Perspektive für die Entwicklung großer Bereiche des Gewerbegebiets und der Kostendeckelung Vorrang gegenüber dem Landschaftsschutz eingeräumt. Um den Belangen des Artenschutzes Rechnung zu tragen, wird dieses Teilstück der künftigen Wagner-Régeny-Straße so gestaltet, dass eine Querung durch Zauneidechsen ohne Risiko (z. B. durch einen Kleintiertunnel) möglich ist.

Für die Straßen liegt eine Vorplanung vor, die mit dem Bezirksamt Treptow-Köpenick und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. VII abgestimmt wurde. Das Land Berlin übernimmt die Herstellung der öffentlichen Erschließung. Die geplanten Profile werden zur Information unten stehend erläutert.

Künftige Wagner-Régeny-Straße

Die künftige Wagner-Régeny-Straße soll in der Regel in einer Breite von 18,50 m festgesetzt werden. Eine Ausnahme stellt der Querungsbereich der Ostfuge mit Anschluss an die bereits hergestellte Wagner-Régeny-Straße bzw. Igo-Erich-Straße dar. Hier wird zugunsten der Grünfläche nur eine Breite von 11,50 m festgesetzt. Um den von Osten kommenden bereits fertig gestellten Fahrradweg außerhalb des Geltungsbereichs in der Wagner-Régeny-Straße in die verengten Straßenführung einzuschwenken, ist auf der Nordseite allerdings eine Abschrägung/Aufweitung erforderlich. Damit liegt eine etwa 473 m² große Teilfläche innerhalb des „Landschaftsschutzgebiets ehemaliges Flugfeld Johannisthal. Hierfür wurde eine Befreiung beantragt.

Die künftige Wagner-Régeny-Straße schließt an die im Bebauungsplan 9-16-1 festgesetzte Verlängerung der vorhandenen Wagner-Régeny-Straße an, allerdings nicht in einer gradlinigen Weise mit 180°, sondern geringfügig abgeknickt. Damit kann auf die topographische Situation am Ende der Straße sowie auf die Gleislagen der für das historische Bahngebiet erforderlichen Schienen reagiert, bzw. können diese berücksichtigt werden. Auf Grund des geringen Radverkehrsaufkommens werden in der künftigen Wagner-Régeny-Straße keine Radverkehrsanlagen geplant. Der durchgehende Radverkehr vom S-Bahnhof Adlershof soll über die Wagner-Régeny-Straße und Igo-Erich-Straße zum Groß-Berliner Damm bzw. zum Landschaftspark geführt werden. Der Radverkehr zum S-Bahnhof Betriebsbahnhof Schöneweide wird über den geplanten bahnparallelen Grüngzug geführt. Die Straßenbreite kann somit gegenüber der Wagner-Régeny-Straße um 3 m reduziert werden.

Die Straßenführung schließt im Nordwesten mit einer Wendeanlage ab, die für das Bemessungsfahrzeug, ein 3-achsiges Müllfahrzeug, vorgesehen ist. Unterhalb der Wendeanlage und im weiteren Verlauf nach Süden unterhalb des Fuß- und Radwegs verläuft der Regenwasserkanal (DN 1200 bzw. MA 1200).

Das Straßenprofil der künftigen Wagner-Régeny-Straße ist in drei verschiedene Abschnitte aufgeteilt. Im Abschnitt des GE1 ist er asymmetrisch angelegt, da hier vor den historischen Bahnanlagen mit Lokschuppen Schrägparken in einer Tiefe von 4,6 m vorgesehen ist. Ansonsten teilt sich das 18,50 m breite Profil in beidseitige 3 m bzw. 3,4 m breite Gehwege und einen 2 m breiten Streifen für Stellplätze und Bäume parallel zur zweimal 2,75 m breiten Fahrbahn auf.

Die künftige Wagner-Régeny-Straße ist entlang der übrigen Gewerbegebiete auf beiden Seiten symmetrisch bei gleichbleibendem Profil von 18,50 aufgeteilt, wenn auch in unterschiedlicher Weise westlich oder östlich der künftigen Benno-König-Straße. Im westlichen Teil zwischen GE2-1 und GE3-1, bzw. GE3-2 weisen die Gehwege eine Breite von 4,0 m auf und die beiden Fahrbahnen jeweils eine Breite von 3,25 m. Dazwischen liegt jeweils

ein 2,0 m breiter Streifen für Parkstände und Baumstandorte. Östlich der künftigen Benno-König-Straße sind auf beiden Straßenseiten 3,50 m Gehwege (inkl. Ober- Unterstreifen etc.), 2,50 m breite Stellplätze für LKWs parallel zur zweimal 3,25 m breiten Fahrbahnen geplant. Im Bereich der Ostfuge wird die Straßenverkehrsfläche auf 11,50 m reduziert, um die Unterbrechung des Biotopverbundes so weit wie möglich einzuschränken. In diesem Bereich entfallen die Parkstände und die Gehwege. Ober- und Unterstreifen sind nur in einer Breite von 2,5 m vorgesehen.

Künftige Benno-König-Straße

Die künftige Benno-König-Straße führt vom Groß-Berliner Damm in das Plangebiet mit einer Breite von 19,5 m hinein und endet ebenfalls in einer Wendeanlage im Bereich des verkehrsberuhigen Bereichs. Das Straßenprofil der künftigen Benno-König-Straße ist ebenfalls zweigeteilt.

Im südlichen Teil bis zur künftigen Wagner-Régeny-Straße entlang des GE3-1 und GE5-1 ist die Erschließungsstraße mit einem symmetrischen Profil aus je 2,75 m breiten Gehwegen, 2 m breiten Parkstreifen mit Baumstandorten und je 1,75 m breiten Fahrradschutzstreifen sowie zwei jeweils 3,25 m breiten Fahrbahnen vorgesehen.

Da im nordöstlichen Abschnitt der künftigen Benno-König-Straße von einem geringen LKW und PKW-Verkehr auszugehen ist, werden in diesem Abschnitt Mischverkehrsflächen ohne separate Radverkehrsanlagen vorgesehen. Der vom Landschaftspark Johannisthal kommende Radverkehr wird über die Gerhard-Sedlmayr-Straße bis zum Groß-Berliner Damm geführt.

Um diesen Straßenabschnitt realisieren zu können sind Abbruchmaßnahmen zweier eingeschossiger Gebäude und eines Gebäudeteils erforderlich. Die Straßenverkehrsfläche überplant einen Streifen des festgesetzten Gewerbegebiets des Bebauungsplans XV-54c zwischen dem Groß-Berliner Damm und der Grenze der Entwicklungsmaßnahme.

Die Straßenbegrenzungslinie des Groß-Berliner-Damms ist im Einmündungsbereich der künftigen Benno-König-Straße durch eine Festsetzung des Bebauungsplans XV-54ab am 26.06.2006 festgesetzt worden. Dieses Teilstück der Straßenbegrenzungslinie wird durch die Festsetzung von Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan 9-60 aufgehoben. Grundsätzlich gilt der allgemeine Rechtssatz, dass die spätere Norm, die frühere verdrängt.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Im Abschnitt nördlich der künftigen Wagner-Régeny-Straße sind Mischverkehrsflächen vorgesehen, die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit zwei unterschiedlichen Zweckbestimmungen festgesetzt werden. Während für den Bereich des künftigen Gustav-Hertz-Platzes mit der Zweckbestimmung als „Quartiersplatz“ die Flächenaufteilung und Gestaltung noch nicht feststeht, liegt eine Vorplanung für den Bereich mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ vor. Hier soll keine Aufteilung der Verkehrsfläche für unterschiedliche Teilnehmer erfolgen und lediglich eine Gliederung durch eine Baumallee vorgenommen werden. Dadurch soll die Aufenthaltsqualität in den Erdgeschosszonen erhöht werden.

Der künftige Gustav-Hertz-Platz, in welchem die Zugangstreppe der Fußgängerbrücke zum S-Bahnhof Betriebsbahnhof Schöneweide liegt, soll anspruchsvoller gestaltet werden. Er ist Hauptzugangsbereich für die ÖPNV-Nutzer, da über ihn der S-Bahnhof zu erreichen ist. Die Brücke wurde bereits 2013 am Bahnsteig des S-Bahnhofs und am Adlergestell mit einem Aufzug ertüchtigt.

Dies ist mittelfristig auch für den Zugang vom Plangebiet her vorgesehen. Die gestalterische Integration des Wendehammers wird im Rahmen der Entwurfsplanung ausgearbeitet.

Eine weitere schmale Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung führt als Rad- und Fußweg vom Wendehammer am Ende der künftigen Wagner-Régeny-Straße auf die Landfliegerstraße.

Schließlich wird die Zuwegung zur Brücke in der künftigen Ostfuge als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Diese Fuß- und Radwegebrücke über die Gleisanlagen und das Adlergestell ist als Ost-West-Verbindung zwischen dem als Natur- und Landschaftsschutzgebiet ausgewiesenen Landschaftspark Johannisthal und der Köllnischen Heide geplant. Sie ist ein wichtiger Beitrag zur Vervollständigung der sogenannten „grünen Hauptwege“ in Berlin. Der Zugangsbereich dieser Fußgänger- und Radfahrerbrücke ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Ostfuge) als Böschung / Rampe ausgeführt.(vergleiche dazu auch Kapitel III.1).

Mit Errichtung der im Bebauungsplan 9-60 thematisierten Fuß- und Radwegebrücke in Höhe der Ostfuge sowie mit der Öffnung der Fußgängerbrücke am S-Bahnhof Betriebsbahnhof Schöne Weide nach Süden wird die Umsetzung der bereits im Radwegekonzepts des Bezirks Treptow-Köpenick vorgedachten Verknüpfung der Radwegenetze nördlich und südlich der Trasse Görlitzer Bahn/S-Bahn/Adlergestell erst möglich. Damit erweist sich die geplante Radwegeverbindung in der parallel zur Görlitzer Bahn liegenden öffentlichen Parkanlage als zentrales Bindeglied im Zielnetz des Bezirks Treptow-Köpenick (2010).

Der Fuß- und Radweg bietet eine schnelle und komfortable Verbindung zwischen den Baugebieten nordöstlich der Ostfuge und dem zu entwickelnden Umfeld des S-Bahnhofs Betriebsbahnhof Schöne Weide sowie dem Bahnhof selbst. Diese Verbindung wird zudem noch durch die geplante Fuß- und Radwegebrücke an der Ostfuge gestärkt. Damit wird eine attraktive Verknüpfung mit dem Radwegnetz nordöstlich des Adlergestells zukünftig gewährleistet.

Nicht zuletzt werden mit dieser geplanten Verbindung Radwege auf dem parallel verlaufenden nördlichen Abschnitt der Wagner-Régeny-Straße überflüssig. Dem von Nord nach Süd verlaufenden Fahrradverkehr wird in diesem Anschnitt zusätzlich zum für Radfahrer gut ausgebauten Groß-Berliner-Damm eine alternative Wegeführung angeboten. Diese bietet Radfahrern aufgrund ihrer Unabhängigkeit vom Kraftfahrzeug-, insbesondere Gewerbeverkehr, ein deutlich erhöhtes Sicherheitsgefühl.

3.4.2 Regelung für nicht überbaubare Grundstücksflächen

Der Ausschluss von Stellplätzen, Garagen, Werbeanlagen, Tiefgaragenrampen sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO wie Müllabstellplätze soll gemäß **textlicher Festsetzung Nr. 10** verhindern, dass diese ansonsten aufgrund der seit dem 1. Februar 2006 geltenden BauO Bln in den Vorgartenbereichen entlang der künftigen Wagner-Régeny-Straße zugelassen werden können. Die Vorgartenzonen sollen als durchlaufende "Grünbänder" in ihrer gestalterisch homogenen Wirkung nicht unterbrochen werden. Baumpflanzungen auf den privaten Vorgartenbereichen sollen dabei eine optische Ergänzung des Straßenraums bilden. Hinweisschilder bzw. Werbeanlagen unmittelbar am Gebäude bzw. auf den überbaubaren Grundstücksflächen sind von diesem Ausschluss ebenso wenig betroffen, wie die Anlage von Zufahrten.

Die Regelung gilt zudem für die Flächen mit Bindung zum Anpflanzen bzw. zum Erhalt der Bepflanzung aus unterschiedlichen Gründen. So soll entlang der Ostfuge (Flächen B1, B2 und D) die öffentliche Grünfläche nicht durch die genannten Anlagen beeinträchtigt werden. Bei den Flächen F1 bis F11 verbietet der Biotopverbund die Errichtung der genannten baulichen Einrichtungen. Im Bereich des alten Eichenbestands (Flächen E1 und E2) dürfen weder die Vitalität noch die prägende Wirkung der Bäume beeinträchtigt werden. Schließlich verhindert die Regelung entlang des Rad- und Fußweges zur Landfliegerstraße, dass die Orientierung und Sichtbezüge an dem sehr schmalen öffentlichen Raum verstellt werden.

3.5 Klimaschutz und Energieversorgung

Für das gesamte Entwicklungsgebiet „Berlin – Johannisthal / Adlershof“ wurde in den letzten zwei Jahren ein integriertes Energiekonzept mit dem Ziel der Einsparung von 30 % Primärenergie erstellt. Im Fokus standen sowohl die Energieversorgung und Energieeffizienz im Bestand als auch innovative Energievernetzungs- und -versorgungsstrukturen in den noch zu entwickelnden Gebieten. In diesem Rahmen wurden auch die Möglichkeiten bzw. Notwendigkeiten der Festsetzung von energetischen Maßnahmen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 9-60 geprüft. Es wurde festgestellt, dass über die Festsetzung der Gewerbegebiete genügend Optionen für die Planung und Realisierung von Anlagen zur Energieerzeugung / -gewinnung (z. B. Photovoltaik-Anlagen auf Dächern, Energieerzeugung in Nebenanlagen) gegeben sind. Für restriktive bzw. zwingende Festsetzungen, z. B. für die Einhaltung von bestimmten Richtwerten für die Luftreinhaltung, für einen Anschlusszwang oder für die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien fehlen zum einen die Rechtsgrundlagen (erforderlicher aber noch nicht definierter Gebietsbezug). Zum anderen sind die Ergebnisse des Energiekonzeptes auch noch nicht konkret genug, um insbesondere Standorte für Energieversorgungsanlagen im Bebauungsplan 9-60 auszuweisen.

Mit der konkretisierenden Planung für die Umsetzung von energetischen Maßnahmen in den nächsten 1 ½ Jahren sollen insbesondere für die noch zu entwickelnden Gebiete einschließlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 9-60 eine integrierte Energieinfrastruktur- und -versorgungsplanung erarbeitet und mit den Energieversorgern abgestimmt werden. Sollten in diesem Rahmen Standorte der Energieversorgungsanlagen für erneuerbare Energien festgelegt werden können, kann darauf im Bebauungsplan 9-60 bis zur Festsetzung noch reagiert werden. Das Land Berlin als Plangeber und die Deutsche Bahn als Haupteigentümerin haben für sich als Ziel gesetzt, im Kontext der gemeinsamen Entwicklung des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan 9-60 einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten auch außerhalb der Regelungen des Bebauungsplans.

3.6 Grünfestsetzungen

3.6.1 Öffentliche naturnahe Parkanlage und textliche Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Im Bebauungsplan wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche naturnahe Parkanlage“ festgesetzt. Gemäß den übergeordneten Planwerken des Landes Berlin sind bei der Gebietsentwicklung der Gleislinse die Entwicklung einer in Nord-Südrichtung verlaufenden Grünverbindung zur Verbesserung der Erholungsnutzung parallel zur Bahn sowie ein bahnbegleitender Biotopverbund zu berücksichtigen. Durch die öffentliche Grünfläche wird es eine Fahrrad- und Wegeverbindung in einer Breite von 5,0 m geben, die über die Fläche A im GE2-1 und GE2-2 zur künftigen Wagner-Régeny-Straße geführt wird. Diese auf unterschiedliche Flächen aufgesplitteten verschiedenen Funktionen der Grünzugverbindung sind in der Systemskizze im Umweltbericht Kapitel II.1.1 dargestellt.

Die öffentlich zugängliche Ostfuge geht nunmehr in einen 24,20 m breiten Grünzug entlang der Bahnanlagen über. Er umfasst eine 6,2 m breite Biotopefläche, die Wegefläche mit insgesamt 5,0 m und die 13,0 m breite Biotopverbundfläche. Der Grünzug folgt der Darstellung des Flächennutzungsplans und erfüllt mehrere Funktionen. In erster Linie ist er Bestandteil der Biotopverbindung und Fläche für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. Er bietet des Weiteren Erholungssuchenden, einschließlich Radfahrern, die Möglichkeit, sich unabhängig vom Gewerbeverkehr entlang der Bahnanlagen zu bewegen. Von hier aus kann fußläufig oder per Rad über den Quartiersplatz (künftiger Gustav-Hertz-Platz) der S-Bahnhof Betriebsbahnhof Schöneweide erreicht werden. Im weiteren Verlauf soll eine weitere Fuß- und Radwegeverbindung der öffentlichen Parkanlage

über die Fläche A zur künftigen Wagner-Régeny-Straße sichergestellt werden, die am nordwestlichen Ende in eine Wendeanlage mündet.

Hier schließt ein Fuß- und Radweg an, der in die Landfliegerstraße führt, so dass dem Erholungsuchenden eine Variante an Wegeverbindungen offensteht.

Im nordöstlichen Verlauf entlang des GE 8, GE 9 und GE 10 bildet die öffentliche Parkanlage den Anschluss an die Ostfuge innerhalb des Landschaftsparks Johannisthal südwestlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 9-60. Diese wurde 2009 in einer Breite von 40 m hergestellt. Die Verlängerung innerhalb des Geltungsbereichs 9-60 bis zum (bestehen bleibenden) Bahngelände ist in einer Breite von 60,00 m zur Festsetzung vorgesehen. Die öffentliche naturnahe Grünfläche wird gegenüber den Bahnanlagen zum gegenseitigen Schutz durch einen Zaun getrennt werden. (Im Übrigen vgl. Ausführungen zur Dimensionierung und Aufteilung der öffentlichen naturnahen Parkanlage im Umweltbericht Kapitel II.1.1)

In der Ostfuge wird eine etwa 615 m² große Teilfläche des „Landschaftsschutzgebietes ehemaliges Flugfeld Johannisthal“ verbleiben. Der innerhalb der Ostfuge zur Festsetzung vorgesehene Fuß- und Radweg als Zuführung auf die zukünftige Brücke über das Adlertor gestell liegt nicht ebenerdig sondern ansteigend zum Adlertor auf einer Böschung. Die Böschungsbereiche sind der öffentlichen Grünfläche zugeordnet. Ihre genaue Ausprägung steht noch nicht fest, da zwar die vorhandene Geländemodulation erhoben, die Planung aber noch nicht im Detail abgeschlossen worden ist.

Die Grünfläche „Öffentliche naturnahe Parkanlage“ ist eine Ausgleichsmaßnahme für nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft und wird gemäß § 9 Abs. 1a BauGB und als solche im Bebauungsplan festgesetzt. Sie ist Ausgleich für das Schutzwert Tiere und Pflanzen, Klima- und Bodenschutz, Neugestaltung des Landschaftsbildes, zudem anteilige Vor-Ort-Kompensation für Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope. Eine Vorplanung zur Grünflächenentwicklung wird kurzfristig begonnen und mit dem Bezirk Treptow-Köpenick abgestimmt. Die Finanzierung der Herstellung der bahnbegleitenden naturnahen Grünanlage mit Anschluss an die Ostfuge des Landschaftsparks Johannisthal übernehmen anteilig entsprechend ihren Eigentumsanteilen das Land Berlin und die DB Netz AG gemäß städtebaulichem Vertrag (siehe 4).

Zusätzlich zu der öffentlichen naturnahen Parkanlage wird planextern eine Ausgleichsmaßnahme festgesetzt (s. textliche Festsetzung Nr. 29, II 2.2.1.1 sowie 2.3.5). Die in der Zuordnungsfestsetzung benannten Maßnahmen sind mit dem Bezirk Treptow-Köpenick abgestimmt.

Um eine sachgerechte Aufteilung der Kosten für die durch den Bebauungsplan hervorgerufenen erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf die planbetroffenen Eigentümer zu gewährleisten, erfolgte bezüglich der planexternen Maßnahme eine Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1a S. 2 BauGB. Dadurch kann der derzeitige Eigentümer der in der Zuordnungsfestsetzung (**textliche Festsetzung Nr. 29**) benannten Flurstücke zur Tragung der Kosten der in der Festsetzung genannten Maßnahmen gemäß § 135 a BauGB herangezogen werden.

3.6.2 Versiegelung und Versickerung

Die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Befestigungen bei der Anlage von Wegen soll sicherstellen, dass ein möglichst hoher Anteil des Niederschlages vor Ort versickern kann und damit dem Grundwasser zugeführt wird. Auch Wasser- und Luftpurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig (**textliche Festsetzung Nr. 11**).

Durch die mit diesem Bebauungsplan eröffneten Bebauungsmöglichkeiten werden bislang der Grundwassergewinnung dienende Flächen erstmalig versiegelt. Um dem gewichtigen Belang der Grundwassergewinnung möglichst weitreichend zu entsprechen, setzt der Be-

bauungsplan neben Vorschriften zur Reduzierung des Versiegelungsgrades (**textliche Festsetzung Nr. 8**) und der Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Befestigungen (**textliche Festsetzung Nr. 11**) insbesondere auch die Anlegung von Versickerungsmaßnahmen fest, soweit wasserwirtschaftliche oder bodenschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen (**textliche Festsetzung Nr. 12**).

Die vorherrschenden Bodenverhältnisse und Grundwasserstände sind zwar noch nicht gutachterlich abschließend untersucht worden, doch kann davon ausgegangen werden kann, dass die vorgeschriebene Versickerung auf den Baugrundstücken ohne unzumutbare Einschränkung der Ausnutzbarkeit möglich ist, weil der Untergrund vorwiegend aus Sand besteht.

Wasserwirtschaftliche Belange stehen der Versickerung insbesondere dann entgegen, wenn Verunreinigungen des Grundwassers zu besorgen sind, sonstige signifikante nachteilige Auswirkungen auf den Zustand der Gewässer zu erwarten sind und in den Gebieten Vernässungsschäden an der Vegetation oder den Bauwerken entstehen oder Bodenbelastungen hervorgerufen werden (vgl. § 36a Abs. 1 Berliner Wassergesetz).

Im Beschränkungsbereich Grundwasser (Grundwasserschadensfahne) sind Baumaßnahmen, die in die Tiefe gehen (gesättigte Bodenzone / mit Bauwasserhaltungen) und umfassendere Grabungen mit der Bodenschutzbehörde im Vorfeld generell abzustimmen. Zudem ist von einer konzentrierten Versickerung mittels Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung abzusehen. Das Regenwasser muss stattdessen in den Regenwasserkanal in den geplanten Straßen abgeleitet werden, sofern es auf nicht bebauten oder nicht versiegelten Flächen nicht natürlich versickert. (Näheres zu den Belastungen siehe Umweltbericht Kapitel II.2.2.1.3).

Es findet zwar seit etlichen Jahren eine Grundwassersanierung statt, jedoch kann keine konkrete Prognose über das Ende der Maßnahme gegeben werden. Es ist mit einem Zeitraum von 10 bis 20 Jahren zu rechnen. Die Maßnahmen der Grundwassersanierung finden auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-60 statt, wo sich vier Sanierungsbrunnen und eine größere Anzahl von Grundwassermessstellen befinden. Die vorhandenen Grundwassersanierungsanlagen (Brunnen und Leitungen), bzw. Messstellen für das Grundwassermonitoring, dürfen nicht überbaut werden. Für einen Umbau wäre die Zustimmung der Bodenschutzbehörde erforderlich. Es handelt sich dabei aber um sehr geringe Flächen, so dass eine planungsrechtliche Regelung hierfür ausscheidet. Die Sicherstellung der Belange der Grundwassersanierung kann vielmehr im Zuge der Veräußerung der Grundstücke mittels Kaufverträgen gesichert werden.

Auch Feuerlöschbrunnen und Anlagen der Eigenwasserversorgung sowie der Geothermie sind im Bereich der Grundwasserfahne unzulässig.

Für die Flächen im Bereich der Schadstofffahne wird durch die Überarbeitung der Planung für die Schmutz- und Regenwasserkanalisation die Ableitung des anfallenden Regenwassers sowohl von den öffentlichen Verkehrsflächen, als auch von sämtlichen versiegelten Flächen der Gewerbegrundstücke ermöglicht werden. Der maximale Anschlussgrad der Grundstücke in diesem Bereich beträgt dann 72 % der Grundfläche. Für die Flächen außerhalb der belasteten Schadstofffahne ist dann nur noch ein Anschlussgrad bis zu 30 oder 35 % der Grundstücksfläche an den R-Kanal möglich.

Zudem ist ein hydrogeologisches Gutachten beauftragt worden. Darin sollen zusätzlich die Möglichkeiten und Grenzen einer Versickerung mittels Mulden im Bereich der Schadstofffahne untersucht werden. Insbesondere soll der Einfluss der Versickerung auf den Verlauf der Fahne modelliert werden. Mit diesen Planungen soll der Nachweis erbracht werden, dass das gesamte im Bereich der Schadstofffahne anfallende Regenwasser sicher abgeführt werden oder ohne Beeinflussung der Schadstofffahne versickern kann. Damit ist die Umsetzung der geplanten Baugebietsentwicklung unabhängig von der Grundwassersanierung.

In den übrigen Bereichen des Geltungsbereiches, z.B. in den Randbereichen des Beschränkungsbereiches Grundwasser und in Bereichen der speziell gekennzeichneten schädlichen Bodenveränderungen, sind Versickerungen hingegen nicht völlig ausgeschlossen. Die Bodenschutzbehörde und Wasserbehörde prüfen im Rahmen der Beteiligung bei der Baugenehmigung den Sachverhalt. Dies führt möglicherweise dazu, dass dann der Boden ausgetauscht werden muss. In der textlichen Festsetzung ist aus diesem Grunde der wasserwirtschaftliche Vorbehalt enthalten. (vgl. zur Versickerung auch den Umweltbericht Kapitel II.2.2.1.3 sowie Kapitel II.3.8 der Begründung).

Diese Festsetzung ist eine wasserwirtschaftliche Maßnahme, die gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 36a Abs. 3 Berliner Wassergesetz im Bebauungsplan festgesetzt wird. Die Festsetzung ist eine Maßnahme der Niederschlagswasserbewirtschaftung, die auch dem Naturhaushalt zu Gute kommt. Die Versickerungspflicht besteht nur, sofern wasserwirtschaftliche oder bodenschutzrechtliche Belange – wie bereits ausgeführt- nicht entgegenstehen.

3.6.3 Sonstige Begrünungsmaßnahmen

Im gesamten Entwicklungsbereich sind planungsrechtlich hohe ökologische Standards gesichert, die aufgrund ihrer engen räumlicher Beziehung zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes 9-60 weitgehend übernommen werden sollen. So sollen im Bebauungsplan 9-60 Festsetzungen zur Versickerung des Regenwassers (**textliche Festsetzung Nr. 12**), Begrünung der Dachflächen (**textliche Festsetzungen Nr. 13**), Baumpflanzungen (**textliche Festsetzungen Nr. 14, 16, 17 und 18**) sowie zur wasser- und luftdurchlässigen Befestigung von Wegen (**textliche Festsetzung Nr. 11**) getroffen werden.

Dachbegrünung

Die Festsetzung zur Dachbegrünung (**textliche Festsetzung Nr. 13**) erfolgt zur Minimierung der durch bauliche Verdichtung verursachten Verringerung der Freiflächen und Vegetationsbestände sowie des Rückhaltevermögens von Niederschlägen. Die Wirksamkeit der textlichen Festsetzung ist an die Festsetzung von Flachdächern gebunden. Ein Neigungswinkel von unter 15°, der eine Begrünung der Dachflächen ermöglicht, wird durch textliche Festsetzung gesichert. Die Dächer sind extensiv zu begrünen.

Abgesehen von dem Biotopwert sorgt die Dachbegrünung für eine Abflussverzögerung und eine stärkere Bindung der Niederschläge im Raum. Ein Gründach hat beispielsweise den positiven Effekt, dass gegenüber einem Bitumendach nur 42 % der Strahlungsbilanz in Wärme umgewandelt wird. Bei einem Bitumendach werden hingegen 95 % der Strahlungsbilanz während des Sommers in Wärme umgewandelt.

Die Errichtung von Solaranlagen, Fahrstuhlschächten etc. soll ermöglicht, aber gleichzeitig mindestens 30 % Dachbegrünung gesichert werden.

Bepflanzungen und Bindungen zum Erhalt von Bepflanzungen

In den Gewerbegebieten ist gemäß **Festsetzung Nr. 17** pro 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Dabei sind bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume die vorhandenen Laubbäume und die Baumpflanzungen gemäß der textlichen Festsetzungen Nr. 14, 16 und 18) einzurechnen. Abhängig vom künftigen Grundstückszuschnitt kann es möglich sein, dass die vorhandenen Bäume ausreichend sind.

In den Gewerbegebieten ist mit der zulässigen Überschreitung der GRZ maximal eine GRZ von 0,72 möglich. Das heißt, dass genügend Flächen für Baumpflanzungen verfügbar sind.

Mit dieser Festsetzung wird ein bestimmter Vegetationsanteil auf den nicht überbaubaren bzw. nicht überbauten Grundstücksflächen gesichert. Neben der Bedeutung für die Biopentwicklung und das Landschaftsbild wirken sich die Baumpflanzungen positiv auf den

Wasserhaushalt und das Lokalklima aus. Mit der Maßnahme können Eingriffe in Natur und Landschaft gemindert werden.

Durch Schattenspende und Staubbinding sowie durch Luftabkühlung aus der Verdunstung des in unterirdischen und oberirdischen Organen gespeicherten Wassers werden besonders Eingriffe in den Klima- und Wasserhaushalt ausgeglichen.

Die Festsetzung erfolgt insbesondere unter Berücksichtigung notwendiger Ersatzpflanzungen für die Fällung von Bäumen, die nach Baumschutzverordnung geschützt sind. Durch die Festsetzung eines Mindeststammumfanges von 18-20 cm wird auch eine bestimmte Qualität der Pflanzungen vorgeschrieben, damit die Ersatzpflanzungen vorrangig im Plangebiet untergebracht werden können. In der Abwägung hält der Plangeber mit dieser Festbeschreibung des Stammumfanges den Ausgleich für den Gehölzwertverlust für angemessen. Es ist auch in die Abwägung einzustellen, dass die Anwachsbedingungen bei zunehmendem Stammumfang schwieriger werden.

Für den öffentlichen Raum werden keine Baumpflanzungen im Bebauungsplan festgesetzt. Die gestalterischen und ökologischen Maßnahmen werden hier außerhalb des Bebauungsplanverfahrens gesichert, um die Gemeinde nicht unnötig selbst zu binden. In der künftigen Wagner-Régeny-Straße und der künftigen Benno-König-Straße sind entsprechend der Vorplanung beidseitig Baumpflanzungen vorgesehen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und Erhaltung

Entlang der künftigen Wagner-Régeny-Straße setzt der Bebauungsplan 9-60 vier Meter breite Vorgartenbereiche (C1 bis C12) fest, innerhalb derer gemäß der **textlichen Festsetzung Nr. 18** alle 15 Meter ein Laubbaum zu pflanzen ist, der entsprechend der empfohlenen Pflanzliste ein einheimischer Baum sein sollte. Die Festsetzung ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden, damit die künftige Wagner-Régeny-Straße, die alleine im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-60 eine Länge von gut 1.200 m aufweist, durch Bäume, d.h. Grünakzente strukturiert wird. Die in der Festsetzung festgelegten „alle 15 m“ sind nicht als Achsabstand zu verstehen, sondern regeln die Anzahl der zu pflanzenden Bäume. Es kann auch eine Gruppierung von Bäumen vorgenommen werden. Die Flexibilität in der Festsetzung ist erforderlich, da im Bereich der Vorgärten auch Zufahrten liegen werden, deren Lage nicht feststeht.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-60 soll die „Verlängerung“ der Ostfuge bis zu der Bahntrasse im Norden mit dem Gestaltungselement beidseitiger Baumpflanzungen auf den Gewerbegebäuden weitergeführt werden. Die Regelung entspricht den städtebaulichen Zielen und Regelungen des festgesetzten Bebauungsplans 9-16 und wurde entlang der Igo-Erich-Straße im Bereich der Fläche D bereits realisiert. Mit dieser Festsetzung wird die Kante der öffentlichen Grünfläche durch eine Baumreihe gefasst, die entsprechend der **textlichen Festsetzung Nr. 14** bestimmten Anforderungen hinsichtlich Abstand und Stammumfang unterliegen. So sind auf den Flächen B1 und B2 entlang der öffentlichen Grünfläche großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm als einreihige Baumreihe mit einem Achsabstand bis zu 12,0 m zu pflanzen und zu erhalten. Die Bindung für Anpflanzungen gilt nicht für Wege.

Die innerhalb der Fläche D im Jahre 2009 gepflanzten großkronigen Traubeneichen gehören zu einer Baumreihe, die eine Ausgleichsmaßnahme für verbleibende Eingriffe nach Baumschutzverordnung im Bebauungsplan XV-51I waren.

Da der Bebauungsplan 9-60 den festgesetzten Bebauungsplan 9-16 in einem Teilbereich überplant, wird die Regelung zur Erhaltung der Baumreihen auf der Fläche D erneut durch die **textliche Festsetzung Nr. 15** festgesetzt.

Diese Festsetzung zum Erhalt bestehender Bäume im Bereich des GE7 sichert zusätzlich zur Baumschutzverordnung den vorhandenen alten Eichenbestand (vgl. Umweltbericht

Kapitel II.2.2.1.6) und die Nachpflanzung im Falle des Abgangs einzelner Bäume innerhalb der Flächen E1 und E2. Es handelt sich um insgesamt 13 Bäume, von denen jedoch nur acht unter Baumschutz stehen. Hiervon werden sechs Alt-Bäume erhalten. Diese bilden Gruppen oder stehen dicht beieinander und können aus der überbaubaren Fläche ausgegrenzt werden. Von den unter Baumschutz stehenden Alt- Bäumen können lediglich zwei gefällt werden. Diese stehen deutlich separat, wobei einer der beiden Bäume bereits in der Vitalität deutlich eingeschränkt ist.

Neben den Belangen des Baumschutzes hat der geschützte Baumbestand auch eine landschaftsbildprägende Komponente. Die Baugrenzen sind deshalb so gelegt worden, dass die zugehörigen Flächen aus der Überbaubarkeit heraus genommen worden sind. Allerdings sollen nicht alle Bäume des Eichenhains von der Überbaubarkeit ausgenommen werden, um die bauliche Entwicklung des Areals nicht zu stark einzuschränken.

Gliederung von Stellplatzanlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ebenerdige Stellplätze zulässig. Da Stellplatzanlagen erfahrungsgemäß zu einer Minderung der Qualität von Außenräumen führen, wenn sie nicht gestaltet sind, enthält dieser Bebauungsplan eine Regelung (**textliche Festsetzung Nr. 16**) zur Sicherung von Qualitätsmerkmalen. Mit dem Anpflanzungsgebot von Laubbäumen bei ebenerdigen Stellplatzanlagen soll neben der Anrechenbarkeit für die Eingriffsbilanzierung erreicht werden, dass ansprechend gestaltete und gegliederte Außen- und Stellplatzanlagen entstehen. Laubbäume als Schattenspender im Sommer tragen zudem zur Aufenthaltsqualität von Freiflächen bei.

Biotopverbund

Die Flächen F1 bis F11 dienen gemäß der **textliche Festsetzung Nr. 19** als Trockenlebensraum vorrangig dem Biotopverbund. Die Bindung zum Anpflanzen von Magerrasen, die sich auch über die planfestgestellte Bahnanlage des Anschlussgleises der potentiellen privaten Gewerbebahn erstreckt, steht nicht im Konflikt mit der Vorhaltetrasse für dieses „Anschlussgleis“. Die Festsetzung ermöglicht zudem die Pflanzung vereinzelter Bäume im Bereich der Gewerbegebietbereiche außerhalb des Anschlussgleises, sofern keine Beeinträchtigung des Trockenlebensraums vorliegt.

3.6.4 Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Wie dem Umweltbericht zu entnehmen ist, haben umfangreiche Abstimmungen mit allen zuständigen Fachbehörden, den Eigentümern der Flächen und dem Plangeber zur Eingriffs- und Ausgleichsthematik auf der Basis mehrerer Gutachten stattgefunden. Im Ergebnis ist festgelegt worden, dass Bahnflächen für die Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Anspruch genommen werden soll. Der Abstand dieser Flächen von 2,5 m zur Achse Gleis 1 der Strecke 6142 (Görlitzer Bahn) gemäß Planfeststellungsbeschluss 511 ppa/037-3266 vom 11.04.2014 gewährleistet, dass kein Konflikt mit dem Bahnbetrieb entstehen kann. Die Flächen erstrecken sich ausschließlich auf planfestgestellten Bahnanlagen entlang des gesamten Geltungsbereichs des Bebauungsplans in sehr unterschiedlicher Breite zwischen 5,8 m in den Bereichen, wo sie die öffentliche naturnahe Parkanlage flankieren und in der Regel 10 m nördlich des GE11 und GE12. Diese Flächen bleiben gewidmetes Bahngelände und sind nicht öffentlich zugänglich. Sie dienen gleichwohl als Biotopverbundflächen. Die **textliche Festsetzung Nr. 20** (vgl. Umweltbericht Kapitel II.2.3.2) sichert die Flächen als Trockenlebensraum mit Magerrasen.

Die Festsetzung unterliegt dem Vorbehalt, dass bahnbetriebliche Belange dem nicht entgegenstehen stehen dürfen. Die Pflanzliste enthält Empfehlungen für eine Initialansaat Magerrasen.

3.7 Wegerecht, Gestaltung und Immissionsschutz

3.7.1 Geh- und Fahrrecht

Um einen Zugang vom nordwestlichsten Abschnitt des Grünzuges auf das öffentliche Straßenland zu ermöglichen, soll eine Fläche der Gewerbegebiets GE2-1 und GE2-2 mit einem Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit bzw. die Anlieger belastet werden. Dadurch soll einerseits eine kürzere fußläufige Anbindung an den Grünzug und den S-Bahnhof gewährleistet und andererseits die Erschließung für das Pachtgelände der Dampflokfreunde gesichert werden. Während die Allgemeinheit diese Verbindung nur als Fuß- und Radweg nutzen darf, wird den Verfügungsberechtigten der nördlich angrenzenden Bahnanlage, die von den Dampflokfreunden gepachtet wird, ein Fahrrecht eingeräumt, insbesondere um die Anlieferung von Brennstoffen wie Kohle und sonstigen Materialien für die zulässigen Nutzungen auf dem Bahngelände zu ermöglichen. Dies wird in der **textlichen Festsetzung Nr. 21** geregelt. Obwohl die Pachtfläche der Dampflokfreunde zukünftig von der künftigen Wagner-Régeny-Straße formal erschlossen wird, ist die Anlage einer Grundstückszufahrt in diesem Bereich aufgrund der Höhensituation und der vorhandenen Gleise in diesem Bereich nicht möglich. Zur Sicherung der Erschließung soll im Bebauungsplan mit der Fläche A eine Fläche festgesetzt werden, die mit einem Geh- und Fahrrecht zu belasten ist und zwar in der Breite von 10,0 m.

Das in die Fläche A hineinragende, zu DDR-Zeiten aufgestockte Verwaltungsgebäude ist zum Abriss vorgesehen und steht der Festsetzung einer Fläche, die mit einem Geh- und Fahrrecht zu belasten ist, nicht entgegen. Es war ferner zu prüfen, ob der Baumbestand oder ein Teil dessen innerhalb der Fläche A in eine Durchwegung integriert werden kann und ob die Breite des Fahrrechts für die Zugangssituation auf das Pachtgrundstück ausreichend dimensioniert ist. Hierzu fand ein vor Ort-Termin statt, bei dem bestätigt werden konnte, dass das Fahrrecht in der bisher angedachten Breite und Lage verbleiben kann. Zudem wurden die notwendigen Schleppkurven geprüft. Die Bäume können voraussichtlich nicht erhalten werden.

3.7.2 Gestaltungsvorschriften

Begrenzung von Werbeanlagen

Im Plangebiet wird aus gestalterischen Gesichtspunkten die Anbringung und Errichtung von Werbeanlagen beschränkt. Die **textliche Festsetzung Nr. 22** hat zum Ziel, dass der neue Wirtschaftsstandort in seinem Charakter nicht in erheblichem Maße durch Werbeanlagen gestört und abgewertet werden soll. Dies wäre insbesondere bei Werbung mit bewegtem und wechselndem Licht der Fall. Auch sollen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Werbeanlagen nicht zulässig sein, weil diese am Rande der Baugebiete die größte Außenwirkung erzielen und stattdessen einen Qualitätsfaktor des Standorts darstellen sollen – etwa in Form von gestalteten und gärtnerisch angelegten Vorgartenzonen oder durch Baumreihen. Innerhalb der großflächigen überbaubaren Flächen bietet sich in ausreichendem Maße Raum für eine Realisierung von Werbeanlagen. In den verbleibenden Randbereichen sind folglich im Sinne einer Auflockerung der Baugebiete und der Schaffung von Vorgartenzonen entsprechende bauliche Anlagen und Einrichtungen zu Werbezwecken unzulässig. Die Regelungen betreffen alle Baugebiete, da durch die Hochlage der Bahnanlage der Einblick in die Baugebiete für ein sehr großes Publikum (Bahnreisende der S- Regional- und Fernbahn) gegeben ist. Es sollen negative Auswirkungen auf das Stadtbild vermieden werden.

Einfriedungen

Durch die **textliche Festsetzung Nr. 23** sollen an die Errichtung von Einfriedungen auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen, also den Vorgartenzonen, sowie entlang der öffentlichen Grünfläche bestimmte gestalterische Anforderungen gestellt werden. Die Regelung ist keine Verpflichtung zur Errichtung von Einfriedungen, sondern um in Einzelfällen die Gestaltwirkung von baulichen Anlagen, etwa solcher mit hochwertiger Architektur, nicht negativ zu beeinflussen. Auch andere Gründe, wie z.B. die

Repräsentativität oder die öffentliche Zugänglichkeit von Gebäuden, können gegen die Errichtung von Einfriedungen sprechen. Die Festsetzung erstreckt sich zudem nur auf die Vorgartenzonen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie der öffentlichen Grünflächen. Einfriedungen an anderer Stelle, beispielsweise zwischen Grundstücken und entlang von Privatstraßen, fallen nicht unter diese Regelung. Die Festsetzung wird aus gestalterischen Gründen dergestalt differenziert, dass zu den städtischen Straßenräumen auch Sockelmauern zulässig sind, während entlang der öffentlichen Grünflächen keine Sockelmauern, sondern nur Zäune mit Verbindung zum Boden errichtet werden sollen. Damit ist auch der Effekt verbunden, dass die Einfriedungen keine Barrierewirkung für bodengebundene Kleinliebewesen entfalten.

Im Einzelnen sieht die Festsetzung vor, dass Einfriedungen nur als Mauern bis zu einer Höhe von 0,5 m oder als Kombination von 0,4 m bis 0,5 m hohen Mauern, Pfeilern und dazwischen befestigten Zaunelementen entlang der künftigen Wagner-Régeny-Straße und der künftigen Benno-König-Straße nur als Zaun entlang der öffentlichen Grünflächen errichtet werden dürfen. Auf eine Höhenbegrenzung der Einfriedungen soll verzichtet werden, da erforderliche Sicherheitsanforderungen entsprechender Nutzungen nicht eingeschränkt werden sollen. Sichtdichte Zaunelemente sind nicht zulässig.

Der Bebauungsplan setzt damit Vorgaben des Stadtraumkonzeptes um. Danach sollen durch die Einfriedungen einerseits deutliche Übergänge von Vorgärten zu den Straßenräumen markiert, anderseits aber die Einsehbarkeit der Vorgärten immer gewährleistet werden.

3.7.3 Immissionsschutzfestsetzungen

Verkehrslärmschutz

Auf das Plangebiet wirken Schallimmissionen aus dem Straßenverkehr und dem Schienenverkehr ein. Aufgrund der hohen Verkehrsgeräuschbelastung durch den Straßenverkehr auf dem Adlerturm sowie durch den Schienenverkehr auf der parallel zum Adler-Turm verlaufenden Fern- und S-Bahntrasse im Bebauungsplangebiet war zu untersuchen, wie hoch die Lärmbelastung durch den Verkehr ist und in welchen Umfang baulicher Schallschutz nach DIN 4109 notwendig ist.

Der Bau einer Lärmschutzwand als aktive Schallschutzmaßnahme kommt nicht in Frage, weil eine solche angesichts der zu erwartenden wenigen schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet selbst nicht angemessen wäre. Von daher kommen nur passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht.

Die DIN 4109 definiert Schallschutzanforderungen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume unabhängig von der Gebietsart, in der sich die Räume befinden. Die Schutzanforderungen sind nach Schutzbedürftigkeit differenziert und z.B. für Wohnungen höher als für Büroräume. Im Sinne der Konfliktbewältigung hat der Bebauungsplan Vorsorge gegenüber den hohen Verkehrslärmbelästigungen zu treffen, um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Dies erfolgt durch die **textliche Festsetzung Nr. 24**.

Die schalltechnische Untersuchung ist am 25.03.2014 vorgelegt worden. Da das Plangebiet beinahe gänzlich unbebaut ist, wurde eine flächenhafte Ermittlung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 ohne Berücksichtigung der eventuellen Abschirmwirkung zukünftiger Bebauung vorgenommen.

Die Bemessung des passiven Schallschutzes ergibt sich aus den berechneten maßgeblichen Außenlärmpegeln und einem pauschalen Zuschlag von 3 dB(A). Auf dieser Grundlage wurden die Lärmpegelbereiche der DIN 4109 ermittelt. Diese bilden die Grundlage für die Abstufung der sich daraus ergebenden Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile.

Aufgrund der prognostizierten Beurteilungspegel ergeben sich für die Gewerbegebäuden maßgebliche Außenlärmpegel zwischen 61 dB(A) und 78 dB(A), welche den Lärmpegelbereichen III bis VII zuzuordnen sind. Erwartungsgemäß, treten die höchsten Außenlärmpegel im Bereich der an das Adlertor angrenzenden Gewerbegebäuden auf.

In der Planzeichnung vollzieht der Bebauungsplan die Trennungsline zwischen den Lärmschutzpegelbereichen V und IV in leicht generalisierter Form nach. Es handelt sich um die Linien zwischen den Punkten L₁ und L₂, L₃ und L₄ sowie L₅ und L₆.

Da aufgrund der gegliederten Gewerbegebietesnutzung nur wenige schutzbedürftige Arten von Aufenthaltsräumen in den hoch belasteten Bereichen nördlich der künftigen Wagner-Régeny-Straße mit Lärmpegelbereichen IV und V zulässig sind trifft der Bebauungsplan nur Regelungen für Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, Unterrichtsräume, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Büroräume. Für die Bereiche, mit niedrigeren Lärmpegeln braucht planungsrechtlich keine Lärmvorsorge getroffen werden, weil hier für Aufenthaltsräume die Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung bereits durch andere Vorschriften, wie z.B. die Energiesparverordnung, deren Anwendung gesetzlich vorgeschrieben ist, gewährleistet ist.

Der Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Lärmpegelbereiche ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Von den festgesetzten Schalldämmmaßen kann dann abgewichen werden, wenn nachgewiesen werden kann, dass andere Maßnahmen getroffen worden sind, die die gleiche Wirkung wie die Schalldämmmaße entfalten. Dies kann u.a. dann eintreten, wenn ein vorgelagertes Gebäude zur Lärmquelle in den Schallschutz bewirkt.

Geräuschkontingentierung

Die **textliche Festsetzung Nr. 25** sieht für die Gewerbegebiete eine Festsetzung von Emissionskontingenzen nach DIN 45 691 vor. Es handelt sich bei der Festsetzung um eine Gliederung nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besondere Bedürfnisse und Eigenschaften gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO (eigenschaftsbezogene Gliederung). Die Festsetzung von Emissionskontingenzen schränkt die Art der realisierbaren Betriebe und Anlagen dabei in zulässiger Weise ein, um insbesondere Nachbarschaftskonflikte zu vermeiden. Dies ist bauplanungsrechtlich nicht nur möglich, sondern zur Konfliktbewältigung und im Sinne der planerischen Vorsorge im konkreten Fall auch geboten. Mit der Festsetzung wird die Verträglichkeit der geplanten Gewerbegebiete mit schützenswerten Nutzungen, vorrangig außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs, hinsichtlich des von ihnen ausgehenden Lärms sichergestellt.

Gemäß der TA Lärm soll die Summe aller Geräuschimmissionen von Anlagen, die gemäß TA Lärm zu beurteilen sind, die Immissionsrichtwerte einhalten. Basierend auf den zulässigen Gesamt-Immissionswerten werden die möglichen Emissionskontingente L_{EK}, entsprechend der gutachterlichen Ermittlung vom 20.03.2014 festgesetzt. Hierdurch können die zulässigen Gesamt-Immissionswerte eingehalten werden. Die Kontingentierung erfolgt ausschließlich für die Nachtzeit (6.00 bis 22:00), weil in dieser Zeit das Schutzbedürfnis im Umfeld höher ist als am Tage und weil tagsüber die Vorbelastung schon so erheblich ist, dass eine Kontingentierung ins Leere gehen würde. Allgemein stellen Emissionskontingente nachts kleiner als 50 dB(A) relevante Einschränkungen der Ausnutzbarkeit als Gewerbegebiet dar. Die Auswahl von Betrieben mit durchgängiger Produktion wird durch die Festsetzungen zulässiger Emissionskontingente für die Gewerbegebiete z.T. insbesondere bei einer Freiflächenutzung deutlich eingeschränkt. Für Betriebe mit beispielsweise hohem Lkw-Verkehrsaufkommen nachts sind die Emissionskontingente unter Umständen so gering, dass zusätzliche, unter Umständen sehr kostenintensive, Lärminde rungsmaßnahmen organisatorischer, technischer und/oder baulicher Art (zum Beispiel durch Gebäude) seitens des Betreibers notwendig sind oder in einzelnen Fällen eine Ansiedlung überhaupt nicht möglich ist. Die zur Festsetzung vorgesehenen nächtlichen Emissionskontingente sind jedoch aus der Sicht des Immissionsschutzes zur Wahrung

gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich. Auch wenn im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Wohngebiete vorgesehen sind, sind die vorhandenen Wohngebiete nördlich des Adlerturms, an der Sportfliegerstraße und südlich des Groß-Berliner Damms als Immissionsorte zu berücksichtigen.

Um die nächtliche gewerbliche Nutzung nicht zu stark einzuschränken, bzw. den Spielraum für die nächtliche Gewerbenutzung zu erhöhen, werden unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Situation in den einzelnen Sektoren Zusatzkontingente $L_{EK,i \text{ zus}}$, als Zuschlag für die entsprechenden Teilflächen festgesetzt. Dies sind Zuschläge für einzelne, definierte Richtungssektoren i (A bis L bezogen auf einen Vollkreis mit Norden = 0°, Osten = 90°, Süden = 180° und Westen = 270°). Lediglich im Sektor B, der in die Richtung der Wohnnutzung jenseits des Adlerturms weist, wird kein Zusatzkontingent mit Rücksicht auf diese Nutzung ermöglicht.

In den nachgeordneten Genehmigungsverfahren ist für geplante Anlagen und Betriebe die Einhaltung der Festsetzungen zu den Emissions- und Zusatzkontingenten nachzuweisen. Der Prüfung der Einhaltung ist der zum Zeitpunkt der Antragstellung vorhandene Bebauungszustand im maßgeblichen Untersuchungsraum zugrunde zu legen. Durch die dann mögliche Berücksichtigung weiterer Dämpfungsfaktoren, die im Rahmen der Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45 691 keine Berücksichtigung finden können (z.B. Dämpfung durch Bebauung, durch Luft- und Bodenabsorption usw.), sind real höhere Schallimissionen in allen Baugebieten möglich.

Mit der Festsetzung wird den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse aus der Sicht des Immissionsschutzes ausreichend Rechnung getragen.

3.7.4 Sonstiges

Durch die **textliche Festsetzung Nr. 28** werden alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes außer Kraft gesetzt.

Dies sind

im Bereich des Bebauungsplans XV-54c

- Straßenverkehrsfläche statt Gewerbegebiet

im Bereich des Bebauungsplans 9-16

- Wegfall der Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
- Überplanung des GE 3 durch Anhebung der OK von 12 m auf 18 m.

im Bereich des 9-16-1

- Geänderte textliche Festsetzungen

im Bereich des XV-67a

- Wegfall der Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
- Anpassung einer Baugrenze,
- Geringfügige Ausdehnung des Gewerbegebiets.

3.7.5 Aufschiebend bedingte Festsetzungen

Teilflächen im Bebauungsplan, die nachrichtlich als Bahnanlagen im Bebauungsplan übernommen worden sind, sollen in naher Zukunft von der Planfeststellung freigestellt werden. Diese Flächen unterliegen den aufschiebend bedingten **Festsetzungen Nr. 26 und Nr. 27** nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Es handelt sich um einzelne noch benötigte Rangierflächen im Westen des Plangebiets sowie insbesondere um die stadtauswärts führende Gleistrasse der Görlitzer Bahn, die den Geltungsbereich des Bebauungsplans durchschneidet und die noch von Bahnbetriebszwecken in einer Größenordnung von zusammen 37.013 m² freigestellt werden müssen. Die Verlegung des Gleises war erforderlich, um die zukünftigen Gewerbevlächen vom Groß-Berliner Damm erschließbar zu machen. Auf Basis des Planfeststellungsbeschlusses vom 11.04.2014 wurde das Streckengleis des stadtauswärts führenden Richtungsgleises der Görlitzer Bahn an die Gleisanlagen im Nordosten (Gleis 1 außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 9-60) herangelegt. Das Gleis ist zum Fahrplanwechsel im Dezember 2015 in Betrieb gegangen. Der Rückbau des alten Gleisbettes ist für Ende des 1. Quartals 2016 terminiert, so dass die in der Nebenzeichnung Nr. 1 festgesetzten Folgenutzungen in naher Zukunft umgesetzt werden können.

Ähnliches gilt für die Folgenutzungen entsprechend der Nebenzeichnung Nr. 2. Es handelt sich um die zu verlegende Trafostation 1015/1 der DB Energie, deren Fläche gemäß Antrag vom 15.07.2014 in einer dritten Stufe zur Freistellung beantragt ist.

3.8 Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Bahnanlagen einschließlich Pachtgelände der Dampflokfreunde e.V.

Die nachrichtlichen Übernahmen der Bahnanlagen in der Planzeichnung umfassen alle Flächen und Anlagen, die zum Zeitpunkt der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB noch der Planfeststellung unterliegen. Nähere Ausführungen . hierzu siehe Kapitel I 3.8).

Zu den Bahnanlagen die dauerhaft der Planfeststellung unterliegen gehört auch das Gelände mit baulichen und technischen Anlagen, das der Verein Dampflokfreunde Berlin e. V. von der DB AG gepachtet hat. Diese Eisenbahnflächen umfassen u.a. die als Baudenkmale eingetragenen Bauwerke des denkmalgeschützten Ensembles des ehemaligen Bahnbetriebswerks Schöneweide mit Lokschoruppen, Wasserturm, Übernachtungsgebäude und Dienstgebäude. Das Vorhandensein und die Anordnung der denkmalgeschützten Bauwerke in Verbindung mit der verbleibenden Eisenbahnfläche lassen diesen Bereich für die kommerzielle und gewerblich Eisenbahnnutzung zwar nicht günstig erscheinen, doch kann auf Grund des Fachplanungsprivilegs, nämlich der uneingeschränkten Nutzung für den Eisenbahnbetrieb auf diesen Flächen, eine erneute gewerbliche Eisenbahnnutzung in Zukunft nicht ausgeschlossen werden. Gemäß § 5 des Gesetzes über die Bahneinheiten bleibt deshalb dieses dem Bahnunternehmen gewidmete Grundstück Teil der Bahneinheit Es liegt im Interesse des Landes Berlin, die Nutzung und Entwicklung des Geländes zu steuern und seine städtebaulichen Zielvorstellungen in die Planung einzubringen, um dem besonderen Charakter der historischen Bahnanlagen zu entsprechen, einen Entwicklungsspielraum für die Zukunft zu eröffnen und gleichzeitig Fehlentwicklungen vorzubeugen. Jede Nutzung auf planfestgestellten Eisenbahnverkehrsflächen, auch solche, die nicht dem unmittelbaren Bahnbetriebszweck dient, bedarf der Zustimmung/Genehmigung der zuständigen Eisenbahnaufsichtsbehörde.

Diese prüft, ob die beabsichtigte bahnfremde Nutzung den vorhandenen Bahnbetrieb nicht beeinträchtigt und ob eine künftige Reaktivierung für den Bahnbetriebszweck möglich ist. Dabei erfolgt die Zustimmung/Genehmigung eines Ansiedlungsersuchens im Einvernehmen mit den kommunalen Planungsbehörden, indem eine Stellungnahme der zuständigen Landesbehörde (hier Bezirk Treptow-Köpenick) eingeholt wird. Im Zuge dieser Beteiligung können städtebauliche Zielvorstellungen durch den Bezirk eingebrochen werden.

Der Einsatz von Dampflokomotiven, der mehrfach im Laufe des Jahres erfolgen soll, ist mit Emissionen, insbesondere der Rauchentwicklung, verbunden. Zukünftigen Nutzern in den Gewerbegebieten sind darauf aufmerksam zu machen.

Denkmalensemble

Das in die Denkmalliste Berlin eingetragene Ensemble des Bahnbetriebswerks Schöne- weide, bestehend aus Lokschuppen, Wasserturm, Übernachtungsgebäude, und Dienst- gebäude ist nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen worden.

Landschaftsschutzgebiet

Der nur etwa 1.110 m² große Teil des Landschaftsschutzgebiets „ehemaliges Flugfeld Jo- hannisthal“ ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans nachrichtlich im Be-bauungsplan übernommen worden. Vor Festsetzung des Bebauungsplans muss eine Be- freiung von der Rechtsverordnung des Landschaftsschutzgebiets erteilt werden.

Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stof- fen belastet sind

Eine gutachterliche Auswertung der Erkundung der Kontaminationssituation im Geltungs- bereich des Bebauungsplans 9-60 hat ergeben, dass einer Aufstellung des Bebauungs- plans mit der Zielsetzung der Entwicklung von Gewerbegebieten und deren Erschlie- ßungsanlagen sowie von Grünflächen nichts entgegensteht.

Zur Konfliktbewältigung sind im Bebauungsplan aber vier Flächen gekennzeichnet wor- den, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (sogenannte Hotspots). Die gekennzeichneten Flächen sind hinsichtlich ihrer Größenordnung nur sehr unterge- ordnet. Die Kennzeichnung erfolgte vorsorglich, um darauf hinzuweisen, dass im Zuge von Baugenehmigungsverfahren, die diese Flächen berühren, die Umweltbehörden ein- zubeziehen sind. Es handelt sich jedoch nicht um Bereiche, von denen akute Gefahren ausgehen. Vielmehr hat die Umweltverwaltung keinen weiteren Untersuchungsbedarf für die Flächen festgestellt. Im Übrigen siehe zu den konkreten Belastungen Kapitel II.2.2.1.3 des Umweltberichts.

3.9 Hinweise

Hinweis Nr.1: Pflanzliste

Die Pflanzliste ist nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplans. Sie stellt lediglich eine Empfehlung für alle Anpflanzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes dar. Sie ist auf die örtlichen Standortbedingungen und Gestaltungsanforderungen des Plangebietes abgestimmt.

Hinweis Nr. 2: Grundwasserfahne

Da eine zeichnerische Darstellung der Grundwasserfahne aufgrund erheblicher Schwan- kungen in ihrer Ausdehnung nicht möglich ist, enthält der Bebauungsplan einen textlichen Hinweis auf das Vorhandensein der Grundwasserfahne in Teillbereichen des Plangebietes.

Hinweis Nr. 3: Bereithaltung der DIN 4109 und der DIN 45691

Der Hinweis Nr. 3 informiert die Öffentlichkeit darüber, wo die DIN 4109 und die DIN 45691 zur Einsichtnahme bereitgehalten werden, da nicht davon ausgegangen werden kann, dass jeder Bürger oder jede Bürgerin über eine Zugangsmöglichkeit zu der DIN Norm verfügt.

3.10 Eintragungen als Vorschlag

Innerhalb der Flächen mit Bindung zum Anpflanzen F1 bis F6 auf planfestgestelltem Bahngelände (vorgesehene Trasse für die Gewerbebahnh) ist die Signatur eines „Anschlussgleises“ als Vorschlag eingetragen, da hier noch kein Gleis vorhanden ist.

Es bietet sich an, die vorhandenen Potenziale die das Schienennetz in direkter räumlicher Nachbarschaft bietet, für eine gewerbliche Entwicklung zu nutzen. Ob von diesem Angebot Gebrauch gemacht wird, kann noch nicht abgeschätzt werden.

Ebenfalls als Vorschlag ist der Verlauf der zukünftigen Fuß- und Radwegbrücke über das Adlergestell in der Planzeichnung enthalten. Die freitragende Brücke außerhalb des Böschungsbereichs ist kein Festsetzungsgegenstand.

Das Symbol ist ab dem Ende des Böschungsbereichs eingetragen, wo die Aufschüttung mit dem Fuß- und Radweg endet und der frei tragende Brückebereich beginnt. Zum besseren Verständnis ist diese Darstellung über den Geltungsbereich hinaus geführt worden. Diese Eintragung ist auf der Basis des letzten Standes der Machbarkeitsstudie für das Brückenbauwerk in die Planzeichnung aufgenommen worden, obwohl klar ist, dass sich noch Änderungen u.a. in der zukünftigen genauen Lage ergeben können. Diese nicht gesicherte planerische Ausgangslage sowie die Tatsache, dass es sich um landeseigene Grundstücke handelt, hat dazu geführt, dass der Plangeber auf flankierende Festsetzungen, wie der von Geh- und Fahrrechten, die zur Unterhaltung der Brücke de facto benötigt werden, verzichtet hat, da in diesem Fall keine planungsrechtliche Vorsorge erforderlich ist.

3.11 Planergänzende Vereinbarungen

1. Städtebaulicher Vertrag Land Berlin – Bezirk Treptow-Köpenick – DB Netz AG

Am 17. August 2012 haben das Land Berlin (SenStadtUm IV) und der Bezirk Treptow Köpenick (Abt. Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt) einen städtebaulichen Rahmenvertrag mit der DB Netz AG über die gemeinsame Entwicklung der „Gleislinse“ abgeschlossen.

In dem Rahmenvertrag als erste Vertragsstufe verpflichten sich die Vertragsparteien lediglich zur Vorbereitung von Entscheidungen und zu Planungsleistungen. Vor der abschließenden Entscheidung über die Entwicklung des Vertragsgebietes mussten folgende wesentliche Voraussetzungen, die die Durchführbarkeit und Wirtschaftlichkeit nachweisen, gegeben sein:

- Planfeststellungsbeschluss gemäß § 18 AEG über die Gleisumlegung,
- Auswertung der Behördenbeteiligung für den Bebauungsplan 9-60 mit dem Ergebnis, dass keine grundlegenden Änderungen gegenüber dem Rahmenplan (Anlage des städtebaulichen Vertrages) durchgeführt werden müssen,
- vorläufiger Zuwendungsbescheid der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung(SenWTF) für die GRW-Förderung der öffentlichen Erschließung / Verkehrsanbindung des Vertragsgebietes.

Mit dem Planfeststellungsbeschluss über die Gleisumverlegung vom 11.04.2014, der Durchführung der Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan 9-60 und dem vorläufigen GRW-Förderbescheid von SenWTF zur Finanzierung von Maßnahmen der öffentlichen Erschließung und Beräumung waren die Voraussetzungen für den Abschluss der Ergänzungsvereinbarung einschließlich Grundstücksübertragungsvertrag vom 26.03.2014 geschaffen (Urkundenrolle Nr. 33 / 2014, Notar Robin Maletz; der Ergänzungsvertrag war aufschiebend bedingt bis zum Planfeststellungsbeschluss am 11.04.2014 beurkundet worden).

In dem städtebaulichen Ergänzungsvertrag sind insbesondere folgende Aspekte, die begleitend zum Planungsrecht die Gebietsentwicklung konkret regeln, definiert:

- Verpflichtung zur Gleisverlagerung durch die DB Netz AG und danach Beantragung der Freistellung von Bahnbetriebszwecken für die nicht mehr benötigten Eisenbahnverkehrsflächen,
- Planungsleistungen / Schaffung von Baurecht durch SenStadtUm,
- Bodenordnung, insbesondere kostenfreie Übertragung der zukünftigen öffentlichen Erschließungs- und Grünflächen an das Land Berlin,
- Ordnungsmaßnahmen / Beräumung / Altlasten auf privaten und öffentlichen Flächen,
- Durchführung der Erschließungsmaßnahmen durch das Land Berlin bzw. den treuhänderischen Entwicklungsträger, die Adlershof Projekt GmbH, im Auftrag von SenStadtUm,
- Planung / Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück (private und öffentliche Grünanlagen) sowie von externen Ausgleichsmaßnahmen,
- Errichtung einer Fuß- und Radwegebrücke durch das Land Berlin teilfinanziert durch Erschließungsbeitrag der DB Netz AG;
- Entwicklung und Vermarktung der Gewerbegebäude durch die DB

Bei der Entwicklung und Vermarktung der Gewerbegebäude ist zu berücksichtigen, dass als Voraussetzung der GRW-Förderung bei der Art der Nutzung die Verpflichtungen nach § 8 Abs. 2 des Städtebaulichen Rahmenvertrags „Gleislinse/ehemaliger Rbf. Schöneweide“ eingehalten werden. Die Gewerbegebäude müssen zielgerichtet und überwiegend förderfähigen Unternehmen zur Verfügung gestellt werden.

2. Vertrag zur Absicherung und Umsetzung von artenschutzrechtlichen Maßnahmen zwischen dem Land Berlin, dem Landschafts-Förderverein Nuthe-Nieplitz-Niederung e.V. (LFV) und der DB Netz AG

In dem Vertrag verpflichtet sich der LFV, die für die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen für Vögel des Offen- und Halboffenlandes (s. II 2.2.18) erforderlichen Flächen zur Verfügung zu stellen und die in den zukünftigen Ausnahmegenehmigungen festgesetzten Pflegemaßnahmen durchzuführen. Beide Verpflichtungen werden grundbuchlich durch Dienstbarkeit bzw. Reallast gesichert.

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

Im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans 9-60 spielt die Abwägung von privaten gegenüber öffentlichen Belangen nur eine sehr untergeordnete Rolle. Das heißt, es sind keine privaten Belange erkennbar, die aufgrund der Planung zurückgestellt werden müssen. Die öffentlichen Belange stehen grundsätzlich im Einklang mit den Belangen der Grundstückseigentümer (DB Netz AG, BEV und Land Berlin). Sonstige private Grundstückseigentümer sind nicht betroffen. Durch die Festsetzung von Lärmkontingenten wird in erster Linie dem Gebot der Konfliktbewältigung zwischen den geplanten Gewerbenutzungen und den Anforderungen an den Lärmschutz für die vorhandene Wohnbevölkerung nordöstlich des Adlergestells außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 9-60 Rechnung getragen (heranrückende Gewerbenutzung an Wohnungsbestand).

In der Abwägung treffen insbesondere unterschiedliche öffentliche Belange aufeinander. Das rd. 45 ha große Areal soll fast ausschließlich einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Dem stehen aus naturschutzfachlicher Sicht die Ziele entgegen, das Gebiet als Naturraum zu belassen und es vorrangig für den Artenschutz zu erhalten, bzw. weiter zu entwickeln.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes zur Gewerbeentwicklung ist durch das öffentliche Interesse begründet und berücksichtigt folgende Belange:

Um die gewerbliche Entwicklung voranzutreiben, hat der Senat bereits 2009 den Geltungsbereich als Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB festgestellt. Dazu hatte der Rat der Bürgermeister vorher sein Einverständnis erklärt. Dies dokumentiert den hohen Stellenwert, den die politische Ebene der Durchführung des Verfahrens im Rahmen der Stadtentwicklung beigemessen hat.

Die Gebietsentwicklung folgt dem zentralen Anliegen des Baugesetzbuches, die Innenentwicklung und die Wiedernutzbarmachung von vormals genutzten Flächen zu befördern. Dies geschieht durch die Wiedernutzung der brachliegenden und nicht mehr betriebsnotwendigen Bahnflächen des ehemaligen Rangierbahnhofs Berlin-Schöneweide. Damit wird im gleichen Maße den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung entsprochen, die ebenfalls der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung einräumt.

Gemäß den landesplanerischen Belangen soll dabei die Entwicklung verkehrssparender Siedlungsstrukturen berücksichtigt werden. Dies wird durch die Nachnutzung der großflächigen Stadtbrache in verkehrlich und stadtstrukturell günstiger Lage umgesetzt. Das Gebiet ist durch die S-Bahn anbindung und den Autobahnzubringer hervorragend mit dem Stadtgebiet und dem Umland verbunden, vorhandene Infrastruktur wird genutzt, Ressourcen werden aktiviert.

Die vorbereitende Bauleitplanung hat die Gebietsentwicklung als gewerbliche Bauflächen vorgegeben. Das Parlament hat diese Zielstellung bereits im Flächennutzungsplan im Herbst 2013 demokratisch legitimiert. (siehe auch FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015, ABI. S. 31, zuletzt geändert am 23.06.2015, ABI. Nr. 28, S. 1449).

Der Standort bietet die einmalige Chance der Fortentwicklung des Technologiestandortes und der Ergänzung der Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-60 befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur Entwicklungsmaßnahme, die sich als Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort erfolgreich etabliert hat.

Stadtentwicklungspolitik muss vorausschauend sein. Planung muss frühzeitig betrieben werden, um sie geordnet durchführen zu können. Rein reaktives Handeln bei konkreten Ansiedlungsinteressen entspricht dem nicht. Ein Bedarf an Flächen ist nicht gleichzusetzen mit faktischen Kaufinteressen.

Die Erforderlichkeit einer Planung leitet sich nicht daraus ab, dass alle übrigen, z.B. Gewerbegebäuden, bereits in Anspruch genommen worden sind.

Das Planungsinstrument der Bauleitplanung ist ein originäres Angebotsplanungsinstrument im Dienst der geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Berücksichtigung der langfristigen Perspektiven. Diese vorausschauende Herangehensweise spielt auch bei der Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft eine wesentliche Rolle. Die wirtschaftliche Entwicklung ist ein höchst komplexes Zusammenspiel unterschiedlichster Faktoren, deren Determinanten schwer vorhersehbar sind und die deshalb viel Flexibilität in einem großen Zeitraum benötigen.

Der Standort des ehemaligen Rangierbahnhofes Schöneweide muss zum einen planerisch vorausschauend gesteuert, zum anderen gespiegelt an den aktuellen übergeordneten wie lokalen Gewerbegebäudenentwicklungen als diversifiziertes Gewerbegebiet planungsrechtlich gesichert werden.

Die aktuellen Entwicklungen und Prognosen zur Gewerbegebäudenentwicklung in Berlin zeigen, dass mittel- und langfristig umfangreiche zusammenhängende Gewerbegebäuden insbesondere an integrierten Standorten, die über ein besonderes Erschließungspotenzial verfügen, benötigt werden

Vor diesem Hintergrund ist die Entwicklung des Standortes Betriebsbahnhof Schöneweide, der über besondere Standortqualitäten verfügt, von entscheidender Bedeutung.

Der „Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe“ (StEP) räumt dem Standort Betriebsbahnhof Schöneweide einen besonderen Stellenwert für die Entwicklung des Industriestandortes Berlins ein. Der von SenStadtUm in Zusammenarbeit mit der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung erstellte StEP wurde am 25.01.2011 als Grundlage für die gesamtstädtische Gewerbeflächenplanung Berlins beschlossen. Er stellt damit den langfristig planbaren Raum für industrielles Wachstum und Stabilität dar.

Die beabsichtigte gewerbliche Entwicklung des Standortes Betriebsbahnhof Schöneweide entspricht voll und ganz den im StEP definierten Leitlinien und Zielen angesichts der wachsenden Bedeutung Berlins als Industriestandort:

- Revitalisierung gewachsener (integrierter) Standorte vorrangig der Inanspruchnahme neuer Flächen,
- Vorhaltung zusammenhängender Flächen für die Ansiedlung von Großunternehmen,
- Nutzung der Chancen durch Entwidmung von Bahnflächen zur Abfederung von Engpässen des Angebotes der Standorttypen kompakte Stadt,
- Vorrangige Nutzung von Flächen mit besonderer Erschließungsqualität, Verbesserung der Verkehrsanbindung,
- Stärkung der forschungsnahen Leitproduktion, Sicherung kleinteiliger und preiswerter Flächenangebote im nahen Umfeld der Wissenschaft,
- Sicherung und Entwicklung industrieller Kernbereiche / des produktionsgeprägten Bereiches, verarbeitendes Gewerbe bzw. vorwiegend industriell genutzter Gebiete

Für den Südostraum und konkret für den Standort gilt insbesondere,

Flächen mit besonderer Erschließungsqualität sollen weiterentwickelt und die Anbindung gewerblicher Flächen soll verbessert werden.

Der Wissenschaftsstandort Adlershof, der mit den Flächen des ehemaligen Rangierbahnhofes Schöneweide im engen Zusammenhang steht, ist einer von drei gewerblichen Schwerpunktträumen in Berlin – hier soll die Verbindung zwischen Wissenschaft und Wirtschaft weiterhin gestärkt werden.

Ein Teil der Flächen des ehemaligen Rangierbahnhofes Schöneweide ist Teil Flächenkulisse des Entwicklungskonzeptes für den produktionsbedingten Bereich (EbB) des StEP. Diese Flächenkulisse mit den wichtigsten Industrie- und Gewerbestandorten für produktionsgeprägte Nutzungen Berlins soll gesichert werden.

Der im EpB definierte Entwicklungsansatz für den Bereich des ehemaligen Rangierbahnhofes Schöneweide, der zusammen mit den südlich angrenzenden Gewerbegrundstücken als gewachsener Großstandort kategorisiert wird, besteht in der aktiven Entwicklung des Standortes. Das Gebiet soll vorrangig in Anspruch genommen, d.h. die Baureife kurzfristig entwickelt werden.

Der Bebauungsplan 9-60 trägt damit zur Erfüllung der Zielsetzungen der übergeordneten strategischen und politisch legitimierten Gewerbestandortentwicklung für die Gesamtstadt, den Südostraum und die Standortebene bei.

Aktuelle Entwicklungstendenzen:

Mit dem StEP Industrie und Gewerbe wurden erstmals qualitativ und räumlich detaillierte Analysen zu Gewerbeplänenbestand und -potenzialen erarbeitet und einer differenzierten Projektion der Nachfrage gegenüber gestellt. Das Flächenpotenzial umfasste zum Zeit-

punkt der Erhebung 2009 etwa 790 ha (ohne Sonderentwicklungen wie z. B. das Flughafengebiet Tegel), davon waren 295 ha⁴ kurzfristig verfügbar. Die weiteren Flächenpotenziale sollten als langfristige Reserve dienen.

Mit einem prognostizierten Flächenbedarf von 350 ha bis 2020 wurde im StEP das Angebot an gewerblichen Bauplätzen noch insgesamt als ausreichend und angemessen eingeschätzt. Die differenzierte Analyse nach einzelnen Nachfragesegmenten zeigte aber auch, dass sich kurzfristiger Handlungsbedarf abzeichnen würde. Insbesondere wurde bis 2020 ein deutlicher Angebotsengpass für Flächen innerhalb von Großstandorten mit besonderer Erschließungsqualität – vor allem auch im Südostraum prognostiziert (StEP 2011).

Aktuelle Einschätzungen zur Berliner Gewerbelehenentwicklung liegen in einer Studie von 2014 vor, die von SenStadtUm aufgrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklungsdynamik zur Überprüfung der Aussagen des StEP Industrie und Gewerbe in Auftrag gegeben wurde. Mit Blick auf die tatsächliche Inanspruchnahme kurzfristig verfügbarer Gewerbelehenpotenziale von 2009 bis 2014 wird der angenommene Entwicklungskorridor des StEP (200 bis 240 ha innerhalb von 10 Jahren) bestätigt. 30 % der 2009 verfügbaren Gewerbelehen-Potenziale wurden bis 2014 durch Gewerbe / Industrie und Logistik entwickelt. Die größte Nachfrage ging dabei von mittelgroßen Unternehmen (2.000-10.000 m² Flächenbedarf) aus (Baasner 2014).

Seit 2005 ist ein starkes wirtschaftliches Wachstum in Berlin zu verzeichnen, das vor allem auf den Dienstleistungssektor zurückzuführen ist. Aber auch das verarbeitende Gewerbe hat überdurchschnittliche Zuwächse. Nach Expertenmeinungen, die im Rahmen der Studie zur Überprüfung des StEP ermittelt wurden, ist die Nachfrage nach Gewerbegrundstücken deutlich gestiegen. Auch die Kaufpreise haben etwa seit 2012 spürbar angezogen. Unternehmen expandieren oder legen Standorte zusammen. Das Angebot an verfügbaren Betriebsgrundstücken ist inzwischen sehr gering. Ebenso hat die Nachfrage nach Mietflächen stark zugenommen und auch hier ist das Angebot vor allem an innenstadtnahen Flächen aber auch an peripheren Standorten knapp. Als Gründe für die zunehmende Nachfrage werden steigende Mietpreise (teilweise bis 50 %) vor allem in innerstädtischen Lagen, Wachstum durch betriebliche Expansion, der Zuzug von Unternehmen und Verdrängungseffekte durch Wohnen genannt (Baasner 2014). Letztere werden von Experten als sehr hoch eingeschätzt und aufgrund der weiterhin zunehmenden Nachfrage nach Wohnraum auch zukünftig anhalten und steigen (IHK 2015).

Im Ergebnis wird sich aufgrund der starken Entwicklung bis 2020 mit einem abnehmenden Grundstücks- und Mietflächenangebot und einem anhaltenden Druck auf innerstädtische und innenstadtnahe Standorte ein „Nachfragestau aufbauen“, dem nur durch zusätzliche Flächenangebote begegnet werden kann. Bei linearer Fortschreibung der Entwicklung hieße das, dass etwa zwischen 2020 und 2025 die verfügbaren Flächenpotenziale für Gewerbelehen aufgebraucht sein würden.

Um einen Engpass nach 2020 zu vermeiden und den Bedarf an Gewerbelehen zu decken zu können, müsse daher einer großer Teil der bestehenden weiteren Flächenpotenziale zeitnah entwickelt bzw. verfügbar gemacht werden (Baasner 2014.).

Konkrete Einschätzung der Erforderlichkeit einer Entwicklung vor Ort:

Gemäß Aussagen der IHK ist es mit Blick auf die 40.000 bis 50.000 Zuwanderungen in Berlin in den zurückliegenden zwei Jahren sowie mit ähnlichen Prognosen für die Folgejahre und dem damit in Zusammenhang stehenden erhöhten Arbeitsplatzbedarf auf gewerblichen Bauplätzen (Produktion und Dienstleistungen) erforderlich, die Flächen des ehemaligen Rangierbahnhofes Schöneweide gewerblich zu entwickeln. Sie stellen einen

⁴ Ergebnis einer nachträglichen Korrektur im Rahmen einer späteren Untersuchung. Es zeigte sich, dass von den in 2009 im StEP Industrie und Gewerbe als kurzfristig verfügbar kategorisierten Flächenpotenzialen in Höhe ca. 420 ha bereits 125 ha als Potenziale aufgrund der Revitalisierung früherer Nutzungen oder der Neubebauung entfallen waren (Baasner 2014, 14).

der wenigen zusammenhängenden großen Potenzialstandorte dar, deren gewerbliche Entwicklung von stadtweiter Bedeutung ist. Insbesondere für den Berliner Südosten existiert keine Alternative zu diesem hochwertigen Standort.

In Berlin zeichnet sich immer deutlicher ab, dass Betriebe, die an ihren traditionellen Standorten keine Erweiterungsmöglichkeiten finden oder bei denen es durch herannahende Wohnbebauung zu Konflikten kommt, gezwungen sind, in andere Bundesländer abzuwandern. Als Beispiel für solche Konflikte steht der traditionsreiche Industriestandort Oberschöneweide, der zwar als Gewerbestandort erhalten werden soll, bei dem aber der Druck vom Wohnungsmarkt zunimmt und die Verdrängung des Gewerbes droht. Der Standort Schöneweide stellt insofern – keineswegs nur auf Oberschöneweide bezogen – allgemein eine wichtige Ausweichfläche dar. Die Wirtschaftssenatorin hat sich jüngst an die Öffentlichkeit gewandt, um Verständnis für den Bedarf an neuen Gewerbeflächen angesichts der wachsenden Stadt herbeizuführen. Die Wirtschaftsverwaltung hat ermittelt, dass von den verfügbaren und aktivierbaren 420 ha Gewerbeflächen 2011 im Jahre 2016 nur noch 300 ha zur Verfügung stehen, d.h. etwa 25% verkauft worden sind. Um neue Jobs zu ermöglichen und Abwanderung ins Umland zu vermeiden, bedarf es neuer Gewerbeflächen im Stadtgebiet Berlins. In diesem Zusammenhang wurde das Bebauungsplangebiet 9-60 als eines der derzeit wichtigsten Projekte benannt.

Auch die Standortentwickler vor Ort verzeichnen verstärkt Nachfragen nach größeren Gewerbeflächen und verweisen damit bereits auf die zukünftige Entwicklung der Gleislinse. Sie bestätigen vermehrt Anfragen von Unternehmen aus verdichteten innerstädtischen Bereichen.

Obwohl die aktive Vermarktung für die Gleislinse noch nicht begonnen hat, vermeldet die Haupteigentümerin DB aktuell zahlreiche Interessenten. Insgesamt sind es bereits knapp 15 Unternehmen bzw. Makler, u. a. aus den Bereichen technische Dienstleistung (für Grundstücke bis 3.000 m²), Produktion (Grundstücke zwischen 3.000 und 10.000 m²), Bau und Logistik (Grundstücke über 20.000 m²), die ein konkretes Interesse gezeigt haben.

Der Blick auf die Kauffälle am Wissenschaftsstandort Adlershof in den letzten Jahren bestätigt ebenfalls eine zunehmende Nachfrage nach großen gewerblichen Flächen. Allein die Adlershof Projekt GmbH hat seit 2013 10 Kaufverträge, mehrheitlich für mittelgroße Grundstücke zwischen 4.000 und 9.000 m² sowie für große Grundstücke zwischen 15.000 und 18.000 m² abgeschlossen. Zusammen mit den von der WISTA-MG veräußerten Grundstücken wurden allein seit 2013 am Standort Gewerbeflächen für produzierendes Gewerbe und Dienstleistungen von insgesamt etwa 110.000 m² verkauft.

Im Bereich der WISTA-Geländes selbst können mittlerweile nur noch etwa 16.000 m² Gewerbeflächen angeboten werden; und das auch nur für kleinteilige Ansiedlungen, da es keine Flächen mehr über 10.000 m² gibt. Im Kernareal besteht gegenwärtig ein konkreter Bedarf von 3 ha für kleinteilige Gewerbenutzungen. Dies ist auch dadurch begründet, dass Firmen nach einer Anfangsphase vermehrten Flächenbedarf anmelden und dabei am Standort oder in der Nähe ihres Ausgangsstandortes bleiben wollen.

Die Entwicklung des Gewerbestandortes Betriebsbahnhof Schöneweide kann die sich abzeichnenden Angebotsdefizite abfedern und auch dahingehend einen wichtigen Beitrag für die Weiterentwicklung des Technologiestandortes Adlershof leisten.

Die zunehmende Nachfrage spiegelt sich auch in den bereits komplett verkauften TLG-eigenen Flächen am Groß-Berliner-Damm wider. Insgesamt besteht im Bereich der Entwicklungsmaßnahme zwar noch ein Flächenpotenzial von 50 ha, das nach Einschätzung der Adlershof Projekt spätestens in den nächsten 10 Jahren aufgebraucht sein wird, so dass parallel geeignete Gewerbeflächen vorbereitet werden müssen. .

Fazit:

Sowohl die Nachfrageprognosen als auch die aktuellen wirtschaftlichen Entwicklungen belegen, dass die gewerbliche Entwicklung des Standortes Betriebsbahnhof Schöneweide nicht nur ein stadtentwicklungspolitisches Ziel ist, sondern mit Blick auf die Situation vor Ort, im Südostraum und im Kontext der Industriestadt Berlin auch eine Notwendigkeit darstellt. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist daher eine kurz- bis langfristige Angebotsplanung erforderlich.

Ein Zeitfaktor von zehn Jahren greift für die Entwicklung eines großen Gewerbegebietes zu kurz. Dies zeigt gerade die Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“, die auf Konversionsflächen eine wirtschaftliche Entwicklung initiiert hat, ohne dass anfänglich konkrete Vorhaben vorhanden waren. Mit der Ansiedlung der Humboldt- Universität und der ersten „Pionierfirmen“ hat sich eine zunehmende Anziehungskraft des Standortes entwickelt, die dem „Gesetz“ folgt, dort hinzugehen, wo sich andere etabliert haben.

Im Sinne der Stadtentwicklungsplanung gilt es daher, den prognostizierten Bedarf rechtzeitig zu steuern und dabei die Entwicklung einer Flächenvielfalt zu berücksichtigen, die ein breites Nachfragespektrum durch flexible Flächenangebote an für eine gewerbliche Entwicklung geeigneten Standorten generieren kann. Die Standortvorteile im Bereich der Gleislinse gegenüber innerstädtischen Standorten, die kaum Betriebserweiterungen zulassen, sollten als Chance für den Industriestandort Berlin wahrgenommen und genutzt werden. Vergleichbare Standorte stehen gerade mit Blick auf das besondere Erschließungspotenzial, welches Johannisthal/Adlershof bietet, nicht mehr zur Verfügung.

Neben der hervorragenden Erschließung liegen die besonderen Standortqualitäten der Entwicklungsmaßnahme und des angrenzenden Bereichs der Gleislinse in der relativen Nähe zur Innenstadt, der direkten Nähe zu den sich entwickelnden städtischen Zentren Adlershof und Schöneweide, der zunehmenden Urbanität des Standortes und in der Lage zwischen zwei Hochschulen – der HU am Standort und der HTW in Schöneweide. In absehbarer Zukunft kommt die Nähe zum Flughafen BER hinzu. Dadurch wird eine zusätzliche Nachfrage nach sehr gut erschlossenen, angebundenen, flughafennahen und noch dazu mit direkter Gleisverbindung ausgestatteten Gewerbevlächen im Südostraum generiert.

Die Entwicklung eines erfolgreichen Gewerbestandortes im Bereich der Gleislinse mit wichtigen Impulsen für den Wissenschaftsstandort Adlershof, für den Südostraum und die Gesamtstadt ist gesichert, da das Land Berlin nicht nur Plangeber ist, sondern mit der Haupteigentümerin DB AG einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag abgeschlossen hat sowie im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme gezielt Einfluss auf die Standortentwicklung nehmen kann.

Neben den wirtschaftlichen Belangen wird auch sozialen Belangen entsprochen. Mit der vorliegenden Planung werden für die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung Berlins Spielräume ermöglicht, um auch im Sinne der Daseinsvorsorge Arbeitsplätze schaffen zu können und indirekt das Sozialgefüge der Großstadt auch langfristig zu stabilisieren. Es werden annähernd 33 ha Gewerbevlächen für neue Gewerbebetriebe zur Verfügung stehen. Dies ist angesichts des erheblichen Bevölkerungszuwachses in Berlin besonders erforderlich. Die Bevölkerungsprognose des Landes Berlin 2011-2030 erwartet in der mittleren Variante eine Zunahme der Bevölkerung für Berlin um rund 250.000 Personen bis zum Jahr 2030, ausgehend vom 31.12.2011.

Die Realentwicklung der ersten beiden Prognosejahre 2012/2013 liegt mit einem Zuwachs von +96.000 Personen bereits über der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung (2010: 49.000 / 2013: 47.000).

Für die Entwicklung der Flächen hat das Land Berlin die Aufgaben übernommen, die im städtebaulichen Vertrag zwischen dem Land Berlin und der DB Netz AG fixiert wurden und ist in diesem Rahmen die Verpflichtung zur gewerblichen Entwicklung des Areals eingegangen. Insbesondere übernimmt das Land Berlin die Herstellung der öffentlichen Erschließung sowie von Maßnahmen für die Verknüpfung des Areals mit dem Umfeld. Durch eine Kooperation des Landes Berlin und der DB Netz AG können – neben der wirtschaftspolitischen Komponente - insbesondere

- die den Süd-Ost-Raum Berlins zerschneidende Verkehrstrasse Görlitzer Bahn / Adlergestell durch eine Fuß- und Radfahrverbindung überwunden und so die Vernetzung des Landschaftsparks im Entwicklungsbereich mit der Köllnischen Heide hergestellt und die Stadt- und Landschaftsstruktur erheblich verbessert,
- der S-Bahnhof "Betriebsbahnhof Schöneweide" in das zu entwickelnde Gebiet integriert und damit an den Groß-Berliner Damm angebunden und;
- damit die Barrierefunktion aufgehoben, eine Verbindung mit anderen Stadtteilen geschaffen und die Verknüpfung zu bestehenden Gewerbestandorten verbessert werden (IHK 2015).

Das 45 ha große Areal wird im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen von immerhin 3 ha erstmalig für die Öffentlichkeit zugänglich und nutzbar sein, etwa zu Erholungszwecken. Die direkte Zugangssituation zum S-Bahnhof „Betriebsbahnhof Schöneweide“ von Süden her stellt dabei genauso eine neue Qualität dar wie die Verbindung der Landschaftsräume des Landschaftspark Johannisthal in Richtung Osten mit der Köllnischen Heide. Damit wird ein wichtiger Beitrag zur Vervollständigung der sogenannten „Grünen Hauptwege“ in Berlin nicht nur für den Radverkehr geleistet bzw. die Einbindung in den städtischen Grünverbund gewährleistet, was der Allgemeinheit zugutekommt.

Die DB AG hat im Gegenzug die Verlagerung der Achse Gleis 1 der Strecke Berlin-Görlitz rechtlich durch Planfeststellung vom April 2014 durchgeführt und Ende 2015 abgeschlossen. In diesem Rahmen sind aufwendige Maßnahmen zur Berücksichtigung des Arten- schutzes durchgeführt worden. Die DB AG hat für die Gleisverlegung € 6 Mio. investiert. Diese Investitionen liegen im öffentlichen Interesse und wurden aufgewendet um die Voraussetzung zur Entwicklung des Gewerbestandortes Betriebsbahnhof Schöneweide zu schaffen.

Das Eisenbahn-Bundesamt hat auf Antrag der DB AG zudem mit Blick auf die Entwicklung gewerblicher Bauflächen das Gros des Areals (rd. 31,6 ha) von der Planfeststellung freigestellt.

Die aufgeführten Belange stehen im öffentlichen Interesse und verdeutlichen, warum der Plangeber diesen Belangen den Vorrang gegenüber einem vollständigen Erhalt des Standortes für den Naturschutz eingeräumt hat.

Dies bedeutet aber nicht, dass die Belange des Naturschutzes- und des Artenschutzes im Aufstellungsverfahren keinen hohen Stellenwert einnehmen. Seit fünf Jahren ist der Plangeber mit dem Eingriff in Natur und Landschaft und den gesetzlichen Anforderungen des Artenschutzes beschäftigt.

Diese intensive Auseinandersetzung hat ein großes Engagement verbunden mit hohen finanziellen Aufwendungen erfordert. In diesem Zuge sind zahlreiche Gutachten erstellt, Maßnahmen und Varianten untersucht und auf Umsetzbarkeit geprüft worden.

Zum Eingriff und Ausgleich gemäß § 1a Abs.3 BauGB

Wie im Umweltbericht in Kapitel II.2.3.5 dargelegt, können die Eingriffe in den Naturhaushalt nicht vollständig kompensiert werden. Bezogen auf den gesamten Eingriffsbereich (Baugebiete, Grünflächen und Straßenland) wird ein Kompensationsgrad von 75 % erreicht. Dem Vor-Ort-Ausgleich dienen dabei die planungsrechtliche Sicherung der natur-

nahen öffentlichen Grünfläche sowie die Sicherung von Flächen zum Erhalt und zur Entwicklung von Trockenstandorten mit Magerrasenvegetation auf Bahnflächen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen von Gewerbegebieten. Zusätzlich ist die kurzfristige Herstellung finanziert und in der Durchführung gesichert.

Dieses Ergebnis umfänglicher Prüfungen wird im Folgenden gemäß § 1a Abs.3 BauGB in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt. Der Gesetzgeber hat klargestellt, dass im Rahmen der Bauleitplanung nach BauGB eine Kompensationspflicht gemäß § 18 BNatSchG nicht besteht. Gleichwohl sind in der Abwägung die Hintergründe für den Verzicht auf eine Vollkompensation zu erläutern und darin einzustellen.

Vorliegend wird insbesondere die außerordentliche Standortqualität geltend gemacht. Es handelt sich um ein infrastrukturell hoch erschlossenes Gebiet in innerstädtischer integrierter Lage und direkter Nachbarschaft zum Wissenschaftsstandort Adlershof. Auch seine Eigenschaft als gewerbliche Brache mit einer Vornutzung als Betriebsbahnhof begründet und rechtfertigt den Vorrang der gewerblichen Nutzung und damit der wirtschaftlichen und gesellschaftspolitischen Entwicklung (Schaffung von Arbeitsplätzen) gegenüber der volumnfänglichen Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes.

Den Zielen des FNP folgend, setzt das Land Berlin die Vorgabe eines Grünzuges so um, dass wesentliche Gebietsfunktionen wie der Biotopverbund erhalten bleiben. Mit der Festsetzung „naturnahe öffentliche Grünfläche“ wird klargestellt, dass hier nicht die Gestaltung oder die intensive Erholungsnutzung etwa mit Spielplätzen oder Grillflächen im Fokus steht, sondern die Naturbelassenheit der Flächen. Die Eingriffe in die Naturhaushaltsfunktion in der Grünfläche sind auf die Anlage eines nur 3,5 m breiten Fuß- und Radweg parallel zu den Gleisanlagen begrenzt, also auf ein Minimum reduziert. Die Weitläufigkeit und die Blickbeziehungen in Nord-Südrichtung bleiben erhalten und werden nach Herstellung des Grünzuges erstmalig für die Öffentlichkeit wahrnehmbar.

Des Weiteren stellt der Plangeber in die Abwägung ein, dass in Bezug auf den Eingriff in den Schutzgutkomplex Landschaftsbild / Erholungsnutzung im Ergebnis der Bilanzierung ein Wertgewinn von 27,5% zu verzeichnen ist. Mit der Anlage der öffentlichen Grünfläche wird der Grünraum erstmals für die Erholungsnutzung erschlossen und zugänglich gemacht. Gleichzeitig werden die Voraussetzungen geschaffen, dass zukünftig mit dem Brückenschlag über das Adlergestell der Landschaftsraum der Köllnischen Heide auf kurzem Wege gut erreichbar und erlebbar wird.

Der Plangeber stellt ferner in die Abwägung ein, dass er ein komplexes Maßnahmenpaket verbindlich im Bebauungsplan geregelt hat, um den Belangen des Naturschutzes so weit wie möglich zu entsprechen. Nicht nur die neu entstehende öffentliche Grünfläche, sondern auch Teilflächen auf den Gewerbegebieten und Bahnflächen werden so entwickelt, dass sie Naturhaushaltsfunktionen qualifiziert übernehmen können, Zudem erfolgt für Beeinträchtigungen wertgebender, gesetzlich geschützter Biotope eine vollständige artgleiche Kompensation. Für Beeinträchtigungen von Habiten der Tierarten, die dem besonderen Artenschutz unterliegen werden vor Ort und extern Ersatzhabitare geschaffen, die den Erhaltungszustand der Populationen der betroffenen Arten im Sinne des besonderen Artenschutz gemäß der §§ 44 und 45 BNatSchG volumnfänglich sichern.

Mit der Umsetzung von Maßnahmen war bereits begonnen worden. Aus Gründen des Artenschutzes ist das Verfahren zeitweilig ausgesetzt worden, um die Ausgleichskonzeption erneut zu prüfen und zu überarbeiten.

Im Ergebnis des von den Naturschutzverbänden angeregten Diskussionsprozesses zum Artenschutz sollen nunmehr die Zauneidechsen so umfangreich wie möglich vor Ort bzw. in den angrenzenden Flächen des ehemaligen Rangierbahnhofes (ca. 2 / 3) verbleiben und von den zukünftigen Gewerbegebieten sukzessive im Rahmen einer nachfrageorientierten und stufenweisen Entwicklung vergrämt bzw. vor Ort umgesetzt werden. Wie den Belangen der Umwelt- und Naturschutzes im Detail Rechnung getragen wird, ist dem Umweltbericht zu entnehmen. Die dort formulierten Belange sind Abwägungstatbestände, werden hier aber nicht erneut vorgetragen, um Wiederholungen zu vermeiden.

IV AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Durch die planungsrechtliche Sicherung von diversifizierten Gewerbegebieten werden die Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben und damit von Arbeitsplätzen geschaffen.

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

Die Kosten für die Entwicklung der zukünftigen Gewerbeplätze (bahnspezifischer Rückbau, Verlegung der Gleise, Dekontaminierung, Abbruch, Anlage und Pflege eines bahnbegleitenden z. T. privaten, z. T. öffentlichen Grünzuges, erforderliche externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) sowie eine Teilfinanzierung der Fuß- und Radwegebrücke über das Adlergestell und private Erschließungsmaßnahmen trägt die DB Netz AG. Sie hat die Zielsetzung, diese Investitionen mit geschätzten Kosten in Höhe von ca. 14,5 Mio. € aus der "Vermögensaktivierung" durch Verkauf der aufbereiteten Flächen refinanzieren zu können.

Die GRW-Förderung für die geplante öffentliche Erschließung ist gesichert. Damit ist die Finanzierung des Eigenanteils aus dem Treuhandvermögen des treuhänderischen Entwicklungsträgers, der Adlershof Projekt GmbH, bzw. aus den im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ erwirtschafteten Einnahmen gewährleistet. Diese, sowie weitere für die Gebietsentwicklung erforderliche Mittel für die Herstellung von öffentlichen Grünanlagen (Anteil des Landes Berlin) und damit im Zusammenhang stehende Ordnungsmaßnahmen, sind im Wirtschaftsplan des Treuhandvermögens entsprechend eingestellt. Die Adlershof Projekt GmbH wird die Herstellung der öffentlichen Erschließung und der öffentlichen Grünflächen einschließlich Ordnungsmaßnahmen im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. IV, durchführen.

Das Land Berlin übernimmt die öffentliche Erschließung mit geschätzten Kosten in Höhe von ca. 10 Mio. €. Die GRW-Förderung dafür ist gesichert. Der voraussichtliche Eigenanteil in Höhe von 10 % wird aus dem Treuhandvermögen für das Entwicklungsgebiet erbracht.

3 Weitere Auswirkungen (z.B. auf die Infrastruktur, Auswirkungen auf bestehende Bebauungspläne und Landschaftspläne, auf Gestaltungsverordnungen)

Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar nordöstlich an die Gewerbegebiete des städtebaulichen Entwicklungsbereiches „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ bzw. liegt an einigen Stellen innerhalb des städtebaulichen Entwicklungsbereiches. Hier werden bereits festgesetzte Bebauungspläne in Randbereichen überplant: Bebauungsplan 9-16 (festgesetzt am 23.12.2008, Überplanung von Gewerbegebiet, GRZ 0,6, BMZ 6,0 und öffentlicher Grünfläche), Bebauungsplan XV-54c (festgesetzt am 30.06.2006, Überplanung von Gewerbegebiet, GRZ 0,6, BMZ 5,4) und Bebauungsplan XV-67a (festgesetzt am 10.11.2011, Überplanung von Bahnflächen), Bebauungsplan 9-16-1 (festgesetzt am 1.12.2011). Die Überplanungen sind insbesondere erforderlich um die neu geplante öffentliche Erschließung an die geplanten bzw. vorhandenen öffentlichen Straßen im Entwicklungsgebiet anzubinden, Gewerbegebietsausweisungen zu harmonisieren und die Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu ändern.

Für die Durchbindung der künftigen Wagner-Régeny-Straße ist für ein etwa 473 m² großes Teilstück eine Befreiung von der Landschaftsschutzverordnung erforderlich, die in Aussicht gestellt worden ist.

Das Land Berlin hat das FNP-Änderungsverfahren durchgeführt.

V VERFAHREN

1 Aufstellungsbeschluss des Senats von Berlin

Die SenStadtUm hat am 09.11.2012 beschlossen, für eine Teilfläche des ehemaligen Rangierbahnhofes Schöneweide zwischen der nördlichen Verlängerung der Landfliegerstraße und der nördlichen Verlängerung der Hans-Schmidt-Straße sowie für Teilflächen der Grundstücke Groß-Berliner Damm 81 / 81A und 85 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteile Adlershof, Johannisthal und Schöneweide einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung 9-60 aufzustellen.

Der Beschluss ist am 28.12.2012 im Amtsblatt Berlin Nr. 54 auf Seite 2354 veröffentlicht worden.

2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan 9-60 wurde in der Zeit vom 4. Februar 2013 bis einschließlich 28. Februar 2013 in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Dienstgebäude Am Köllnischen Park 3, durchgeführt. Während der Dienststunden Montag bis Donnerstag von 9.00 bis 15.00 Uhr, Freitag von 9.00 bis 14.00 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/ einzusehen und auch auf diesem Wege Äußerungen zu übermitteln.

Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch amtliche Anzeige am 01. Februar 2013 in den Berliner Tageszeitungen „Berliner Morgenpost“, „Tagespiegel“ und „Berliner Zeitung“ hingewiesen.

Während der Beteiligungsfrist gingen insgesamt 10 Stellungnahmen ein, 6 davon über das im Internetangebot bereitgestellte Formular. Die Anregungen wurden nach Themen sortiert.

Ergebnis der Beteiligung

1. Verkehr/ Erschließungssystem

Stellungnahme:

Man solle Teile der Brache für die Bahn freihalten, da womöglich der Güterverkehr in der Zukunft wieder mehr Raum beanspruche oder der Platz für ein neues S-Bahn Depot benötigt werden könnte!

Abwägung:

Die Stellungnahme zielt auf fachplanerische Belange, die im Vorfeld zur Entwicklung des Rahmenplans und des städtebaulichen Rahmenvertrags für die Entwicklung der Bahnflächen „Gleislinse / ehemaliger Rbf Schöneweide“ geprüft worden sind. Die zuständige SenStadtUm Abt. VII hat keine Bedenken gegen die vorgesehene Freistellung geäußert.

Stellungnahme:

Ein großer Teil des Güterverkehrs der Zukunft werde in Containern oder Wechselaufbauten abgewickelt. Diese würden wegen der geringeren Umweltbelastung und wegen der

Dieselknappheit im Hauptlauf mit der Eisenbahn gefahren, ohne Kran auf Lkw umgeladen und zwar mit Umladevorrichtungen, die am Lkw angebracht seien und örtlich auf der Straße verteilt würden. In Berlin gebe es nur noch wenige Flächen, auf denen der kranlose Umschlag organisiert werden könne. Die Gleislinse Schöneweide sei ideal dafür. Benötigt würden drei Gleise, je 800 m lang, (2 Ladegleise und in der Mitte 1 Umfahrgleis) und außen 2 zweispurige Ladestraßen (je 1 Ladespur und 1 Überholspur), beidseitig angebunden, also eine Fläche von etwa 800 x 30 m parallel zur verbleibenden Strecke. Der Umschlagplatz müsse öffentlich sein. Wenn er auch nicht gleichzeitig mit dem Gewerbegebiet aufgebaut werde, müsse eine Fläche dafür freigehalten werden.

Abwägung:

Die Freistellung von der Planfeststellung wird als oberste Aufsichtsbehörde auf Antrag der DB AG vom Eisenbahn-Bundesamt vorgenommen werden. Damit ist sichergestellt, dass die Belange des Eisenbahnbetriebs auch mit Blick auf die zukünftige Entwicklung von den zuständigen Fachbehörden geprüft worden ist.

Stellungnahme:

Dass eine Anschlussbahn vorgesehen sei, werde ausdrücklich unterstützt. Damit könnten die unmittelbaren Anlieger im Gewerbegebiet auf der Schiene erreicht werden. Das genüge aber nicht.

Abwägung:

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist die Eintragung der Anschlussbahn eine Option bzw. ein Vorschlag mit entsprechender Berücksichtigung der erforderlichen Flächen für den Fall, dass von dieser Option Gebrauch gemacht wird. Ob dies der Fall sein wird, ist jedoch in keiner Weise absehbar. Der Vorschlag wird den Behörden und Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme vorgelegt werden. Sollten sich daraus Änderungserfordernisse ergeben, werden sie im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Stellungnahme:

Um die Nutzung des ÖPNV zu fördern, bzw. insbesondere den Umstieg darauf, sollten am S-Bahnhof Betriebsbahnhof Schöneweide unbedingt eine angemessene Zahl an Park-and-Ride Parkplätzen eingeplant werden. Diese seien bisher weder am S-Bahnhof Schöneweide noch am neu gebauten S-Bahnhof Adlershof vorhanden. Aufgrund der außenbezirklichen Lage und der verschiedenen Siedlungsgebiete (bspw. am Landschaftspark oder Altglienicke) sei es für viele Bürger von Vorteil, mit dem Auto zum S-Bahnhof zu fahren und dort auf die S-Bahn umzusteigen. Die Busverbindungen (z.B. von der Straße am Flugplatz aus) seien äußerst unpraktikabel.

Abwägung:

Es ist zutreffend, dass weder am S-Bahnhof Schöneweide noch am S-Bahnhof Adlershof Park-and-Ride Parkplätze vorhanden sind. Allerdings gibt es solche sowohl am S-Bahnhof Grünau als auch am S-Bahnhof Altglienicke, so dass dort bereits das Gros der von weiter weg kommenden Nutzer aufgefangen werden kann. Die genannten Park-and-Ride Parkplätze verfügen zudem noch über Kapazitätsreserven.

Das potentielle Einzugsgebiet um den S-Bahnhof Betriebsbahnhof Schöneweide ist demgegenüber vergleichbar gering. Die unmittelbar an die S-Bahnerschließung angrenzenden Flächen sollen zudem eher verdichtet und städtebaulich hochwertiger entwickelt werden, was einer großräumigen Parkplatznutzung entgegensteht. Der hohe städtebauliche Stellenwert, den dieser zukünftig zentrale Quartiersplatz erhalten soll, zeigt sich u.a. darin, dass seine Qualifizierung einschließlich der angrenzenden Grünflächen und der Wendeanlage auf der Grundlage eines Gutachterverfahrens oder Wettbewerbs erfolgen soll.

Mit der zukünftigen Durchbindung der Straßenbahn über den Groß-Berliner Damm wird den Bürgern zudem in der Zukunft ein weiteres leistungsfähiges Angebot im ÖPNV zur Verfügung stehen, das direkte Umsteigemöglichkeiten am S-Bahnhof Schöneweide und am S-Bahnhof Adlershof bietet. Der Stellungnahme kann nicht gefolgt werden.

Stellungnahme:

Aufgrund des Höhenunterschiedes sei die Planstraße A (Neu: künftige Wagner-Régeny-Straße) gegenüber dem Feld GE 1 nicht notwendig, da die Eisenbahnfreunde diese auf-

grund des Höhenunterschiedes und der Lage der Gleise in keinster Weise nutzen können. Die Straße solle in diesem Bereich komplett neu geplant werden. Man halte hier den Anschluss des Baufeldes über die Louis-Bleriot-Str. bzw. Landfliegerstr. für günstiger und die Verlegung der Planstraße (Neu: künftige Wagner-Régeny-Straße) in süd-westlicher Richtung.

Abwägung:

Die Planstraße A (Neu: künftige Wagner-Régeny-Straße) dient in erster Linie der Erschließung der Baufelder GE 1, GE 2 und GE 3 und nicht des weiterhin planfestgestellten Bahnanlagen. Der Bebauungsplan regelt keine Höhenlage der Straße. Im Vorfeld der planerischen Festlegung ist aber die höhengleiche Anschlussmöglichkeit insbesondere des GE 1 und GE 2 überprüft worden. Die Planstraße A (Neu: künftige Wagner-Régeny-Straße) wird zu den noch vorhandenen Bahngleisen eine Böschungskante aufweisen. Die Gleisanlagen werden aber für die Fortsetzung der Dampfloknutzung oder sonstigen Bahnbetriebs auch weiterhin erforderlich sein. Von daher hat die Planstraße A (Neu: künftige Wagner-Régeny-Straße) entlang des GE 1 nur eine einseitige Erschließungsfunktion. Sie ist aber auch aus anderen Gründen erforderlich:

- Sie ist eine Option für eine Fortsetzung in nördlicher Richtung für eine potentielle Wohngebietsentwicklung.
- Sie ist Wartungsarbeiten der Bahnanlagen notwendig.
- Sie ist als Trasse für die Verlegung von Medien erforderlich insbesondere für den Anschluss des Regenwasserkanals an die Landfliegerstraße.
- Sie ermöglicht für Fußgänger und Radfahrer über die Fläche besonderer Zweckbestimmung eine sinnvolle Verknüpfung mit dem Grüngang entlang der Bahntrasse.

Dem Vorschlag, die Landfliegerstraße zur Gewerbeerschließung zu nutzen kann nicht gefolgt werden, weil der Gewerbeverkehr nicht durchs Wohngebiet geführt werden kann. Die Louis-Bleriot-Str. steht als Privatstraße ohnehin nicht der Öffentlichkeit zur Verfügung. In der Gesamtbetrachtung bleibt hervorzuheben, dass es sich mit dem geplanten Erschließungssystem insgesamt um eine deutliche Verbesserung auch für die Dampflokkfreunde gegenüber dem Istzustand handelt. Der Anregung wird nicht folgt.

Stellungnahme:

Weshalb die Planstraße B (Neu: künftige Benno-König-Straße) 18,5 m breit sein müsse, sei nicht begründet.

Abwägung:

Es handelt sich um eine Gewerbestraße, die ausreichend Platz für LKW im Begegnungsfall aufweisen muss. Zudem sind beidseitig Parkstände und Gehwege vorgesehen. Derzeit wird die Vorplanung für die Planstraßen (Neu: künftige Wagner-Régeny-Straße und künftige Benno-König-Straße) erarbeitet. Nach Vorliegen dieser Planung kann auch die geplante Aufteilung der Straßenverkehrsfläche erläutert werden.

Stellungnahme:

Die Zufahrt zu den Eisenbahnfreunden, hier als A eingezeichnet, sei mit 10 Meter Breite für Rettungs- und große Transportfahrzeuge, wie z.B. 5 achsige LKWs, nicht geeignet. Ein Wendehammer (im Baufeld GE 2) für diese Fahrzeuge fehle hier komplett.

Abwägung:

Es handelt sich hier nicht um einen bloßen Zufahrtsbereich zum Betriebsgelände bzw. den historischen Eisenbahnanlagen, sondern um eine multifunktional zu nutzende Durchwegung ohne Einteilung in Fahrbahn und Gehweg, auf der den Nutzern der Eisenbahnanlagen ein Fahrrecht eingeräumt wird. Die Breite von 10 m ist großzügig bemessen und auch für fünfachsige Fahrzeuge ausreichend. Üblicherweise reicht eine Fahrbahnbreite von 6,5 m aus.

Ein Wendehammer ist innerhalb dieser Fläche nicht vorgesehen. Die bisherige Prüfung hat ergeben, dass eine Zufahrt zum rückwärtigen Teil des Grundstücks der Dampflokkfreunde selbst für Lastzüge und Gelenkbusse geometrisch völlig problemlos machbar ist.

Bei der Dimensionierung von Rechten auf Fremdgrundstücken ist auch zu berücksichtigen, dass die spätere Eintragung von Baulisten immer mit Kosten für die Berechtigten verbunden ist. Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

Stellungnahme:

Als Anwohner des Wohngebietes am Flugplatz Johannisthal bedauere man, dass die nächsten S-Bahn-Zugänge der Bahnhof in Schöneweide bzw. der in Adlershof sei. Es sei ideal, einen Weg über das zu gestaltende, obig angegebene Gebiet zur S-Bahn Haltestelle Betriebsbahnhof Schöneweide zu schaffen. Das würde eine weitere Anhebung der Qualität des Wohnens dort, eine Unterstützung der Umwelt (bisher müsse man mit dem Auto zu den Bahnhöfen fahren) und eine Beruhigung der Region von den Autos und den Bussen bedeuten. So ein Zugang würde auch die in diesem Umfeld arbeitenden Menschen unterstützen.

Abwägung:

Wie der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen ist, soll die S-Bahnhaltestelle Betriebsbahnhof Schöneweide in Zukunft der Erschließung des unmittelbaren und weiteren Plangebiets dienen. Der S-Bahnzugang soll geradezu zum Motor der Entwicklung im Bereich um den angedachten Quartiersplatz (Neu: künftiger Gustav-Hertz-Platz) und die Planstraße B (Neu: künftige Benno-König-Straße) werden. Der vormals nur für die Betriebsfläche zugängliche S-Bahnzugang auf der südwestlichen Seite der Bahnstrecken soll deshalb erstmalig allgemein öffentlich zugänglich gemacht und von einem öffentlichen „Quartiersplatz“ umgeben werden. Der Anschluss über das öffentliche Straßennetz erfolgt über die Planstraße B (Neu: künftige Benno-König-Straße).

Gegenwärtig führt die DB Netze eine Plangenehmigung zum Bau von Aufzugsanlagen auf dem S-Bahnhof selbst und an der Seite des Adlergestells durch, um den S-Bahnhof barrierefrei erreichen zu können. Dies ist zu gegebener Zeit auch für den Zugang im Plangebiet vorgesehen, wenn alle anderen Determinanten wie z.B. die Ausrichtung der Treppe geklärt sind. Der Stellungnahme wird entsprochen bzw. ihr ist bereits im Vorfeld entsprochen worden.

Stellungnahme:

Als Anlieger des Landschaftsparks Johannisthal habe man erfahren, dass künftig ein Zugang vom Betriebsbahnhof zum Groß-Berliner Damm geplant sei (über die Planstr. B). Leider sei der Planung nicht zu entnehmen, inwieweit (z.B. in der direkten Verlängerung der Planstraße B, (Neu: künftige Benno-König-Straße) auch ein Zugang zum Landschaftspark geplant sei. Eine solche Fuß- bzw. Radfahrerverbindung dürfe ja sehr attraktiv und wünschenswert für Anwohner der Straßen Am Rundling, Walther-Huth-Str., Melli-Beese-Str. und angrenzende Straßen sein, wenn sie zu Fuß oder per Rad die S-Bahn erreichen möchten.

Es wird gebeten mitzuteilen, was in diese Richtung geplant sei. Auch die Nachbarn seien sehr interessiert, hier Näheres zu erfahren.

Abwägung:

Die Anregung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans 9-60. Im Bebauungsplanentwurf 9-15b ist eine Verlängerung der Planstraße B (Neu: künftige Benno-König-Straße) durch den Bau der Gerhard-Sedlmayr-Straße vorgesehen. Von dieser wird es eine Fuß- und Radwegeverbindung zum Landschaftspark geben, die ebenfalls im Geltungsbereich 9-15b planungsrechtlich gesichert worden ist. Mit dem Bau der Gerhard-Sedlmayr-Straße wird in Kürze begonnen. Der Stellungnahme ist folglich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 9-60 entsprochen worden. Hierüber ist der Anlieger des Landschaftsparks gesondert informiert worden.

2. Historische Bahnanlagen/Denkmalsschutz

Stellungnahme:

Die Erhaltung des Lokschuppens und der angrenzenden Bahnanlagen sei wichtig und habe Priorität, da in Berlin schon zu viel alte Bahngeschichte und Substanz achtlos entfernt oder aufgrund der Geschichte der Stadt verschwunden sei! Für künftige Generatio-

nen sei es wichtig, einen erlebbaren Bezug zur Vergangenheit und Entstehungsgeschichte der Metropole Berlin zu finden, die ohne die Eisenbahn so nicht möglich gewesen wäre.

Abwägung:

Der Lokschuppen und die angrenzenden baulichen Anlagen stehen unter Denkmalschutz und sollen erhalten werden. Sie, wie auch die angrenzenden Bahnanlagen, werden nicht von Zweckbindung als Eisenbahnanlage freigestellt, so dass die Möglichkeit besteht, dass eine Wiedernutzung als Bahnanlage rein rechtlich erfolgen kann. Dies unterliegt jedoch alleinig dem Fachplanungsrecht. Der Bebauungsplan steht dem jedoch nicht entgegen, so dass der Stellungnahme entsprochen wird.

Stellungnahme:

Die Bebauung des Feldes GE 2 mit einem hohen bzw. breiten Gebäude z.B. einem Hotel störe die Sichtachse zum denkmalgeschützten Wasserturm und Verwaltungsgebäude. Ein Blick auf das Ensemble aus dieser Richtung wäre somit gestört. Aus diesem Grunde solle das Feld GE 2 nicht mit einem großen Gebäude bebaut werden.

Abwägung:

Umgebungsschutz eines Denkmals bedeutet nicht Freihaltung von umgebender Bebauung. Die Mehrzahl der baulichen Denkmale steht im Zusammenhang mit einer baulichen Nutzung im Umfeld. Auch ist es nicht erforderlich, dass Sichtachsen aus unterschiedlichen Richtungen freigehalten werden müssen. Das Verwaltungsgebäude unterliegt zudem nicht dem Denkmalschutz. Durch die Lage an den Bahntrassen bleibt die freie Sicht auf das Denkmalensemble mit Lokschuppen und Wasserturm dauerhaft erhalten. Im Übrigen wird die zuständige Denkmalbehörde im Rahmen der nächsten Verfahrensschritte Gelegenheit haben, sich hinsichtlich des Denkmalschutzes zu äußern. Die Stellungnahme führt zu keiner Änderung des Bebauungsplans.

Stellungnahme:

Aus der Sicht des Verfügungsberechtigten des Sondergebietes „Historische Eisenbahnanlagen“ sei eine Verschiebung der Grundstücksgrenze des Sondergebietes um den Bereich der Fläche A des GE 2 von max. 10m in südöstlicher Richtung (Adlershof) notwendig, um eine Erreichbarkeit sämtlicher Hochbauten für Straßenfahrzeuge innerhalb des denkmalgeschützten Ensembles zu gewährleisten. Dies ermöglichte ferner:

1. die Schaffung einer autonomen Sondergebietsfläche, deren Erschließung über eine direkte Zufahrt von der Planstraße A (Neu: künftige Wagner-Régeny-Straße) erfolgen kann,
2. die Einhaltung des Wendekreises für LKW-Fahrten bei der Bedienung des rückwärtigen Lokschuppenbereichs durch Zusammenlegung der SO-Fläche mit dem 10m breiten A-Flächenanteil (siehe Zeichnung),
3. durch den Wegfall des Fahrrechts der Verfügungsberechtigten des Sondergebiets über die Gewerbegebietsfläche des GE 2 (Entfall der textlichen Festsetzung Nr.21) (NEU Nr. 20) den Bau eines begrünten Fuß- und Radweges als Verbindung des Grünzuges zum öffentlichen Straßenland,
4. den Verzicht auf entsprechende Ausbaumaßnahmen zur Verwirklichung des Fahrrechts auf der Fläche A,
5. den Entfall von aufwändigen Sicherheitsmaßnahmen bei der Zu- und Abfahrt von Versorgungsfahrzeugen über die Fläche A,
6. den Erhalt des großkronigen Laubbaumbestandes auf der Fläche A in unmittelbarer Nähe zum denkmalgeschützten Gebäudekomplex,

durch den vergrößerten Abstand zum Flächendenkmal, gerade gegenüber dem Wasserturm, um 10m auf dann 30 m, eine bessere Vereinbarkeit mit dem § 10 des Denkmalschutzgesetzes Berlin (Schutz der unmittelbaren Umgebung).

Abwägung:

Zur Erschließungsfrage vergleiche Abwägung unter Punkt 1.5. Die Erschließung ist über die Fläche A ausreichend gesichert.

1. Vor dem Hintergrund, dass die Lieferung von etwa Kohlen nur sporadisch erfolgt, ist es nicht nachvollziehbar, warum die Pachtfläche der Dampflokfreunde „autonom“ im Sinne einer unabhängigen Erschließung sein sollte.
2. Zum Thema Wendekreis s.o. Die Anregung würde eine Vergrößerung des Pachtgegenstandes um mehr als 1300 m² nach sich ziehen mit entsprechenden finanziellen Belastungen und keine erkennbare Vorteile bringen. Eine faktische Verbreiterung des Wegestreifens auf 20 m ist nicht erforderlich bzw. würde umgekehrt die gewerbliche Nutzung des Baufeldes GE2 (Neu GE2-1 und GE2-2) in nicht erforderlicher Weise beschränken.
3. Die im Planentwurf enthaltene Fläche A soll das Fahrrecht für die Nutzer des nördlich angrenzenden Grundstücks und die Durchwegung als Fuß-/Radweg für die Allgemeinheit vereinen. Dies ist nicht nur Sinne eines sparsamen Umgangs mit Flächen, sondern auch städtebaulich sinnvoll. Nur in dieser Kombination ist eine großzügige Breite von 10 m für den Fuß- und Radverkehr begründbar bzw. kann der Fußgänger und Radfahrer von dieser Breite profitieren. Eine Trennung beider Funktionen würde diesem Ziel zuwiderlaufen. Die textliche Festsetzung – gemeint ist sicherlich die Nr. 20 (NEU Nr. 19) – kann nicht entfallen, da sie zudem den Rad- und Fußverkehr für die Allgemeinheit regelt.
4. Ein Verzicht auf die bauliche Ausgestaltung der Fläche A als Zufahrt zu den Dampflokfreunden ist kein Vorteil, denn der daneben liegende Streifen würde ja dafür ausgebaut werden müssen. Dies würde also doppelten Aufwand bedeuten, was durch die im Planentwurf angestrebte "Mehrfachnutzung" vermieden werden kann.
5. Die Erforderlichkeit von aufwändigen Sicherheitsmaßnahmen durch die Nutzung des Fuß- und Radwegs als Zufahrt zum Lokschuppen-Grundstück ist nicht erkennbar. Eine kombinierte Nutzung derartiger Wege durch Versorgungsfahrzeuge gibt es häufig und ist überall problemlos möglich, zumal die Fläche hat für die Allgemeinheit nicht mit motorisierten Fahrzeugen zugänglich ist.
6. Der Erhalt der Bäume, die sich im Bereich der Fläche A befinden, kann im Rahmen der Detailplanung geprüft und berücksichtigt werden. Dies ist auch der Fall, wenn die Fläche nur der „autonomen“ Erschließung des Pachtgebietes dienen würde. Außerdem würde ein Zurückweichen der Baugrenze um 10 m in südöstlicher Richtung möglicherweise bedeuten, dass anderer noch deutlich größeren Baumbestand südlich der noch stehenden Werkstattshuppen auf gefällt werden müsste.
7. Nach Denkmalschutzgesetz ist die unmittelbare Umgebung eines Denkmals der Bereich, "innerhalb dessen sich die bauliche oder sonstige Nutzung von Grundstücken oder von öffentlichen Flächen auf das Denkmal prägend auswirkt". Die Firsthöhe des Wasserturms beträgt knapp 20 m. Die zulässige Höhe von Gebäuden im GE 2 liegt zwei Meter darunter. Abstandsflächen werden eingehalten. Im Übrigen siehe Abwägung unter Punkt 2.2.

Da funktionale, städtebauliche und wirtschaftlichen Gründen der Vergrößerung des Pachtgegenstands entgegenstehen, wird aus den vorgenannten Gründen der Stellungnahme nicht gefolgt.

3. Städtebau und Art der Nutzung

Stellungnahme:

Man halte einen Platz nachdem man die Fußgängerbrücke vom S-Bahnhof Betriebsbahnhof Schöneweide verlässt für sehr günstig. Diesen könnte man mit Einzelhandel wie mit Backwaren und Zeitungen bzw. Imbissangebote ausstatten.

Abwägung:

Es liegt noch keine entwurfliche Untersuchung für die Ausgestaltung des Quartiersplatzes vor. Fest steht allerdings, dass sich die angesprochen Angebote nicht auf der Platzfläche

in einer Ansammlung von Buden wiederfinden sollen, sondern zum Bestandteil der umgebenden Bebauung werden. Intention des Plangebers ist es ja gerade, eine höherwertige Nutzungsmischung um den Platz zu schaffen. Auf den Bebauungsplan hat die Stellungnahme keine Auswirkung.

Stellungnahme:

In den Unterlagen finde sich die Aussage, dass zwar im B-Plan 9-60 keine Tankstellen angesiedelt werden dürfen, aber das dies am Groß-Berliner Damm oder Eisenhutweg möglich sein solle. Das stehe jedoch im Widerspruch zu den dort festgesetzten B-Plänen und gaukler Interessenten vor, dass für die Versorgung der Gewerbebetriebe alles getan werde.

Abwägung:

Die Begründung ist nur verkürzt zitiert. Es heißt: „Die Versorgung mit Tankstellen in unmittelbarer Nähe ist zudem durch die zahlreichen Tankstellen am Adlertor und in der Schnellerstraße schon heute gewährleistet. Innerhalb des Entwicklungsbereiches sind Tankstellen an anderen geeigneten Standorten, wie der Köpenicker Straße, dem Eisenhutweg oder dem Groß-Berliner Damm zulässig.“ In der Tat sind Tankstellen im Gelungsbereich des Bebauungsplans 9-16 entlang des Groß-Berliner Damms zulässig. Von einem „Vorgaukeln“ kann keine Rede sein.

4. Umweltbelange

4.1 Allgemeines und Vorgehensweise

Stellungnahme:

Man trage Bedenken vor und lehne das Vorhaben in der vorliegenden Form, welches zu einer weitgehenden Zerstörung geschützter Biotope und von Lebensräumen, u. a. streng geschützter Arten sowie zur Unterbrechung des Biotopverbundes in der Ostfuge durch Straßen führe, ab.

Abwägung:

Die Äußerung zielt auf die Grundzüge der Planung. Dieser Grundsatz der Planung liegt in der Entscheidung des Landes Berlins, auf dem verkehrlich ausgezeichnet erschlossenen, innerstädtischen ehemals als Rangierbahnhof genutzten und zur Zeit noch planfestgestellten etwa 44 ha großen Gelände eine gewerbliche Entwicklung in direkter Nachbarschaft zum Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort Adlershof planungsrechtlich vorzubereiten. Damit wird dem Belang, für die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung Berlins Spielräume zu ermöglichen, Arbeitsplätze schaffen zu können und indirekt das Sozialgefüge der Großstadt auch langfristig zu stabilisieren der Vorrang gegenüber den Belangen des Naturschutzes, im Sinne eines prioritären Schutzes, eingeräumt. Die Belange des Naturschutzes werden jedoch im gesetzlichen Rahmen berücksichtigt und gewahrt.

Diese Intention der Planung ist Grundlage des Beschlusses, den Bebauungsplan 9-60 aufzustellen. Hier heißt es:

„Ziel ist es, Angebote für diversifizierte Gewerbegebiete im Bereich der Gleislinse und damit Potentiale für die Erweiterung des Technologiestandortes Adlershof zu schaffen. Aufgrund der Größe des Gebietes, der Nachbarschaft zu dem städtebaulichen Entwicklungsbereich und zur Gewährleistung einer integrierten und abgestimmten Entwicklung und Erschließung hat der Senat in seiner 136. Sitzung am 10.11.2009 die zu entwickelnden Flächen des ehemaligen Rangierbahnhofes als Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB festgestellt...“

Gemäß den Grundsätzen des Baugesetzbuches zur Innenentwicklung und zur Wiedernutzbarmachung von Flächen soll im Nordosten des städtebaulichen Entwicklungsbereiches „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ Planungsrecht für weitgehend brachliegende und nicht mehr betriebsnotwendige Bahnflächen hergestellt werden. Die Flächen befinden sich überwiegend im Eigentum der DB Netz AG und teilweise im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland, Bundesbundeseisenbahnvermögen (BEV). Die DB Netz AG beabsichtigt, ihre Flächen für gewerbliche Nutzungen zu entwickeln und nach der Freistellung von den Bahnbetriebszwecken sowie der Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz zu veräußern. Das Land Berlin übernimmt die Herstellung der öffentlichen Erschließung.

Die wachsende Attraktivität des zum großen Teil entwickelten Standortes Adlershof steigert die gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten dieser brachgefallenen Bahnflächen. Durch eine Kooperation des Landes Berlin und der Deutschen Bahn AG können insbesondere

- zusätzliche wirtschaftspolitisch attraktive Ansiedlungsmöglichkeiten im Wachstumsraum Süd-Ost, im unmittelbaren Einflussbereich des erfolgreichen Technologiestandortes Adlershof geschaffen,
- die den Süd-Ost-Raum Berlins zerschneidende Verkehrstrasse Görlitzer Bahn / Adlertor durch eine Fuß- und Radfahrverbindung überwunden und so die Vernetzung des Landschaftsparks im Entwicklungsbereich mit der Köllnischen Heide die Stadt- und Landschaftsstruktur erheblich verbessert sowie
- der S-Bahnhof "Betriebsbahnhof Schöneeweide" in das zu entwickelnde Gebiet und geöffnet und damit an den Groß-Berliner Damm angebunden werden.“

Stellungnahme:

Allein das Fehlen des Umweltberichtes auf den wiederholt in den Unterlagen Bezug genommen wird, begründet die Ablehnung. Denn ohne das Vorliegen eines aktuellen und vollständigen Umweltberichtes kann eine abschließende Einschätzung nicht vorgenommen werden.

Abwägung:

Der Plangeber hat dem gesetzlichen Auftrag folgend, die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet. Der frühzeitige Verfahrensschritt erfordert keinesfalls das Vorhandensein eines vollständigen Umweltberichts. Die Erwartung, dass zu Beginn des Verfahrens ein „Endprodukt“ vorgelegt wird, ist widersprüchlich, als ja gerade durch die formale Einbindung der zuständigen Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange in den noch kommenden Verfahrensschritten die Informationen ermittelt werden sollen, die dann in den Umweltbericht einfließen müssen. Der vervollständigte Umweltbericht wird zur Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB der Öffentlichkeit vorgelegt werden. Die Stellungnahme lässt zudem außer Acht, dass es neben den umweltbezogenen Belangen auch andere gibt, die mit der Öffentlichkeit kommuniziert werden sollen. Es besteht aufgrund der Stellungnahme kein Handlungsbedarf.

Stellungnahme:

Man verstehe nicht, warum die frühzeitige Bürgerbeteiligung jetzt erfolge, obwohl der Umweltbericht in diesem Jahr noch ergänzt und erst zur frühzeitigen behördlichen Beteiligung (voraussichtlich gegen Ende des Jahres) vorliegen soll. Es ist auch deshalb unverständlich, weil erst dann das noch offene FNP-Verfahren zur Änderung von Bahnbrache in Gewerbe abgeschlossen werden soll.

Abwägung:

Die Annahme ist unzutreffend, soll doch die frühzeitige Behördenbeteiligung sehr zeitnah zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, d.h. noch im März 2013 durchgeführt werden. Das Änderungsverfahren des FNP steht kurz vor seinem Abschluss und wird parallel zum Bebauungsplanverfahren fortgeführt. Das Bebauungsplanverfahren wird weitergeführt.

Stellungnahme:

Hinzu komme, dass kein Plan enthalten sei, der die derzeitige (ggf. Erfassungsstatus 2009) Situation und Lage der schützenswerten Biotope detailliert darstellt, obwohl die Biotoptypen in ihrer Flächenausdehnung im Umweltatlas eingetragen sind. (s. FIS-Broker)

Abwägung:

Der Umweltbericht enthält in der Regel keine Fachpläne. Diese sind in den Fachgutachten enthalten, die die Grundlage für die Umweltprüfung darstellen. Wie der Stellungnahme zu entnehmen ist, liegen dem BLN alle einschlägigen Fachgutachten vor. Die aktualisierten und ergänzten Gutachten werden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung der Öffentlichkeit zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt, u.a. auch im Internet.

Stellungnahme:

Auch dienten die vorliegenden Unterlagen eher der Verwirrung, als der Aufklärung der Sachlage. Allein die Bezeichnung „Gleislinse“ führt zu einer verniedlichenden Einschätzung der Fläche, welche immerhin ca. 43,6 ha umfasste.

Abwägung:

Die Äußerung ist nicht nachvollziehbar, da die Begründung eine ausführliche Beschreibung des Plangebiets hinsichtlich Größe, Lage, Ausdehnung etc. enthält. Der Begriff der Gleislinse ist im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Vertrags eingeführt worden und hat sich aufgrund der Form des Plangebietes ergeben.

Stellungnahme:

Die Pläne der Vorhabenträger werden sehr einseitig und beschönigend beschrieben. Dadurch, dass der naturschutzfachliche Beitrag nahezu komplett fehlt, sieht es so aus, als wenn das Bauvorhaben gebietskonform und ohne größere Konflikte durchgeführt werden kann.

Abwägung:

Die Äußerung unterstellt eine tendenziöse Herangehensweise des Plangebers und ist zudem kaum nachvollziehbar, da es noch keine konkreten Vorhabenträger im Sinne von potentiellen Unternehmen gibt, die einen Investitionsinteresse zeigen und deren Vorhaben beschönigend beschrieben werden könnten. Vielmehr handelt es sich um eine klassische Angebotsplanung auf bahneigenem Gelände. Dies ist angesichts der Größe des Geländes nicht konfliktfrei zu bewerkstelligen. Allerdings ist der Gesetzgeber auch nicht davon ausgegangen, dass Planung nur im konfliktfreiem Raum möglich sein soll (siehe insbesondere § 1 Abs. 7 BauGB). Der naturschutzrechtliche Beitrag ist dem Verfahrensstand entsprechend berücksichtigt worden und wird im weiteren Verfahren weiter qualifiziert.

Stellungnahme:

Auf der Seite 33, Punkt 3.6.3 werde von der Sicherung hoher ökologischer Standards gesprochen. Die Aufzählung nenne jedoch lediglich die derzeit in jedem B-Plan angewandten Festsetzungen zur Versickerung, Begrünung, Anpflanzung und zum Wegeaufbau und stelle allenfalls das Mindestmaß an Anforderungen für die Verbesserung der durch die Nutzung beeinträchtigten Flächen dar.

Abwägung:

Wie dargelegt, handelt es sich um ökologische Standards, die im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme Adlershof/Johannisthal eingeführt und umgesetzt worden sind. Der Plangeber teilt nicht die Auffassung, dass diese nur ein Mindestmaß darstellen.

Stellungnahme:

Wünschenswert wären (allgemeine) Festsetzungen und mit den Bauherren (vertraglich) zu vereinbarende konkrete Maßnahmen zum integrierten Artenschutz.

Abwägung:

Aus Sicht des Naturschutzverbandes mag dies wünschenswert sein. Wenn jedoch bereits eine umfassende Ausgleichskonzeption im Vorfeld gesichert ist, erübrigt sich der Vorschlag.

Stellungnahme:

Laut Hinweis unter dem Punkt 3.9 ist die Pflanzliste nicht Bestandteil der Festsetzungen, sondern gilt nur als Empfehlung. Allerdings wird sie als Festlegung den Flächen mit Bindung zum Anpflanzen zugrunde gelegt. Wenn dem so ist, muss die Pflanzliste auch in der Begründung zum B-Plan enthalten sein, um sie bewerten zu können.

Abwägung:

Der Plangeber ist sich bewusst, dass die Pflanzliste im weiteren Verfahren der Begründung beigefügt werden muss. Die Liste muss jedoch erst erarbeitet und mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt werden. Es handelt sich ja hier um den ersten und frühzeitigen Verfahrensschritt. Der Stellungnahme wird gefolgt werden.

Stellungnahme:

Für die baulich zu entwickelnden Flächen sollten z.B. Gebäude-Begrünungen mit naturschutzfachlicher Ausrichtung (z. B. P. Meffert mündlich: extensiv mit Trockenrasen begrünte Flachdächer für die Förderung der Vogelart Haubenlerche, Galerida cristata) festgesetzt und/oder mit den Bauherren (vertraglich) vereinbart werden.

Abwägung:

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 15 (NEU Nr. 14) ist bereits eine extensive Dachbegrünung zur Festsetzung vorgesehen. Insofern ist der Stellungnahme bereits entsprochen worden.

Stellungnahme:

Auch sollten Standards zur Vermeidung von Tierfallen (z. B. Insekten-Schutzbeleuchtung, Verwendung geeigneter [Glas]scheiben zur Vermeidung von Vogelkollisionen) vorgeschrieben werden.

Abwägung:

Auf die Verwendung von Natriumdampflampen soll in der Nähe zum Landschaftspark hingewirkt werden. Bezüglich der Außenbeleuchtung der Häuser kann keine diesbezüglichen Regelungen aufgenommen werden, da es hierfür keine Rechtsgrundlage gibt. Dies gilt auch für die Festsetzung von [Glas]scheiben zur Vermeidung von Vogelkollisionen. Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

Stellungnahme:

In den Unterlagen seien lediglich Minderungs-, aber weder Vermeidungsmaßnahmen dargestellt, noch deren Fehlen begründet.

Abwägung:

Die Vermeidung käme der 0-Variante, also dem Verzicht auf die Entwicklung eines Wirtschaftsstandortes gleich. Dies würde jedoch dem Grundzug der Planung diametral entgegenstehen. Im Übrigen Siehe Abwägung unter 4.1.

4.2 Biotop- und Artenschutz

Stellungnahme:

Es werden Bedenken gegen die Vernichtung geschützter Biotope vorgetragen. Der Entwurf des B-Planes 9-60 ermögliche einen weitgehende Vernichtung der nach dem § 26a des Berliner Naturschutzgesetzes (SenStadt Hrsg. 2008) geschützten Biotope (bgmr Landschaftsarchitekten Hrsg. 2010) für die der Ausgleich (siehe folgende Absätze und unten) nicht gesichert sei.

Nach SenStadtUm (Hrsg.) (2013) würden von den insgesamt 19,5 ha nach dem § 26 a NatSchG Bln geschützter Biotope etwa 11,8 ha (61 %) vernichtet werden, so dass nur ca. 7,7 ha erhalten werden könnten. Unter den 19,5 ha geschützter Biotope befänden sich als wertvollste Bestandteile etwa 12 ha (siehe SenStadt Hrsg.) geschützter (SenStadt Hrsg. 2008) und deutschlandweit stark gefährdeter (Rieken et al. 2006) Trocken- und Magerrasen. Diese Rasen könnten den FFH-Lebensraumtypen 2330 und bei einer Entwicklung zu einer geschlossenen Grasnarbe, worauf die Armeria elongata-Vorkommen (bgmr Landschaftsarchitekten Hrsg. 2010) hindeuten auch dem prioritären FFH-Lebensraumtyp 6120 zugeordnet werden (Riecken et al. 2006, LUA Hrsg. 2007). Von diesen Rasen würden nur ca. 0,7 ha (etwa 6 %) übrig bleiben, die voraussichtlich noch dazu durch störende Randeffekte stark beeinträchtigt sein würden.

Abwägung:

Naturschutzrechtlich sind Eingriffe auch in gesetzlich geschützte Biotope möglich. Gemäß §30, Abs. 3 BNatSchG kann von dem Zerstörungs- oder Beeinträchtigungsverbot eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen gleichwertig in räumlich funktionalem Zusammenhang ausgeglichen werden können. Ein Ausgleich für Eingriffe in geschützte Biotope in räumlich-funktionalem Zusammenhang ist hier höchstens anteilig möglich. Der Ausgleich wird zwar gleichartig in vollem Flächenumfang erfolgen, jedoch ohne räumlich-funktionalen Bezug zum Eingriffsort. Die Fläche und erforderliche Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen werden in Abstimmung mit der Obersten und unteren Na-

turschutzbehörde festgelegt. Diese Vorgehensweise erfordert eine Befreiung gemäß § 67 Abs. BNatSchG. Hierfür ist das Vorliegen des überwiegenden öffentlichen Interesses an der Durchführung des Vorhabens notwendig. In Nebenstimmungen wird der Ausgleichs- und Ersatzumfang festgelegt, der dann keinen räumlich-funktionalen Bezug zum Eingriffsort mehr aufweisen muss. Die Ergebnisse werden in der Fassung des Umweltberichtes zur Offenlage dargestellt.

Während die Flächenangaben zu den geschützten Biotopen korrekt sind, kann den Ausführungen zur Zuordnung zu FFH-Lebensraumtypen nicht gefolgt werden. Der LRT 2330 bezieht sich ausschließlich auf Binnendünen mit offenen Grasflächen und nicht auf Sekundärstandorte wie Bahnflächen. Eine Zuordnung zum LRT 6120 ist ebenfalls nicht möglich, da die hierfür erforderlichen Pflanzengesellschaften nicht ausgebildet sind.

Die BLN kann dann im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung nochmals Stellung nehmen.

Stellungnahme:

Es werden Bedenken gegen die Vernichtung von Lebensstätten streng geschützter Arten und europäischer Vogelarten vorgetragen.

Der Entwurf ermögliche die weitgehende Vernichtung der mit diesen Biotopen großenteils deckungsgleichen, aber auch darüber hinaus gehenden Lebensräume (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) unter anderem streng geschützter Arten (siehe bgmr Landschaftsarchitekten Hrsg. 2010). Dazu gehörten z. B. die im Anhang I der Vogelschutzrichtlinie der EU gelisteten, nach der Bundesartenschutzverordnung (BMJ Hrsg.) streng geschützten Vogelarten Brachpieper, Anthus campestris und Heidelerche, Lullula arborea und die im Anhang IV der FFH-Richtlinie der EU gelistete Zauneidechse, Lacerta agilis.

Abwägung:

Der Verlust von Lebensstätten europäischer Vogelarten ist bei Umsetzung des Planvorhabens unvermeidbar, artenschutzrechtlich jedoch möglich, sofern Ersatzhabitatem in entsprechender Größe vor dem Eingriff nutzbar in räumlich funktionalem Zusammenhang zur Verfügung stehen (§ 44 Abs.5 BNatSchG). Sofern wie hier der räumlich funktionale Zusammenhang nachweislich nicht gewahrt werden kann, kann eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG zulässig werden, wenn zwingende Gründe des öffentlichen Interesses zur Durchführung des Vorhabens vorliegen, zumutbare Alternativen nicht gegeben sind, der Erhaltungszustand der Populationen der betroffenen Arten in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet sich nicht verschlechtert und eine nach Art und Größe geeignete, dauerhaft rechtsverbindlich gesicherte Kompensationsfläche zur Verfügung steht.

Die Bereitstellung einer entsprechenden Fläche ist ein zentraler Punkt bei der Bewältigung der Umweltfolgen des Vorhabens.

Die Ergebnisse werden im Umweltbericht dargestellt und die BLN kann dann im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung nochmals Stellung nehmen.

Stellungnahme:

Die geschätzte Bestandsreduktion der Zauneidechse im städtebaulichen Vertragsgebiet um gut 60 Prozent sei hoch. Die erhaltbaren geschützten Biotope, darunter der klägliche Rest an Trocken- und Magerrasen seien aber zusätzlich dadurch gefährdet, dass der geplante Grüngang nach Vorgaben neu gestaltet und durch Naherholende und Anlieger genutzt werden solle. Daher sei die Annahme, dass die Hälfte der bestehenden Population erhalten werden könne, fraglich.

Abwägung:

Es ist davon auszugehen, dass im Bereich der zukünftigen Grünfläche ein Teil der vorhandenen Zauneidechsen Population erhalten werden kann. Im Bereich der Bauflächen werden vor Beginn der Bebauung Maßnahmen zur Sicherung der vorhandenen Zauneidechsen getroffen. Diese werden dann auf die externe Ausgleichsfläche verbracht, die so ausgewählt wird, dass sowohl die Anforderungen des Arten- und des Biotopschutzes in vollem Umfang erfüllt werden können.

Es wird vorhabenbedingt zu keiner Reduzierung von Zauneidechsenvorkommen kommen, Es wird eine genügend große Ersatzfläche für eine Besiedlung bereitgestellt. Somit haben Einschätzungen über die Größe, der am Eingriffsort zu erhaltenden Population nur orientierende Bedeutung.

tierenden Charakter und sind für die Bewertung der Beeinträchtigung nicht ausschlaggebend.

Stellungnahme:

Die für Vogelarten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie auch in Berlin erforderlichen Schutzgebiete gebe es für den in Deutschland (in Ryslavy und Mädlow 2008) und in Berlin (Witt 2003) vom Aussterben bedrohten Brachpieper nicht. Vorkommen dieser Art lägen zu einem hohen Anteil (siehe Berliner Ornithologische Arbeitsgemeinschaft Hrsg.) auf den immer seltener werdenden Bahnbrachen, wie dem größten Teil des B-Plangebietes 9-60.

Abwägung:

Auch in Bezug auf die vorkommenden Vogelarten des Anhangs I der Vogelschutz-Richtlinie sei auf oben benannte geltende Rechtslage hingewiesen. Beeinträchtigungen am Eingriffsort sind möglich, sofern das Vorhaben aus zwingenden Gründen des öffentlichen Interesses durchgeführt wird, sich der Erhaltungszustand der Populationen der betroffenen Arten nicht verschlechtert und adäquater Ersatzlebensraum entwickelt wird.

Stellungnahme:

Für den Erhalt der Vorkommen des in Deutschland und im Land Brandenburg vom Aussterben bedrohten (Ryslavy und Mädlow 2008) Steinschmätzers hat das Land Berlin, wegen der verhältnismäßig hohen Bestandsgröße und Siedlungsdichte (vergleiche Witt 2003) regional eine erhöhte Verantwortung. Mit der durch den Entwurf des B-Planes 9-60 ermöglichten Habitatvernichtung werde man dieser nicht gerecht.

Abwägung:

Diesem Sachverhalt wird Rechnung getragen. Die externe Kompensationsfläche wird in ihrer Größe und Struktur so ausgewählt bzw. entwickelt, dass sie neuen Lebensraum für die betroffenen Arten bietet. Der Erhalt der Vorkommen der Art wird damit sichergestellt.

Stellungnahme:

Hinzu kämen geschützte Pflanzen, Heuschrecken, Stechimmen und Tagfalter (siehe bgmr Landschaftsarchitekten Hrsg. 2010). Unter den im B-Plangebiet 9-60 offenbar nicht systematisch untersuchten Tagfaltern (siehe bgmr Landschaftsarchitekten 2010) seien hier weitere gefährdete Arten, wie das in Deutschland stark gefährdete (Reinhardt und Bolz 2011) Kleine Ochsenauge, Hyponephele lycanon und der ebenda gefährdete (ebenda) Komma-Dickkopffalter, Hesperia comma zu erwarten. Die tagaktiven Schmetterlinge sollten zukünftig miterfasst werden. So könne nicht ausgeschlossen werden, dass auch der streng geschützte Große Feuerfalter, Lycaena dispar (Ssymank et al. 1998: Anhang IV) im B-Plangebiet 9-60 auftrete, wie im Bereich des vergleichbaren Biesenhorster Sandes geschehen (Ratsch unveröffentlicht).

Abwägung:

Gemäß § 44, Abs. 5 sind die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote für Vorhaben, die nach dem Baugesetzbuch zulässig sind, auf europäisch geschützte Arten zu konzentrieren.

Die übrigen nachgewiesenen Artengruppen werden im Rahmen der Eingriffsbewertung über den Verlust von für sie geeigneten Biotopflächen mit betrachtet.

Im vorliegenden Fall kann davon ausgegangen werden, dass die für die von Eingriff betroffenen Vogelarten und die Zauneidechse bereitgestellte Ersatzfläche dann auch entsprechende Lebensräume für die von Eingriff betroffenen Schmetterlings-, Heuschrecken und Stechimmenarten bietet.

Der Hinweis zur vollständigen systematischen Erfassung der tagaktiven Schmetterlinge für zukünftige Vorhaben wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Die Lage des vorkommenden Feldhasen (Leitart des Biotopverbundes) sei ungewiss, da dies nicht weiter untersucht worden sei bzw. noch ausstehe. Insgesamt solle auch die Säugetierfauna des B-Plangebietes 9-60 untersucht werden, da hier weitere gefährdete Arten, wie das Mauswiesel, Mustela nivalis (Klawitter et al. 2005: „G - Gefährdung anzunehmen“) und die Feldspitzmaus, Crocidura leucodon (Meinig et al. 2009: Vorwarnliste; vergleiche Banz 1985 und Klawitter et al. 2005) zu erwarten seien. Darüber hinaus könnten lineare Gehölzstrukturen im B-Plangebiet 9-60 bevorzugte Jagdräume für Fledermäuse sein.

se sein. Die allesamt streng geschützten, zumindest im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Fledermäuse (Ssymank et al. 1998), darunter seltener Arten, wie z. B. das Graue Langohr, Plecotus austriacus könnten auch in Gebäuden des B-Plangebietes 9-60 leben (vergleiche B. Lindner mündlich: Vorkommen im Raum Marienfelde von Berlin).

Abwägung:

Prinzipiell erfolgte eine systematische Erfassung für Artengruppen, für die artenschutzrechtliche Zugriffsverbote zu prüfen sind. Dies sind, wie oben genannt, die europäisch geschützten Arten. Bezuglich der Säugetiere wären hier die Fledermäuse prüfrelevant, sofern genutzte oder potenzielle Sommer- oder Winterquartiere von Eingriff betroffen wären. Da aber die einzigen potenziell geeigneten Gebäude (Lokschuppen) erhalten bleiben, und der zu rodende Baumbestand keine Quartiere aufweist (keine Alt- bzw. Höhlenbäume vorhanden), ergibt sich für diese Artengruppen kein Prüf- und damit auch kein Erfassungserfordernis. Die Eignung eines Raumes als Jagdhabitat für Fledermäuse ist kein artenschutzrechtlicher Prüftatbestand.

Stellungnahme:

Es werden Bedenken wegen des Fortwährens der Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes vorgetragen.

Die von dem Bundesnaturschutzgesetz (Bundesanzeiger-Verlag Hrsg. 2009), § 44, Absatz 5 geforderte zeitlich fortgesetzte Erfüllung der ökologischen Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der im Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten, europäischen Vogelarten usw. im räumlichen Zusammenhang werde mit der Umsetzung des vorliegenden Planentwurfes nicht mehr gegeben sein. Damit würden die Verbote des Bundesnaturschutzgesetzes, § 44, Absatz 1, Nummern 1 und 3 (Zugriffsverbote) fortgelten.

Würden solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten vernichtet, so müssten Lizenzen (potenzielle Habitate) in der Umgebung vorhanden oder per Ausgleichsmaßnahmen geschaffen und über einen Biotopverbund für die betroffenen Lebewesen-Arten erreichbar sein. Jedoch seien die in der Umgebung des hier behandelten B-Plangebietes vorhandenen geeignet scheinenden Lebensräume bereits von den betroffenen Arten besetzt und zum anderen der Biotopverbund dorthin durch Straßen stark beeinträchtigt, wenn nicht negiert.

Abwägung:

Die zeitlich fortgesetzte Erfüllung der ökologischen Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann hier nicht gewährleistet werden. In diesem Fall greift jedoch der Ausnahmetatbestand gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG, da für das Vorhaben zwingende Gründe des öffentlichen Interesses zur Durchführung vorliegen, zumutbare Alternativen nicht gegeben sind, der Erhaltungszustand der Populationen der betroffenen Arten in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet sich nicht verschlechtert und eine nach Art und Größe geeignete, dauerhaft rechtsverbindlich gesicherte Kompensationsfläche zur Verfügung steht.

Stellungnahme:

Eine Neugestaltung von Flächen für Zauneidechsen, wie sie in den Unterlagen beschrieben würden, habe erst nach jahrelanger Brachlage die Lebensqualität, wie sie derzeit vorzufinden sei, d. h. dass erst dann genügend Strukturen und Nahrungstiere in diesen Flächen vorhanden seien. Demzufolge könne von einem Erhalt oder einer Sicherung der derzeitigen Qualität der Biotoptypen und Quantität an Artenvielfalt keine Rede sein. Im Grunde genommen komme es zu einem Totalverlust der geschützten Mager- und Trockenrasenbiotope, der Lebensräume für eine der größten Zauneidechsenpopulationen Berlins und einer extrem hohen Artenvielfalt, wie sie sonst in dieser Dimension kaum woanders in Berlin zu finden seien.

Abwägung:

Die Auswahl und Neugestaltung der externen Kompensationsfläche wird so vorgenommen, dass für Zauneidechsen geeignete Habitate kurzfristig herzustellen sind (vorrangig Auslichtung, Rodung von Gehölzbeständen).

Stellungnahme:

Dass es sich sicherlich um eine der größten Zauneidechsenpopulationen Berlins (bgmr Landschaftsarchitekten Hrsg. 2010: 39 Fundpunkte, z. T. mit mehreren gesehenen Tieren) handele, werde in der Begründung zum B-Plan 9-60 nicht erwähnt. Wie sich bei einem jahrelang überwachten Projekt an der Schnellerstraße / Köllnische Straße (Treptow) gezeigt habe, seien solche Sichtungen = Zufallsfunde nur ein Bruchteil der tatsächlich vorhandenen Tiere. Aus dieser Erfahrung heraus, müsse hier mit ca. 1000 Tieren gerechnet werden. Auf ähnlichen Flächen mit anderen Projekten seien in Berlin max. 30 Tiere gesichtet (Zufallsfunde) worden.

Abwägung:

Die Aussagen zur Qualität der Zauneidechsenpopulation werden zur Kenntnis genommen. Sie sind im Fachgutachten enthalten. Sofern sich die Qualität bei der aktuellen Erfassung 2013 betätigt, wird der Sachverhalt auch im Umweltbericht dargestellt.

Stellungnahme:

Die Lebensstätten-Verluste, z. B. der streng geschützten Zauneidechse seien darüber hinaus zumindest im Land Berlin tendenziell oder tatsächlich nicht mehr ausgleichbar. Immer mehr Bahnflächen seien in Berlin versiegelt worden oder sollten es werden. Selbst in dem anfangs für den Ausgleich vorgesehenen Biesenhorster Sand drohten Nutzungs-aufnahmen (TVO, Bahnnutzungen) Siedlungsareale der Zauneidechse und anderer Arten zu verkleinern.

Nur sei es so, dass der Biesenhorster Sand bereits ziemlich dicht mit Zauneidechsen besiedelt sei und er bereits jetzt umzusiedelnde Populationen aufnehmen solle, aber dies jetzt schon kaum noch könne und eventuell irgendwann selbst Ausgleichsmaßnahmen benötige, nur wo?

Hierfür käme das B-Plangebiet 9-60 in Betracht, wenn es im Netto aufwertbare Teilflächen aufweisen solle.

Abwägung:

Vorliegend wird teilweise vor Ort und teilweise extern auf einer an der brandenburgischen Brachfläche Nahe der Berliner Stadtgrenze ausgeglichen.

Stellungnahme:

Das B-Plangebiet 9-60 weise vermutlich eine ähnliche Wertigkeit wie der Biesenhorster Sand auf (siehe z. B. Grabowski und Moeck 2000 und Fachgruppe Entomologie Berlin Hrsg. 2005 und vergleiche bgmr Landschaftsarchitekten Hrsg. 2010). Letzterer sei für die Unterschutzstellung als LSG mit einem integrierten NSG vorgeschlagen worden (Ratsch 1995, Grabowski und Moeck 2000).

Abwägung:

Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Naturähnere Ökosysteme seien zudem automatische oder halbautomatische (teilweise) Gratisproduktionsstätten von lebensnotwendigen Umweltbedingungen (z. B. Grundwasser, Klima, erholsame strukturelle Vielfalt) für den Menschen. Nicht zuletzt im Zusammenhang mit dem Klimawandel seien die großen Offenflächen für den Menschen direkt, als z. B. Grundwasser- und Kaltluftentstehungsgebiete sowie als Natur-Parks für die Naherholung (vergleiche das NSG „Schöneberger Südgelände“) von wachsender Bedeutung. Die Bedeutung für die Naherholung nehme aus Klima- und Ressourcenschutzgründen prognostisch gegenüber der Fernerholung (Flugverkehr) noch zu.

Besonders erholsam seien parkartig offene artenreiche Ökosysteme, wobei der Offenheitsgrad auch den Naturschutzz Zielen dienen müsse.

Offenland-Ökosysteme bedürften generell einer den offenen Zustand erhaltenden Behandlung. Diese sei sowohl im Biesenhorster Sand, als auch im B-Plangebiet 9-60 erforderlich

Abwägung:

Dass naturnahe Ökosysteme sich positiv auf die Umwelt auswirken ist nicht strittig und geradezu – wie die Bezeichnung schon sagt – in der Natur der Sache liegend. Vorliegend handelt es sich jedoch nicht um eine Naturlandschaft und Offenfläche, die erstmalig einer

anderen Nutzung zugeführt werden soll, sondern um Bahnanlagen, die einst gewerblich als Betriebsbahnhof genutzt worden sind und erst in den letzten Jahren brach liegen. Im Sinne der Innenentwicklung soll hier jedoch eine gewerbliche Entwicklung den Vorrang erhalten. Dies ist im Wesentlichen begründet durch den zukünftigen Bedarf an Erweiterungsflächen angrenzend an die Flächen der Entwicklungsmaßnahme und zusätzlich durch die sehr gute verkehrliche Anbindung und Erschließung/infrastrukturellen Vorleitungen.

Dabei wird jedoch der Erholungsfunktion ebenfalls ein hoher Stellenwert eingeräumt, der sich allerdings nicht nur auf das Plangebiet selbst konzentriert, sondern vielmehr übergeordnete Verbindungen mit berücksichtigt. So entsteht nicht nur eine Grünzugverbindung entlang der Bahnfläche, sondern auch eine Ergänzung der sogenannten Ostfuge, die wiederum eine Verbindung zum 68 ha großen Landschaftspark (Landschaftsschutzgebiet und Naturschutzgebiet) darstellt. Zusätzlich wird eine Verbindungsbrücke über S-Bahn und B 96 (Adlergestell) vom Land Berlin geplant, die eine Anschlussbeziehung zum naturnelassenen Erholungsgebiet Köllnische Heide schafft. Damit ist das Plangebiet in besonders guter Weise mit Zugangsmöglichkeiten zu Naturräumen versorgt. Im Geltungsbereich werden zudem etwa 3,2 ha als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Es ist vorgesehen, diese in ihrem heutigen Charakter weitgehend zu erhalten und keine grundsätzliche gärtnerische Umgestaltung vorzunehmen. Die Stellungnahme führt zu keiner Planänderung.

Stellungnahme:

Das B-Plangebiet 9-60 werde derzeit (weitgehend) nicht gepflegt und im Biesenhorster Sand gebe es derzeit eine Pflege ausschließlich durch Volontäre, welche derzeit noch nicht ausreichten, um die Wertigkeit aller Teilstücken aufrecht zu erhalten (vergleiche die eintrittsgeldpflichtigen Flächen der Grün Berlin Park & Garten GmbH, wie das NSG „Schöneberger Südgelände“).

Abwägung:

Dem Plangeber erschließt sich nicht, worauf diese Aussage zielt. Von daher hat sie keine Auswirkung auf die Abwägung.

Stellungnahme:

Im Biesenhorster Sand soll u. a. ein artenschutzrechtlicher Ausgleich für den Eingriff im Bahngebiet an der Heidestraße erfolgen, welcher in seiner Größe und damit Verortung selbst naturschutzfachlich problematisch sei. Die Eisenbahn-Vorhalteflächen im Biesenhorster Sand ließen offenbar einen Ausgleich und Ersatz im zuwachsenden Offenland des ehemaligen Rangierbahnhofes Wuhlheide nicht zu.

Somit könnte dieser Ausgleich oder ein Teil davon vorbehaltlich der fachlichen Prüfung im B-Plangebiet 9-60 erfolgen, wenn es (weitgehend) dem Naturschutz erhalten bliebe.

Abwägung:

Der Biesenhorster Sand steht als Ausgleichsstandort nicht mehr zur Verfügung. Im Übrigen bedeutet die Stellungnahme eine Umkehrung der Intention der Planung bedeuten, wäre doch eine gewerbliche Entwicklung nicht möglich. Im Übrigen siehe Punkt 4.1 der Abwägung.

Stellungnahme:

Weiterhin bildeten Bahnflächen nicht nur Lebensstätten, sondern ein bedeutendes Netzwerk für den Biotopverbund, welches flächige Knoten (Kerngebiete), wie das Gebiet des B-Planes 9-60, als Vermehrungszentren, Trittssteine (u. a. Raststätten) und Strahlursprünge der Ausbreitung von Populationen benötige (siehe auch bgmr Landschaftsarchitekten Hrsg. 2010).

Abwägung:

Die Bedeutung von Bahnflächen für den Biotopverbund wird nicht in Frage gestellt. Grundstrukturen werden deshalb auch erhalten, um den Biotopverbund nicht zu unterbrechen.

Stellungnahme:

Besonders wichtig sei nicht zuletzt auch wegen des Klimawandels, dass möglichst große zusammenhängende und damit strukturell vielfältige Flächen für den Natur- und Arten-

schutz erhalten blieben. Nur solche Gebiete böten einer großen Vielzahl von Arten Lebensstätten und in schlechten Zeiten noch Orte als Refugien zum Überleben von Populationen.

Abwägung:

Die Stellungnahme ist eine richtige Beurteilung aus der Sicht des Natur- und Artenschutzes. Die Entwicklung von Natur und Landschaft ist jedoch nur ein Belang unter vielen, ein zwingendes Optimierungsgebot besteht nicht. Der Plangeber bleibt bei seiner Abwägung, der zufolge das Gebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes hauptsächlich für eine gewerbliche Nutzung entwickelt werden soll. Die naturschutzrechtlichen Belange werden jedoch alle im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften gewahrt.

Stellungnahme:

Mehrere Gebiete innerhalb Berlins würden auch deshalb benötigt, weil jedes Gebiet eine Individualität aufweise, welche sich u. a. in einer nicht 100-prozentigen Übereinstimmung der Artenspektren äußere. So sei im Biesenhorster Sand die Gartenspitzmaus, Crocidura suaveolens nachgewiesen (Ratsch unveröffentlicht) worden, während das B-Plangebiet 9-60 im Verbreitungsgebiet der Feldspitzmaus (siehe oben) liege. Daher könne die biologische Vielfalt Berlins (vergleiche SenStadtUm Hrsg. 2012: Berliner Biodiversitätsstrategie*) nur über den Schutz, die Pflege und die naturschutzfachliche Entwicklung vieler ausreichend großer und vernetzter Gebiete erhalten und gefördert werden.

Die Bedeutung des nicht übereinstimmenden Teils des Artenspektrums der verschiedenen Gebiete für den Erhalt der Biodiversität könne, wie im Falle des Biesenhorster Sandes und des B-Plangebietes 9-60 so weit gehen, dass diese Gebiete relativ unersetztlich seien, weil sie die einzigen Vorkommen von Arten innerhalb Berlins beherbergen würden. So seien im B-Plangebiet 9-60 nach bgmr Landschaftsarchitekten (Hrsg.) (2010) eine Goldwespenart neu für Berlin und eine in Berlin verschollene Laufkäferart wieder gefunden worden (vergleiche Fachgruppe Entomologie Berlin Hrsg. 2005: entsprechende Ergebnisse für den Biesenhorster Sand).

Abwägung:

Würde der Plangeber der Argumentationsschiene folgen, wäre die Entwicklung der biotischen Vielfalt als Maxime planerischen Handels anzusehen, der gegenüber die Entwicklung von städtischen Strukturen zurückstehen müsste. Die Entwicklung von Natur und Landschaft ist jedoch wie bereits vorgetragen nur ein Belang unter vielen, der keinem Optimierungsgebot unterliegt.

Die ökologische Wertigkeit sowohl des ehem. Betriebsbahnhofes Schöneweide, als auch des Biesenhorster Sandes sind unstrittig. Die daraus gezogene Schlussfolgerung, dass sie deshalb „relativ unersetztlich“ sein, kann nicht nach vollzogen werden. Es handelt sich nicht um Flächen mit Biotopstrukturen, die unersetztlich sind bzw. sehr langen Wiederherstellungszeiträumen unterliegen wie etwa Moor- oder Waldbiotope. Mit entsprechenden Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen können ähnlich strukturierte Bereiche mit gleichem Wert (Brachflächen mit unterschiedlichen Sukzessionsstadien) auch kurz- bis mittelfristig wieder neu entstehen.

Stellungnahme:

Vollständigere Aussagen über die Artenspektren von Gebieten ließen sich erst nach mehrjährigen Erfassungen machen, denn nicht jede Art trete in jedem Jahr auf oder so häufig auf, dass sie registriert würden (siehe ebenda und obern: Großer Feuerfalter).

Abwägung:

Bezüglich der zeitlichen Dimension der Erfassungen ist immer zwischen Aufwand und Ertrag (Erkenntnis) abzuwegen. Im Rahmen eines B-Plan-Verfahrens wesentlich sind die Artengruppen mit wahrscheinlichen Vorkommen von europäisch geschützten Arten. Hierzu gehören die genannten Artengruppen nicht. Bei den kartierten Arten richtet sich die Erfassung nach Standardmethoden. Diese gelten als anerkannte Grundlage für die Bewertung von Eingriffen... Weiterreichende Erfassungen sind im Sinne von wissenschaftlichen Erkenntnisgewinnen sicher von Vorteil, bei der Beurteilung von Vorhabenswirkungen aber nicht zwingend erforderlich (s.o.). Hier muss auch die Handlungsfähigkeit des Plangebers Berücksichtigung finden.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Stellungnahme:

Im B-Plangebiet 9-60 sollten auch die streng geschützte Schlingnatter (Reptilia: Coronilla austriaca) gesucht werden.

Abwägung:

Wie bereits oben erläutert, wurden die Untersuchungen auf die Artengruppen konzentriert die artenschutzrechtlich prüfrelevant sind.

Stellungnahme:

Die Berliner Strategie zur Biologischen Vielfalt (SenStadtUm Hrsg. 2012) formuliere im Themenfeld „Arten und Lebensräume“ folgende Ziele:

„Ziel 1) Artenvielfalt und Verantwortung für besondere Arten

Berlins strebt an, die hohe Anzahl von Tier- und Pflanzenarten auf seinem Gebiet zu erhalten und dabei insbesondere die Bestände seltener und gefährdeter sowie anderer naturschutzfachlich bedeutsamer Arten zu sichern. Für ausgewählte Arten soll zudem eine Verbesserung der Bestandssituation herbeigeführt werden.

Ziel 2) Gebietsfremde Arten

Gebietsfremde Arten werden beobachtet, aber nur reguliert, wenn sie die biologische Vielfalt erheblich zu beeinträchtigen drohen und entsprechende Maßnahmen nachhaltig Erfolg versprechen. Dabei liegt der Schwerpunkt auf Ansätzen zur Vorbeugung negativer Auswirkungen gebietsfremder Arten.

Ziel 3) FFH-Lebensräume

Berlin strebt einen günstigen Erhaltungszustand seiner FFH-Lebensräume an und gewährleistet notwendige Managementmaßnahmen.

Ziel 4) Besonders geschützte Biotope

Berlin setzt sich für die Erhaltung besonders geschützter Biotope ein und fördert die neue Entwicklung naturschutzfachlich wertvoller Biotope auf dafür geeigneten Flächen im Rahmen der Stadtentwicklung.

Ziel 5) Biotopverbund

Berlin setzt das Berliner Biotopverbundsystem um und berücksichtigt hierbei auch neue Erkenntnisse über die Zielarten.“

Abwägung:

Im Rahmen der Bauleitplanung sind alle privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwegen. Die in der Berliner Strategie zur Biologischen Vielfalt verfolgten Ziele repräsentieren nur eine von vielen oft in Konkurrenz stehenden Zielvorstellungen. Im Übrigen hat der Plangeber sich darum bemüht, die genannten Ziele weitgehend zu berücksichtigen.

4.3 Eingriff/Ausgleich

Stellungnahme:

Es werden Bedenken wegen nicht gesicherter Ausgleichsmaßnahmen vorgetragen.

Ein artenschutzrechtlicher Ausgleich (siehe Bundesnaturschutzgesetz, § 44, Absatz 5) im Land Brandenburg (Jochmontageplatz Fredersdorf) würde nicht mehr im räumlichen Zusammenhang mit dem hier behandelten B-Plangebiet erfolgen. Er läge auch in einem anderen Naturraum (siehe Wahnschaffe 1882: z. T. lehmige Grundmoränenplatte Barnim-Hochfläche; vergleiche die Lage des B-Plangebietes 9-60 nach Kaunhowen und Dietz 1937: sandiges Urstromtal). Die Naturausstattung dieser für den Ausgleich vorgesehenen Fläche sei derzeit wohl unbekannt, zumindest werde sie in den Unterlagen nicht beschrieben. Zu befürchten sei, dass sie andere Substrate (siehe oben: Wahnschaffe 1882 und Kaunhowen und Dietz 1937) und/oder ein anderes Ortsklima (vergleiche SenStadt Hrsg. Umweltatlas von Berlin: das wärmere Stadtklima Berlins), als das B-Plangebiet 9-60 und/oder selbst bereits (die) Arten aufweise für die der Ausgleich vorgenommen werden soll.

Im letzteren Fall sei die Möglichkeit einer Erhöhung der Siedlungsdichte durch Maßnahmen der Habitat-Optimierung bzw. Lizenzschaffung fraglich. Das liege daran, dass die für den Ausgleich vorgesehene Fläche zum einen keine weiteren Habitat-Potenziale mehr aufweisen könne und zum anderen daran, dass zusätzliche Individuen wegen möglicher

Revierverteidigungen und wegen Nahrungsangebot nicht beliebig dicht angesiedelt werden könnten. Bei einer zu hohen Siedlungsdichte kommt es über eine verminderte Reproduktionsrate und eine erhöhte Todesrate zu einer Verminderung der Individuenzahl oder zu einer Abwanderung in Gebiete mit ungewisser Eignung als Lebensstätte für die jeweils betroffene Art (Gedränge-Effekte).

Darüber hinaus wäre der Ausgleich im Land Brandenburg ein Präzedenzfall, welcher der Verminderung der Lebensqualität des Menschen in der Stadt Berlin durch eine Verminde rung der Grün- und Freiflächen Tür und Tor öffne. Dabei sei nicht zuletzt im Zusammenhang mit dem Klimawandel das Gegenteil erforderlich.

Zudem sei dieser Ausgleich rechtlich fraglich.

Abwägung:

Die Sicherung der Ausgleichmaßnahmen erfolgt im Zuge des weiteren Planverfahrens.

Die Nutzung der Fläche in Fredersdorf wird in diesem Falle unabhängig von der Lage im Naturraum angestrebt, da es sich um eine Fläche handelt, die in der Genese und Größe der Eingriffsfläche entspricht. Beides sind großflächig und in größerer Mächtigkeit mit überwiegend sandigem Substrat aufgeschüttete Bereiche, auf denen sich nach Aufgabe der Bahnnutzung unabhängig vom natürlichen Bodensubstrat eine vergleichbare Biotopstruktur entwickelt hat.

Für die Fläche in Fredersdorf wird die Bestands situation (Biotope, Fauna) analog dem Bies enhorster Sand aktuell untersucht. Darauf aufbauend wird das Ausgleichspotenzial im Detail bestimmt, bzw. es werden die Maßnahmen festgelegt, die erforderlich sind, um den Ausgleich für Eingriffe in die gesetzlich geschützten Biotope und den Faunenbestand zu kompensieren.

Die rechtlichen Fragen zur Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen im Land Brandenburg sind seitens SenStadtUm abschließend geklärt. Siehe hierzu Abwägung und Beantwortung der Stellungnahme des Bezirksamts Treptow-Köpenick von Berlin, Abt. Umwelt, Grün und Immobilienwirtschaft, Fachbereich Naturschutz, UmNat AL

Beide Flächen, sowohl das ehemalige Betriebsgelände in Schöneweide noch die ange dachte Ausgleichsfläche in Fredersdorf stehen als Grün- und Freiflächen den Menschen nicht zur Verfügung. Das Thema Klima steht auch nicht unmittelbar mit der Erholungsnutzung im Zusammenhang.

Stellungnahme:

Was dem Maß der durch den B-Planentwurf 9-60 ermöglichten Bebauung weiterhin wi derspricht, ist, dass es sich bei der Planung um eine reine Angebotsplanung handelt, welche somit noch nicht einmal auf konkreter Nachfrage beruht, sondern sozusagen auf „Verdacht“ und Vermutung erarbeitet wird, in der Hoffnung diese Fläche Gewinn maximie rend für produzierendes Gewerbe und auf „schnellem Wege“ ohne großen Widerstand vermarkten zu können.

Abwägung:

Die Angebotsplanung ist die originäre Aufgabe der Bauleitplanung. Sie ist ein Instrument der Gemeinde, auch langfristige Entwicklungen steuern zu können. Dabei ist das Vorhandensein konkreter Nutzungsanforderungen keine Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplans. Wie der Bereich der benachbarten Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ gezeigt hat, ist es gerade auch im Südostraum Berlins richtig und zukunftsweisend, Flächen für eine bauliche/gewerbliche Entwicklung bereit zu stellen.

Stellungnahme:

Es wird eine Minimierung der ermöglichten Eingriffe angeregt, indem eine starke Verminde rung der im B-Plangebiet 9-60 zur Bebauung vorgesehenen Flächen (Beschränkung möglichst auf die gewerblich vorgeprägten Flächen südwestlich des zur Verlagerung vor gesehenen Gleises) gefordert wird.

Mit dem Boden, als nicht vermehrbares Gut solle sorgsam umgegangen und untersucht werden, ob und in wie weit neue Gewerbeansiedlungen nicht auf geeigneteren Flächen und Flächen sparernder erfolgen könne.

Die möglichst in verminderter Größe (siehe oben) zur Bebauung vorgesehenen Flächen des B-Plangebietes 9-60 sollten erst dann in Anspruch genommen werden, wenn festge setzte Bauflächen anderer B-Plangebiete (z. B. im angrenzenden WISTA-Gelände) und

(ehemals) (hoch) bebaute, nach § 34 BauGB bebaubare Brachen genutzt worden seien (vgl. die potenziell für die Gewerbeerweiterung vorgesehenen Flächen in dem Gelände des Flughafens Tegel).

Da noch zahlreiche andere, derartige, nicht gewerblich genutzte Potenzialflächen im Umfeld des B-Plangebietes und in Berlin vorhanden sind, ist es fraglich, ob die durch den B-Planentwurf 9-60 ermöglichte Bebauung in diesem Gebiet notwendig oder in diesem Maße notwendig ist. Nach den Ausführungsvorschriften zur Anwendung des § 26a des Berliner Naturschutzgesetzes – Schutz bestimmter Biotope – vom 18. Oktober 2000, Teil II, Absatz (3) „ist die Maßnahme nur dann notwendig, wenn das Vorhaben nicht in zumutbarer Weise an einer anderen Stelle oder in einer anderen, das Biotope schonenden Art und Weise ausgeführt werden kann und der angestrebte Erfolg zugunsten des Gemeinwohls mit hoher Wahrscheinlichkeit eintreten wird.“

Die Nähe zum WISTA-Gelände könnte auch bei ortsferneren Gewerbeansiedlungen durch moderne Medien hergestellt werden.

Abwägung:

Die Stellungnahme übersieht, dass es sich um eine Nachnutzung einer einst als Bahnbetriebsgelände genutzter Fläche handelt, die nicht die erstmalige Inanspruchnahme von Grund und Boden nach sich zieht. Es handelt sich also genau um die Wiedernutzung gewerblich vorgeprägte Flächen und damit um den sparsamen und schonenden Umgang von Grund und Boden. Die Tatsache, dass das Gelände inzwischen fast vollständig bebaut worden ist und sich eine Sukzessionsvegetation entwickelt hat. Eine solche Entwicklung trifft auch für andere brachgefallene Flächen zu.

Würde der Plangeber der Argumentationsschiene folgen, wäre die Wahrung von Brachen und Freiflächen zur Sicherung des Biotope- und Artenschutzes als Maxime planerischen Handels anzusehen, der gegenüber die Entwicklung von städtischen Strukturen zurückstehen müsste. Bauleitplanung ist nach den Regelungen des Baugesetzbuches durchzuführen. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwegen. Die Entwicklung von Natur und Landschaft ist jedoch nur ein Belang unter vielen, ein zwingendes Optimierungsgebot besteht nicht. In der Abwägung sind auch andere Belange wie Innenentwicklung, Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur insbesondere der verkehrlichen Vorleistungen etwa in Form von ÖPNV-Anbindungen, Schaffung von Arbeitsplätzen, Sicherung der Prosperität der Gemeinde insgesamt unter Berücksichtigung der einzelnen Teilläume etc. zu berücksichtigen.

Abgesehen davon würde die vorgeschlagene Vorgehensweise einen unzulässigen Eingriff in den Nießbrauch privaten Eigentums bedeuten. Das Land Berlin hätte zudem eine Steuerungsmöglichkeit nur bei Flächen, die sich in seinem Eigentum befinden und auch bei landeseigenen Flächen kommen andere Aspekte bei der Verwertung zum Tragen, als ausschließlich die des Biotopschutzes.

Unter der Maßgabe, dass der Ausgleich nach rechtlichen und faktischen Erfordernissen gesichert worden ist, besteht keine Notwendigkeit die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes durch zusätzliche Reduzierung des Maßes der Nutzung weiter einzuschränken. Es soll ein funktionsfähiges Gewerbegebiet entstehen und ein Spielraum für die gewerbliche Entwicklung ermöglicht werden. (siehe auch Abwägung unter 4.1). Die Nutzungsmaße, die zur Festsetzung vorgesehen sind, liegen zum größten Teil unterhalb der Obergrenzen der BauNVO. Zudem darf die zulässige Grundfläche nur um 20% überschritten werden, während § 19 Abs. 4 eine 50% Überschreitung ermöglichen würde.

Stellungnahme:

Angesichts der landesweiten naturschutzfachlichen Bedeutung großer Teile des B-Plangebietes 9-60 (siehe bgmr Landschaftsarchitekten Hrsg. 2010) und der derzeit noch fehlenden gesicherten Ausgleichsmöglichkeit wird gebeten, das Maß der im B-Planentwurf vorgesehenen baulichen Nutzung zu überprüfen (Vermeidung von Ermessensfehlern).

Abwägung:

Die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen in erforderlichem Umfang wird vor der Abwägungsentscheidung des Planverfahrens sichergestellt. Eine Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung zur Eingriffsminderung vor Ort ist nicht erforderlich. Der Stellungnahme ist gefolgt worden, ohne dass sie zu einer Änderung des Bebauungsplans führt.

Stellungnahme:

Es wird empfohlen statt einer Bebauung mit Gewerbe, viel größere Flächenanteile des *B-Plangebietes 9-60* als Ausgleichs- und Ersatzfläche für weitere Bauvorhaben in die Ausgleichskonzeption von Berlin mit aufzunehmen und dafür zu sichern, das entsprechende Potential vorhanden sei.

Abwägung:

Die Stellungnahme lässt außer Acht, dass es sich die Flächen innerhalb des Geltungsreiches sich entsprechend der Vornutzung als Bahnbetriebsgelände überwiegend im Eigentum der DB Netz AG und teilweise im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland, Bundeseisenbahnvermögen (BEV) befinden. Nur einige untergeordnete Teilflächen gehören dem Land Berlin, so dass alle Flächen, die in öffentliche Grünflächen überführt werden sollen vom Land Berlin erworben werden müssten.

Stellungnahme:

Langfristig könnte die Unterschutzstellung eines Teils der Fläche angestrebt werden, was der Verpflichtung Berlins gegenüber der EU, mindestens 11 % der Landesfläche als Schutzgebiet auszuweisen, dienlich wäre. Dieser Verpflichtung stehe seit 2007 noch immer unverändert ein Schutzgebietsanteil von 6 % gegenüber (*siehe auch oben: fehlende Schutzgebiete für den Brachpieper*).

Abwägung:

Zu den übergeordneten Planungszielen im öffentlichen Interesse siehe oben.

Stellungnahme:

Es wird der Schutz, die Pflege und die naturschutzgerechte Entwicklung der naturschutzfachlich bedeutsamen Räume dieses B-Plangebietes gefordert. Dabei solle der Sachverhalt der Biotope übergreifenden Habitate (landschaftsökologischer Zusammenhang) beachtet werden.

Abwägung:

Der Belang ist beachtet worden durch die Herstellung von räumlichen Bezügen zum Landschaftspark Adlershof und zur Köllnischen Heide (Verbindungsbrücke).

Stellungnahme:

Angemessen wären die Ausweisung dieser Räume als Naturschutzgebiet (NSG), welches von einem Landschaftsschutzgebiet (LSG) als Puffer umgeben ist (vergleiche den Naturpark NSG „Schöneberger Südgelände“) und die Anbindung dieser Räume über einen optimierten Biotopverbund an vergleichbare Lebensräume in der Umgebung.

Abwägung:

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.

Angemessen wären die Ausweisung dieser Räume als Naturschutzgebiet (NSG), welches von einem Landschaftsschutzgebiet (LSG) als Puffer umgeben ist (vergleiche den Naturpark NSG „Schöneberger Südgelände“) und die Anbindung dieser Räume über einen optimierten Biotopverbund an vergleichbare Lebensräume in der Umgebung.

Stellungnahme:

Gleichzeitig könnten geeignete Flächen für die Erholungsnutzung gestaltet und entsprechend freigegeben werden, ohne die schützenswerten Biotope zu beeinträchtigen (vergleiche die Nutzungsweise der Gebiete LSG/NSG „ehemaliges Flugfeld Johannisthal“ und NSG „Schöneberger Südgelände“).

Abwägung:

Der Belang der Erholungsnutzung ist durch die Ausweisung des Grünzuges entlang der Bahn berücksichtigt worden, auch wenn dieser nicht als Nullvariante verfolgt werden soll (siehe Abwägung unter Punkt 4.1).

Stellungnahme:

Es werden Bedenken wegen der fehlenden Nullvariante, mangelnder Beachtung betriebsbedingter Beeinträchtigungen und des erforderlichen Biotopverbundes vorgetragen.

Abwägung:

Aussagen zur Nullvariante werden in der Fortschreibung des Umweltberichtes im Kap. 2.4 „Anderweitige Planungsmöglichkeiten“ getroffen.

Stellungnahme:

In den Unterlagen seien Varianten der Planung vorgestellt worden. Leider fehle dabei die sogenannte Null-Variante, d. h. die Prognose der Entwicklung, die eintreten würde, wenn keine Bebauung stattfände und wenn das Gebiet bzw. derzeit zur Bebauung vorgesehene Flächen unter Schutz gestellt werden würden. Es werde lediglich erwähnt, dass das Gebiet allgemein der Sukzession unterliege. Doch das treffe auf alle Flächen der Welt zu, welche vom Menschen unberührt bleiben würden. Die Berliner Biodiversitätsstrategie (siehe auch unten) siehe aber den Erhalt und die Förderung von Artvorkommen und Biotopen und damit Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen vor.

Abwägung:

Die BLN –Interpretation der Nullvariante ist nicht korrekt. Nullvariante bedeutet Entwicklung gemäß den geltenden Rahmenbedingungen (ungenutzte Bahnfläche, die der Sukzession unterliegt). Bei der von der BLN beschriebenen Nullvariante handelt es sich um eine „Entwicklungsvariante Naturschutz“ die hier nicht Gegenstand der Umweltprüfung und des B-Planverfahrens ist.

Stellungnahme:

Stattdessen werde erklärt, dass der geplante Grünzug die Vernichtung der wertvollen Lebensräume, der Kältebrücke und der Frischluftschneise adäquat ausgleichen könne, da auch dort störungsfreie bis –arme Bereiche entwickelt (nicht erhalten) werden könnten.

Abwägung:

Die Aussagen sind nicht nachvollziehbar.

In den Unterlagen wird erklärt, dass wertvolle Lebensräume nur anteilig erhalten werden können. Deswegen wird ja eine externe Kompensation in größerem Umfang erforderlich. Weiterhin wird dargestellt, dass die gleisparallele Grünfläche klimatische Funktionen übernehmen kann. Von einem adäquaten Ausgleich wird nicht gesprochen.

Stellungnahme:

Dies könne nur erreicht werden, wenn man die geplante Nutzung durch Anlieger, Anwohner und Naherholende durch Stellung von Zäunen begrenze. D. h. nur wenn die geplanten Grünflächen mittels Zäunen von den Wegen und Gewerbegebäuden abgegrenzt würden, könnte man Störungen verhindern. Ansonsten komme es zu Erholungsnutzungen, wie sie bereits jetzt im WISTA-Gelände oder ähnlichen Gebieten stattfinden, z. B. Picknicks, Grillen, Ballspielen, Hundeauslauf, etc.

Doch eine Begrenzung der Flächen gegen die Erholungsnutzung führe zur Verschlechterung der Bedingungen (Landschaftsbild) für die Freizeit- und Erholungsnutzung des Schutzbutes Mensch. Das widerspricht jedoch dem Wesen des Landschaftsprogramms von Berlin.

Abwägung:

Die Abgrenzung unterschiedlicher Teilräume für verschiedene Zielstellungen ist nicht zwangsläufig mit dem Bau hoher Zäune verbunden. Wie andere Beispiele wie der Landschaftspark, das Schöneberger Südgelände oder das Gleisdreieck zeigen, können Arten- schutz und Erholungsnutzung durch Mittel voneinander getrennt werden, die gestalterisch das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Im Übrigen kann aufgrund der Randlage des Grünguges davon ausgegangen werden, dass der Nutzungsdruck in Bezug auf Ballspiel und Grillen an dieser Stelle gering sein wird.

Die Stellungnahme verkennt, dass hier Teile des Bahngeländes erstmalig im Geltungsbereich für eine Erholungsnutzung (Grünzug) zur Verfügung gestellt werden. Zudem kommt den Festsetzungen eine wichtige Funktion durch die Verknüpfung der Erholungsräume zu.

Stellungnahme:

Das geplante Industriegleis, wenn es gewünscht wird, solle zusätzlich in diesem Grünzug verlaufen, was zusätzlich zu einer Verschlechterung der Erholung und des Naturhaushaltes führen werde.

Abwägung:

Das Industriegleis ist gegenwärtig nicht innerhalb der öffentlichen Grünfläche vorgesehen, sondern innerhalb der privaten Bindung zum Anpflanzen in dem 14,8 m breiten Gelände-Streifen entlang der öffentlichen Grünfläche. Dieser Streifen ist hinsichtlich seiner Anpflanzungsverpflichtung im weiteren Verfahren noch zu qualifizieren. Seine Funktion als optische Erweiterung durch Freihaltung von Bebauung wird er auch dann wahrnehmen können, wenn das Anschlussgleis hier liegt. Sollte es zum Bau dieses Gleises kommen, wird es nicht eher zu einer sporadischen Nutzung kommen, die mit dem regulären Bahnbetrieb nicht vergleichbar ist. Dieser findet östlich des Grünzuges ohnehin statt, so dass das Anschlussgleis keine grundlegend andere Ausgangssituation für die Erholungsnutzung bedeutet. Für den Naturhaushalt stellen Gleisanlagen nicht zwingend eine Verschlechterung dar, da diese Flächen gerade von geschützten Arten in Anspruch genommen werden.

Stellungnahme:

Weitere Belastungen kämen auf diese Grünflächen zu, wenn tatsächlich Gewerbe in Form von Übernachtungen (Hotel, Pension), Gaststätten und Schankgewerbe sowie in GE 12 Spielstätten angesiedelt werden, so wie es lt. Planung angestrebt wird.

Abwägung:

Die Stellungnahme ist nicht nachvollziehbar, da nicht erkennbar ist warum etwa ein Hotel im Gewerbegebiet eine größere Belastung für den Grünzug sein soll als eine sonstige gewerbliche Nutzung. Auch ist keinesfalls die Ansiedlung von Spielstätten im GE 12 angestrebt. Im Bebauungsplan sind lediglich Vergnügungsstätten, die regelmäßig im Bebauungsplan zulässig sind, nicht ausgeschlossen worden, weil diese Bestandteil der Gebietstypik sind und ein flächendeckender Ausschluss, ohne den Nachweis einer entsprechenden „Vorbelastung“ rechtlich problematisch ist.

Stellungnahme:

Auch die Belastung auf und entlang der Planfläche A durch Befahrung von Verfügungsberichtigten darf nicht unterschlagen werden. Wer sind Verfügungsberichtigte? Sind damit nur die Gewerbetreibenden und Zulieferer oder auch die Besucher der Übernachtungs- und Schankgewerbe gemeint?

Abwägung:

Wie eindeutig aus der textlichen Festsetzung Nr. 20 und der Begründung hervorgeht, handelt es sich ausschließlich um eine Begünstigung der Nutzer des jetzigen Sondergebiets, also der Dampflokfreunde und der zulässigen Nutzungen innerhalb der historischen Bahnanlagen.

Stellungnahme:

Die Überplanung des als LSG festgestellten Gebietes (Ostfuge) mit einer Straße (Vollversiegelung) widerspricht ebenfalls dem geltenden Naturschutzgesetz. Wozu werden sonst Flächen als Schutzgebiete ausgewiesen, wenn sie jederzeit durch anstehende Bebauungspläne überbaut werden können? Dann ist auch das Naturschutzgesetz hinfällig.

Abwägung:

Es ist zutreffend, dass das Straßenstück der Planstraße A (Neu: künftige Wagner-Régeny-Straße) als Straßenverkehrsfläche auf einer etwa 38 m und einer Breite von 18,5 m und folglich einer Fläche etwa 740 m² nicht mit der Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet übereinstimmt. Die Schutzverordnung ist entweder für diese Fläche aufzuheben, oder es muss eine Befreiung erfolgen, bevor der Bebauungsplan festgesetzt werden kann. Allerdings greifend die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht in die gesetzliche Basis des § 20 des Berliner Naturschutzgesetztes ein, sondern in die Schutzverordnung, die auf dieser Basis erlassen worden ist.

Stellungnahme:

Die Erweiterung Ostfuge wurde extra dem Landschaftspark Johannisthal als LSG zugeordnet, damit der Biotopeverbund, welcher schon durch den Groß Berliner Damm (2 x 2 Autospuren) massiv gestört ist, wenigstens halbwegs gewährleistet werden kann. Nun soll dieser Verbund erneut durch eine 18,5 m breite Straße zerschnitten werden, nur um ein leichteres Abfahren in Richtung Hermann-Dorner-Allee zu ermöglichen, so wie es in der Begründung heißt. Dabei ist es durchaus zumutbar, dass die Gewerbetreibenden über die Planstraße B (Neu: künftige Benno-König-Straße), Planstraße A (Neu: künftige Wagner-Régeny-Straße) in Richtung Groß Berliner Damm und dann in die Hermann-Dorner-Allee zur Autobahn fahren. Der Hinweis, dass der Groß Berliner Damm das evtl. entstehende Verkehrsaufkommen nicht tragen kann, kann aufgrund der großen Dimensionierung (2x2-spurig) seinerseits bis zur Hermann-Dorner-Allee als nicht begründbar abgewiesen werden. Erst ab der Pfarrer-Gossmann-Str. verengt sich der Groß Berliner Damm auf 1x1 Spur bis zur Rudower Chaussee. Da aber die Herrmann-Dorner-Allee auch 2 x 2-spurig ausgebaut ist und ebenso die weiterführenden Straßen bis zur Autobahn, wird sich das Verkehrsaufkommen darüber abwickeln. Somit ist die Überbauung des LSG als Verlängerung der Wagner-Regeny-Straße nicht zulässig.

Abwägung:

Die Erreichbarkeit der Hermann-Dorner-Allee ist nur eines von mehreren Gründen, die in der Begründung genannt wird. Hier heißt es: „...die zwar eine Querung der Ostfuge erforderlich macht (Planstraße A, neu: künftige Wagner-Régeny-Straße), aber damit eine direkte Vernetzung der Gewerbegebiete nördlich und südlich der Ostfuge ermöglicht. Darüber hinaus stellt sie eine direkte Anbindung des zukünftigen Gewerbegebietes über die künftige Igo-Erich-Straße an die Hermann-Dorner-Allee und damit auch an die Autobahn dar. Außerdem minimiert diese Variante die Länge der benötigten öffentlichen Straßenverkehrsflächen.“ Es stehen somit der verkehrliche Vernetzungsaspekt im Vordergrund und die Vermeidung von Umwegen. Ohne die Planstraße A (Neu: künftige Wagner-Régeny-Straße) sind die großen Gewerbeflächen GE6-1 bis GE6-3 und GE7 nicht erschlossen. Von daher ist die Planstraße nicht in erster Linie zur Entlastung des Groß-Berliner Damms erforderlich. Bei einem Verzicht auf die Durchbindung und Anbindung der Planstraße A (Neu: künftige Wagner-Régeny-Straße) an Wagner-Régeny-Straße müsste der Verkehr über die Igo-Erich-Straße, den Groß-Berliner Damm, die Planstraße B (Neu: künftige Benno-König-Straße) und dann in die Planstraße A (Neu: künftige Wagner-Régeny-Straße) geführt werden – was erhebliche Umwege nach sich ziehen würde und nicht nur für den individuellen Nutzer umständlich, sondern auch unter ökologischen Aspekten nachteilig wäre. Die funktionale Erforderlichkeit der Querung der Grünfuge bzw. eines Teils des LSG wird im Rahmen einer Verkehrsstudie (in Erarbeitung) nachgewiesen.

Der angesprochene Biotopeverbund zum Landschaftspark Johannisthal ist wie in der Stellungnahme richtig dargelegt durch den Groß-Berliner Damm unterbrochen, der eine Breite von 38 m aufweist. Da die zusätzliche Störung durch die Planstraße A (Neu: künftige Wagner-Régeny-Straße) so gering wie möglich gehalten werden soll, ist im Rahmen der Vorplanung für die Straßen geprüft worden, im Bereich der Ostfuge auf die Parkstreifen zu verzichten und das Straßenprofil zu verengen. Dadurch konnte das Straßenprofil von 18,0 m auf 11,5 m reduziert werden. Insofern hat die Stellungnahme zu einer Änderung des Bebauungsplans geführt.

Stellungnahme:

Auf der Seite 32 der Begründung zum B-Planentwurf werde der 44 m breite Grünzug in der Beschreibung zu einem 24,20 m breiten Grünzug entlang der Bahngleise. Wie wurde denn die Breite nun genau gerechnet? Inklusive der Bahngleise oder ohne? Und wie wirke sich der Umstand, dass der Grünzug auf der einen Seite des Wege 14,8 m auf privaten Gewerbeflächen befindet, auf die Berechnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aus, da diese durch die Gewerbetreibenden gärtnerisch, aber selten bis gar nicht naturschutzfachlich gestaltet werden?

Abwägung:

Die Aufteilung ist in der Begründung durch eine Zeichnung (Schnitt) erklärt. Die Begründung war allgemein zugänglich. Von daher ist die Fragestellung nicht nachvollziehbar.

Die konkrete Eingriffsbilanzierung ist Bestandteil der folgenden Planungsschritte. Das Ergebnis wird im Umweltbericht dargestellt und ist im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung einzusehen.

4.4 Klima Luft

Stellungnahme:

Zum STEP-Klima werde lediglich ausgesagt, dass konkreter Handlungsbedarf aufgrund des vorhandenen Gewerbes bestünde. Konkrete Aussagen gebe es nicht. Würde dann da eventuell stehen, dass für die Verbesserung der Klimawirkung in den vorhandenen Gewerbeflächen Frischluftschneisen erhalten und geschaffen werden müssten?

Abwägung:

Der Bebauungsplan kommt klimatischen Belangen u.a. durch verschiedene Festsetzungen nach. Dem Luftaustausch dienen die Festsetzungen der gleisparallelen Grünfläche und der Ostfuge des Landschaftsparks. Hierdurch werden Anbindungen an vorhandene Grünflächen hergestellt und der Luftaustausch gewährleistet. Festsetzungen zur Dachflächenbegrünung sowie zur Begrenzung und Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen dienen der Minderung von stadtclimatischen Überwärmungseffekten.

4.5 Immissionsschutz

Stellungnahme:

Bei einem Hotelbetrieb, bzw. kirchlicher oder kultureller Nutzung des Feldes GE 2 könne es dort zu Problemen mit dem Lärm, verursacht durch die Regionalbahn, die S-Bahn, und durch den Autoverkehr des Adlergestells kommen.

Abwägung:

Die Lärmempfindlichkeit von Nutzungen im GE 2 orientiert sich am Gewerbegebiet. Es ist zudem durch einen 14,8 m breiten Pflanzstreifen und den 24,2 m breiten Grüngang von der Bahntrasse getrennt. Die Rahmenbedingungen hinsichtlich der Lärmbelastung werden in einem Lärmgutachten untersucht werden.

Stellungnahme:

Darüber hinaus verursache der Museumsstandort im historischen Lokschuppen Emissionen. Dort könnten bei Eisenbahnfesten mehrere Tausend Besucher mit dem Auto, der S-Bahn, oder dem historischen Zug an-und abreisen.

Abwägung:

Es handelt sich nicht um permanente Belastungen, die vom Standort ausgehen, sondern um Einzelereignisse. Es besteht die Möglichkeit, dass die Deutsche Bahn AG als Eigentümer der Grundstücke, im Rahmen der Verkaufsverträge auf diese Ausgangssituation hinweist, um Forderungen auf einen Verzicht solcher Veranstaltungen vorzubeugen. Zudem unterliegen solche Veranstaltungen einer Genehmigungspflicht. Im Rahmen dieser Genehmigung können diverse Auflagen, etwa zur Dauer der Veranstaltung und zur max. Lautstärke etc. erteilt werden, die die Anwohnerrechte, bzw. die Belange der zukünftig dort Arbeitenden wahren. Planungsrechtlich kann hier keine Vorsorge getroffen werden, weil Regelungen auf das konkrete Einzelereignis zugeschnitten sein müssen.

5. Sonstiges

Stellungnahme:

Es wird angeregt, in Kooperation mit der HTW Berlin (Fachbereich Kommunikationsdesign), einen künstlerischen Brückenschlag zu einer Universität in England (Fakultät für Architektur- und Planungswissenschaften) zu initiieren. Dazu solle auf ausgewählten Teilflächen eine "George-Stephenson-Station" (ggf. als temporäre Installation) zu Ehren des englischen Erfinders der Eisenbahn mit Studenten und Jugendlichen kreiert werden. Man bedanke sich für die Mühe und Antwort (evtl. mit Nennung von Ansprechpartnern für das Konzept).

Abwägung:

Die Anregung richtet sich nicht auf einen Gegenstand der Bauleitplanung. Eine im Sinne der Stellungnahme mögliche Kooperation ist aber unabhängig vom Planungsrecht denkbar. So könnte ggf. eine solche Installation auf dem Quartiersplatz eine Bereicherung darstellen. Ein Ansprechpartner ist dem Einwender benannt worden. Auf den Bebauungsplan hat die Stellungnahme keine Auswirkung.

Stellungnahme:

Die Planflächen (B bis D) seien in der Legende der Planzeichnung zur Frühzeitigen Bürgerbeteiligung zwar beschrieben, aber nicht erkennbar. Das müsse korriktiert werden, da sonst die Beschreibungen nicht nachvollzogen werden könnten.

Abwägung:

Die Buchstaben sind in den entsprechenden Flächen eingetragen. Die Lesbarkeit des Planbildes wird jedoch im weiteren Verfahren verbessert werden.

Stellungnahme:

In der Karte / Plan 3 „Wirtschaft“ sei das Flugfeld Johannisthal nicht mit Tourismus / Freizeit / Naherholung (ggf. mit Konflikt – Umfeld, „rote Pfeile“) gekennzeichnet, ähnlich der Königs- und Köllnischen Heide. Das sei auch nirgends begründet worden. Es wird gefragt wieso keine Kennzeichnung erfolgt sei?

Abwägung:

Die Stellungnahme ist nicht nachvollziehbar. Das Flugfeld Johannisthal befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 9-60.

Stellungnahme:

Unter dem Punkt „3.7.3 Sonderregelung“ würden die festgesetzten B-Pläne aufgelistet, welche bei der Realisierung des B-Plans 9-60 außer Kraft gesetzt werden. Leider würden diese z. T. sehr allgemein gehalten, z. B. B-Plan 9-16-1 und XV-67a.

Abwägung:

Die Aussage ist unzutreffend. Natürlich setzt der Bebauungsplan 9-60 nicht die angrenzenden Bebauungspläne außer Kraft, sondern nur die Festsetzungen in den (untergeordneten) Teilflächen, die im Geltungsbereich des 9-60 liegen. Diese werden zudem wie folgt ausführlich aufgelistet:

„Dies sind

im Bereich des Bebauungsplans XV-54c

- Straßenverkehrsfläche statt Gewerbegebiet

im Bereich des Bebauungsplans 9-16

- Wegfall der Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
- Überplanung des GE 3 durch Anhebung der OK von 12 m auf 18 m.

im Bereich des 9-16-1

- Geänderte textliche Festsetzungen

im Bereich des XV-67a

- Wegfall der Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
- Anpassung einer Baugrenze,
- Geringfügige Ausdehnung des Gewerbegebiets.“

Es besteht kein weiteres Handlungserfordernis aufgrund der Stellungnahme.

Fazit

Planbild einschließlich textlicher Festsetzungen:

- Sobald die Machbarkeitsstudie zur neuen Fußgänger- und Radfahrbrücke vorliegt, werden im jetzigen Geltungsbereich die Flächen für Rampen, Böschungen und Widerlager durch geeignete Festsetzungen übernommen.
- Im Bereich der Ostfuge wird die Breite der Planstraße A (Neu: künftige Wagner-Régeny-Straße) reduziert.

Begründung einschließlich Umweltbericht:

Die Begründung wird an die geänderten Festsetzungen angepasst. Nach Vorliegen der Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung, der Machbarkeitsstudie zur Fußgänger- und Radfahrbrücke sowie der Vorplanung der Straßen werden die Ergebnisse eingearbeitet. Der Umweltbericht wird weiter qualifiziert insbesondere hinsichtlich der Thematiken Eingriff/Ausgleich, Artenschutz und Biotopschutz.

3 Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben vom 8. März 2013 sind insgesamt 43 Behörden, Institutionen, hausinterne Stellen oder sonstige Fachämter angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 11. April 2013 aufgefordert worden. Dem Schreiben war der Bebauungsplanentwurf 6-90 vom 11. Januar 2013 einschließlich der Planbegründung vom 1. März 2013 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beigefügt. Innerhalb der Beteiligungsfrist bzw. kurzfristig im Anschluss daran gingen von insgesamt 29 Stellen Stellungnahmen ein, teilweise mehrere von einer Stelle. 12 Behörden, Institutionen, hausinterne Stellen oder sonstige Fachämter haben keine, bzw. noch keine Stellungnahme abgegeben und haben z.T. um Fristverlängerung gebeten.

Von 21 Stellen ist keine Stellungnahme bzw. noch keine Stellungnahme (Fristverlängerung) abgegeben worden. Im Folgenden werden die wesentlichen Stellungnahmen widergegeben, sofern sie nicht im weiteren Verfahren erneut vorgetragen werden. :

Berliner Wasserbetriebe Bereich Grundlagenplanung

Stellungnahme:

Die äußere Erschließung der Trinkwasserversorgung sei gesichert. Für das Bebauungsgebiet lägen Planungen für den Bau von Trinkwasserversorgungsleitungen vor. Diese Planungen müsse man dem aktuellen Stand anpassen. Dies erfolge nach Vorlage konkreter Bedarfswerte. Für die Planstraßen (Neu: künftige Wagner-Régeny-Straße und künftige Benno-König-Straße) seien Trassenoptionen vorzumerken.

Die innere Erschließung könne entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden. Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolge grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser könne im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die Planung. Im Rahmen der Bauleitplanung besteht jedoch kein Handlungsbedarf.

Trassenoptionen und Dimensionierung der Trinkwasserversorgungsleitungen werden im Rahmen der Leitungskoordinierung für die geplanten öffentlichen Straßen mit den BWB abgestimmt.

Stellungnahme:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans seien keine Schmutzwasserkanäle und keine geordnete Regenentwässerung vorhanden. Für die Ableitung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers lägen konzeptionelle Planungen vor. Da das geplante öffentliche Straßennetz verändert wurde, müsse die Konzeption überarbeitet werden.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass das öffentliche Straßennetz noch weiteren Modifikationen unterliegen wird, da man sich ja erst am Anfang des Planverfahrens befindet. Im Grundsatz soll das Erschließungsnetz aber beibehalten werden.

Stellungnahme:

Ein Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation sei ausschließlich über die Planstraße B (Neu: künftige Benno-König-Straße) zum Groß-Berliner Damm möglich.

Abwägung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung einfließen. Im Rahmen der Entwurfsplanung für die öffentlichen Straßen wird das Schmutzwasserkonzept mit den BWB abgestimmt.

Stellungnahme:

Es sei vorgesehen, dass auf den Flächen nordwestlich der Planstraße B (Neu: künftige Benno-König-Straße) anfallende Regenwasser Richtung Landfliegerstraße abzuleiten. Das auf den Flächen südöstlich der Planstraße B (Neu: künftige Benno-König-Straße) anfallende Regenwasser solle zum Regenwasserkanal in der Wagner-Régeny-Straße und damit zur Bodenfilteranlage an der Rudower Chaussee abgeleitet werden. Das für einen Anschluss zur Verfügung stehende Regenwassernetz sei bereits hoch ausgelastet.

Abwägung:

Die Ausführungen entsprechen der bereits abgestimmten Regenwasserkonzeption für die Flächen der Gleislinse.

Stellungnahme:

Die Bodenfilteranlage stehe nur im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Deshalb seien in den weiteren Planungsphasen auf den Grundstücken Maßnahmen zur Vermeidung und Verzögerung der Regenwassereinleitung zu berücksichtigen.

Abwägung:

Im Rahmen der Erstellung der Regenwasserkonzeption wurden mit den BWB bereits Einleitmengen abgestimmt. Der Bebauungsplan hat u.a. aus diesem Grunde bereits mit der textlichen Festsetzung Nr. 15 (NEU Nr. 14) eine Verpflichtung zur Regenwasserversickerung auf den Privatgrundstücken aufgenommen.

Stellungnahme:

Das Gelände liege teilweise in der Schutzzone III B des Wasserwerkes Johannisthal. Die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal vom 31. August 1995 § 8 „Schutz der Zone III B“ müssten bei diesem Bauvorhaben eingehalten werden. In einer vorläufigen Anordnung zum Vollzug der Schutzzonenverordnung vom 18.01.2013 sei die Anwendung der unterschiedlichen Auslegung der Schutzzonen geregelt.

Abwägung:

Der Sachverhalt ist dem Plangeber bekannt und sowohl in der Planzeichnung nachrichtlicher Hinweis eingezeichnet, als auch in der Begründung erläutert. Weiterer Handlungsbedarf wird vom Plangeber nicht gesehen, da die übrigen Hinweise im Vollzug des Bebauungsplans zum Tragen kommen.

Stellungnahme:

Alle Anlagen des Unternehmens, die im nichtöffentlichen Straßenland liegen, seien zu sichern. Diese Anlagen/Schutzstreifen dürfe man nicht bebauen, überbauen oder mit Tiefwurzeln bepflanzen.

Abwägung:

Im weiteren Verfahren wird abgestimmt, welche Anlagen der BWB im Plangebiet erhalten bleiben. Im Bebauungsplan können diese nicht gesichert werden, sondern nur Flächen gekennzeichnet werden, die mit einem Leitungsrecht belastet werden sollen. Sofern dies erforderlich ist, muss sich die BWB mit dem Grundstückseigentümer dazu verständigen. Wenn bereits eine Dienstbarkeit eingetragen ist – wie im Fall des Regenwasserkanals s.u. - erübrigts sich eine planungsrechtliche Regelung.

Stellungnahme:

Im Bebauungsplangebiet befände sich ein Regenwasserkanal MA 1200. Für diesen Kanal liege ein Gestaltungsvertrag / leitungsrechtliche Sicherung vor. Dieser Kanal sei in Betrieb und müsse erhalten bleiben.

Abwägung:

Auf den Kanal ist in der Begründung im Abschnitt „Technische Infrastruktur“ hingewiesen worden. Der Kanal liegt im Bereich von Bahnflächen, Straßenverkehrsflächen und – in einem sehr geringen Abschnitt – unter nicht überbaubarer Gewerbegebietsfläche.

Es ist nicht beabsichtigt, Änderungen am Regenwasserkanal vorzunehmen. Der Stellungnahme wird entsprochen.

Bundesnetzagentur - Referat 226 – Richtfunk

Stellungnahme:

Auf Grundlage der zur Verfügung gestellten Angaben sei eine Überprüfung des angefragten Gebiets durchgeführt worden. Der beigefügten Anlage 1 könne man die dazu ermittelten Koordinaten (WGS84) des Prüfgebiets (Fläche eines Planquadrats mit dem NW und dem SO-Wert) sowie die Anzahl der in diesen Koordinatenbereich in Betrieb befindlichen Punkt-zu-Punkt-Richtfunkstrecken entnehmen (5 Betreiber).

In dem zu dem Baubereich gehörenden Landkreis seien außerdem Punkt-zu-Mehrpunkt-Richtfunkanlagen geplant bzw. in Betrieb. Da beim Punkt-zu-Mehrpunkt die Anbindung des Terminals innerhalb zellulärer Strukturen in der Fläche erfolge, könne nur durch den jeweiligen Richtfunkbetreiber die Auskunft erteilt werden, ob auch das Baugebiet betroffen sei (5 Betreiber gemäß Anlage 2).

Es solle bitte beachtet werden, dass aufgrund einer längerfristigen Softwareumstellung die übermittelten Daten ggf. nicht tagesaktuell seien.

Abwägung:

Bei den Betreibern von Richtfunkanlagen handelt es sich nicht um Träger öffentlicher Belange. Rechtlich gibt es keinen Trassenschutz, es handelt sich um eine unternehmerische Tätigkeit mit entsprechendem Risiko. Die Unternehmen sind selbst verpflichtet, sich über Veränderungen in ihrem Betriebsbereich zu informieren. Da sie andererseits auch öffentliche Aufgaben wahrnehmen, kann es ratsam sein, die Betreiber in das Planungsverfahren einzubeziehen. Dies wird bis zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgen, indem die Betreiber über die Planung des Vorhabens informiert werden.

Industrie- und Handelskammer zu Berlin

Stellungnahme:

Man begrüße die Entwicklung eines städtebaulich hochwertigen Gewerbegebietes mit einer Kernzone mit Mischnutzung.

Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die grundsätzliche Intention der Planung. Eine Kernzone mit Mischnutzungen ist jedoch nicht vorgesehen.

Stellungnahme:

Seitens der Mitglieder (Arbeitskreis Bauleitplanung vom 22.04.2013) sei jedoch bemängelt worden, dass keine weitere Durchwegung über die Bahn hinweg vorgesehen sei und das Gebiet zukünftig weiterhin im Stadtraum als Barriere wirke. Zudem werde die Überlastung der angrenzenden Stadtstraßen durch den zukünftig zusätzlichen Verkehr sowie Einschränkungen für die im Gebiet dann ansässigen Gewerbebetriebe befürchtet. Man möchte aus diesem Grund bezüglich der Wahrung geordneter Verkehrsverhältnisse bitten zu prüfen, ob eine zusätzliche Durchquerungsmöglichkeit für KFZ zwischen Groß-Berliner Damm und Adlergestell hin geschaffen werden könne.

Es wird gebeten über den Fortgang des Verfahrens zu informieren.

Abwägung:

Die Erforderlichkeit für eine Brücke oder eine Unterführung zum Adlergestell wird nicht gesehen. Der Groß-Berliner-Damm ist als völlig neue und erstmals durchgebundene Straße mit vier Fahrspuren zur Entlastung des Adlergestells angelegt worden ist und er weist noch erhebliche Kapazitätsreserven auf. Es ist zudem eine direkte Verbindung zur Autobahn A 113 über die Hermann-Dorner-Allee geschaffen worden und der Segelfliegerdamm wurde ausgebaut, so dass das zukünftige Gewerbegebiet sehr gut für den motorisierten IV erschlossen ist.

Vor diesem Hintergrund ist eine zusätzliche Durchquerungsmöglichkeit zum Adlergestell im Zuge der Erarbeitung des städtebaulichen Rahmenplans als verkehrspolitisch nicht sinnvoll eingestuft und verworfen worden. Da die Bahnanlagen entlang der Gleislinsen nicht in Hochlage verläuft, wäre die Unter- oder Überquerung der Regional- und S-Bahnanlagen mit ganz erheblichen planerischem Vorlauf und wirtschaftlich nicht darstell-

baren Kosten verbunden. Zudem wäre sie wegen der erforderlichen Flächeninanspruchnahme zur Knotenausbildung am Adlerturm kaum realisierbar.

Die Unterführung in Adlershof an der Rudower Chaussee ist zur Verbesserung des Verkehrsflusses kürzlich um zwei Fahrspuren aufgeweitet worden; am S-Bahnhof Schöneiche ist die nächste diesbezügliche Baumaßnahme begonnen worden. Der geplante Bau der Fußgänger – und Radfahrbrücke über die Bahnanlagen und das Adlerturm verbesert zudem die Verknüpfung des Plangebiets mit den östlichen Bereichen. Der Stellungnahmen wird nicht gefolgt.

Gemeinde Fredersdorf-Vogelsdorf

Stellungnahme:

Die Planung berühre keine Belange der Gemeinde Fredersdorf-Vogelsdorf, soweit sich diese an die Darstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Fredersdorf-Vogelsdorf halten würde, bzw. die Maßnahmen innerhalb des planfestgestellten Gebietes erfolgten.

Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die Planung im Grundsatz.

Gemeinde Neuenhagen

Stellungnahme:

Ein Teil dieses ehemaligen Jochmontageplatzes befände sich auf der Gemarkung Neuenhagen. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenhagen (26.06.2003 zul. geän. 24.09.2009) sei der Jochmontageplatz als Bahnanlage dargestellt. Ein Teil der nördlichen Flächen sei als Fläche für Landwirtschaft bzw. Wald (Karten Auszug 1) dargestellt. Einer Nutzung dieser Flächen als Ausgleichsflächen stünden keine planungsrechtlichen Belange seitens der Gemeinde Neuenhagen entgegen.

Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die Planungsabsicht.

Stellungnahme:

Man möchte drauf hinweisen, dass südlich des Jochmontageplatzes eine Radwegeverbindung nach Fredersdorf-Vogelsdorf im Rahmen des Grünkonzeptes der Gemeinde Neuenhagen geplant sei. (Anlage 2)

Abwägung:

Eine Radverbindung steht den Kompensationsmaßnahmen nicht entgegen bzw. kann unabhängig davon realisiert werden.

Landkreis Märkisch-Oderland

Stellungnahme:

Nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen beständen aus bauplanungsrechtlicher Sicht keine Bedenken zum Entwurf des o.g. Bebauungsplans.

Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die Planungsabsicht.

Stellungnahme:

Der Jochmontageplatz betreffe sowohl die Gemarkung Neuenhagen b Bln. als auch die Gemarkung Fredersdorf.

Für beide Gemeinden lägen rechtsverbindliche Flächennutzungspläne vor. Der Jochmontageplatz sei als Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Gemeindliche Planungsabsichten seien nicht bekannt. In der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB seien die betroffenen Gemeinden im Verfahren zu beteiligen.

Abwägung:

Der Sachverhalt ist bekannt und beide Gemeinden wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange bereits beteiligt.

Stellungnahme:

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde bestünden keine grundsätzlichen Einwände zum o. g. Bebauungsplan.

Die mit der Planung vorgeschlagene Nutzung der Flächen des ehemaligen Jochmontageplatzes in den Gemarkungen Fredersdorf und Neuenhagen bei Berlin als Ausgleichsfläche könne aufgrund der sehr allgemeinen Angaben in den Planungsunterlagen naturschutzfachlich nicht abschließend geprüft werden.

Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die Planungsabsicht im Grundsatz. Eine naturschutzfachliche Prüfung seitens des Landkreises ist nicht erforderlich, da damit bereits ein Planungsbüro beauftragt wurde.

Stellungnahme:

Darüber hinaus sei im Vorfeld zu prüfen, ob diese Flächen bereits gebunden seien. Seitens der betroffenen Gemeinden sei der jeweilige Hinweis erfolgt, dass auf den Flächen ein Planfeststellungsbeschluss erfolgt worden sei. Bestünden bereits Kompensationsverpflichtungen auf diesen Flächen, wäre eine Flächenverfügbarkeit nicht gegeben.

Abwägung:

Die Prüfung kann nur seitens der betroffenen Gemeinden bzw. von der Eigentümerin vorgenommen werden. Die Stellungnahmen der Gemeinden Fredersdorf-Vogelsdorf und Neuenhagen haben keine diesbezüglichen Bindungen wohl aber Zustimmung zu der Kompensationsabsicht erkennen lassen. Gleiches gilt für die Eigentümerin, die mit Schreiben vom 12.02. 2013 bereits ihre Zustimmung gegeben hatte, dass der ehemalige Jochmontageplatz Fredersdorf (IPE 1005578) für den naturschutzrechtlichen Ausgleich zur Verfügung gestellt wird.

Stellungnahme:

Wie mit dieser Genehmigung die hier betroffenen Flächen gebunden worden seien, sei nicht abschließend bekannt. Derartige Genehmigungsverfahren unterliegen hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung der Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde (hier LUGV).

Abwägung:

Die Antwort des LUGV vom 4.6.2013 auf das diesbezügliche Stellungnahmeverfahren des Plangebers vom 2.5.2013 hat keine Hinweise auf eine Bindung der Flächen des ehemaligen Jochmontageplatzes für anderweitige Kompensationserfordernisse ergeben. Es wurde lediglich der Hinweis gegeben, dass keine faunistischen Daten bei diesem Amt vorliegen.

Stellungnahme:

Ergebe die Prüfung keine anderweitige Gebundenheit dieser Fläche, bestünden seitens der Unteren Naturschutzbehörde keine Einwände zur Nutzung und Entwicklung dieser Flächen im Rahmen der erforderlichen Kompensationen.

Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die Planungsabsicht im Grundsatz.

Stellungnahme:

Die Belange der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde würden mit dem o. g. Bebauungsplan 9-60 nur hinsichtlich der beabsichtigten Ausgleichsmaßnahmen im Bereich Jochmontageplatzes in den Gemarkungen Fredersdorf und Neuenhagen des LK MOL berührt.

Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die Planungsabsicht im Grundsatz.

Stellungnahme:

Auf Grund fehlender detaillierter flächenbezogener Angaben (Flur sowie Flurstücke) könne derzeit keine fachliche Einschätzung den v. g. Jochmontageplatz betreffend erfolgen. Kontaminationen im Boden in Bereichen von Gleisanlagen sowie Montageplätzen könnten grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Abwägung:

Das potentielle Vorhandensein von Altlasten steht den vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen nicht entgegen. Die Flächen sollen nicht der Allgemeinheit für die Erholungsnutzung zugänglich gemacht werden. Potentielle Kontaminationen stehen der Ansiedlung geschützter Arten nicht zwingend entgegen, zumal sich einige der betroffenen Arten dort bereits angesiedelt haben. Bei erforderlichen Bodenbewegungen muss das Entsorgungsgut jedoch auf Kontaminationen geprüft werden.

Die Klärung kann Zug um Zug im Laufe des weiteren Verfahrens erfolgen.

Stellungnahme:

Im weiteren Verfahren sei die Altlastenproblematik zu klären. Zur Festigung fachlicher Forderungen den Bodenschutz betreffend seien die Ausgleichmaßnahmen detaillierter zu beschreiben.

Abwägung:

Der Hinweis wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Stellungnahme:

Gegen den Planungsentwurf bestünden von Seiten der Unteren Wasserbehörde keine Einwände. Wasserwirtschaftliche Belange des Landkreises Märkisch-Oderland seien von der Planung nicht betroffen.

Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die Planungsabsicht im Grundsatz.

LUGV

Stellungnahme:

Man sei per E-Mail vom 02.05.2013 um Bereitstellung im Amt vorliegender faunistischer Daten gebeten worden. Nach Prüfung der Datenlage teile man mit, dass im Amt keine faunistischen Daten zum ehemaligen Jochmontageplatz bei Fredersdorf im Landkreis Märkisch-Oderland vorlägen.

Abwägung:

Die Stellungnahme stützt indirekt die Planung (siehe oben).

Senatsverwaltung für Finanzen I D 13 (Liegenschaftswesen)

Stellungnahme:

An fachlichen Interessen seien aufgrund der Zuständigkeit für Dingliche Grundstücksgeschäfte (Nr. 6 Abs. 2 ZustKat) keine Bedenken zu benennen.

Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die Planungsabsicht im Grundsatz.

Senatsverwaltung für Finanzen I D 13 (Liegenschaftswesen)

Stellungnahme:

Unter Berücksichtigung der mündlichen Erläuterungen des Plangebers revidiere man seine Stellungnahme vom 08.04.2013 dahingehend, dass man gegen den B-Planentwurf auch unter haushaltswirtschaftlichen Aspekten keine Bedenken habe.

Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die Planung.

Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung III B 12

Stellungnahme:

Die Entwicklung von Gewerbegebieten auf den Flächen des ehemaligen Rangierbahnhofes Schöneweide werde aus wirtschaftspolitischer Sicht begrüßt.

Die Begrenzung des Einzelhandels in den Bereichen GE 6, GE 7, GE 8, GE 9, GE 10, GE 11 und GE 12 werde ausdrücklich unterstützt.

Abwägung:

Die Stellungnahme ist eine ausdrückliche Unterstützung der Planungsabsicht.

Stellungnahme:

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten solle hingegen auch auf die vorgesehene Fläche GE 12 ausgeweitet werden und damit für das gesamte Gebiet allgemein gelten.

Abwägung:

Vergnügungsstätten sind Bestandteil des ausnahmsweisen Zulässigkeitskanons der BauNVO in Gewerbegebieten. Sie quasi flächendeckend auszuschließen ist insbesondere angesichts der Tatsache problematisch, als keine Indikatoren einer Häufung von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich und in seiner näheren Umgebung vorliegen. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, die in der TF 7 für die Gewerbegebiete 6 und 7 hervorgehoben worden war, trifft auch für das GE 12 zu. Damit hat die Bauaufsichtsbehörde die Möglichkeit, die Ausnahme nicht zu gewähren, wenn sich eine Vergnügungsstätte negativ auf die Entwicklung des Umfelds auswirken würde.

Stellungnahme:

Ferner werde gebeten zu prüfen, ob die städtebaulich gewünschte Aufwertung der vorgesehenen Bereiche GE 1, GE 2, GE 3, GE 4 und GE 5 ohne konkreten Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke in den anschließenden Bereichen GE 6 bis GE 12 erreichbar sein könne.

Abwägung:

Die allgemeine Zulässigkeit der genannten Nutzungen im Kernbereich um die Planstraße B (Neu: künftige Benno-König-Straße) und der Erschließungsvorteil durch die S-Bahnansbindung legen es nahe, dass die genannten Nutzungen sich in den vorgesehenen Bereichen GE 1, GE 2, GE 3, GE 4 und GE 5 ansiedeln, ohne dass eine planungsrechtliche Regelung zu ihrem Ausschluss im GE 6 bis GE 12 erfolgt. Entscheidend ist die städtebauliche Ausprägung der Einrichtung, die im Einzelfall möglicherweise auch städtebaulich adäquater im GE 6 bis GE 12 untergebracht werden kann. Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt I B (Flächennutzungsplanung, auch für StEP außer Verkehr)

Stellungnahme:

Auch im Planwerk Südostraum sei eine Grün- und Wegeverbindung parallel zu den Bahngleisen vorgesehen.

Abwägung:

Die Ausführungen zum Planwerk Südostraum werden ergänzt.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt I E (Landschaftsprogramm, bes. -pläne)

Stellungnahme:

Dem vorgesehenen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werde zugesimmt.

Abwägung:

Die Äußerung bestätigt die Planung

Stellungnahme:

Der aus dem LaPro und FNP abgeleitete Grünzug entlang der Bahn im zentralen Bereich des B-Plans entspreche in seiner Breite den gemeinsamen Abstimmungen. Es werde angeregt, diese Grünfläche entsprechend ihrer ökologischen Wertigkeit als naturnahe Parkanlage festzusetzen.

Abwägung:

Der Vorschlag, die Zweckbestimmung zu präzisieren, kann nachvollzogen werden und entspricht auch der Zielstellung des Plangebers, natürliche Strukturen in der öffentlichen Parkanlage zu erhalten oder zu schaffen. Von daher wird der Stellungnahme gefolgt, obwohl es sich um eine Selbstbindung der Gemeinde handelt.

Stellungnahme:

Im Hinblick auf die überörtliche Vernetzung, wie Lapro und FNP intendiert, solle der Grünzug entlang der Bahn außerdem im gesamten Geltungsbereich parallel zur Bahn wenig-

tens über ein Geh- und Wegerecht nordwestlich und südöstlich der geplanten Grünanlage gesichert werden.

Abwägung:

Die Funktionen des Grünzugs sind hier – wie im angrenzenden festgesetzten Bebauungsplan XV-67a auch – getrennt. Während der Biotopverbund unmittelbar entlang der Bahn auf einem weiterhin planfestgestellten Streifen mit einer Bindung zur Entwicklung von Natur und Landschaft gesichert werden soll, wird die Verbindung von Grünflächen für die Erholungsnutzung über die Wagner-Régeny-Straße geführt. Nach Nordosten gibt es ohnehin keine sinnvolle Fortsetzung, da der Grünzug an planfestgestellten Bahngelände endet, das auch weiterhin für Bahnzwecke genutzt wird.

Diese und nicht die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen einer Fortsetzung des Grünzugs entlang der Bahnstrecke bis Schöneweide entgegen.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt I E 2 (Artenschutz)

Stellungnahme:

Die artenschutzfachlichen und - rechtlichen Aussagen entsprächen den bereits im Vorfeld durch die Oberste Naturschutzbehörde postulierten Anforderungen.

Abwägung:

Die Stellungnahme bestätigt die diesbezügliche Vorgehensweise und Abwägung und unterstützt das Planverfahren.

Stellungnahme:

Ob und inwieweit diese zwingenden Anforderungen erfüllbar seien oder anderenfalls der Vollziehbarkeit des Plans entgegenstünden, könne zum jetzigen Verfahrensstand noch nicht abschließend beantwortet werden. Dies sei erst nach Vorlage des ausstehenden Untersuchungsergebnisses 2013 (Vögel, Zauneidechsen) mit Darstellung der sich daraus ergebenden - und rechtsverbindlich abzusichernden - Kompensationsflächen möglich. Vorab könne nur zur Rechtslage mitgeteilt werden, dass das planerisch abzusichernde Vorhaben nicht die Spezialnorm des § 44 Abs.5 BNatSchG beanspruchen könne, da im Fall auch vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen, die hier jedoch außerhalb des Plangebiets vorgenommen werden müssen, die geforderte gesetzliche Voraussetzung der Funktionskontinuität räumlich und zeitlich nicht zu wahren sei.

Eine Ausnahme nach § 45 Abs.7 BNatSchG könne jedoch zugelassen werden, sofern nach Art und Größe geeignete, dauerhaft rechtsverbindlich gesicherte Kompensationsflächen zur Verfügung stünden, ggf. auch außerhalb des Landes Berlin.

Abwägung:

Zur Klärung u. A. dieser Fragestellung wurde seitens der des Ref. IIA bei SenStadtUm eine juristische Stellungnahme eingeholt. Die Ergebnisse können in der Abwägung zur Stellungnahme des Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Abt. Umwelt, Grün und Immobilienwirtschaft, Fachbereich Naturschutz, UmNat AL nachvollzogen werden

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt VII B (Verkehrsbelange, im Zentralen Bereich generell, ggf.auch Flug-Sicherung)

Stellungnahme:

Aus Sicht der Verkehrsplanung und Straßenraumgestaltung habe man zum B-Planentwurf folgende Hinweise und Bedenken:

Die grundsätzliche Erschließung der Flächen und das Straßenkonzept seien abgestimmt. Die Planstraßen A und B (Neu: künftige Wagner-Régeny-Straße und künftige Benno- König-Straße) werden nicht Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes von Berlin werden. Das B-Plangebiet werde über diese Planstraßen (Neu: künftige Wagner-Régeny-Straße und künftige Benno- König-Straße) an das übergeordnete Straßennetz (Groß-Berliner-Damm sowie über die künftige Igo-Erich-Straße an die Hermann-Dorner-Alle) angeschlossen. Dagegen bestünden aus verkehrlicher Sicht keine Bedenken.

Abwägung:

Die Äußerungen sind eine grundsätzliche Bestätigung der Planung. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Stellungnahme:

Desweitern gehe man davon aus, dass der Abgleich mit den angrenzenden B-Plänen erfolgt sei. Auch wenn die Straßenverkehrsfläche nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens sei, sei darauf zu achten, dass die Anbindung an die neue Straße analog der bereits vorhandenen einmündenden Straßen in den Groß-Berliner Damm erfolge.

Abwägung:

Der Abgleich mit dem angrenzenden Straßennetz ist vorgenommen worden, so dass der Stellungnahme bereits gefolgt worden ist.

Stellungnahme:

Die Straßenverkehrsfläche einschließlich des im Plan enthaltenen Wendehammers zwischen der Planstraße A (Neu: künftige Wagner-Régeny-Straße) und dem Zugangsbereich zum S-Bahnhof Betriebsbahnhof Schöneweide, werde kritisch gesehen. Hier solle, wie ursprünglich vereinbart, nur eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dargestellt werden. Dies sei insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wirtschaftlichkeit und Nachfrage für einen Straßenbahnbetrieb (im Groß-Berliner-Damm), der nur mit einer fußläufigen Anbindung des S-Bahnhofes gegeben sei, begründet. Zudem solle über diese Verkehrsachse insbesondere der Rad- und Fußgängerverkehr zum und über den Groß-Berliner Damm hinaus zum Landschaftspark geführt werden.

Abwägung:

Im Rahmen der Vorplanung werden verschiedene Varianten für die Straßenraumaufteilung geprüft und sowohl mit SenStadtUm VIIB als auch mit dem Tiefbauamt abgestimmt. Ziel ist es in der Tat nicht, vermeidbaren motorisierten Verkehr in die Planstraße B (Neu: künftige Benno-König-Straße) zu ziehen und die Attraktivität für den motorisierten Individualverkehr in den Vordergrund zu stellen. Im Rahmen dieser Abstimmungen wird auch die Festsetzung als verkehrsberuhigter Bereich geprüft. Der Stellungnahme wird gefolgt und eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Stellungnahme:

Das Planungsziel der überörtlichen Grünverbindung, einschließlich einer vorgesehenen Geh- und Radwegführung entlang der Grünfuge und der Bahn sei im vorliegenden Entwurf unzureichend ausformuliert und sei bei der weiteren Bearbeitung zu beachten.

Abwägung:

Falls sich die Äußerungen auf die Begründung beziehen kann der Stellungnahme gefolgt werden, indem die Ausführungen in der Begründung ergänzt werden. Ansonsten sieht der Plangeber kein Erfordernis, im Verlauf der öffentlichen Grünfläche einen gesonderten Radweg festzusetzen. Auch ist die Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche abschließend und ausreichend, um fußläufige Verbindungen für die Allgemeinheit zu ermöglichen.

Stellungnahme:

Aus Sicht des ÖPNV-Aufgabenträgers und der ÖPNV-Infrastrukturplanung gebe man folgende Bedenken und Hinweise: Zur Erhöhung des Sicherheitsgefühls werde empfohlen, eine Sichtbeziehung von S-Bahn-Zugangsbrücke in die Achse der Planstraße B (Neu: künftige Benno-König-Straße) herzustellen (Gender Planning, gem. Anweisung Senat).

Für die attraktivere Zugangsgestaltung des S-Bahnhofs „Betriebsbahnhof Schöneweide“ sei am Quartiersplatz neben dem vorgesehenen Aufzug eine auf die neuen Wegebeziehungen ausgerichtet Treppe vorzusehen und ausreichend Platz für die (überdachte) Fahrradabstellanlagen zu berücksichtigen. Aus Sicht der ÖPNV-Infrastrukturplanung sei dafür ein größerer Flächenbedarf erforderlich.

Abwägung:

Es ist eine Kürzung der S-Bahn-Zugangsbrücke vorgesehen, die auch eine bessere Wegebeziehung in die Planstraße B (Neu: künftige Benno-König-Straße) ermöglicht. Allerdings ist damit keine Sichtbeziehung von der Brücke in die Straße verbunden. Dies ist auch nicht möglich, da die Straße und Brücke etwa 70 m voneinander versetzt liegen. Die Qualifizierung des Quartiersplatzes, der eine Größe von etwa 1800 m² hat, erfolgt im Rahmen eines eingeschränkten Gutachterverfahrens, bei dem sowohl die Belange des Gender Plannings, als auch der ÖPNV-Infrastrukturplanung einfließen können. Allerdings

sind zu letzteren konkrete Größenordnungen erforderlich, damit sie in die Ausschreibung einfließen können.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt VII E, Schienenverkehrsrecht

Stellungnahme:

Das Verhältnis zwischen eisenbahnrechtlicher Fachplanung (§ 18 AEG i. V. m. § 38 BauGB) und allgemeiner kommunaler Bauleitplanung sei durch das Bundesverwaltungsgericht in einer Grundsatzentscheidung eingehend beschrieben. Hat danach eine Fläche den rechtlichen Charakter einer Eisenbahnbetriebsanlage, so sei diese prinzipiell dem Gemeinde- bzw. Bezirksgebiet umfassenden gemeindlichen (bezirklichen) Planungshoheit zwar nicht nach Art eines exterritorialen Gebietes völlig entzogen. Gleichwohl seien solche Bahnflächen planerischen Aussagen der Gemeinde (des Bezirkes) – seien es Darstellungen eines Flächennutzungsplanes oder Festsetzungen in einem Bebauungsplan – nur insoweit zugänglich, als diese der besonderen Zweckbestimmung einer planfestgestellten Bahnbetriebsanlage, nämlich uneingeschränkt dem Eisenbahnbetrieb zu diene, nicht widersprechen.

Abwägung:

Die Ausführungen sind unstrittig.

Stellungnahme:

Der Schienengüterverkehr sei wegen seiner Abhängigkeit von politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen mitunter starken Schwankungen unterworfen. Zu Zeiten mit schwachem oder fehlenden Verkehrsaufkommen müsse aus grundsätzlichen wirtschaftlichen Erwägungen heraus dem Eisenbahnunternehmer die Möglichkeit eingeräumt werden, seine Bahnflächen auch ohne einen förmlichen Freistellungsakt vorübergehend einer anderen Nutzung zuzuführen, um vorzugsweise auf dieser Art den Fortbestand der Bahn sichern zu können. Gemäß § 5 des Gesetzes über die Bahneinheiten bleibe ein dem Bahnunternehmen gewidmetes Grundstück, das vorübergehend für einen anderen Zweck genutzt werde, Teil der Bahneinheit, wenn die zuständige Eisenbahnaufsichtsbehörde bescheinigt, dass die Betriebsfähigkeit des Bahnunternehmens durch diese Zwischennutzung nicht beeinträchtigt werde. Diese Verfahrensweise entspreche im Grundsatz auch der verkehrspolitischen Zielsetzung des Senats von Berlin, der es als seine Aufgabe ansehe, auch vorübergehend stillgelegte Eisenbahnanlagen mit seinen Flächen für Eisenbahnzwecke weiterhin vorzuhalten bzw. Maßnahmen zu unterlassen, die einer künftigen Reaktivierung für den Bahnbetriebszweck im Wege stünden.

Fazit: Jede Nutzung auf planfestgestellten Eisenbahnverkehrsflächen, welche nicht dem Bahnbetriebszweck diene, bedarf der Zustimmung/Genehmigung der zuständigen Eisenbahnauftschsbehörde.

Abwägung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und die Begründung um einige Hinweise ergänzt.

Stellungnahme:

Bahnanlagen im Bereich der historischen und denkmalgeschützten Eisenbahngebäude Im nordwestlichen Bereich des B-Planentwurfes sei ein Teil der Eisenbahnverkehrsfläche als „Sondergebiet Historische Eisenbahnanlagen“ gekennzeichnet. Diese Kennzeichnung im B-Planentwurf sei nicht zulässig und auch nicht notwendig, auch wenn die derzeitige Nutzung der Anschlussbahn „Dampflokkfreunde Berlin e. V.“ einen historisch geprägten und musealen Charakter besitze. Diese Eisenbahnverkehrsfläche sei als solche uneingeschränkt nachrichtlich zu übernehmen. Gegen die Kennzeichnung des denkmalgeschützten Gebäude-Ensembles auf dieser Fläche bestünden keine Bedenken.

Abwägung:

Es handelt sich nicht um Kennzeichnungen, sondern um Festsetzungen (Sondergebiet) und um eine nachrichtliche Übernahme (Denkmalensemble).

Dem Plangeber ist wichtig, dass nicht alle Bahnflächen Nutzungen eines herkömmlichen Bahnbetriebs aufweisen und dass dies auch stadtentwicklungsbedingt gewünscht ist. Gleichzeitig soll einem „Wildwuchs“ auf nicht mehr für Bahnzwecke benötigten aber weiterhin der Planfeststellung unterliegenden Flächen Einhalt geboten werden. Da dies au-

Bei der Festsetzung eines Sondergebiets möglich ist, folgt der Plangeber der Stellungnahme und nimmt die Festsetzung des Sondergebiets zurück. Stattdessen werden die planfestgestellten Flächen nachrichtlich übernommen.

Stellungnahme:

Das Vorhandensein und die Anordnung der denkmalgeschützten Bauwerke in Verbindung mit der verbleibenden Eisenbahnfläche lasse diesen Bereich für die kommerzielle und gewerbliche Eisenbahnnutzung nicht günstig erscheinen. Auf Grund des oben aufgeführten Fachplanungsprivilegs, nämlich der uneingeschränkten Nutzung für den Eisenbahnbetrieb auf diesen Flächen, könne eine gewerbliche Eisenbahnnutzung eben nicht ausgeschlossen bzw. die ausschließliche Nutzung als historische Eisenbahnanlage nicht festgelegt werden.

Abwägung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und gehen der gestalt in die Abwägung ein, dass der Plangeber seine Sondergebietsfestsetzung zurücknimmt und die Flächen nachrichtlich als Bahnanlage übernimmt. Damit entfällt auch die Festsetzung einer Zweckbestimmung. Um den bezirklichen Fachbehörden, die ja gemäß der nebenstehenden Ausführungen im Einzelgenehmigungsfall eingebunden werden müssen, eine Handhabe hinsichtlich der Beurteilung der gewünschten städtebaulichen Entwicklung haben, wird die Begründung weiterhin eine entsprechende Darlegung enthalten.

Stellungnahme:

Die mit der Kennzeichnung eines Sondergebietes beabsichtigten städtebaulichen Regelungen könnten bei einer anstehenden bahnfremden Nutzungsabsicht dennoch zum Tragen kommen. Wie oben angegeben prüfe die zuständige Eisenbahnufsichtsbehörde, ob die beabsichtigte bahnfremde Nutzung den vorhandenen Bahnbetrieb nicht beeinträchtige und auch eine künftige Reaktivierung für den Bahnbetriebszweck möglich und in angemessener Zeit erfolgen könne. Sei dies der Fall, erfolgt die Zustimmung/Genehmigung im Einvernehmen mit den kommunalen Planungsbehörden. Die beabsichtigten städtebaulichen Regelungen können daher durch die entsprechende Behörde eingebracht werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird gefolgt und der Bebauungsplan geändert.

Stellungnahme:

Die Anschlussbahn „Dampflokkfreunde Berlin e. V.“ befände sich im nordwestlichen Bereich des B-Planentwurfs und bestehe aus einer Teilfläche im Bereich der nachrichtlich zu übernehmenden Eisenbahnverkehrsfläche. Die Anschlussbahn sei mit einem hohen Zaun zur Verhinderung von Sachbeschädigungen eingefriedet, wobei die Einfriedung durch angrenzende Gebäudeteile ergänzt werde. Im Bereich der Fläche A am östlichen Rand der Eisenbahnverkehrsfläche sei der Abriss von nicht denkmalgeschützten Gebäuden vorgesehen. In diesem Bereich sei durch den Wegfall der Gebäude die Einfriedung der Anschlussbahn in geeigneter Weise zu ergänzen.

Abwägung:

Die Darlegungen sind zutreffend, betreffen aber nicht zwangsläufig den Festsetzungsumfang des Bebauungsplans. So kann qua Bebauungsplan die Einfriedung nicht erzwungen werden, auch wenn der Plangeber sie für sinnvoll hält. Eine solche Verpflichtung kann aber Gegenstand des Pachtvertrages sein.

Stellungnahme:

Entlang der Einfriedung der Anschlussbahn an der Planstraße A (Neu: künftige Wagner-Régeny-Straße) befinden sich innerhalb der Anschlussbahn die Gleise 77 und 78, welche derzeit über die Weiche 189 (innerhalb der Anschlussbahn) und Weiche 190 (außerhalb der Anschlussbahn, im Grenzbereich Eisenbahnverkehrsfläche/Fläche A) in das Gleis 79 einbinden (Fläche GE 2). Diese Gleisverbindung sei derzeit die einzige Möglichkeit, Eisenbahnfahrzeuge von oder nach Gleis 77 und 78 umzusetzen, die hierfür erforderliche Flächen im Bereich der Fläche A und GE 2 seien weiterhin als Eisenbahnverkehrsfläche auszuweisen. Alternativ seien die Gleise 77 und 78 an ihrem westlichen Ende an die vorhandene Gleisanlage wieder anzubinden.

Abwägung:

Die Ausführungen basieren auf einem Informationsstand, der nicht den Pachtvertrag zwischen Eisenbahnfreunden und DBAG miteinschließt. Gemäß Pachtvertrag muss die Eisenbahnfunktion über einen alternativen Anschluss, der an das neue Gleis 1, für das zur Zeit das Planfeststellungsverfahren läuft, sichergestellt werden. Mit diesem Gegenstand des Pachtvertrags lässt sich der Hinweis überwinden und der Bahnbetriebszweck ist weiterhin gegeben. Die Begründung wird diesbezüglich umgeschrieben, da die städtebaulichen Ziele erhalten bleiben.

Stellungnahme:

Einrichtung einer Industriebahntrasse als Vorschlag:

Der B-Planentwurf sehe als Vorschlag ca. 32 m parallel zur nördlichen B-Plangrenze eine Bahntrasse für die gleisseitige Erschließung zumindest der Gewerbegebiete GE 2, GE 4, GE 6 und GE 8 vor.

Aus Sicht der Landeseisenbahnbehörde sei diese Trasse bis zur Gewerbefläche GE 10 zu verlängern, um hier auch die Flächen GE 10 bis GE 12 anbinden zu können.

Im Bedarfsfall sei für diese Trasse eine Planfeststellung durchzuführen.

Abwägung:

Dem Vorschlag kann nicht gefolgt werden, da der beabsichtigte Bau der Fuß- und Radfahrerbrücke im Bereich der öffentlichen Grünfuge (Ostfuge), die aufgrund ihrer Höhenlage sehr lange Rampen benötigt, dem entgegensteht.

Stellungnahme:

Da sich diese Trasse im Bereich der heutigen noch planfestgestellten Eisenbahnverkehrsfläche befindet, dränge sich jedoch die Möglichkeit auf, bei der anstehenden Freistellung von Bahnbetriebszwecken diese Trasse weiterhin als Eisenbahnverkehrsfläche zu belassen. Sie wäre dann als solche nachrichtlich im B-Planentwurf zu übernehmen. Erforderliche Bahnübergänge im Bereich der öffentlichen Parkanlage bedürften der Genehmigung durch die Landeseisenbahnbehörde. Anpflanzungen und bestehende Vegetation im Bereich der Gleistrasse und der erforderliche Sichtflächen an den Bahnübergängen dürften den Eisenbahnbetriebszweck nicht entgegenstehen.

Die vorgenannten Sachverhalte seien in der „Begründung zu Bebauungsplan 9-60“ entsprechend zu berücksichtigen.

Abwägung:

Als öffentliche Hand ist der Plangeber gehalten, keinen unnötigen Arbeits- und Kostenaufwand hervorzurufen. Von daher wird der Plangeber in Abstimmung mit der Deutschen Bahn AG dem Vorschlag folgen. Die Industrietrasse wird dann bei der Antragstellung zur Freistellung von den Bahnzwecken ausgenommen. Für den Fall, dass die Grundstückserwerber von diesem Infrastrukturangebot keinen Gebrauch machen, besteht dann Planungsrecht nach § 34 BauGB. Der Bebauungsplan wird geändert.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt IX C 31 (Lärmminderungsplanung, Lärmaktionsplanung., Luftreinhalteplanung.)

Stellungnahme:

Es werden keine weiteren Hinweise bezüglich verkehrlicher Immissionen gegeben.

Außerhalb der Zuständigkeit gebe man folgende Hinweise:

Grundlage der Stellungnahme sei die Begründung zu obengenannten Bebauungsplan vom 08. März 2013. Die insbesondere unter Nr. 3.5 der Begründung dargestellte Absicht, für das Bebauungsplangebiet ein schalltechnisches Gutachten inklusive einer Geräuschkontingentierung erarbeiten zu wollen, werde aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft von sowohl weiteren Gewerbegebieten, als auch unmittelbar angrenzenden Wohngebieten ausdrücklich begrüßt und befürwortet.

Abwägung:

Die Stellungnahme bestätigt das Erfordernis der Erarbeitung des Gutachtens in der beschriebenen Weise. Das Gutachten ist inzwischen beauftragt und wird bis zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erstellt. Die Ergebnisse werden in den Bebauungsplan einfließen.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt X Pl E 31

Stellungnahme:

Um bis zur Festlegung der endgültigen Lage der Fußgänger- und Radwegbrücke flächenrelevante Belange nicht vorfestzulegen, seinen sowohl im Ergänzungsvertrag zum Städtebaulichen Vertrag als auch im Bebauungsplan entsprechende Anpassungen vorzunehmen.

Abwägung:

In Abstimmung mit Abt. X wurde eine 2. Machbarkeitsstudie für die Fußgänger- und Radwegebrücke in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse werden vor Abschluss des Ergänzungsvertrags vorliegen. Im Vertrag werden Aussagen zum beabsichtigten Brückenverlauf aufgenommen. Im Bebauungsplan muss bis zur Entscheidung über die Flächeninanspruchnahme ein Texthinweis ausreichen. Der Stellungnahme wird gefolgt.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt X OI 12

Stellungnahme:

Im städtebaulichen Rahmenvertrag „Gleislinse / ehemaliger Rbf. Schöneweide“ vom 17.08.2012 haben sich die Parteien zum Abschluss einer Kreuzungsvereinbarung für die Fußgänger-/Radfahrerbrücke verpflichtet. Eine Kreuzungsvereinbarung basiere auf dem Eisenbahnkreuzungsgesetz EKrG. Aus dem Gesetz ergebe sich, dass der Weg über die Brücke nach Berliner Straßengesetz BerlStrG gewidmet werden müsse (als Geh- und Radweg).

Abwägung:

Eine gleichlautende Stellungnahme ist bereits im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung abgegeben worden. Die Aussagen sind zutreffend.

Stellungnahme:

Voraussetzung einer Widmung für untergeordnete Straßen und Wege sei gemäß BerlStrB ein Bebauungsplan nach § 9 BauGB.

Abwägung:

In § 3 der BerlStrB wird als Widmungsvoraussetzung nicht das Vorhandensein eines Bebauungsplans genannt.

Stellungnahme:

Aus diesem Grund sei der innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegende Teil der Brücke (Widerlager/Rampe/...) und der Weg von der Brücke zur Planstraße A (Neu: künftige Wagner-Régeny-Straße) mit gelb-weißer Schraffur darzustellen. Die Zweckbestimmung wäre als Geh- und Radweg auszuweisen.

Abwägung:

Eine Änderung des Bebauungsplans kann erst vorgenommen werden, wenn die Lage und Ausdehnung der Brücke konkret feststeht und eine Fläche für das Widerlager/Rampe identifiziert werden kann. Außerhalb des Teils der Brückenzuwegung können Rad- und Fußwege auch in öffentlichen Grünflächen liegen.

Stellungnahme:

Ohne entsprechende Darstellung im Bebauungsplan fehlen Planungs- und Baurecht für die Brücke. Der Hinweis auf der Planzeichnung „in Aussicht genommene Fuß- und Radwegebrücke sei unzureichend.“

Abwägung:

Ein Bebauungsplan trifft Festsetzungen und keine Darstellungen.

Stellungnahme:

Eine nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan nach dessen Festsetzung sei ebenso unverbindlich und schaffe keine Rechtsgrundlage für die Brücke.

Abwägung:

Der Bebauungsplan wird geändert.

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin Abt. Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt

Stellungnahme:

S. 35 ff Gliederung der Gewerbegebiete- Regelung zum Einzelhandel

Grundsätzlich wird der verfolgte Ansatz einer Differenzierung der gewerblichen Gebiete gemäß ihrer Lage und stadträumlichen Bedeutung begrüßt.

Abwägung:

Die Stellungnahme unterstützt die Zielsetzung der Planung.

Stellungnahme:

Im Hinblick auf die Einschränkung des Einzelhandels wird mit der Anwendung des sog. Handwerkerprivilegs, d.h. der flächenmäßigen und funktionalen Unterordnung und Verbindung mit einer gewerblichen Hauptnutzung, für die Gewerbegebiete GE 6 -12 eine Übereinstimmung mit den bezirklichen und landesplanerischen Zielen zum Schutz der Zentren bzw. der Grundversorgung der Bevölkerung (StEP Zentren, bezirkliches ZEHK) bzw. auch der Förderung der gewerblichen Entwicklung (StEP Industrie und Gewerbe) erreicht.

Abwägung:

Die Stellungnahme unterstützt die Zielsetzung der textlichen Festsetzung Nr. 1.

Stellungnahme:

Die Zielsetzung für die Gewerbegebiete GE2– 5, vorrangig hochwertige gewerbliche Einrichtungen mit kleinteiligem Handel um den Stadtplatz bzw. die Planstraße B (Neu: künftige Benno-König-Straße) zu entwickeln, wird nach unserer Erfahrung durch das Fehlen von Beschränkungen für den Einzelhandel nicht gestützt.

Abwägung:

Es besteht eine Steuerungsmöglichkeit durch den Grundstückseigentümer selbst, der es im Rahmen der Verkäufe von Teilflächen in der Hand hat, seine eigene Zielstellung, die auch den landesplanerischen Zielen entspricht, umzusetzen.

Stellungnahme:

In den Gewerbegebieten sind damit EH -Einrichtungen bis 800 m² VKF – also Discounter oder Filialen, die eigentlich mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 ausgeschlossen werden sollen - allgemein umsetzbar. Im Hinblick auf die fehlenden Potentiale/Bezüge für solche Ansiedlungen und auch die i.d.R. eingeschränkten städtebaulichen Gestaltungsmöglichkeiten ist hier ggf. über das Einräumen von Ausnahmeregelungen zu Einzelhandel eine Steuerung zu suchen, um die gewünschte Belebung auch in der Praxis umsetzen zu können bzw. nicht in Konflikt mit den bezirklichen Zielen zur Zentren- und Einzelhandelsentwicklung zu geraten.

Abwägung:

Die textliche Festsetzung Nr. 1 gilt nicht für die Gewerbegebiete GE 2 –5, hier ist in der Tat keine Beschränkung erfolgt. Einzelhandelsbetriebe sollen hier ja gerade als fester Bestandteil um die „Bahnhofstraße“ generell möglich sein. Der Stellungnahme ist nicht zu entnehmen, wie die Steuerungsmöglichkeit zu ausschließlicher Kleinteiligkeit von Läden aussehen soll. Aus der Umgebung lässt sich kein Betriebstyp ableiten, der hier charakteristisch wäre, da es sich um eine Brachfläche handelt. Aus der Stellungnahme geht auch nicht hervor, in welchem Punkt der Konflikt mit dem bezirklichen Einzelhandelskonzept gesehen wird. Klar ist, dass es sich um ein Nahversorgungszentrum handelt wird, das zur Versorgung der Wohnbevölkerung nordwestlich des Segelfliegerdamms beiträgt. Im Übrigen kann die Nachfrage kann nur aus den im Gesamtgebiet Arbeitenden und den übrigen S-Bahnhofsnutzern kommen. Der Stellungnahme kann erst nach Vorlage eines rechtlich möglichen Gliederungsvorschlags gefolgt werden.

Stellungnahme:

Auch beim Gewerbegebiet GE 1 fehlt eine Steuerung von Einzelhandel gänzlich, hier ist eine entsprechende Ergänzung zwingend, da sich aus der Lage kein Sonderstatus ableiten lässt – was auch die Aussagen auf S. 36 zur Beschränkung des Einzelhandels bestätigen - bzw. Bedarfe aus den Wohnquartieren derzeit nicht bestehen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird durch Ergänzung der textlichen Festsetzung 1 um das GE1 gefolgt.

Stellungnahme:

Unter 3.4.1 wird die Aussage getroffen, dass der Groß-Berliner Damm den in den zukünftigen Gewerbegebieten anfallenden Verkehr nicht aufnehmen kann. Mit dieser Aussage wird die Erforderlichkeit der Anbindung der Planstraße A (Neu: künftige Wagner-Régeny-Straße) an die Wagner-Régeny-Straße durch das Landschaftsschutzgebiet begründet.

In Anbetracht des großzügigen Ausbaustandards des Groß-Berliner-Damms – 2 Fahrstreifen in jede Fahrtrichtung - und der geringen vorhandenen Verkehrsbelastung - 2009 wurde ein DTVw von 9.800 Fahrzeugen gezählt – ist die getroffene Aussage nicht nachvollziehbar. Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens ist das im Gebiet entstehende Verkehrsaufkommen zu ermitteln, auf die vorhandenen und geplanten Straßen umzulegen und das Erschließungskonzept einschließlich der zwingenden Erforderlichkeit der Durchquerung des Landschaftsschutzgebiets zu begründen.

Abwägung:

Der zitierte Satz ist irreführend, da nicht gemeint ist, dass der Groß-Berliner-Damm nicht geeignet ist, die großräumigen Verbindungsverkehre aufzunehmen. Gemeint ist vielmehr, dass er alleine nicht ausreicht, die Erschließung zu gewährleisten. Die Durchbindung der Planstraße A (Neu: künftige Wagner-Régeny-Straße) ist in Abstimmung mit dem Bezirk erfolgt. Es bestand Einvernehmen darüber, dass aufgrund der erheblichen Länge der Planstraße A (Neu: künftige Wagner-Régeny-Straße) diese nicht als Sackgasse ausgebilldet werden soll, weil hierdurch zusätzlicher Verkehr entstehen würde. Durch den Verzicht auf Radwege und Parkbuchten im Bereich der Ostfuge, kann jedoch das Straßenprofil verringert werden und der Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet verringert werden. Der Bebauungsplan wird geändert.

Ein Verkehrsgutachten wurde inzwischen beauftragt. Im weiteren Verfahren ist bei Aufrechterhaltung der Durchbindung der Planstraße A (Neu: künftige Wagner-Régeny-Straße) zu prüfen, ob für den Abschnitt der Straßenverkehrsfläche, der im Landschaftsschutzgebiet liegt, eine Aufhebung der Landschaftsschutzverordnung erfolgen muss oder eine Befreiung möglich ist.

Die Abwägung wird nach Vorlage des Verkehrsgutachtens ergänzt und die Begründung entsprechend geändert.

Stellungnahme:

Die direkte Vernetzung der Gewerbegebiete nördlich und südlich der Ostfuge und die damit verbundene Querung der Ostfuge durch die Planstraße A (Neu: künftige Wagner-Régeny-Straße) ist so herzustellen, dass die direkte Anbindung an die künftige Igo-Erich-Straße und somit an die Hermann-Dorner-Allee symmetrisch ohne einen Versatz erfolgt.

Abwägung:

Dem Hinweis wurde im Rahmen der Vorplanung für die öffentlichen Straßenverkehrsflächen nachgekommen und hat zu einer geringfügig geänderten Lage der Planstraße A (Neu: künftige Wagner-Régeny-Straße) geführt. Dem Hinweis ist sofern bereits entsprochen worden.

Stellungnahme:

Es stellt sich weiterhin die Frage, wie der Radverkehr in der Planstraße A (Neu: künftige Wagner-Régeny-Straße) nördlich der Fläche A bis zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung geführt werden solle.

Abwägung:

Der Radverkehr wird in diesem Abschnitt über die Fahrbahn geführt

Stellungnahme:

Generell seien bei Entscheidungen zur Führung des Radverkehrs im öffentlichen Straßenraum die aktuellen planerischen und strassenverkehrsrechtlichen Empfehlungen zu berücksichtigen. In Abhängigkeit von dem im Verkehrsgutachten ermittelten Verkehrsauf-

kommen sei die geeignete und strassenverkehrsrechtlich anordnungsfähige Variante zu ermitteln.

Abwägung:

Die Hinweise haben keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans, aber werden im Rahmen der Vorentwurfsplanung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen berücksichtigt. Da im Groß-Berliner Damm Radwege vorhanden sind und im öffentlichen Grüngang ein Radweg vorgesehen ist, sind in der Planstraße A (Neu: künftige Wagner-Régeny-Straße) keine Radwege oder Radverkehrsstreifen vorgesehen.

In der Planstraße B (Neu: künftige Benno-König-Straße) wird es für den Radverkehr Vorkehrungen geben, aber die Vorplanung befindet sich noch in der Abstimmung, an denen der Bezirk beteiligt ist.

Stellungnahme:

Die Verkehrsfläche vor dem westlichen Abgang des S-Bahnhofes Betriebsbahnhof Schöneweide sei so zu gestalten, dass dort Fahrradabstellanlagen und ggf. alternative Verkehrsmittel (z.B. Car-Sharing) untergebracht werden könnten.

Abwägung:

Auch dies ist zwar in der Entwurfsplanung zu berücksichtigen aber nicht Thema der Bau- leitplanung. Die Klärung erfolgt im Rahmen eines Gutachterverfahrens.

Stellungnahme:

Im Bereich des Quartiersplatzes, wo die vorhandene Fußgängerbrücke über das Adlergestell Ende, seien die Flächen der Treppenanlage sowie des Personenaufzuges der DB AG zuzuweisen, analog wie auf der gegenüberliegenden Seite des Adlergestells.

Abwägung:

Es ist vorgesehen, die Treppenanlage zu verkürzen, so dass hier möglicherweise eine Freistellung von Bahnzwecken erfolgt. Die genaue Lage des Treppenabgangs und die Position des Aufzugs stehen noch nicht fest. Sie werden aber in der Zuständigkeit der Deutschen Bahn AG verbleiben/sein. Der Bebauungsplan wird darauf ggf. mit einer nachrichtlichen Übernahme reagieren.

Stellungnahme:

Landschaftsplanerische Belange:

Die Grundzüge der bezirklich verfolgten Planungskonzepte sind mit dem vorliegenden Bebauungsplantentwurf beachtet.

Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die Planung.

Stellungnahme:

Die Kompensationsmaßnahmen, die zwingend erforderlich, aus nachvollziehbaren Gründen jedoch nicht in vollem Umfang und naturschutzfachlich zielführend im Bezirk durchführbar sind, müssen in jedem Fall dauerhaft gesichert werden, auch und besonders, wenn sie sich auf Flächen der Bahn befinden sollen.

Abwägung:

Vor dem Hintergrund, dass noch nicht feststeht, welche Maßnahmen für welchen Zeitraum mit welchem finanziellen Aufwand etc. durchgeführt werden sollen, kann derzeit noch nicht abschließend beurteilt werden, welche Regelungen zur Sicherung der Kompensationsmaßnahmen im Ergebnis sinnvoll sind. Die Ausgestaltung eines solchen Vertrages wird zu gegebener Zeit mit dem Bezirk und den Vertreterinnen und Vertretern von I E vorgenommen.

Auf jeden Fall muss der Vertrag zwischen dem Land Berlin und der Deutschen Bahn in ihrer Doppelfunktion als zukünftig von der Befreiung Begünstigte und Eigentümerin der Flächen, auf denen die Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen, abgeschlossen werden. Die Deutsche Bahn befürwortet den Abschluss eines solchen städtebaulichen Vertrages und hat bereits schriftlich mit Schreiben vom 12.02.2013 bestätigt, dass der ehemalige Jochmontageplatz Fredersdorf für den naturschutzrechtlichen Ausgleich der „Gleislinsen“ zur Verfügung steht.

Auch das Land Berlin müsste den Vertrag „multifunktional“ abschließen: als Behörde, die den Bebauungsplan festsetzt und darin den Eingriff „abarbeitet“ (SenStadtUm) und als Behörde, die die naturschutzrechtliche Befreiung erteilt (UNB Treptow-Köpenick). Wenn in den Vertrag auch Regelungen, die der Umsetzung von artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen dienen, eingearbeitet werden – was durchaus möglich und ggf. sinnvoll ist - dann wäre I E ebenfalls zu beteiligen.

Ein solcher städtebaulicher Vertrag muss abgeschlossen sein, bevor die Abwägungsentcheidung zum Bebauungsplan 9-60 ergeht.

Stellungnahme:

Zur Begründung der Querung der Ostfuge durch die Erschließungsstraße A bei der sehr hohen Bedeutung der Durchgängigkeit einer übergeordneten Grünverbindung siehe Hinweise der Verkehrsplanung.

Bedauerlich sei, dass der Grünzug an der Ostfuge nach Südosten weiterhin umgelenkt werden müsse. Die Flächenverfügbarkeit der Bahnareale, die im Rahmen der Planungen zum Bebauungsplan 9-16 nicht zugänglich gewesen seien, würde nun durch die veränderte Situation eine geradlinige Führung entlang der Bahn gestatten. Umwege, gegen die besonders Fußgänger sehr empfindlich seien, und die erschwerte Orientierung im Bahnhofsumfeld Adlershof könnten so vermieden werden.

Abwägung:

Eine Biotopverbindung wird es entlang der zukünftigen Bahnfläche geben. Diese Verbindung wird durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplan 9-60 sichergestellt, der an der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-67a anschließt. Der Bebauungsplan XV-67a ermöglicht keine Wegeföhrung entlang der Bahntrasse sondern lediglich eine Biotopverbindung auf Böschungen und Schotterflächen. Die fußläufige Verbindung ist über die geradlinige Wagner-Régeny-Straße vorgesehen, die in Teilen ja bereits fertig gestellt ist. Von daher entstehen für den Fußgänger durch die im Bebauungsplan 9-60 ermöglichte Wegeverbindung keine Umwege.

Stellungnahme:

Die in diesem Geltungsbereich geplante Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung als öffentliche Parkanlage werde sehr befürwortet und unterstützt.

Abwägung:

Die Stellungnahme bestätigt, dass die Planung im Einvernehmen mit dem Bezirk Treptow-Köpenick erfolgt.

Stellungnahme:

Bei einer späteren Übernahme des Grundstückes als Grünverbindung müsse dieses frei von jeglichen Belastungen, einschließlich Versorgungsleitungen sein.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie zielt jedoch nicht auf die Inhalte des Bebauungsplans, da es keine Belastung von Flächen für Leitungsrechte innerhalb der öffentlichen Grünfläche geben wird. Insofern hat die Stellungnahme Hinweischarakter, der ggf. zu weiteren Absprachen mit der Deutschen Bahn AG als Grundstückseigentümer und ehemaliger Bahnbetreiber oder mit sonstigen Leitungsträgern führen kann.

Stellungnahme:

Es werde davon ausgegangen, dass die unter Punkt 3.6.2. festgelegte „...Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Befestigungen bei der Anlage von Wegen...“ nicht für den in der öffentlichen Parkanlage vorgesehenen Verbindungsweg von Ostfuge bis Betriebsbahnhof Schöneweide gelte.

Dieser solle zwar nur der fußläufigen öffentlichen Nutzung dienen, sei aber gleichzeitig als Fahrweg für die Pflegefahrzeuge erforderlich und müsse daher - und nicht zuletzt zur Minimierung des Pflegeaufwandes - befestigt werden (z.B. Asphalt). Da dieser selbstverständlich mit entsprechendem Seitengefälle in die neben liegenden Flächen entwässert werden wird und damit das Niederschlagswasser trotzdem vor Ort versickern kann, erschließt sich der genannte Grund der geforderten Wasser- und Luftdurchlässigkeit nicht.

Abwägung:

Die textliche Festsetzung gilt für die Gewerbegebiete, nicht für öffentliche Grünflächen. Eine Abstimmung zur Gestaltung der öffentlichen Parkanlage erfolgt auch mit dem Bezirk.

Stellungnahme:

Die Sicherung mit einem Gehrecht für Fußgänger und einem Fahrrecht für Radfahrer auf der Fläche A zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Fahrrecht zugunsten der Verfügberechtigten des nördlich angrenzenden sonstigen Sondergebietes - Historische Eisenbahnanlagen - zu belasten werde ebenso befürwortet

Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die Planung.

Stellungnahme:

Wenn die Zweckbestimmung öffentliche Grünanlage mit Widmung nach dem GrünanlG für die Gleislinse vorgesehen sein solle, trete mit der Widmung das gesetzliche Radfahrerverbot in Kraft; lediglich auf der Straßenvorbehältsfläche sei bei eingeschränkter Widmung als öffentliche Straße, also mit Widmung zu Gunsten von Fußgängern und Radfahrern, das Radfahren vorstellbar. Darüber hinaus würden alle sich daraus ergebenden Verkehrssicherungspflichten wie z.B. Winterdienst, Beleuchtung, Wegeunterhaltung e.t.c) durch das Land Berlin zu leisten sein.

Abwägung:

Die Stellungnahme ist nicht nachvollziehbar, da in Grünanlagen kein generelles Radfahrerverbot herrscht. § 6 Abs. 2 GrünanlG lautet:

„Tätigkeiten, wie Rad-, Skateboardfahren, Ballspielen, Baden, Bootfahren, Reiten und Grillen sind nur auf den dafür besonders ausgewiesenen Flächen gestattet. Die Bezirke sind verpflichtet, Flächen für entsprechende Nutzungen in angemessenem Umfang auszuweisen, soweit dies unter Berücksichtigung stadträumlicher und stadtgestalterischer Belange, unter Abwägung der unterschiedlichen Benutzungsansprüche sowie unter Einbeziehung des Gesundheits- und Umweltschutzes möglich ist.“ Diese Ausweisung ist aber durch entsprechende Beschilderung vorzunehmen und kein planungsrechtliches Thema. Die Stellungnahme hat keine Änderung des Bebauungsplanes zur Folge.

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin Abt. Umwelt, Grün und Immobilienwirtschaft Fachbereich Naturschutz, UmNat AL

Stellungnahme:

Entsprechend § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatschG) in Verbindung mit dem Berliner Naturschutzgesetz (NatSchGBIn), § 26a könne man Ausnahmen von den Verbots des Abs. 1 auf Antrag zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden oder die Maßnahmen aus überwiegenderen Gründen des Gemeinwohls notwendig seien. Bei Zulassung von Ausnahmen seien gleichzeitig Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen anzuordnen.

Abwägung:

Das Berliner Naturschutzgesetz ist hier nicht einschlägig.

Stellungnahme:

Welche rechtlichen Voraussetzungen müssen gegeben sein, um die Zerstörung von gesetzlich besonders geschützten Biotopen im Stadtbezirk Treptow-Köpenick im Land Brandenburg kompensieren zu können?

Abwägung:

Im Biotopschutzrecht gilt die Hierarchie „Ausgleich vor Ersatz“. Also wäre eine Ersatzmaßnahme - und eine solche wäre eine Kompensationsmaßnahme auf dem Jochmontageplatz in Brandenburg – nur dann zulässig, wenn ein Ausgleich in einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit der Biotopeinrächtigung (auf der Gleislinse) nicht möglich ist.

Ein Teil des Biotopeingriffes kann auf den geplanten öffentlichen und privaten Grünflächen im Bebauungsplan 9-60 ausgeglichen werden. Für den darüber hinaus gehenden externe großflächigen Ausgleichsbedarf (8 bis 9 ha Trockenrasen, 10 bis 15 ha vegetationsarme Offenlandflächen / Magerrasen als Habitate für Brachpieper, Heidelerche, Stein-

schmätzer, Zauneidechsen) konnten im Rahmen von zwei umfassenden Suchphasen (in die auch der Fachbereich Naturschutz mit eingebunden war) des Gutachterbüros bgmr keine ausreichend großen und geeigneten bzw. zur Verfügung stehenden Ausgleichsflächen in einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem geplanten Eingriff gefunden werden. Im Ergebnis verbleibt nur der ehemalige Jochmontageplatz Fredersdorf als geeignete Kompensationsfläche. Deshalb kommen vorliegend Ersatzmaßnahmen in Betracht.

Damit eine Biotoptbeeinträchtigung überhaupt kompensiert werden kann, müssen die Befreiungsvoraussetzungen des § 67 Abs. 1 BNatSchG erfüllt sein. Das heißt, das Vorhaben muss aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses notwendig sein. Zu den überwiegenden öffentlichen Interessen gehören unter anderen die Sicherung von Arbeitsplätzen und die Stärkung der regionalen Wirtschaft. Diese liegen mit den geplanten Festsetzungen von qualifizierten Gewerbegebieten im Bebauungsplan 9-60 vor. Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung sind somit erfüllt. Wenn die Befreiung erteilt werden kann, ist eine Kompensation in Brandenburg naturschutzrechtlich grundsätzlich möglich, da die Verpflichtung zur Einhaltung administrativer Grenzen im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nicht formuliert ist.

Zum Artenschutz ist zu ergänzen, dass I E aus fachlichen Gründen eine Ausnahmegenehmigung für den Ausgleich über die Landesgrenzen hinaus grundsätzlich vorsieht. Bei Vorliegen bestimmter Gründe und Rahmenbedingungen, wozu auch die Einschränkung der Population im Stadtgebiet gehört, akzeptiert I E in Einzelfällen, wie es für den Artenausgleich des Bebauungsplanes 9-60 der Fall ist, eine Abweichung.

Stellungnahme:

Hinsichtlich der hier anstehenden Kompensationsmaßnahmen für Trockenrasen (9-10 ha (bei Berücksichtigung eintretender Störwirkungen entlang des Grünzuges vor Ort) sehe auch die UNB die fachliche Notwendigkeit einer möglichst großen, unzerschnittenen Kompensationsfläche im Naturraum der Berlin-Fürstenwalder-Spreetalniederung, auf der sowohl die Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope als auch die Belange des besonderen Artenschutzes multifunktional, ausgeglichen werden könne. Gemäß Voruntersuchungen durch das Gutachterbüro BGMR könnte diese Fläche in Berlin nicht eruiert werden, so dass eine Kompensation für die Beseitigung von nach § 30 besonders geschützten Trockenrasen auf Flächen im Land Brandenburg erwogen werde.

Welche rechtliche Begründung ermöglicht den Verzicht auf eine Verortung der Kompensationsmaßnahmen auf Flächen außerhalb des vom Eingriff betroffenen Naturraumes „Berlin-Fürstenwalder Spreetalniederung“?

Abwägung:

Gemäß § 67 Abs. 3 BNatSchG kann die Befreiung mit Nebenbestimmungen versehen werden. Gemäß § 15 Abs. 1 bis 4 BNatSchG, auf den § 67 Abs. 3 BNatSchG verweist, müssen Ersatzmaßnahmen im betroffenen Naturraum durchgeführt werden. Maßgeblich für Berlin ist der Naturraum D 12 „Mittelbrandenburgische Platten und Niederungen sowie Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet“. Durch die Abweichung in § 17 Abs. 1 Berliner Naturschutzgesetz (NatSchG Bln) in der neuen Fassung vom 29. Mai 2013 sind Ersatzmaßnahmen darüber hinaus außerhalb des durch den Eingriff betroffenen Naturraums möglich, also auch im Bereich des Naturraums D 06 „Ostbrandenburgische Platte“, in dem sich der ehemalige Jochmontageplatz befindet.

Der Naturraum „Berlin – Fürstenwalder Spreetalniederung“ ist für die rechtliche Bewertung nicht in erster Linie relevant, da die aktuelle Grundlage für die gesetzliche Definition des Naturraums hiervon abweicht.

Stellungnahme:

Besteht als Alternative zum Ausgleich im Land Brandenburg auch die rechtliche Möglichkeit zur Erhebung einer Ersatzzahlung durch die zuständige Behörde (Schreiben vom 21.03.2013)? Kann für den Fall des Mangels an geeigneten Flächen zur Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auch eine Ersatzzahlung erhoben werden? (Schreiben vom 28.05.2013)

Abwägung:

Über den Verweis auf § 15 Abs. 1 BNatSchG in § 67 Abs. 3 BNatSchG wird die Hierarchie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vor Ersatzzahlungen auch für die Nebenbestimmungen nach § 67 BNatSchG eingeführt. Das bedeutet, dass die Festlegung einer Ersatzzahlung nur dann zulässig ist, wenn keine Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen möglich sind. Gemäß den aktuell vorliegenden Erkenntnissen können die Biotopbeeinträchtigungen auf der „Gleislinse“ zum Teil durch Ausgleichsmaßnahmen (geplante öffentliche und private Grünflächen im Bebauungsplan 9-60) und zum Teil durch Ersatzmaßnahmen vollständig kompensiert werden.

Danach wäre die Festsetzung einer Ersatzzahlung im Wege einer Nebenbestimmung zur Ausnahme nicht zulässig. Eine abschließende Beurteilung können wir aber erst vornehmen, wenn die entsprechenden naturschutzfachlichen Bewertungen (Aktualisierung der Biotopkartierung ehemaliger Betriebsbahnhof Schöneweide und Ausgleichskonzept) im Herbst diesen Jahres abgeschlossen sind.

Stellungnahme:

Welche Art Vereinbarung auf welcher Behördenebene zwischen Berlin und Brandenburg ist zur juristischen Absicherung [von Biotopschutzregelungen] erforderlich?

Abwägung:

Die voraussichtlich erforderliche Befreiung nach § 30 Abs. 2 i. V. m. § 67 BNatSchG müsste nach § 3 Abs. 3 NatSchG B Bln n. F. vom Bezirksamt Treptow-Köpenick als untere Behörde für Naturschutz und Landespflege (UNB) erteilt werden. Insoweit wäre auch die UNB – und nicht SenStadt-Um als Behörde, die den Bebauungsplan 9-60 erlässt - für die juristische Absicherung der Befreiung zuständig. Gemäß § 67 Abs. 3 i. V. m. § 15 Abs. 4 BNatSchG sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in dem jeweils erforderlichen Zeitraum zu unterhalten und rechtlich zu sichern. Die Verpflichtung richtet sich an die Gemeinde (vorliegend SenStadtUm), die die Befreiung beantragt.

§ 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB regelt, dass anstelle von Festsetzungen für (eingriffsrechtliche) Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden können. In der von uns eingeholten o. g. Stellungnahme wird aufgrund der Gesetzeskommentierung und Rechtsprechung juristisch vertreten, dass deshalb auch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zum Biotop- und Artenschutz nach § 11 BauGB geregelt werden können.

Angesichts einer fehlenden konkreten gesetzlichen Regelung wie die Umsetzung einer Kompensationsmaßnahme im Rahmen einer Befreiung nach § 67 BNatSchG erfolgen muss, ist auf den Regelungszweck des § 15 Abs. 4 BNatSchG abzustellen. Durch einen ausgewogenen Vertrag mit entsprechenden Sicherungen, z. B. durch Baulast bzw. Grunddienstbarkeiten, kann die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen rechtlich verbindlich für einen dauerhaften Zeitraum gesichert werden.

Vor dem Hintergrund, dass noch nicht feststeht, welche Maßnahmen für welchen Zeitraum mit welchem finanziellen Aufwand etc. durchgeführt werden sollen, kann der Plangeber aber derzeit noch nicht abschließend beurteilen, welche Regelungen zur Sicherung der Kompensationsmaßnahmen im Ergebnis sinnvoll sind. Die Ausgestaltung eines solchen Vertrages wird der Plangeber zu gegebenen Zeit selbstverständlich mit dem Bezirk und den Vertreterinnen und Vertretern von I E vornehmen.

Auf jeden Fall muss der Vertrag zwischen dem Land Berlin und der Deutschen Bahn in ihrer Doppelfunktion als zukünftig von der Befreiung Begünstigte und Eigentümerin der Flächen, auf denen die Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen, abgeschlossen werden. Die Deutsche Bahn befürwortet den Abschluss eines solchen städtebaulichen Vertrages und hat bereits schriftlich bestätigt, dass der ehemalige Jochmontageplatz Fredersdorf für den naturschutzrechtlichen Ausgleich der „Gleislinse“ zur Verfügung steht.

Auch das Land Berlin müsste den Vertrag „multifunktional“ abschließen: als Behörde, die den Bebauungsplan festsetzt und darin den Eingriff „abarbeitet“ (SenStadtUm) und als Behörde, die die naturschutzrechtliche Befreiung erteilt (UNB Treptow-Köpenick). Wenn in den Vertrag auch Regelungen, die der Umsetzung von artenschutzrechtlich erforderlichen

Maßnahmen dienen, eingearbeitet werden – was durchaus möglich und ggf. sinnvoll ist - dann wäre I E ebenfalls zu beteiligen.

Ein solcher städtebaulicher Vertrag muss abgeschlossen sein, bevor die Abwägungsentcheidung zum Bebauungsplan 9-60 ergeht

Stellungnahme:

Wie kann die Berliner Naturschutzbehörde die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen (hoheitlich) auf dem Brandenburger Hoheitsgebiet durchsetzen und kontrollieren? (fachliche, örtliche Zuständigkeit)

Abwägung:

Eine hoheitliche Umsetzung ist nicht möglich und nicht erforderlich. Die Umsetzung wird, wie beschrieben, über einen städtebaulichen Vertrag, gesichert.

Stellungnahme:

In welcher Form muss die betroffene Gemeinde, in deren Zuständigkeit die Kompensationsmaßnahme realisiert werden soll, zustimmen?

Abwägung:

Eine Beteiligung der betroffenen Gemeinden ist nur dann zwingend erforderlich, wenn für die Kompensationsmaßnahmen gesonderte Genehmigungen erforderlich sind, wovon vorliegend nicht auszugehen ist. Die gemeindliche Planungshoheit ist, da die Flächen des ehemaligen Fredersdorfer Jochmontageplatzes eisenbahnrechtlich planfestgestellt sind, wegen des Fachplanungsvorbehalts (§ 38 BauGB) nicht berührt.

Selbst wenn die Gemeinden danach anderes Planungsrecht festsetzen würden, wäre der Eigentümer der Flächen über den städtebaulichen Vertrag und die bodenrechtlichen Sicherungen gehindert, das neue Planungsrecht auszunutzen. Die Gemeinden Fredersdorf und Neuenhagen, in deren Gemeindegebiet der Jochmontageplatz liegt, haben aber im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum Bebauungsplanentwurf 9-60 den geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hier zugestimmt. Auch von Seiten des Kreises Märkisch Oderland und der Gemeinsamen Landesplanung wurden keine Einwände geäußert.

Unabhängig vom rechtlichen Erfordernis ist die Einbeziehung der betroffenen Gemeinden und des Kreises möglicherweise aus naturschutzfachlichen Aspekten sinnvoll und erforderlich. Dies sehen wir im weiteren Verfahren vor.

Stellungnahme:

Wie erfolgt die (planungs-) rechtliche Sicherung der Kompensationsfläche (Übereinstimmung mit FNP, Entwidmung der Nutzung Bahnbetriebszwecke, dingliche Sicherung im Grundbuch)?

Abwägung:

Die aufgeworfenen Fragen müssen geklärt sein, bevor entschieden wird, ob die Befreiung erteilt werden kann. Steht die Kompensationsfläche planungsrechtlich nicht zur Verfügung, ist die Erteilung der entsprechenden Befreiung nicht möglich. Eine Entwidmung der Bahnflächen ist aber nicht erforderlich für die Erteilung einer Befreiung: Die Ausweisung als Bahnbetriebsfläche schließt die Nutzung als Kompensationsmaßnahme nicht aus, sofern der eingetragene Eigentümer – wie hier vorgesehen – die Nutzung der Flächen für den vorgesehenen Zweck zur Verfügung stellt, entsprechende rechtliche Verpflichtungserklärungen abgibt und der bodenrechtlichen Sicherungen (Baulast, Grunddienstbarkeit) zustimmt. In den Flächennutzungsplänen der Gemeinden Fredersdorf und Neuenhagen ist der Jochmontageplatz als planfestgestellte Bahnanlage dargestellt. Dies soll auch nicht geändert werden (siehe oben).

Der Plangeber beabsichtigt nach Vorliegen der aktualisierten Kartierungen zum Biotop- und Artenschutz und der Vorlage des Entwurfes für ein Ausgleichskonzept einen fachlichen Termin dazu und zum weiteren Vorgehen mit allen Beteiligten voraussichtlich Ende August / Anfang September 2013 zu vereinbaren.

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin Abt. Umwelt, Grün und Immobilienwirtschaft Fachbereich Naturschutz, UmNat AL

Stellungnahme:

Unter naturschutzfachlicher Betrachtungsweise werde die Planung ob des Ausmaßes der vorzusehenden Überbaubarkeit zusammenhängender, sehr wertvoller Brachflächen, kritisch gesehen. Man betrachte die Planungsabsichten teils im Widerspruch zu den Zielen des LEP eV (Ziel 3.1.1), des StEP Klima und des Landschaftsprogramms sowie der Berliner Strategie für Biologische Vielfalt.

Überplant würden Flächen mit letzten Vorkommen raumanspruchsvoller Arten wie beispielsweise dem Brachpieper, dessen Vorkommen auf bahnbegleitenden Brachflächen in Adlershof/Schöneweide nunmehr vollständig ausgelöscht werde.

Die derzeitige herausragende Bedeutung des Untersuchungsraumes als Kern- und Verbindungsgebiet für den Biotopverbund werde durch die Planung minimiert. Der vorgesehene Grüngzug werde schon infolge der vielfältigen Nutzungsansprüche diese Funktionen nur sehr eingeschränkt wahrnehmen können.

Mit Verweis auf das Schreiben vom 21.03.13 werde nochmals gebeten zu prüfen, in wie weit die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen rechtssicher im gleichen Naturraum (Berliner Urstromtal) verortet werden könnten bzw. ob bei diesem Projekt, für das überwiegende Gründe des Allgemeinwohls sprechen, für den Fall des Mangels an geeigneten Flächen zur Durchführung der Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen auch eine Ersatzzahlung erhoben werden kann.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme zielt auf die Grundzüge der Planung. Dieser Grundsatz der Planung liegt in der Entscheidung des Landes Berlins, auf dem verkehrlich ausgezeichnet erschlossenen, innerstädtischen ehemals als Rangierbahnhof genutzten und zur Zeit noch planfestgestellten etwa 44 ha großen Gelände eine gewerbliche Entwicklung in direkter Nachbarschaft zum Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort Adlershof planungsrechtlich vorzubereiten. Damit wird dem Belang, für die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung Berlins Spielräume zu ermöglichen, Arbeitsplätze schaffen zu können und indirekt das Sozialgefüge der Großstadt auch langfristig zu stabilisieren der Vorrang gegenüber den Belangen des Naturschutzes, im Sinne eines prioritären Schutzes, eingeräumt.

Die Belange des Naturschutzes werden jedoch im gesetzlichen Rahmen berücksichtigt und gewahrt. Hierzu zählen die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Das Land Berlin hat seine Entscheidung für die Aufstellung eines Plans mit vorrangiger Gewerbenutzung erst getroffen, als ein gangbarer Weg zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen aufgezeigt war. Diese Suche nach einem Weg und die Schaffung von belastbaren Grundlagen für eine Beurteilung etwa in Form von Gutachten haben einen Zeitraum von mehr als 4 Jahren in Anspruch genommen. Alleine daran zeigt sich, welchen Stellenwert den Belangen des Naturschutzes beigemessen worden ist.

Stellungnahme:

Vorgesehene Planstraße A (Neu: künftige Wagner-Régeny-Straße): Der Überplanung der Ostfuge durch den Anschluss der Planstraße A (Neu: künftige Wagner-Régeny-Straße) an die Wagner-Régeny-Str. könne man nicht zustimmen.

Abwägung:

Es ist zutreffend, dass der Plangeber den Belangen des Verkehrs, der Erschließung und damit der Funktionsfähigkeit des Gewerbegebiets selbst sowie der Verknüpfung mit den Gewerbegebieten in der Entwicklungsmaßnahme Vorrang eingeräumt hat.

Hinsichtlich der Biotopverbundfläche ist die Abwägung so erfolgt, weil es de facto dort noch keinen Biotopverbund gibt. Der Straßenquerschnitt wird jedoch reduziert, um den Einschnitt möglichst gering zu halten.

Stellungnahme:

Die Ostfuge, als Teil des LSG „Ehemaliges Flugfeld Johannisthal“, sei als Biotopverbundfläche und Lebensraum insbesondere für trockenheits- und wärmeliebende Tier- und Pflanzenarten angelegt und sei Bestandteil eines überregionalen Grünguges. Diese Funktionen seien essentiell an eine Durchgängigkeit zum geplanten Grüngzug gebunden.

Abwägung:

Das Verkehrsgutachten überprüft die Erforderlichkeit der Durchbindung der Planstraße A (Neu: künftige Wagner-Régeny-Straße). Dem Plangeber liegen gegenwärtig keine Erkenntnisse vor, dass auf eine Durchbindung verzichtet werden kann.

Stellungnahme:

Die Begründung für die hier vorgelegte Planungsabsicht könne, auch da sie faktisch nicht hinterlegt sei, nicht nachvollzogen werden.

Die in der Begründung für diese Straßenführung genannte Argumentation, dadurch eine Reduzierung öffentlicher Straßenverkehrsfläche zu erreichen, sei in der Bewertung aus naturschutzrechtlicher Sicht nachrangig gegenüber einem damit verbundenen Verlust von Schutzgebietsfläche und des hier ausgewiesenen Biotopverbunds.

Alternativ wäre über die Planung einer Privatstraße nordöstlich der Ostfuge (einschl. im Bereich des B-Planes 9-16) nachzudenken.

Abwägung:

Dies wird in der Begründung ergänzt. Der Stellungnahme kann nicht entsprochen werden.

Stellungnahme:

Geplante ökologische Standards: In Weiterentwicklung dieser Standards sind Anforderungen zur Vermeidung von Vogelschlag sowie an ein naturschutzfreundliches Beleuchtungskonzept in die Planung aufzunehmen.

Abwägung:

Leider enthält die Stellungnahme kein konkretes und umsetzbares Beispiel.

Die Verwendung von Natriumdampflampen im öffentlichen Straßenraum ist ein Standard und bedarf keiner diesbezüglichen Regelung durch den Bebauungsplan. Es konnten keine diesbezüglichen Regelungen aufgenommen werden, da es hierfür keine Rechtsgrundlage gibt. Das Land Berlin hat in Abstimmung mit den Naturschutzverbänden einen Lichtkonzeptentwurf erarbeitet. Hier heißt es: „Zum weitestmöglichen Schutz nachtaktiver Insekten innerhalb der faunistischen Nahrungskette sowie anderer nachtaktiver Lebewesen legt das Lichtkonzept für Berlin ein abgestuftes Zielsystem der Beleuchtungsstärken und Leuchtmittel zu Grunde. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass nach derzeitigem Stand der Technik nur LED- und Natriumdampf-Niederdrucklampen (jeweils ohne UV-Anteil) als besonders „insektenfreundliche“ Lichtquellen bezeichnet werden können.“

Der Stellungnahme kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht gefolgt werden.

Stellungnahme:

Zur vorgesehene Festlegung 21 (NEU Nr. 20): Der ausdrückliche Verweis auf 0,4-0,5 m hohe Mauern als Teil der Grundstückseinfriedungen sei ökologisch abzulehnen, da hierdurch die Durchgängigkeit der Landschaft auch für bodengebundene Kleintiere wie Igel, u.a. verhindert werde.

Abwägung:

Gemeint ist die textliche Festsetzung Nr. 22 (NEU Nr. 21). Ziel der Festsetzung ist u.a. undurchsichtige Einfriedungen wie höhere Mauern oder Holzwände zu verhindern, so dass die Festsetzung teilweise der Zielstellung der Stellungnahme entgegenkommt. Auch gibt es keine Verpflichtung zum Errichten von Einfriedungen und schließlich gilt die Regelung nur gegenüber den öffentlichen Räumen wie Straßen, die selbst als Barriere für Kleintiere wirken. Der Stellungnahme wird aber insofern gefolgt als zu den öffentlichen Grünflächen die Regelung dahingehend modifiziert wird, dass entlang der öffentlichen Grünflächen Einfriedung nur als Zaun ohne Mauern zulässig sein sollen.

Ein generelles Verbot von Einfriedungen kann nicht als gerechte Abwägung Bestand haben, da beispielsweise Sicherheitsbedenken, Ausschluss von Produktspionage, interne Organisationsformen etc. in einem Gewerbegebiet Einfriedungen erforderlich machen können.

Die Stellungnahme führt zu einer Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 22 (NEU Nr. 21).

Stellungnahme:

Bei der Ausführung der sich aus dem B-Plan ergebenden extensiven Grünmaßnahmen bzw. zumindest für sämtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sei die Verwendung gebietsheimischen Saat- und Pflanzgutes festzusetzen (Vorkommensgebiete 4 /Ostdeutsches Tiefland/ und ev. 22 /Uckermark und Odertal/ bei krautigen Pflanzen sowie 2.1 /Ostdeutsches Tiefland/ für Gehölze).

Abwägung:

Eine Festsetzung dieser Art würde eine Überregelung bedeuten und nicht abwägungsrecht sein, da sie zu stark in das Eigentumsrecht eingreift. Wie bei allen anderen Bebauungsplänen innerhalb der Entwicklungsmaßnahme wird aber auf eine Pflanzliste als Empfehlung hingewiesen werden, die im weiteren Verfahren noch erarbeitet werden muss.

Stellungnahme:

Geplante Fuß- und Radwegebrücke über Bahnanlagen und Adlergestell:

Der Brückenbau werde als übergeordnete Infrastrukturmaßnahme auch zur Kompensation von Eingriffen in das Schutzgut Mensch begrüßt. Dabei sei die bezirkliche Präferenz zu berücksichtigen, wonach für das südöstliche Rampen- und Treppenbauwerk unmittelbar keine Kleingartenflächen und indirekt auch keine Bahnbetriebsflächen der Hauptwerkstatt beansprucht werden sollten.

Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die Planung.

Stellungnahme:

Das Brückenbauwerk solle so ausgeführt werden, dass der südöstliche Abgang/Rampe südlich der Tankstelle im jetzigen Grünstreifen ende und eine Zuwegung in die Köllnische Heide von dort über den Hauptweg der KGA erfolge.

Abwägung:

Eine Entscheidung über die endgültige Ausprägung des Brückenbauwerks liegt noch nicht vor und wird im erst nach Vorliegen der Machbarkeitsstudie getroffen werden können.

Stellungnahme:

Parallel könnte dadurch das gesamte, nicht mehr betriebsnotwendige Areal im Bereich der Hauptwerkstatt Schöneweide als sehr geeigneter, eingeschlossener Ersatzlebensraum für Zauneidechsen genutzt werden.

Abwägung:

Auch die Entscheidung über die Nutzung des Areals kann erst nach Vorliegen der 2. Machbarkeitsstudie Brücke und nach Vorliegen der notwendigen Ersatzstandorte erfolgen.

Stellungnahme:

Wiederholungskartierung Zauneidechse:

Hinsichtlich der beabsichtigten Wiederholungskartierungen der Zauneidechsen vorkommen sehe man vier Begehungen als nicht ausreichend an, um belastbare neue Erkenntnisse gewinnen zu können. Vielmehr sei es zielführender, die Ressourcen dieser Untersuchung in die erforderlichen umfänglichen Umsetzungsaktionen einzubinden.

Abwägung:

Ziel der durchgeföhrten Zauneidechsenerfassungen ist es Erkenntnisse über Vorkommen und die räumliche Verbreitung der Art im Gebiet zu bekommen sowie Einschätzungen über Quantitäten vornehmen zu können. Hierzu wurde bereits bei der Ersterfassung die Methodik mit vier Begehungen zu den Hauptaktivitätszeiten der Art im Mai, Juni, Juli und September bei günstigen Witterungsbedingungen angewandt.

Damit die Ergebnisse der Wiederholungskartierung vergleichbar sind, entspricht diese in ihrem methodischen Ansatz der Ersterfassung von 2010.

Die erforderlichen Maßnahmen zur Umsetzung der Zauneidechsen werden erst im weiteren Verfahren abgestimmt und sind unabhängig von der Anzahl der Begehungen, die im Rahmen der Erstellung des Umweltberichts vorgenommen werden.

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin Abt. Umwelt, Grün und Immobilienwirtschaft Fachbereich Umweltschutz, UmNat I 21

Stellungnahme:

In Kap. II / 2.1 (S. 21) der vorliegenden Begründungsversion (v. 08.03.13) werde nur sehr vage auf die aktuelle Altlastensituation im Plangebiet eingegangen. Im beigefügten Kartenauszug sei erkennbar, dass letzteres weitgehend identisch mit 3 ausgedehnten altlastenrelevanten Arealen sei. Gemäß Bodenbelastungskataster des Landes Berlin [BBK] handele es sich um die Flächen:

Nr. 7691-nachweislicher Altlastenstandort

Nr. 6101-altlastenverdächtige Fläche

Nr. 7542-altlastenverdächtige Fläche

Alle Fragen zum „Umgang“ mit der Altlastenproblematik seien im Zuge des weiteren Planverfahrens umfassend und detailliert mit den zuständigen Behörden (SenStadtUm VIII C sowie Um Nat) abzustimmen bzw. abschließend zu klären.

Gleichermaßen konkret zu klären seien auch die durch die erwähnte – vom nordöstlich gelegenen S-Bahn-Ausbesserungswerk (Altlastenstandort Nr. 7531) ausgehende – Grundwasserkontamination möglicherweise begründeten Nutzungseinschränkungen.

Abwägung:

Die Äußerung ist zutreffend. Der Umweltbericht entspricht dem jetzigen Kenntnisstand. Es haben bereits Abstimmungsgespräche mit den zuständigen Behörden stattgefunden, die keinen grundlegenden Konflikt zwischen den Zielen des Bebauungsplans und dem Vorhandensein von Altlasten erkennen ließen. Der Umweltbericht wird weiter qualifiziert. Dies trifft auch für die Benennung der erforderlichen Maßnahmen zu.

Dabei werden auch die schriftlichen Aussagen der bezirklichen Fachbehörde UmNat I 21 vom 28.05.2013 einfließen, in der es heißt: „In der Zuständigkeit des Bezirks befinden sich die beiden im Bodenbelastungskataster eingetragenen Verdachtsflächen Nr. 7542 und Nr. 7541. Bei einem Abgleich der Grenzen der Plangebietsfläche ist zudem erkennbar, dass beide Flächen nur zu anteilig dem Plangebiet zuzuordnen sind.“

Beide hier in Rede stehenden Verdachtsstandorte wurden im Übrigen – im Ergebnis jüngerer Untersuchungen, Sanierungsmaßnahmen, Baufreimachungen etc. – zwischenzeitlich vom Altlastenverdacht befreit. Somit existieren dort, nach aktueller Kenntnis der Behörde, keine Bodenkontaminationen, von denen nachteilige Einflüsse auf die einschlägigen Schutzgüter ausgehen können. Demzufolge sind auch keine Auswirkungen auf das B-Planverfahren erkennbar.

Bei vorstehender Aussage ist nicht berücksichtigt, inwieweit die vom S-Bahn-Betriebswerk Schöneweide (Altlastenstandort Nr. 7531) sich westlich ausbreitende LCKW-Schadstofffahne (möglicherweise) die beide hier in Rede stehenden Flächen unterströmt. Verbindliche Aussagen sind bei SenStadtUm VIII C einzuholen sowie durch nachhaltige weitere Recherchen zu ermitteln.

Die ebenfalls das Plangebiet betreffenden Altlastenstandorte Nr. 7691 u. 7536 unterliegen der Zuständigkeit von SenStadt Um VIII C.“

Die Äußerungen unterstützen die Umsetzbarkeit der Planungsziele.

Stellungnahme:

Randbemerkung: Im Gegensatz zu der auf S. 15 gemachten Aussage (Kap. I / 3.9) sei die Trinkwasserschutzzone III B des Wasserwerkes durch die aktuelle Allgemeinverfügung (v. 18.01.13) in Lage und Ausdehnung nicht geändert worden. Die Verfügung müsse nur formell erneuert werden, da die zeitliche Gültigkeit der alten nach 10 Jahren abgelaufen sei.

Abwägung:

Der Begründungstext wird entsprechend dem Hinweis umformuliert.

Fazit

Planbild einschließlich textlicher Festsetzungen

- Die Festsetzung eines Sondergebiets und der Zulässigkeitskatalog gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 8 entfallen (Änderung der folgenden Nummerierung).

- Die Trasse des Industriegleises bleibt nachrichtlich übernommene Bahnanlage.
- Ebenso wird die Fußgängerbrücke zum S-Bahnhof Betriebsbahnhof nachrichtlich als Bahnanlage übernommen.
- Der nordöstliche Teil der Planstraße B (Neu: künftige Benno-König-Straße) wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.
- Die Zweckbestimmung der Öffentlichen Parkanlage wird um „naturnahe“ ergänzt,
- Sobald die Machbarkeitsstudie zur neuen Fußgänger- und Radfahrbrücke vorliegt, werden im jetzigen Geltungsbereich die Flächen für Rampen, Böschungen und Widerlager durch geeignete Festsetzungen übernommen.
- Im Bereich der Ostfuge wird die Breite der Planstraße A (Neu: künftige Wagner-Régeny-Straße) reduziert.
- In der TF 1 wird das GE1 ergänzt.
- Die TF 22 (NEU Nr. 21) zu Einfriedungen wird modifiziert.

Begründung einschließlich Umweltbericht

Die Begründung wird an die geänderten Festsetzungen angepasst. Nach Vorliegen der Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung, der Machbarkeitsstudie zur Fußgänger- und Radfahrbrücke sowie der Vorplanung der Straßen werden die Ergebnisse eingearbeitet.

Ergänzungen, Korrekturen/Anpassungen und Änderungen werden zu folgenden Themen vorgenommen

- Anschluss der Schmutzwasserkanalisation,
- Trinkwasserschutzzone,
- Ausführungen zum LEP B-B und das LEPro 2007,
- zum Grünzug im Kontext des FNP,
- zur Radwegeführung einschließlich in der Fläche A,
- zur Planfeststellung, zum Industriegleis und zur Freistellung von Bahnanlagen einschließlich der Hinweise der Landeseisenbahnbehörde,
- zu den städtebaulichen Zielvorstellungen für das Pachtgelände der Dampflokfreunde e.V.,
- zur Darstellung des Stadtteilzentrums,
- zu den Auswirkungen auf den Haushalt,
- zur Planstraße A (Neu: künftige Wagner-Régeny-Straße) im Bereiche der Ostfuge.

Der Umweltbericht wird weiter qualifiziert insbesondere hinsichtlich der Thematiken Eingriff/Ausgleich, Artenschutz und Biotopschutz.

4 Sonstige Änderungen im Nachgang zu den Beteiligungsschritten

Planbild einschließlich textlicher Festsetzungen

- Kennzeichnung der planfestgestellten Flächen, die zur Freistellung vorgesehen sind mittels einer gerissenen Linie,
- Kennzeichnung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind,
- Abgrenzung der Fläche, die mit der Grundwasserfahne belastet ist,
- Umgrenzung der öffentlichen Parkanlage als Fläche für Zuordnung nach § 9 Abs. 1a BauGB,
- Eintragung der Flächen zum Anpflanzen C1 bis C9,
- Umbenennung von Flächen zum Anpflanzen (F1 bis F7 und B1 und B2),
- Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 3 zur nunmehr ausnahmsweise Zulässigkeit von Lagerhäusern- und Plätzen,
- Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 17 neue Nummerierung, nunmehr sind pro 500 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen,
- Änderung des erforderlichen Stammumfangs von 16-18 cm auf 18-20 cm in den textlichen Festsetzungen Nr. 14, 15, 17, 18 (neue Nummerierung),

- Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 12 (neue Nummerierung) zur Versickerung
- Aufnahme der textlichen Festsetzungen Nr. 18, 19 und 20 (neue Nummerierung),
- Erhöhung des Nutzungsmaßes in GE2 (Neu: GE2-1 und GE-2-2) und GE4 (Neu: GE4-1 und GE2-2) von 2,2 auf 2,4,
- Änderung der Fläche E zum Erhalt der Bepflanzung in E1 und E2 und Herausnahme der Flächen aus der Überbaubarkeit,
- Streichung des Hinweises Nr. 2,
- Streichung der textlichen Festsetzung zur Einteilung der Straßenverkehrsfläche ehemals TF Nr.10,
- Ergänzung von Vermaßungen und redaktionelle Korrekturen

Begründung einschließlich Umweltbericht

Die Begründung und der Umweltbericht werden an die Änderungen angepasst.

5 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 22. November 2013 sind insgesamt 43 Behörden, Institutionen, hausinterne Stellen oder sonstige Fachämter angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 10. Januar 2014 (Fristverlängerung bis 31. Januar 2014) aufgefordert worden. Dem Schreiben war der Bebauungsplanentwurf 9-60 vom 18. November 2013 einschließlich der Planbegründung vom 21. November 2013 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beigefügt. Innerhalb der Beteiligungsfrist bzw. im Anschluss daran (letzte Stellungnahme am 06.03.2014) gingen von insgesamt 33 Stellungnahmen ein, teilweise mehrere von einer Stelle.

Von 14 Stellen ist keine Stellungnahme abgegeben worden.

50Hertz Transmission GmbH

Stellungnahme

Nach der Prüfung der Unterlagen könne man mitteilen, dass sich im Planungsgebiet derzeit keine Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH befinden oder in nächster Zeit geplant sind.

Abwägung

Aus der Stellungnahme resultiert kein Handlungsbedarf für den Bebauungsplan.

Berliner Stadtreinigungsbetriebe -BSR-Immobilienmanagement

Stellungnahme

Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigungsbetriebe sowie Belange der Abfallbeseitigung würden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt. Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigungsbetriebe sowie Belange der Abfallbeseitigung würden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt.

Aus reinigungstechnischer Sicht bestehen keine Einwände gegen die plante Baumaßnahme. Folgendes sollte jedoch nach Möglichkeit Berücksichtigung finden:

Abwägung

Für den Bebauungsplan besteht kein Handlungserfordernis.

Berliner Wasserbetriebe Bereich Grundlagenplanung

Stellungnahme

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung habe man zum Bebauungsplanentwurf mit Schreiben GI-G/Pa vom 08.04.2013 eine Stellungnahme abgegeben. Diese habe auch weiterhin Bestand.

Abwägung

Die Stellungnahme vom 08.04.2013 ist in das Verfahren eingeflossen und führte zu Ergänzungen in der Begründung. Die Stellungnahme vom 19.12.2014 geht zwar nicht auf die erfolgte Abwägung ein, es wird aber davon ausgegangen, dass den Belangen der BWB damit umfänglich entsprochen wurde.

Stellungnahme

Die Belange der Berliner Wasserbetriebe seien im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.

Abwägung

Die BWB werden über den Verfahrensschritt nach § 3 Abs. 2 BauGB informiert.

DB Services Immobilien GmbH

Stellungnahme

Die Planungsfläche befände sich z.Z. noch größtenteils auf dem Gelände der DB Netz AG bzw. der DB AG. Hier habe sich bis zu seiner Stilllegung im Jahre 1998 der ehemalige Rangierbahnhof Schöneweide befunden. Außerdem befände sich auf der Planungsfläche das ehemalige Bahnbetriebswerk mit seinen Gebäuden, Anlagen und Gleisen. Diese Teilfläche des Planungsgebietes im Bereich des ehemaligen Bahnbetriebswerkes (vom Lokschuppen bis zum Bf. Schöneweide Pbf) werde durch die Dampflofreunde Berlin e.V. als nicht öffentliche Anschlussbahn genutzt.

Diese Fläche sei von der DB AG an die Damplofreunde verpachtet worden. Die Anschlussbahn werde durch einen Infrastrukturanschlussbahnvertrag geregelt. Die Aufsichtsbehörde sei die Senatsverwaltung. Die Gleisanlagen hinter dem Pachtgelände in Richtung Südost (Adlershof) seien stillgelegt worden. Hier sei zum großen Teil der Rückbau der Schienen und teilweise der Schwellen vorgenommen worden. Die restlichen Schwellen wie der Schotter seien auf der Fläche verblieben. Außerdem befände sich im südwestlichen Teil des Planungsgebietes das z.Z. noch aktive stadtauswärtsführende Gleis (rechtes Streckengleis) der Strecke 6142 (Berlin- Görlitz). Dieses Gleis werde im Rahmen des Vorhabens Flächenfreisetzung ehemaliger Rangierbahnhof Schöneweide zurückgebaut und als neues Gleis parallel zum jetzt bestehenden stadteinwärts führenden Gleis der Strecke 6142 gebaut. Die Inbetriebnahme der Parallelführung werde vsl. In 06/15 erfolgen.

Abwägung

Der Sachverhalt ist dem Plangeber bekannt und ist entsprechend in der Begründung erläutert.

Stellungnahme

Der Antrag auf eine planrechtliche Zulassungsentscheidung nach § 18 AEG für das Bauvorhaben "Parallelverlegung Fernbahn, Schöneweide- Adlershof, Gleis 1 und Gleis 2" sei vom 19.06.2012. In diesem Zusammenhang verweise man darauf, dass die DB Netz AG ein Rettungswegekonzept umsetzen müsse. Die Zuwegung zu den Bahnanlagen entsprechend dem Rettungswegekonzept zum o. g. Bauvorhaben seien über öffentliche Flächen entsprechend den Vorschriften der Deutschen Bahn AG zu gewährleisten.

Abwägung

Die Stellungnahme zielt auf ein bahninternes Handlungserfordernis nicht aber auf ein planungsrechtliches. Gemäß der Richtlinie des Eisenbahn Bundesamtes „Anforderungen des Brand- und Katastrophenschutzes an Planung, Bau und Betrieb von Schienenwegen“ vom 7.12.2012 hat die DB-Projektbau im Zuge der Umverlegung des Gleises und der dafür erforderlichen Planfeststellung ein Rettungskonzept erarbeitet und dem EBA vorgelegt. Dieses sieht drei Rettungszugänge vor, die größtenteils über öffentliches Straßenland und öffentliche Grünflächen geführt werden. Dazu sind Abstimmungen mit dem Straßen- und Grünflächenamt des Bezirks erfolgt. Für die übrigen Flächen sind vertragliche Vereinbarungen mit dem Grundstückseigentümer (ebenfalls Bahn) vorgesehen. Der Verkauf an Dritte muss diese Einschränkungen als Grundstücksbelastungen berücksichtigen. Auf den Bebauungsplan hat die Stellungnahme keine Auswirkung.

Stellungnahme

In unmittelbarer Nachbarschaft der Planungsfläche in nordwestlicher Richtung befände sich der S- und Fern-Bahnhof Schöneweide. Hier verlaufe die zweigleisig elektrifizierte Fernbahnstrecke 142 (Berlin - Görlitz), die aber auch in/aus Richtung Adlershof an der Planungsfläche vorbeilaufe (ab 06/15 zweigleisige Parallelführung). Auf Grund des Vorhabens Grunderneuerung der S 9 sei die genannte Strecke zwischen Baumschulenweg - Schöneweide - Adlershof z.Z. nur eingleisig und mit Dieselfahrzeugen befahrbar. Hier

verkehrten Züge des Schienenpersonennahverkehrs (auf Grund der o.g. Baumaßnahme der S 9 z.Z. kein Nahverkehr) und des Schienengüterverkehrs. Wie oben bereits erwähnt werde das Streckengleis stadtauswärts noch um den ehemaligen Rangierbahnhof herumgeführt. Z.Z. werde im Bereich des Bahnhofs Schöneweide Pbf. die Eisenbahnüberführung Sterndamm erneuert. Die Inbetriebnahme erfolge vrl. im Jahre 2016. Im Bereich des S-Bahnhofes Schöneweide befänden sich die beiden S-Bahnstrecken 6007 (Berlin Warschauer Straße- Königs Wusterhausen) und 6143 (Berlin-Schöneweide – Berlin-Spindlersfeld).

Abwägung

Der Sachverhalt ist dem Plangeber bekannt bzw. wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme

Nach Trennung des Grundstücks (Planungsgebiet) vom Bahngelände sei zu beachten, dass die Unterschreitung der Abstandsflächen zu bzw. auf Grundstücke der DB Netz AG nicht zu zusätzlichen Baulisten für Flächen der DB Netz AG führen dürfe. Grundsätzlich sei bei Planungen zu sichern, dass es zu keiner Übertragung von Abstandsflächen gemäß § 6 der BBO komme. Eine Übernahme von Baulisten auf Eisenbahngelände sei grundsätzlich auszuschließen.

Abwägung

Der Bebauungsplan definiert lediglich überbaubare Flächen und setzt die Regelungen des § 6 der Bauordnung Berlin nicht außer Kraft, so dass Abstandsflächen einzuhalten sind. Konzernintern muss der Grundstückseigentümer aber beim Grundstückszuschnitt berücksichtigen, dass Abstandsflächen eingehalten werden.

Stellungnahme

Das Planungsgebiet werde durch Schienenverkehrslärm der o.g. Bahnstrecken beeinflusst. Zusätzliche Maßnahmen für Schall- und Erschütterungsschutz gegen Emissionen aus dem Bahnbetrieb könne durch die DB Netz AG nicht ergriffen oder finanziert werden. In diesem Zusammenhang weise man auch auf die hohe betriebliche Bedeutung und damit Belastung der angrenzenden Strecken hin. Man weise darauf hin, dass gemäß der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes – Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmsschutzverordnung) durch die Deutsche Bahn AG keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Auswirkungen, die durch Erschütterungen und Verkehrslärm eintreten könnten, seien ggf. bei der Planung zu berücksichtigen.

Schadensersatzansprüche an die Deutsche Bahn AG für den Fall, dass dem Antragsteller, Bauherrn, Grundstückseigentümer oder -nutzer durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form Schäden an Eigentums- oder Pachtflächen oder an Sachen auf diesen entstehen, können nicht abgeleitet werden. Insbesondere gilt für Immissionen wie Erschütterungen, Lärmbelästigungen, Funkenflug oder dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, der Ausschluss jeglicher Ansprüche. Ebenso sei auf die Geltendmachung von Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetzes (BimSchG}, die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, vom Bauherrn zu verzichten.

Abwägung

In den Kaufverträgen an Dritte wird bei Grundstücken in Grenzbereichen zu den Bahnanlagen ein sogenanntes „Immissionsduldungsrecht“ aufgenommen, dass die Betreiber der Bahn davor schützt, dass die zukünftigen Grundstückseigentümer die genannten Belange wegen des Bahnbetriebs geltend machen können.

Unabhängig davon ist aber die Ausbreitung der auf die zukünftige Bahnanlage zurückzuführenden Immissionen ermittelt worden. Diese Auswirkungen liegen nunmehr für die Grundstücke vor, die das Land Berlin angrenzend an den Bebauungsplan 9-60 erwirbt. Mit geeigneten baulichen Maßnahmen können diese Auswirkungen, die in den Gewerbegebieten als gering eingeschätzt werden, minimiert werden. Im Übrigen hätten Vorsorgemaßnahmen im Rahmen der Planfeststellung zur Gleisverlegung „Parallelverlegung Fernbahn, Schöneweide – Adlershof, Gleis 1 und Gleis 2“ im erforderlichen Umfang getroffen werden können und müssen. Es wurde aber im Rahmen der Planfeststellung festgestellt, dass keine Emissionsschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Stellungnahme

Rammgründungsarbeiten, die in unmittelbarer Nähe zum Bahndamm des o.g. Streckenabschnitts der Strecke 6142 durchzuführen seien, sind im Vorfeld (Baugenehmigungsverfahren) mit der DB Netz AG abzustimmen.

Das Errichten, Betreiben und der Abbruch baulicher Anlagen habe nach den anerkannten Regeln der Technik und unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften zu erfolgen. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, die aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb abgeleitet werden könnten und sich auf Eisenbahnflurstücke und auf darauf befindlichen Sachen auswirken, hafte der Bauwerber bzw. der Bauherr.

Die Standsicherheit und Funktionsfähigkeit aller direkt oder indirekt durch die geplante Bebauung und das Betreiben von baulichen Anlagen beeinträchtigten oder beanspruchten Bahnanlagen sei ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung zu gewährleisten. Bahndämme dürfen nicht ab- oder untergraben werden, auch nicht die geradlinige Fortsetzung des Dammes unterhalb der jeweiligen Geländeoberfläche.

Abwägung

Die Hinweise zielen auf das Baugenehmigungsverfahren und haben für den Bebauungsplan keine Relevanz. Die Bebaubarkeit im GE2 (Neu: GE2-1 und GE2-2) bis GE6 (Neu: GE6-1 bis GE6-3) ist durch Grünzug, Anschlussgleis und Pflanzfläche vom Gleis 39 m entfernt und hat im GE11 und GE12 einen Mindestabstand von der planfestgestellten Bahnanlage von mindestens 10,0 m. Lediglich in der nordöstlichen Spitze des GE12 verjüngt sich die Pflanzbindung auf gut 5 m. Der Abstand der überbaubaren Grundstücksfläche zum Fuß der Böschung, der mindestens 2 m betragen soll, ist hinlänglich eingehalten. Im Übrigen hat die DB AG als Grundstückseigentümerin die Möglichkeit, im Rahmen von Verträgen (Kaufverträgen) auf Beschränkungen der Bebaubarkeit oder Bauverfahren hinzuweisen.

Stellungnahme

Für Kreuzungen und Näherungen von Versorgungs-, Informations- und Verkehrsanlagen mit Bahnanlagen oder sonstigen Eisenbahngrundstücken sowie sonstige Baumaßnahmen im unmittelbaren Näherungsbereich der Bahnanlage, die im Zuge der Realisierung von Bauleitplanungen erforderlich seien, müssen besondere Anträge mit Bahnlageplänen Maßstab 1:1000 und entsprechende Erläuterungsberichte an die Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Ost Liegenschaftsmanagement Caroline Michaelis - Straße 5 – 11 10115 Berlin in mind. 4-facher Ausfertigung gestellt werden. Das Schreiben gelte nicht als Zustimmung der Deutschen Bahn AG für Bau-, Kreuzungs- oder Näherungsmaßnahmen Dritter.

Abwägung

Der Hinweis zielt in erster Linie auf das Baugenehmigungsverfahren. Zudem sind Näherungen durch das oben genannte Zurückbleiben gegenüber den Bahntrassen nicht vorgesehen. Im Zuge der Genehmigung der Fuß- und Radfahrerbrücke, die die Bahnanlagen überquert, wird es unabhängig vom Bebauungsplan eine Kreuzungsvereinbarung mit der DB AG geben.

Stellungnahme

Konkrete Planungen in Eisenbahnnähe, die noch nicht im Entwurf ausgewiesen würden, seien zur Einsichtnahme bzw. Prüfung vorzulegen. Dabei sei die Beachtung der tatsächlichen vorhandenen Lagebeziehungen zueinander unerlässlich.

Abwägung

Es wird davon ausgegangen, dass damit der Bau der Fuß- und Radwegebrücke gemeint ist, für die eine Kreuzungsvereinbarung zu treffen ist. Auf jeden Fall wird dem Hinweis bei konkreten Planungen gefolgt.

Stellungnahme

Des Weiteren sind alle geplanten Baumaßnahmen im Bereich der Eisenbahn, wie Einrichten von P&R - Plätzen, Errichten von Rampen beim vorgenannten Bereich der Deutschen Bahn AG zur Stellungnahme und Zustimmung einzureichen.

Abwägung

Sollten solche Vorhaben geplant werden, werden sie mit der DB AG abgestimmt.

Stellungnahme

Der DB Netz AG sei der Zugang zu ihren Anlagen der o.g. Streckenabschnitte jederzeit zu gewähren. Die Zugänglichkeit zu den Bahnanlagen müsse für Instandhaltungs- und Sanierungsarbeiten für die Mitarbeiter der Deutschen Bahn AG jederzeit zugänglich sein. Der ungehinderte Zugang von Kabeln und Leitungen für Instandhaltungs- und Erneuerungsarbeiten sei jederzeit zu gewährleisten. Der Betrieb und die Unterhaltung sämtlicher Verkehrsanlagen der Deutschen Bahn AG müssen grundsätzlich gewährleistet sein.

Abwägung

Die Zugänglichkeit zu den Bahnanlagen auch zu Unterhaltungszwecken wird durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt bzw. ist durch öffentliche Straßen und Grünflächen gewährleistet. Der Bahnbetrieb bleibt von den Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt.

Stellungnahme

Gemäß Artikel 1 § 2 Eisenbahnneuordnungsgesetz -ENeuOG vom 27.12.1993 (BGGL. I S 2378)- sei die Deutsche Bahn AG über die Liegenschaften der Deutschen Reichsbahn verfügberechtigt. Es sei davon auszugehen, dass alle Grundstücke und Grundstückssteile über die die Deutschen Bahn AG gemäß Artikel 1 § 22 ENeuOG verfügberechtigt sei, im allgemeinen dem besonderen Eisenbahnzweck dienen und die entsprechenden baulichen Anlagen gemäß Artikel 5 § 18 ENeuOG als planfestgestellten Bahnanlage zu verstehen seien.

Abwägung

Der Sachverhalt ist in den Bebauungsplan eingeflossen. Die Grundstücke der Deutschen Bahn AG sind nachrichtlich übernommen worden - entweder als Bahnanlage, die weiterhin der Planfeststellung unterliegen oder als Bahnanlagen, die vor Festsetzung des Bebauungsplans zur Freistellung vom Fachplanungsrecht vorgesehen sind.

Stellungnahme

Der vorgelegte Bebauungsplanentwurf entspreche weitgehend dem mit der Senatsverwaltung besprochenen Stand.

Abwägung

Die Stellungnahme stützt die Planung.

Stellungnahme

Die neben den Baufeldern GE 10, GE 11 und GE12 befindlichen Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, dürfe entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen zwischen DB Netz AG und Land Berlin nur eine Breite von 10,00 m statt 10,70 m wie im Planentwurf vermasst erhalten.

Abwägung

Die Stellungnahme ist zutreffend, die Planzeichnung wird korrigiert.

Stellungnahme

Die Markierung der Grenze zwischen "Fläche der belasten Grundwasserfahne" und "Flächen ohne Grundwasserbelastung" entspreche nicht dem aktuellen Stand. Durch die seitens der Deutschen Bahn AG durchgeführte Grundwassersanierung verkleinere sich die Grundwasserfahne laufend. Die Grenze sei deshalb bei Erreichen der Voraussetzungen nach § 33 BauGB Abs. I lt. 1, 2 und 4 entsprechen dem bis dahin erreichten Stand zu aktualisieren. Durch ein halbjährlich durchgeführtes Monitoring sei die aktuelle Ausdehnung der Altlasten - Fahne relativ genau bekannt.

Abwägung

Die Eintragung erfolgte entsprechend der Unterlagen der zuständigen Fachbehörde. Sollte die Stellungnahme zutreffen, wird die Grenze der Grundwasserfahne vor Durchführung des nächsten Verfahrensschrittes in der Planzeichnung angepasst. Im Übrigen handelt es sich nicht um eine Festsetzung, sondern um einen Hinweis in der Planunterlage, der zum Verständnis des Bebauungsplans beiträgt.

DB Netze - DB Station & Service AG

Stellungnahme

Die übergebenen Unterlagen zum Bebauungsplan 9-60 seien geprüft worden. Im wesentlichen bestünden keine Bedenken zur Errichtung eines Gewerbegebietes auf den nicht mehr erforderlichen Bahnflächen des ehemaligen Rbf. Schöneweide. Der B-Plan sehe mittelfristig vor, dass durch eine Senatsbestellung der S-Bahnhof Betriebsbahnhof Schöneweide auch vom Plangebiet her barrierefrei gestaltet werde. Um zu gegebenen Zeitpunkt Planungssicherheit für die Errichtung eines Aufzuges zu haben, solle bereits jetzt eine entsprechende Fläche an der Zugangstreppe/Fußgängerbrücke im Bestand der Deutschen Bahn AG verbleiben. Mit einer solchen Festlegung würde sich eine spätere Rückübertragung der Fläche auf die Deutsche Bahn AG erübrigen.

Abwägung

Der Stellungnahme kann nicht gefolgt werden, da die Größe und vor allem die Lage der Aufzugsanlage heute nicht definiert werden kann. Gemäß dem abgestimmten Planungsstand wird die Brücke ihre Länge beibehalten und auf dem Quartiersplatz landen. Die entsprechenden Flächen werden im Bebauungsplan als planfestgestellt übernommen. Ggf. werden diese Flächen, wenn konkrete Planungen für den Quartiersplatz vorliegen, vor der Öffentlichkeitsbeteiligung bzw. Festsetzung noch angepasst.

Stellungnahme

Mit Hinweis auf das Radwegekonzept sollten im Bereich des Quartierplatzes Fahrradabstellanlagen vorgehalten werden.

Abwägung

Bei den Vorplanungen (Studien) für den Quartiersplatz wurden alle Beteiligten wie Bezirk und Bahn einbezogen. In dieser Planung sind ausreichend Fahrradstellplätze, die in die weiteren Planungen übernommen werden, vorgesehen.

Stellungnahme

Der B-Plan enthalte keine Angaben, wie der Schutz der Gleisanlagen (Görlitzer Bahn und S-Bahn) vor unberechtigtem Betreten erfolgen solle und könne.

Abwägung

Es ist für die Sicherung der Bahnanlage grundsätzlich die Errichtung einer Zaunanlage entlang der Bahnanlage vorgesehen. Dies ist jedoch Aufgabe des Grundstückseigentümers und nicht des Plangebers, so dass die Frage einer konzerninternen Beantwortung bedarf. In der Begründung wird zwar auf die Einzäunung hingewiesen, planungsrechtliche Regelungen dazu sind weder möglich noch erforderlich.

Stellungnahme

Nicht Inhalt des Bebauungsplanes (hier aber als Hinweis genannt) ist eine eventuelle Umbenennung des S-Bahnhofes Betriebsbahnhof Schöneweide im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung des Areals. Hier gelte das Prozedere der RIL 813 - Personenbahnhöfe planen, im Punkt 813.0305A01 - Bahnhofsbezeichnungen- Benennung und Änderung.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

DB Netze - DB Energie GmbH

Stellungnahme

In dem o.g. Bereich befänden sich von der DB Energie GmbH Anlagen. Im Baufeld sei eine Trafostation (TÜ 1015) der DB Energie GmbH vorhanden (siehe beiliegenden Plan).

Sie versorge die Bahnhöfe Betriebsbahnhof Schöneweide und Adlershof sowie andere Abnehmer. Nach Rücksprache mit Vattenfall, sei vereinbart, dass jeder S-Bahnhof eine eigene Übergabestation erhalte. Die Entwurfsplanung wurde erarbeitet. Die Realisierung, den Bau der beiden neuen Trafostationen an den Bahnhöfen (in der Nähe des Adlergestells, aber auf OB Gelände), werde im Jahr 2015 erfolgen. Der Rückbau der vorhandenen Trafostation werde demzufolge erst im Jahr 2015 realisiert. Die Eisenbahnfreunde müsse man weiter mit Elektroenergie versorgen. Dazu sei eine Kabeltrasse vom S-Bahnhof Betriebsbahnhof Schöneweide zum Rundschuppen der Eisenbahnfreunde zu verlegen. Man habe zu dem o.g. Bauvorhaben keine Einwände.

Abwägung

Der genannte Neubau der Trafostation liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 9-60 und die genannte Kabeltrasse wird sich auf planfestgestelltem Gelände befinden, so dass Regelungen des Bebauungsplans nicht betroffen sind.

DB Services Immobilien GmbH

Stellungnahme

Auskunft im Auftrag der DB Systel GmbH

Der angefragte Bereich enthalte keine TK-Kabel und TK-Anlagen.

Auskunft im Auftrag der Vodafone 02 GmbH (in Bezug auf Bahngelände) Im angefragten Bereich befänden sich folgende TK-Kabel und TK-Anlagen: I WI-Fernmeldekabel F 5619.

Zu weiteren Informationen zu diesem Kabel wende man sich bitte an: Vodafone 02 GmbH, Region Nord-Ost, Attilas Str. 61 - 67, Gebäude E, 12105 Berlin. Ihr Ansprechpartner sei Herr Illgen, E-Mail: KNE.O@vodafone.de.

Diese Zustimmung beziehe sich ausschließlich auf den Zeitraum von 2 Jahren (beginnend mit Datum dieses Schreibens). Für Vorhaben außerhalb dieses Zeitraumes sei die Zustimmung erneut einzuholen. Dies gelte ebenso für Maßnahmen außerhalb des in der Zeichnung genau abgegrenzten Bereiches. Die überlassenen Unterlagen blieben Eigentum der DB Netz AG und seien vertraulich.

Werde unvermutet, in den Plänen nicht angegebene Kabel und Leitungen aufgefunden, sei umgehend die folgende Stelle - unter Angabe unserer Bearbeitungs-Nr. - zu informieren: DB Kommunikationstechnik GmbH, Region Ost, Caroline-Michaelis-Str. 5- 11, 10115 Berlin, Tel.: (030) 297-56031, Fax: (030) 297-56024.

Abwägung

Die Stellungnahme kann nicht zutreffend sein, andere Stellungnahmen (siehe oben) besagen, dass es Kabelanlagen gibt. Diese werden in der Planstraße B (Neu: künftige Benno-König-Straße) gesichert.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, haben aber für den Bebauungsplan keine Relevanz.

Eisenbahn-Bundesamt

Stellungnahme

Das Gebiet des Bebauungsplans befände sich in unmittelbarer Umgebung zu den Eisenbahnanlagen der Eisenbahnen des Bundes und berühre somit die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes, Abt. Berlin als Aufsichts- und Genehmigungsbehörde der Eisenbahnen des Bundes.

Abwägung

Der Sachverhalt ist bekannt.

Stellungnahme

Man bitte nachfolgend aufgeführte Hinweise zu beachten:

Die Betriebsanlagen der Bahn einschließlich der Schutzvorkehrungen genießen Bestandsschutz. Bestandsschutz beinhaltet insbesondere, dass künftige Anwohner/Nutzer an einer bestehenden Betriebsanlage der Bahn den Verkehrslärm und weitere Immissionen wie Erschütterungen zu dulden hätten, die sich aus dem bestimmungsgemäßen Gebrauch der Anlagen ergäben. Immissionsminderungsmaßnahmen seien vom Bauherren in eigener Zuständigkeit vorzusehen und zu realisieren.

Abwägung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich zukünftig keine Betriebsanlagen der Bahn mit regulärem Bahnbetrieb. Für das unmittelbar nördlich des Geltungsbereichs zukünftige Streckengleis wird gegenwärtig ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt bei dem die Auswirkungen auf die umgebende Bestandsnutzungen zu berücksichtigen sind. Als Grundstückseigentümer wird die Deutsche Bahn AG zukünftige Nutzer auf die Auswirkungen der neu in Betrieb genommenen Bahnstrecke (Lärm und Erschütterungen) auf die Grundstücksnutzung hinweisen (Immissionsschutzklausel), so dass ein potentieller Interessent erkennen kann, ob das Grundstück für seine Nutzung geeignet ist.

Stellungnahme

Es sei sicherzustellen, dass bei der Umsetzung der Planungen und auch für die Zukunft gewährleistet wäre, dass keinerlei Beeinträchtigungen und/oder Gefährdungen für die Betriebsanlagen der Bahn und des Eisenbahnbetriebes eintreten.

Abwägung

Entlang des Grünzugs wird ein Zaun errichtet werden. Ansonsten handelt es sich um eine übliche Nachbarschaft aus gewerblicher Nutzung und Bahnanlagen, von der keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Stellungnahme

Hierbei setze man voraus, dass eine Stellungnahme der Deutschen Bahn AG vertreten durch die OB Services Immobilien GmbH zum o. g. Bebauungsplanverfahren nachweislich erfolgt sei.

Abwägung

Die Deutsche Bahn AG ist bereits zur frühzeitigen Behördenbeteiligung um Stellungnahme ersucht worden, die nunmehr zur Behördenbeteiligung vorliegt.

Stellungnahme

Werden vorstehende Hinweise berücksichtigt, bestünden keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Abwägung

Die Stellungnahme ist eine grundlegende Bestätigung der Planung.

Gemeinsame Landesplanungsabteilung

Stellungnahme

Im Rahmen der Zuständigkeit für die Raumordnung (Artikel 13 Landesplanungsvertrag) äußere man sich erneut zur Planung.

Die Ziele der Raumordnung des LEP B-B stünden der Planung nicht entgegen. Mit der Änderung der Darstellung des FNP Berlin im Bereich des Plangebietes und der Bekanntmachung im Amtsblatt bestünde auch kein Widerspruch zu dem Ziel der Raumordnung Z 1.3 FNP Berlin. Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung seien angemessen berücksichtigt worden.

Abwägung

Die Stellungnahme stützt die Planung.

Stellungnahme

Zur Begründung verweise man auf die Mitteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung vom 04. April 2013.

Abwägung

Die Mitteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung vom 04. April 2013 ist in die Begründung eingeflossen.

Aus der Stellungnahme resultiert kein weiterer Handlungsbedarf.

Industrie- und Handelskammer zu Berlin

Stellungnahme

Die Durchquerbarkeit des Gebietes für Fußgänger und Radfahrer sei zu verbessern und dadurch den S-Bahnhof besser mit den Umliegenden Quartieren zu vernetzen. Hierfür möchte man in Fortführung der Louis-Blériot-Straße ein Geh- und Fahrrecht zugunsten

der Allgemeinheit bis zur Planstraße (Neu: künftige Wagner-Régeny-Straße) vorschlagen. Dies würde das im Plan befindliche Geh- und Fahrrecht entlang des Lokschuppenareals sinnvoll ergänzen. Insbesondere die in der Louis-Blériot-Straße sowie Sportfliegerstraße gelegenen Betriebe (z.B. auch der TÜV mit hohem Besucheraufkommen) sowie das Jobcenter am Groß-Berliner Damm würden besser angebunden.

Es wird gebeten über den Fortgang des Verfahrens zu informieren.

Abwägung

Dem vorgetragenen Anliegen ist im Bebauungsplan Rechnung getragen worden, indem er die Voraussetzungen schafft, dass die Vernetzung mit dem Umfeld erheblich verbessert wird. Allerdings sind bei der Abwägung auch die Belange des Grundstückseigentümers zu berücksichtigen. Angesichts der Tatsache, dass es sich vorliegend um eine Angebotsplanung handelt, die einen größtmöglichen Spielraum für zukünftige Grundstückszuschnitte erfordert, soll eine Zäsur der Gewerbeflächen durch eine weitere Durchwegung nicht vorgenommen werden. Auch würde sich der Kreis, der wirklich von einer weiteren Durchwegung profitieren würde im Wesentlichen auf die wenigen Anrainer der Louis-Blériot-Straße beschränken. Für alle übrigen Nutzer des S-Bahnhofs ist dieser über die Planstraße B (Neu: künftige Benno-König-Straße) bzw. die Verbindung des Rad- und Fußwegs (in Verlängerung der Landfliegerstraße), Planstraße A (Neu: künftige Wagner-Régeny-Straße) und der mit einem Gehrecht/Radfahrrecht zu belastenden Fläche A sehr gut zu erreichen. Zudem läuft die Festsetzung von Flächen, die mit einem Gehrecht zu belasten sind, ins Leere, weil für die Sicherung und Umsetzung keine Trägerschaft und Finanzierung gegeben ist. Auch deshalb wird der Stellungnahme nicht gefolgt.

LAGeSi Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit

Stellungnahme

Die Prüfung der übersandten Planungsunterlagen habe aus Sicht des LAGeSi keine Einwände oder konkrete Hinderungsgründe oder sonstige umweltrelevante Aspekte ergeben.

Abwägung

Die Stellungnahme stützt die Planung.

NBB Netzgesellschaft Berlin – Brandenburg mbH & Co KG

Stellungnahme

Die abgegebenen Planunterlagen gäben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es sei darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen Planunterlagen vor Ort vorlage. Die Auskunft gelte nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen sei, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssten.

Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen sei nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen seien in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.

Im Zusammenhang mit der Verwirklichung des oben genannten Bebauungsplanes bestehen seitens der NBB zurzeit keine Planungen

Abwägung

Alle Leitungen sollen erforderlichenfalls ins öffentliche Straßenland verlegt werden. Ansonsten werden die nicht dorthin verlegbaren Leitungen, die erhalten werden müssen, im Rahmen der Grundstückskaufverträge gesichert. Der Bebauungsplan wird hierfür keine Flächen vorsehen.

Stellungnahme

Eine Versorgung des Planungsgebietes sei grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen seien gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

Abwägung

Die medientechnische Versorgung des Plangebietes durch die Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen ist sichergestellt.

Nach den jetzigen Planungen sind keine Flächen weiteren Flächen für Versorgungsleitungen, z. B. durch Leitungsrechte, vorgesehen. Da weder Leitungen außerhalb des öffentlichen Straßenlandes vorhanden noch Planungen beabsichtigt sind, ergibt sich für den Bebauungsplan 9-60 kein Regelungsbedarf.

Stellungnahme

Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung sei Folgendes zu beachten bzw. in die weitere Planung einzuarbeiten:

Bei Baumpflanzungen sei ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes seien in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sei jedoch in allen Fällen anzustreben. Bei Unterschreitung dieses Abstandes seien nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden solle, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m betrage. Weiter sei zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten sei im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube sei darauf zu achten, dass die Leitungen/ Kabel der NBB nicht beschädigt werden.

Die NBB weist darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden müsste.

Abwägung

Die Hinweise haben für den Bebauungsplan keine Relevanz.

Stellungnahme

Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, sei der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.

Abwägung

Die vorgetragenen Hinweise hätten nur dann eine Relevanz für den Bebauungsplan, wenn ein Leitungsrecht vorgesehen und mit Auflagen verbunden werden müsste. Dies ist hier nicht der Fall. Auch ist keine Geltungsbereichsänderung vorgesehen.

Im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wird die NBB über den Verfahrensschritt informiert werden.

Vattenfall Europe Business Services GmbH

Stellungnahme

In dem betrachteten Gebiet befänden sich Mittelspannungsanlagen sowie die Übergabestationen U 22624 und U 6356 der Stromnetz Berlin GmbH. Einen Plan mit den vorhandenen Anlagen erhalte der Plangeber als Anlage zu diesem Schreiben.

Abwägung

Aus dem beigefügten Plan geht hervor, dass fast alle Leitungen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen. Lediglich der Anschluss des Pförtnerhäuschens am Groß-Berliner Damm und die genannte Übergabestation befinden sich im Geltungsbereich. Der Erhalt des Pförtnerhäuschens kann privatrechtlich gesichert werden.

Dies gilt auch für die Übergabestation U 22624.

Vattenfall Europe Wärme AG

Stellungnahme

Im angefragten örtlichen Bereich sei kein Anlagenbestand der Vattenfall Europe Wärme AG vorhanden.

Abwägung

Aus der Stellungnahme ergibt sich kein Handlungsbedarf für den Bebauungsplan 9-60.

Gemeinde Neuenhagen

Stellungnahme

Die Stellungnahme der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden vom 08.04.2013 behalte weiterhin Gültigkeit. Einer Nutzung der geplanten

Kompensationsflächen als Ausgleichsflächen stünden keine planungsrechtlichen Belange seitens der Gemeinde Neuenhagen entgegen. Man wünsche für den weiteren Verfahrensverlauf viel Erfolg.

Abwägung

Die Stellungnahme stützt die Planungsabsicht.

Landkreis Märkisch-Oderland

Stellungnahme

Nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen beständen aus bauplanungsrechtlicher Sicht keine Bedenken zum Entwurf des o.g. Bebauungsplanes.

Abwägung

Die Stellungnahme stützt die Planungsabsicht.

Stellungnahme

Zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen sollen die Flächen des ehemaligen Jochmontageplatzes Fredersdorf genutzt werden.

Abwägung

Die Äußerung ist korrekt.

Stellungnahme

Der Jochmontageplatz betreffe sowohl die Gemarkung Neuenhagen b. Bln. als auch die Gemarkung Fredersdorf. Für beide Gemeinden lägen rechtsverbindliche Flächennutzungspläne vor. Verbindliche Bauleitplanungen werden nicht berührt.

Abwägung

Der Sachverhalt ist bekannt. Beide Gemeinden wurden sowohl im Rahmen von §4 (1) als auch § 4 (2) BauGB beteiligt.

Stellungnahme

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde beständen keine Einwände zum o.g. Bebauungsplan.

Abwägung

Die Stellungnahme bestätigt die Planung, insbesondere hinsichtlich der Verfügbarkeit für Kompensationsmaßnahmen für den Bebauungsplan 9-60, bzw. des nicht Gebundenseins für andere Kompensationsmaßnahmen.

Stellungnahme

Die Belange der Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (uAWB/ uB) würden mit dem o. g. Bebauungsplan 9-60 nur hinsichtlich der beabsichtigten Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des Jochmontageplatzes in den Gemarkungen Fredersdorf und Neuenhagen des LK Märkisch-Oderland berührt. Von Seiten der uAWB/uB beständen gegen die geplanten Ausgleichsmaßnahmen auf den Flächen des ehemaligen Jochmontageplatzes bei Berücksichtigung der nachfolgenden Forderungen und des Hinweises keine Einwände.

Abwägung

Die Stellungnahme bestätigt die Planung.

Stellungnahme

Forderungen:

1. Gemäß §§ 4, 29, 30 und 31 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) seien festgestellte Kontaminationen und organoleptische Auffälligkeiten im Boden sowie ggf. auf den Flächen abgelagerte Abfälle, der uAWB/uB zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend anzugeben.

Abwägung

Den gesetzlichen Anforderungen wird entsprochen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan sind damit nicht verbunden.

Stellungnahme

2. Der im Zuge von erforderlich werdenden Bodenbewegungen / Geländeregulierung anfallende Abfall - Boden sei auf Schadstoffe zu untersuchen. Die Probenahme sowie die Analyse habe auf der Grundlage der TR der LAGA M20 I. V. m. der LAGA M32 (PN 98) zu erfolgen. Die Analysenergebnisse (vollständigen Prüfberichte) seien der uAWB/uB zeitnah zur Prüfung sowie zur Festlegung der weitere Verfahrensweise der Entsorgung betreffend, vorzulegen

Abwägung

Den gesetzlichen Anforderungen wird entsprochen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan sind damit nur dann verbunden, wenn hieraus zusätzliche Kosten resultieren.

Stellungnahme

3. Die Planungsunterlagen enthielten keine detaillierten flächenbezogenen Angaben (Flur- und Flurstücke) sowie keine kartenmäßige Darstellung der Ausgleichsfläche - Jochmontageplatz.

Es bestünde in Bezug auf angrenzende Gleisanlagen sowie vorhandenen Bestand an Gebäuden und befestigten Flächen das Erfordernis, die Antragsunterlagen im Zuge des weiteren Planverfahrens diesbezüglich zu vervollständigen.

Abwägung

Der Gemeinde liegen bisher nur grobe Flächenangaben vor. Die Planungsunterlagen werden im Zuge der Erarbeitung der Ausgleichskonzeption bzw. eines Detailkonzeptes konkretisiert und der Gemeinde im Rahmen ihrer Zuständigkeit zur Zustimmung vorgelegt.

Stellungnahme

4. Die uAWB/uB sei über den Beginn der Ausgleichsmaßnahme in Kenntnis zu setzen.

Abwägung

Die Planungsunterlagen wurden bzw. werden weiter vervollständigt und der uAWB/uB zur Verfügung gestellt.

Dem Hinweis wurde in der ersten Stufe der Umsetzung der geplanten Maßnahmen, die derzeit gestoppt sind, gefolgt.

Stellungnahme

Nach dem Datenbestand entsprechend dem bei der uAWB/uB geführten Altlastenkatalogs befände sich innerhalb des in den Antragsunterlagen dargestellten Geltungsbereiches für die v. g. Ausgleichsmaßnahme keine registrierte Altlast- oder Altlastverdachtsfläche i.S. des Bundes-Bodenschutzgesetzes.

Es werde jedoch darauf hingewiesen, dass auf Grund der jahrelangen gewerblichen Nutzung der Fläche u. a. als Jochmontageplatz sowie auch zur Lagerung und Demontage von alten Gleisanlagen (Gleisjoche) Kontaminationen im Boden nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden könnten. Die alten Holzbahnschwellen erhielten in der Vergangenheit eine Teerölprägnierung. Fielen diese als Abfall an, erfolge auf Grund der Gefahrenstoffe (PAK, Phenole und Kresole) eine Einstufung als gefährlicher Abfall.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er erleichtert die Umsetzbarkeit der Kompen-sationsmaßnahme.

Stellungnahme

Gegen den o.g. Planungsentwurf bestünden von Seiten der Unteren Wasserbehörde keine Einwände. Wasserwirtschaftliche Belange des Landkreises Märkisch-Oderland seien von der Planung nicht betroffen.

Abwägung

Die Stellungnahme stützt die Planungsabsicht im Grundsatz.

Senatsverwaltung für Finanzen - I D 13 (Liegenschaftswesen)

Stellungnahme

I. Aus fachlichen Interessen seien aufgrund der Zuständigkeit für

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

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

II. Weitere originäre Aufgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen lägen hier nicht vor.

Abwägung

Die Stellungnahme stützt die Planung.

Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung III B 12

Stellungnahme

Gegen die Ziele des Bebauungsplanverfahrens bestehe seitens der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung keine Bedenken.

Die beabsichtigte Festsetzung von Gewerbebetrieben, sowie der vorgesehene Ausschluss von Einzelhandel in Teilen des Geltungsbereiches werde ausdrücklich begrüßt.

Abwägung

Die Stellungnahme ist eine ausdrückliche Unterstützung der Planungsabsicht.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt I B (Flächennutzungsplanung, auch für StEP außer Verkehr)

Stellungnahme

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regional- planerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1):

Der Bebauungsplan sei aus der Darstellung im geltenden FNP im Grundsatz entwickelbar.

In der Begründung sei ausgeführt, wie das im FNP und im Planwerk dargestellte Planungsziel einer überörtlichen Verbindung entlang der Bahnlinie im südöstlichen Teil des B-Planbereiches umgesetzt werden solle. Diese Grünverbindung sei ein Grundzug des FNP.

Abwägung

Die Stellungnahme stützt die Planung.

Stellungnahme

Für den nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs bis zum Anschluss an die Landfliegerstraße bedürfe es deshalb noch der Darlegung, aufgrund welcher geplanter Verbindungen ggf. durch Spaltung von Biotopverbund und öffentlicher Fuß-/Radwegeverbindung, entsprechend der Planung im südöstlichen Abschnitt, die überörtliche Verbindung sichergestellt werde.

Abwägung

Auch für den nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs bis zum Anschluss an die Landfliegerstraße erfolgt eine Spaltung von Biotopverbund auf planfestgestellten Flächen und Fuß- und Radwegeföhrung durch die öffentliche Grünfläche, über die Fläche A und die Planstraße A (Neu: künftige Wagner-Régeny-Straße) bis zum festgesetzten Fuß- und Radweg mit Anschluss an die Landfliegerstraße. Eigentumsrechtlich ist eine Fortführung des Grünzuges aktuell nicht umzusetzen und kann deshalb auch im Bebauungsplan festgesetzt werden. Jedoch werden diese Ziele langfristig für eine Realisierung ggf. zu einem späteren Zeitpunkt, wenn die Umsetzung der Planung im Bebauungsplan realisiert ist, weiterverfolgt

Stellungnahme

Soweit aus den Unterlagen ersichtlich, sei die zukünftige Wagner-Régeny-Straße bislang nordwestlich der Ostfuge ohne Fahrradweg geplant.

Abwägung

Der Sachverhalt ist richtig wiedergegeben.

Stellungnahme

Zur leichteren Orientierung schlage man vor, eine Skizze einzufügen, aus der hervorgehe, wie die überörtliche Fuß- und Radwegeverbindung parallel zur Bahn sichergestellt werde; ergänzt um einen Systemquerschnitt der Straße entsprechend dem Schnitt zum Grün- und Biotopverbund auf Seite 20 der Begründung.

Abwägung

Die Erläuterungen in der Begründung werden angepasst und ergänzt. Eine Planskizze wurde zur Stellungnahme an die entsprechenden Behörden versandt. Zudem wird in die Begründung eine Systemskizze zum Verlauf von Biotopverbund und Rad- und Fußwege- netz aufgenommen. Die Aufteilung der Straßenverkehrsflächen wird in der Begründung erläutert. Ein Systemschnitt der Straße ist dafür nicht erforderlich.

Stellungnahme

Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilaräumlichen Entwicklungsplanungen.

Planwerk Südostraum:

Da auch im Planwerk Südostraum eine Grün- und Wegeverbindung parallel zu den Bahngleisen vorgesehen sei, sei für die Übereinstimmung mit der Planung auch hier der Nachweis der übergeordneten Radwegeverbindungen über die gesamte Länge des Geltungsbereichs erforderlich.

Im vorliegenden B-Planentwurf werde die Walter-Régeny-Straße über die Ostfuge geführt. Es werde empfohlen, auf diese Straßenquerung über die grüne Ostfuge zu verzichten und, wie im Planwerk Südostraum dargestellt, den KFZ-Verkehr über den Groß-Berliner Damm zu führen.

Abwägung

Das Planwerk Südostraum von 2009 entspricht nicht nur hinsichtlich der Grün- und Wegeverbindung nicht mehr dem heutigen Planungs- und Abstimmungsstand.

Das gesamte Erschließungsnetz einschließlich der Führung des Rad und Fußwegenetzes ist überholt. Die geänderte Führung kann der Begründung einschließlich Skizze entnommen werden. Insoweit wird der Stellungnahme entsprochen.

Der Verzicht auf die Durchbindung ist geprüft worden. Siehe hierzu Abwägung zur Stellungnahme SenStadtUm VII B 3.

Stellungnahme

StEP Industrie und Gewerbe:

Nicht nur der südliche Teil, sondern der gesamte Teil des Geltungsbereichs westlich der künftigen Ingo-Etrich-Str. gehöre zum Gebiet Nr. 27 des EpB.

Abwägung

Die Stellungnahme ist weitgehend korrekt. Die Begründung wird ergänzt.

Stellungnahme

StEP Zentren:

Es bestünden Bedenken bezüglich der geplanten TF Nr. 5. Danach sollen künftig Gewerbebetriebe aller Art nur ausnahmsweise zulässig sein, während jedoch in den GE 2 bis GE 5 Einzelhandelsbetriebe bzw. Läden weiterhin allgemein zulässig sein sollen.

Die Ausnahmeregelung solle zu einer „Wertigkeit“ in der Architektur führen und eine „höher-wertige, städtisch orientierte Nutzung“ ermöglichen (vgl. Begründung vom 21.11.2013, S. 60).

Abwägung

Die Stellungnahme führte zu einer Prüfung der vorgesehenen textlichen Festsetzung mit dem Ergebnis, dass die Zulässigkeit von Einzelhandel deutlich eingeschränkt wurde: Eine Steuerung wird über eine städtebauliche Festsetzungen vorrangig entlang der Planstraße B (Neu: künftige Benno-König-Straße) (Mindesthöhen an der Straße, ausnahmsweise Zulässigkeit in den rückwärtigen Bereichen) ermöglicht, vgl. auch Stellungnahmen des Stadtentwicklungsamtes Bezirk Treptow-Köpenick und Abwägung.

Stellungnahme

Wenn jedoch, insbesondere Einzelhandelsbetriebe/Läden weiterhin allgemein zulässig bleiben sollen, könnte sich dieser dem Wertigkeitsanspruch entziehen und – so sei zu erwarten – ihre typischen, an gewerblich geprägten Standorten nur selten „wertigen“ Standardgebäude verwirklichen, verbunden mit vorgelagerten monotonen Stellplatzanlagen. Hierdurch dürfe eine Ungleichbehandlung der unterschiedlichen Nutzungsarten entstehen: hohe Hürden z. B. für Dienstleistungs- und Verwaltungsnutzungen, keine Hürden für den Handel. Sofern sich mehrere Handelsnutzungen ansiedeln, würde nicht nur für einzelne Parzellen, sondern letztlich auch insgesamt das Ziel der „Wertigkeit“ unterlaufen werden.

Abwägung

Siehe oben; die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme

Die betroffenen GE 2 bis GE 5 böten zusammen eine Grundfläche von über 40.000 qm bzw. rechnerisch eine potentielle maximale Verkaufsfläche von über 30.000 qm (abzgl. Stellplatzflächen). Sie böten demnach Platz für eine Reihe nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten wie etwa Lebensmittel-Discounter, Getränkemarkt, Tierfuttermarkt, Bekleidungsdiscounter und Schuhdiscounter. Zunächst sei festzuhalten, dass dies den Steuerungsgrundsätzen 2 und 3 des StEP Zentren 3 widerspreche, wonach solche Einzelhandelsangebote außerhalb zentraler Versorgungsbereiche grundsätzlich stadtentwicklungsplanerisch nicht gewünscht seien. Zweitens sei festzuhalten, dass durch die geplante TF eine sog. Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben entstehen könne, die in der Summe der einzelnen (nicht großflächigen) Einzelhandelsangebote wie großflächiger Einzelhandel wirke, somit den gesamtstädtischen Zielen widerspreche und nicht zuletzt zu nennenswerten Umsatzverlusten in den umliegenden zentralen Versorgungsbereichen führen könne.

Hierdurch könnten mehr als unerhebliche Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauN-VO entstehen, und u. U. könnte die Zentrenstruktur des FNP (§ 7 Abs. 1 AGBauGB) beeinträchtigt sein. Dieser Umstand werde bisher nicht ausreichend berücksichtigt.

Abwägung

Siehe oben.

Stellungnahme

Es solle geprüft werden, den bereits vorgesehenen vollständigen Einzelhandelsausschluss der GE 1 und 6 bis 11 auch auf die GE 2 bis 5 zu übertragen. Alternativ kann erwogen werden, Teile des Geltungsbereichs mit geringer Grundstücks- oder Gebäudetiefe auszugestalten, so dass die oben beschriebenen kleinflächigen Betriebstypen des Einzelhandels an der Schwelle zur Großflächigkeit (Discounter, kleinflächige Fachmärkte) darin keinen Platz finden und somit faktisch nur noch Kioske und unschädlich gering dimensionierte Fachgeschäfte möglich werden.

Abwägung

Der komplette Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen auf einer Fläche von über 44 ha ist rechtlich kritisch und städtebaulich auch in dieser Schärfe nicht gewollt. Stattdessen werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen geändert, um den Einzelhandel weiter einzuschränken und städtebauliche nicht gewünschte Einzelhandelsbetriebe zu verhindern. Die in Gewerbegebieten GE 2, GE 3, GE 4, GE 5 zulässigen Einzelhandelsbetriebe sollen zukünftig nur noch in 20 m breiten Randbereichen zu den öffentlichen Straßen allgemein zulässig sein, wo die Gebäude zudem eine Mindesthöhe von 12 m über Gehweg einhalten müssen. Dies erfordert eine Differenzierung in der Planzeichnung und differenzierende Gebietsbezeichnungen auch in den textlichen Festsetzungen. Diese Änderung wurde mit dem Bezirk und dem Grundstückseigentümer abgestimmt. Die Festsetzungen und die Begründung werden differenziert und der Stellungnahme wird insoweit gefolgt.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt I E (Landschaftsprogramm, bes. -pläne)

Stellungnahme

Gem. § 19 NatSchGBIn sei bei Eingriffen, die in Gebieten mit außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung durchgeführt werden, die oberste Behörde für Naturschutz und Landschaftspflege die zur Herstellung des Einvernehmens zuständige Behörde. Man bitte deshalb darum, bei diesbezüglichen Gesprächen mit dem Bezirk Treptow-Köpenick einbezogen zu werden.

Abwägung

Der Bitte wurde stets entsprochen und wird auch weiterhin entsprochen werden.

Stellungnahme

Zu dem vorliegenden Entwurf habe man folgende Hinweise und Bedenken:
Die Zerschneidung und Belastung der Ostfuge durch KfZ-Verkehr sei zu vermeiden. Das Verkehrskonzept liege leider noch nicht vor. Man hoffe, dass in diesem Rahmen noch andere Erschließungsmöglichkeiten für GE 6 und GE 7 entwickelt würden.

Abwägung

Das Verkehrskonzept, das im Vorfeld der Trägerbeteiligung umfassend mit den zuständigen Behördenvertreter/innen abgestimmt wurde, liegt vor. Eine andere Straßenführung ist unter Einbeziehung gutachterlicher Untersuchungen geprüft worden. Im Ergebnis wird die zur Behördenbeteiligung vorgelegte Straßenführung der Planstraße A (Neu: künftige Wagner-Régeny-Straße) beibehalten. Im Übrigen siehe Abwägung zur Stellungnahme SenStadtUm VIIB.

Stellungnahme

Den Einwand aus der frühzeitigen TÖB halte man aufrecht: Im Hinblick auf die überörtliche Vernetzung, wie LaPro und FNP intendierten, solle der Grünzug entlang der Bahn im gesamten Geltungsbereich parallel zur Bahn wenigstens über ein Geh- und Wegerecht nordwestlich und südöstlich der geplanten Grünanlage gesichert werden. Die Abwägung dazu auf Seite 115 erscheine hier nicht überzeugend. Es gibt in Berlin ganz herausragende Lösungen in vergleichbaren Situationen für neue Wegeverbindungen, wie zum Beispiel in der Schöneberger Schleife. Dort habe der Bezirk z.B. südlich des neuen Alfred-Lion-Stegs auf einem schmalen Streifen zwischen einem Gewerbebau und der Bahnfläche einen attraktiven Weg angelegt.

Abwägung

Die Führung eines Wegerechts entlang der Bahntrasse im GE 11 und GE 12 wäre nicht zielführend, da es im Geltungsbereich festgesetzten Bebauungsplans XV-67a nicht fortgesetzt werden könnte und folglich ein Torso bliebe bzw. würde keine sinnvolle funktionale Abschnittsbildung ermöglichen. Im Rahmen der Abwägung war für den Geltungsbereich XV-67a die Spaltung des der Grünzugverbindung in Biotopverbindung an der Bahntrasse und Erholungsverbindung über eine Strecke der Wagner-Régeny-Straße. Diese ist gezielt mit einem Radweg ausgebaut worden, damit sie diese Verbindungsfunktion wahrnehmen kann. Als beleuchtete Straße bietet die Verbindung eine gute Orientierung und ein hohes Sicherheitsgefühl gegenüber einem abgelegenen Weg entlang des Bahndamms. Des Weiteren wären ein privates Wegerecht und eine Unterhaltungsverpflichtung vorzusehen, was nach dem derzeitigen Stand nicht mit dem Eigentümer verhandelbar ist und deshalb nicht umsetzbar wäre. Die Grünverbindung wird aus den genannten Gründen aktuell nicht weiter verfolgt.

Stellungnahme

Man bitte im Plan die Darstellung „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (F1 –F4) auf die gesamte Bahnanlage für das Anschlussgleis auszudehnen. Die textliche Festsetzung Nr. 19 erlaube in dieser Fläche die Anlage des Anschlussgleises, so dass dieses nicht behindert werde. Der Plan entspreche dann der Begründung, Seite 20, nach der auch die Fläche für das Bahnanschlussgleis in 5 m Breite analog der Parkanlage als Trockenlebensraum mit Magerrasen entwickelt werde.

Abwägung

Die Festsetzung ist bereits so angelegt, dass die gesamte Fläche des Anschlussgleises mit der Bindung belegt ist, auch wenn in der Planzeichnung wegen der Ausprägung des Zeichenelements (offene Kreise) ein Abstand von der Grundlinie her erscheint. In die Begründung wird ein Satz zur Klarstellung aufgenommen.

Stellungnahme

In der textlichen Festsetzung Nr. 20 sei der Begriff „Maßnahmen“ zu streichen. Das korrespondiere dann mit der Legende „Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Stellungnahme

Die Aussage über eine ermöglichte Aufwertung der Bodenfunktion auf Seite 33 der Begründung sei ohne weitere Erläuterung nicht plausibel und auch in der zur Verfügung gestellten Eingriffsbilanz vom November 2013 nicht nachvollziehbar.

Abwägung

Bei den Flächen, für die von einer Aufwertung der Bodenfunktionen ausgegangen wird, handelt es sich um ehemalige Bahnbetriebsflächen, die starke Bodenverdichtungen aufweisen. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche wurden inzwischen Untersuchungen zur Altlastensituation durchgeführt. Im Ergebnis und nach Abstimmung mit dem Fachbereich Grün des Bezirkes Treptow-Köpenick kann der dort vorhandenen Schotter verbleiben. Ein Bodenaustausch ist nur im Bereich der künftigen Wegeflächen erforderlich. Unabhängig davon werden zur Sicherung der Flächen als Wuchsstandorte für Magerrasenvegetation in verdichteten Bereichen Bodenlockerungen erforderlich. Hierdurch wird der Boden als Wuchsstandort aufgewertet und der Bodenluft- und -Wasserhaushalt verbessert.

Stellungnahme

Der Eingriff in gesetzlich geschützte Biotope werde gesondert betrachtet, diese Flächen seien nicht in den Bilanztabellen auf den Seiten 50, 51 enthalten. Man gehe davon aus, dass auch die Eingriffe in den abiotischen Naturhaushalt im Zuge der gesonderten Bewertung enthalten seien.

Abwägung

Die separat erfolgte Bewertung des Eingriffs in die gesetzlichen geschützten Biotope berücksichtigt neben dem Biotopwert auch die übrigen Naturhaushaltsfaktoren. Dies wird im gesonderten Eingriffsgutachten, das zur Offenlage des Bebauungsplanes vorliegt, nachvollziehbar dargestellt.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt I E 2 (Artenschutz)

Stellungnahme

Bei Vollzug des Bebauungsplans werde auf Flächen zugegriffen, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten gemeinschaftsrechtlich besonders und streng geschützter Arten (Vögel: Heidelerche, Brachpieper, Steinschmätzer/ Zauneidechse) fungierten. Mithin berühre die Inanspruchnahme dieser Flächen das Zugriffsverbot des §44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG. Da die Spezialnorm des §44 Abs.5 BNatSchG – möglicherweise (!) mit Ausnahme in Bezug auf den Steinschmätzer - nicht beanspruchbar sei, werde zutreffend erkannt, dass diese Verbotshürde nur mittels Ausnahme nach §45 Abs.7 Satz 1, Satz 2 BNatSchG überwindbar sei.

Abwägung

Die Stellungnahme gibt den Sachverhalt wieder.

Stellungnahme

Die vorliegende Fallgestaltung sei – entsprechend der insoweit nachvollziehbaren Planbegründung – der Ausnahmemöglichkeit des Satzes 1 Nr.5 zuzuordnen, wonach eine Ausnahme von den Verboten aus anderen (als den in Nr.1 bis Nr.4 genannten) zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschl. solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art zugelassen werden könne.

Abwägung

Die Stellungnahme stützt die Planung.

Stellungnahme

Allerdings müssten neben dieser lediglich grundlegenden Voraussetzung die zwingenden Anforderungen des Satzes 2 erfüllt werden:

- **Keine zumutbare Alternative** (wird erfüllt, da anderenfalls der Planzweck verfehlt werden würde)
- **Keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der Populationen der hier betroffenen Arten**

Um diese tatbestandliche Ausnahmeveraussetzung zu erfüllen, sei es zwingend erforderlich, den Zugriff zu kompensieren, indem im erforderlichen Umfang artspezifisch geeignete Ausweichhabitatem zur Verfügung gestellt werden. Dies sei zwar grundsätzlich auch vorgesehen bzw. werde in Bezug auf den Steinschmätzer von der Annahme ausgegangen, dass die trotz Zugriff verbleibende Fläche weiterhin eine Ansiedlung ermöglichen werde. Seitens der Obersten Naturschutzbehörde könne aber in Ermangelung belastbarer, nachvollziehbarer Daten noch nicht abschließend bestätigt werden, dass der beabsichtigte Kompensationsumfang ausreichend sei bzw. in Bezug auf den Steinschmätzer ausreichender Siedlungsraum verbleibe. Auf die beigefügte fachliche Stellungnahme I E 2 werde verwiesen.

Unter der Voraussetzung, dass entsprechende schlüssige Unterlagen, die die bislang auf Annahmen und Schätzungen basierenden Aussagen stützen, vorgelegt würden, werde die erforderliche Ausnahme nach §45 (7) Satz 1, Satz 2 BNatSchG in Aussicht stellt. Es werde angeregt an, dass das beauftragte Gutachterbüro direkten Kontakt zu Herrn Schwarz aufnehme, sollten Zweifel hinsichtlich der geforderten Qualifizierung bestehen.

Abwägung

Wie in der landschaftsökologischen Untersuchung zum Betriebsbahnhof Schöneweide (bgmr 2010) dargelegt, ist bei Umsetzung der über den Bebauungsplan gesicherten sog. Kompromissvariante mit insgesamt ca. 8 ha verbleibender zur Besiedlung geeigneter Fläche von 1-3 Brutpaaren auszugehen, die weiterhin im Plangebiet vorkommen können (Reviergröße ,Steinschmätzer von 0,5 bis 3,3 ha). Bei 5-7 im Gebiet nachgewiesenen Brutpaaren wäre nach derzeitigem Stand in Fredersdorf auf der Ersatzfläche neuer Lebensraum für 4-5 Brutpaare zu schaffen.

Dies ist, wie im Entwicklungskonzept für den ehemaligen Jochmontageplatz Fredersdorf (bgmr 2014) dargelegt, auf der insgesamt ca. 20 ha großen Offenlandfläche, auf der der Steinschmätzer bisher mangels geeigneter Strukturen nur mit einem Brutpaar vorkommt, auch möglich.

Der Antrag auf Ausnahmeverlasseung bzw. die ggf. erforderlichen Teilanträge werden alle erforderlichen Angaben enthalten, so dass SenStadtUm IE auf dieser Basis dann eine Entscheidung zur Gewährung der Ausnahme treffen kann.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt I E 2 (Artenschutz)

Stellungnahme

Im Begründungsentwurf mit Stand vom 21.11.2013 seien die artenschutzrechtlichen Belange formal korrekt abgehandelt. Im Ergebnis würden Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die Arten Zauneidechse, Brachpieper, Steinschmätzer und Heidelerche erfüllt, so dass eine Ausnahmeverlasseung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich sei. Um die dafür notwendige Bedingung zu erfüllen, dass sich der Erhaltungszustand der Populationen der betreffenden Arten nicht verschlechtert, seien umfangreiche Kompensationsmaßnahmen auf dem ehem. Jochmontageplatz Fredersdorf erforderlich und geplant.

Abwägung

Der Antrag auf Ausnahmeverlasseung bzw. die ggf. erforderlichen Teilanträge werden alle erforderlichen Angaben enthalten, so dass SenStadtUm IE auf dieser Basis dann eine Entscheidung zur Gewährung der Ausnahme treffen kann.

Mit der faunistischen Bestandserfassung auf der Eingriffsfläche in Schöneweide, der Ermittlung des Ausgleichspotenziales im Bereich des ehemaligen Jochmontageplatzes Fre-

dersdorf sowie auf weiteren geeigneten Flächen und der artenschutzrechtlichen Bewertung im Umweltbericht liegen die fachlichen Grundlagen zur Beurteilung der Ausnahmefreilassung vor der Öffentlichkeitsbeteiligung vor.

Stellungnahme

Es werde nunmehr davon ausgegangen, dass im Plangebiet die Zauneidechse ca. 75% des aktuellen Lebensraumes verlieren werde. Zum einen solle im Plangebiet selbst ein multifunktionaler Grünstreifen entlang der Bahn als Zauneidechsenhabitat dienen, zum anderen sollen Flächen auf dem Gelände des ehem. Jochmontageplatzes Fredersdorf für die Reptilien hergerichtet bzw. so aufgewertet werden, dass sie zusätzliche Tiere aufnehmen könne. Da hinsichtlich der Populationsgröße im Plangebiet keine konkreten Zahlen vorliegen würden, solle hier mit der Annahme gearbeitet werden, dass die Habitate im Verhältnis 1:1 ersetzt würden. Sofern die Kompensationsflächen eine gute Habitatqualität für die Art hätten, sei dies nicht zu beanstanden. Allerdings solle bezüglich der Habitatflächen quantitative Angaben gemacht werden. Im Begründungs-Entwurf werde auf S. 42 nur von „Flächen zur Besiedlung in etwa in der Größenordnung ... der vom Eingriff betroffenen“ Habitate gesprochen

Abwägung

Die Zusammenführung der Ergebnisse zu einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ist noch in der Abstimmung bzw. wird bis zur öffentlichen Auslegung abgestimmt vorliegen.

Stellungnahme

Auch für die vom Habitatverlust in Schöneweide betroffenen Vogelarten (Brachpieper 1 Revier, Steinschmätzer 5 Reviere [+ 2 Randsiedler, s.u.] und Heidelerche (3 Reviere) fände sich keine konkreten Angaben über die in Fredersdorf zusätzlich zu schaffende Habitatfläche, die unter Berücksichtigung der bekannten Reviergrößen die Prognose nachvollziehbar machen, dass es zu keiner Verminderung der Populationen komme.

2013 seien zwei der sieben Steinschmätzer-Brutpaare Randsiedler. Im Text der Begründung finde sich dazu eine Fußnote. Man gehe davon aus, dass sie weiterhin in den Randbereichen der Bahnfläche oder in der naturnahen Grünfläche Lebensraum finden werden. Da zumindest nennenswerte Teile der Reviere innerhalb des Plangebietes lagen, halte man es für eine nicht gesicherte Aussage, dass die Brutreviere auch weiterhin besetzt werden. Dies müsse mit Informationen über die als Habitat geeignete verbleibende Flächengröße und für die Nestanlage notwendige vorhandene oder zu schaffende Strukturen unterstellt werden.

Abwägung

Der fachliche Nachweis, dass es zu keiner Verminderung der Populationen durch die Schaffung von neuen Habitatflächen kommt, wird bis zur öffentlichen Auslegung erbracht.

Stellungnahme

Als Basis für die Zulassung der artenschutzrechtlichen Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG sei ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vorzulegen, in dem die entsprechenden konkreten Angaben enthalten seien.

Abwägung

Die entsprechenden quantitativen Informationen werden in den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag eingearbeitet.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt VII B 3

Stellungnahme

Sowohl die VLB, als auch die Abteilung VII verweisen auf die Stellungnahme vom 11.04.2013. Aus Sicht der Verkehrsplanung und Straßenraumgestaltung habe man darüber hinaus zu o.a. B-Planentwurf folgende Hinweise und Bedenken:

Abwägung

In der Stellungnahme 11.04.2013 hieß es: „Die grundsätzliche Erschließung der Flächen und das Straßenkonzept seien abgestimmt.“

Stellungnahme

Für die weitere B-Planbearbeitung ist ein Verkehrskonzept erforderlich, welches die Grundlage für die verkehrliche Erschließung und die Funktionalität dieses Gebietes liefern solle. Bisher liege dieses Verkehrskonzept noch nicht vor. Die Vorstellung der Ansätze und Annahmen der Verkehrserzeugung und Verkehrsverteilung sei erstmals in der vergangenen Woche erfolgt. Auf Grund des im Entwurf befindlichen Verkehrskonzeptes sei es erforderlich, dass das B-Plangebiet an zwei Stellen an das übergeordnete Straßennetz angebunden sein solle.

Abwägung

Das Verkehrskonzept liegt inzwischen vor. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Diese Voraussetzung erfüllt auch die zur Behördenbeteiligung vorgelegte Planung.

Stellungnahme

Die Planstraßen A und B (Neu: künftige Wagner-Régeny-Straße und künftige Benno-König-Straße) würden nicht Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes von Berlin werden.

Auf Grund der zukünftigen Zugehörigkeit der Planstraßen zum Nebenstraßennetz, solle im Rahmen der Einbeziehung des Bezirkes Treptow-Köpenick von Berlin auch die örtliche Straßenverkehrsbehörde des Bezirksamtes beteiligt werden.

Abwägung

Die Ausführungen sind bereits in der Stellungnahme vom 11.04.2013 vorgetragen worden. Die örtliche Straßenverkehrsbehörde des Bezirksamtes ist beteiligt worden.

Stellungnahme

Der Anbindepunkt der Planstraße B (Neu: künftige Benno-König-Straße) an das übergeordnete Straßennetz (Groß-Berliner-Damm) sei mit der Abteilung abgestimmt. Hier sei die Ausbildung eines vierarmigen Knotenpunkts mit Öffnung des Mittelstreifens und Abbiegebeziehungen in allen Relationen vorgesehen. Der Radverkehr quert den Groß-Berliner Damm als Zweirichtungsradweg einseitig. Konkrete Spuraufteilungen müssen im Zusammenhang mit der LSA-Planung, der geplanten Straßenbahnhöfe im Groß-Berliner Damm und im Ergebnis des Verkehrskonzeptes noch ermittelt werden. Eine enge Abstimmung und ein Abgleich der Planungen mit den südlich des Groß-Berliner Damms gelegenen Straßen des dortigen Gewerbegebiets wird vorausgesetzt

Abwägung

Die Stellungnahme ist unstrittig und bestätigt die Planung, hat aber für den Bebauungsplan keine Auswirkung.

Stellungnahme

Verkehrlich scheine es auch im Hinblick auf die geplante Straßenbahntrasse im Groß-Berliner Damm sinnvoll, die zweite Anbindung des B-Plangebietes (des südlichen Teils der Planstraße A, (Neu: künftige Wagner-Régeny-Straße) direkt an den Groß-Berliner Damm in Höhe der zweiten Anbindung des südlichen Gewerbegebiets der Gerhard-Sedlmayr-Str. zu verlegen. Auch hier könne dann ein viermäigiger Knotenpunkt mit Öffnung des Mittelstreifens entstehen, an dem alle Fahrtbeziehungen abgewickelt werden könnten. Dies sei insbesondere für die Inbetriebnahme der Straßenbahnneubaustrecke WISTA II eine verkehrlich günstige Lösung. Alle weiteren Anbindungen an den Groß-Berliner Damm könnten bzw. dürften bei Inbetriebnahme der Straßenbahn dann nur als eingeschränkte Anbindungen (rechts rein, rechts raus) erfolgen, große Umwegfahrten seien durch die symmetrischen Verkehrsführungen (als eingehängte Spangen mit vierarmigen Knotenpunkten am Groß-Berliner Damm) auch für die eingeschränkt angebundenen Gebiete dann nicht erforderlich.

Abwägung

Die vom Plangeber in Auftrag gegebene Verkehrsstudie hat gezeigt, dass beide Anbindungen zwar verkehrstechnisch gleichwertig sind. Die von VII neu vorgebrachte Anbindung hätte aber Einschränkungen im Verkehrsfluss am Groß-Berliner Damm wegen einer

zusätzlich erforderlichen LSA und entsprechende Mehrkosten zur Folge. Sie schränkt weiterhin die örtliche private Erschließung des Eigentümers ein und stellt sich übergeordnet städtebaulich nachteilig gegenüber einer nicht durchläufigen Anbindung der Wagner-Régeny-Straße dar. Insbesondere die unmittelbare zweiarmige Verbindung zu den angrenzenden Gewerbegebieten ist städtebaulich unbedingt gewünscht – die neuen Gewerbegebiete sollen in den Bestand integriert und nicht abgehängt werden. Vermarktungs-technische bzw. vertragliche und nicht zuletzt finanzielle und zeitliche Gründe sprechen ebenfalls gegen eine neue, nicht durchgängige Variante der Straßenführung. In der Abwägung wird deshalb an der vorliegenden durchgebundenen Erschließungsvariante festgehalten.

Abt. VII hat mit Schreiben vom 27.03.2014 mitgeteilt, dass dies mitgetragen wird.

Stellungnahme

Die im B-Planentwurf vorgesehene Querung der Grünfuge sei aus verkehrlicher Sicht nicht zu befürworten, da die Haupterschließungsstraße in diesem Gebiet der Groß-Berliner Damm sei, auf der der Verkehr gebündelt und auf das weitere übergeordnete Straßennetz verteilt werden solle. Darüber hinaus werde der Knoten Groß-Berliner Damm/ Hermann-Dorner-Allee/ Igo-Etrich-Str. auf Grund der geplanten Straßenbahnhaltung von der Seitenlage in die Mittellage des GBD nicht genügend Kapazitäten haben, einen zusätzlich relativ starken 4. Knotenpunktarm und größere Wendeverkehre aufnehmen zu können.

Abwägung

Die Bündelung des Verkehrs auf dem Groß-Berliner Damm ist auch gegeben, wenn die Durchbindung der Planstraße A (Neu: künftige Wagner-Régeny-Straße) beihalten wird. Die verkehrstechnische Untersuchung hat nachgewiesen, dass der angesprochenen Knoten funktioniert, auch wenn die bisherige Planung nicht geändert wird. Der Knoten hat genügend Kapazitäten auch bei einer angenommenen Vollauslastung.

Stellungnahme

Da an der Planstraße A (Neu: künftige Wagner-Régeny-Straße) entsprechend der Aussagen des B-Planes keine Radverkehrsanlagen vorgesehen seien (diese seien auch aus Sicht der Fachbehörde nicht erforderlich), solle aber auch in Bezug auf die Einbindung in das vorhandene und geplante Radwegenetz (auch im Zuge der geplanten Grünanlage entlang der Bahn und in Verbindung mit der geplanten Rad-Gehwegbrücke in Verlängerung der Grünfuge) eine zusammenhängende Darstellung zur Radwegeführung Bestandteil des B-Planes bzw. des Verkehrskonzeptes sein. Es wird gebeten, eine solche Darstellung nachzureichen, da es u.a. zu Auswirkungen auf die Straßenraumgestaltung kommen könnte, die zwar nicht Bestandteil des B-Planes ist, aber für die Beurteilung der Straßenraumbreite erforderlich ist. Eine Kopie der Stellungnahme habe VLB B, VII A 3 und VII C 3 erhalten.

Abwägung

Die Radwegekonzeption liegt im Rahmen des Verkehrskonzepts vor. Die Radwege sind in der Straßenvorplanung berücksichtigt worden. Eine Systemskizze der Konzeption wird der Begründung beigefügt. Der Bebauungsplan nimmt aber weder Einteilung von Straßenverkehrsflächen noch eine übergeordnete Verortung einer Radwegeverbindung vor.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt VIII D 25 (Wasser, Boden , Bergbau u. Geologie)

Stellungnahme

Grundwasserschutz

Das Plangebiet befände sich teilweise in der weiteren Schutzzone III B der Wasserwerks Johannisthal. Es weise aufgrund des geringen Flurabstandes von ca. 4 m im Bereich der aufgeschütteten Bahnflächen und von ca. 2 m im Bereich des Groß-Berliner Damms eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers auf.

Anfallendes Niederschlagswasser solle im Plangebiet vor Ort über die belebte Bodenzone versickert werden. Aus der Sicht des vorbeugenden Grundwasserschutzes sei Folgendes dabei zu beachten:

Abwägung

Der Sachverhalt ist im Umweltbericht berücksichtigt.

Stellungnahme

Eine Versickerung anfallenden Niederschlagswassers dürfe gemäß § 8 Abs. 1 Nr. 2 der *Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal* (vom 31.08.1999) nur auf altlastenfreien Flächen erfolgen.

Da im Plangebiet vier Kontaminationsflächen (bedingt durch die Lage im belasteten Grundwasserabstrombereich aus dem Reichsbahnausbesserungswerk Schöneweide) vorhanden seien, sei eine Versickerung derzeit in diesem Bereich nicht zulässig. Das Regenwasser müsse in die Kanalisation geleitet werden. Die derzeitige Sanierung der Grundwasserbelastung könnte künftig jedoch eine Versickerung möglich machen (s.u.).

Abwägung

Der Bebauungsplan hat durch nachrichtliche Übernahme der Grundwasserfahne und durch Einschränkung der Versickerungsverpflichtung den Tatbestand berücksichtigt. Weiterer Abstimmungsbedarf besteht erst nach Vorliegen einer Entwässerungskonzeption.

Stellungnahme

Entwässerung

Aus dem Planmaterial gehe hervor, dass auf Teilstücken des Plangebietes sowohl eine Versickerung als auch eine Ableitung anfallenden Niederschlagswassers in die Regenwasserkanalisation auf Grund der Altlastensituation vorgesehen sei.

Gleichzeitig werde darauf verwiesen, dass mit fortschreitender Sanierung des Grundwassers eine Versickerung von Niederschlagswasser auch auf den derzeit noch altlastenbehafteten Flächen in Zukunft möglich sein könne.

Abwägung

Die Stellungnahme referiert zutreffend die Planungsinhalte.

Stellungnahme

Man empfehle für das Plangebiet eine Entwässerungskonzeption unter enger Einbeziehung der Bodenschutzbehörde und der Wasserbehörde erarbeiten zu lassen, dass die besonderen Gegebenheiten des Plangebietes wie

- Altlasten, Schadstofffahnen und deren fortlaufende Sanierung,
- die Lage innerhalb eines Wasserschutzgebietes,
- die unterschiedlichen Belastungen der anfallenden Niederschlagswässer sowie
- die üblichen technischen Anforderungen (z.B. DWA A 138) aufeinander abstimme, um insgesamt eine wasserrechtlich erlaubnisfähige Entwässerung sicherzustellen.

Abwägung

Der Empfehlung ist grundsätzlich gefolgt worden, da durch die Berliner Wasserbetriebe ein überschlägiges Entwässerungskonzept erarbeitet worden ist („Generelle Planung Regenentwässerung“. Dieses wird in einer vertiefenden Überarbeitung weiter spezifiziert).

Stellungnahme

Die endgültige Ausformulierung der o.g. diesbezüglichen textlichen Festsetzung solle erst auf der Grundlage eines abgestimmten Entwässerungskonzepts erfolgen, wenn die konkret zu ergreifenden Maßnahmen feststünden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird entsprochen. Im Übrigen ergeben sich aus der Stellungnahme keine weiteren Einschränkungen für die Umsetzung der Planungsziele.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt IX C 14

Stellungnahme

Stellungnahme aus der Sicht des Schutzes vor Gewerbelärm:

Grundlage der Stellungnahme sei die Begründung zu o.g. B-Plan vom 21.11.2013. Die Absicht ein schalltechnisches Gutachten inkl. einer Geräuschkontingentierung für diesen Bebauungsplan erarbeiten lassen zu wollen, sei Stellungnahme vom 22.04.2013 innerhalb der frühzeitigen Behördenbeteiligung ausdrücklich begrüßt und befürwortet worden.

Allerdings sei dies mit der Annahme verbunden gewesen, dass die Ergebnisse der Untersuchung in den Planungen

Berücksichtigung finden würden. Diese Annahme habe sich – wie der Begründung zum B-Plan zu entnehmen sei – nicht bewahrheitet.

In Kap. 2.2.1.1 der Begründung werde ausgeführt:

„Die Einhaltung dieser Richtwerte (der TA Lärm – IX C14) kann, wie im Lärmgutachten dargestellt, über eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 erreicht werden. Im vorliegenden Fall werden die möglichen Immissionsrichtwerte jedoch bereits durch die geplanten Gewerbegebiete in der Umgebung bzw. die entsprechenden Festsetzungen von Geräuschkontingentierungen in bereits bestehenden Bebauungsplänen ausgeschöpft. Eine Kontingentierung für die Gewerbegebiete im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ergäbe insbesondere für die nördlichen Gewerbeblächen GE 1-5 und das südliche GE 12 nur eine Nutzungsmöglichkeit durch „leises“ Gewerbe (Büros., Praxen, Studios etc.). Nach dem geltenden Regelwerk der TA Lärm ist jedoch bei der hier herrschenden Vorbelastung ohnehin jeder weitere sich im Raum ansiedelnde Betrieb verpflichtet, die Immissionswerte am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) zu unterschreiten. Da dies im Genehmigungsverfahren immer nachzuweisen ist und planungsrechtlich eine Kontingentierung nicht zwingend erforderlich ist, wird in diesem Fall auf die Festsetzung der ermittelten Geräuschkontingente verzichtet. Der Schutz der Anwohner vor erheblicher vorhabenbedingter zusätzlicher Lärmbelastung ist durch das dem Bebauungsplanverfahren nachfolgende Baugenehmigungsverfahren sichergestellt.“

Bei den hier vorliegenden Gegebenheiten könne man geneigt sein, dass dargestellte Vorgehen zu erwägen. Es sei jedoch nicht klar, ob die Ausschöpfung der Immissionsrichtwerte für alle relevanten Immissionsorte gegebenen sei. Sollte dies nicht der Fall sein, könnten Potentiale verschenkt werden, die eine Kontingentierung erschließen könnte. Dies sei insbesondere in Östlicher bzw. nordöstlicher Richtung zu erwarten. Weit gravierender als die Möglichkeit, Potentiale nicht auszuschöpfen, sei der Umstand, dass der Akzeptorbezug der TA Lärm ungenügend bedacht werde.

Gemäß der TA Lärm soll die Summe aller Geräuschimmissionen von Anlagen, die gemäß TA Lärm zu beurteilen sei, die Immissionsrichtwerte einhalten. Dabei meine Einhaltung, dass eine maximale Überschreitung von 0,9 dB als zulässig erachtet werde. Dies ergebe sich gerade, wenn der Richtwert ausgeschöpft werde und eine Zusatzbelastung einwirke, deren Teilbeurteilungspegel den Richtwert um 6 dB unterschreite. Daraus abzuleiten, man könne der TA Lärm Genüge tun, wenn für alle Anlagen eines sehr großen Gewerbegebietes gefordert wird, der jeweilige Teilbeurteilungspegel müsse die Richtwerte nur um 6 dB unterschreiten, stelle eine wissentliche Verletzung des Vorsorgeprinzips dar, die so nicht hinzunehmen sei.

Wirkten z.B. neben der vorhandenen Ausschöpfung noch vier Anlagen ein, die den Richtwert um jeweils 6 dB unterschritten, führe dies zu einer Überschreitung des Richtwertes um 3 dB, die unzulässig sei. Als Folge solcher Planungen sei zu erwarten, dass nachträgliche Anordnungen ergehen würden, die zu schallmindernden Maßnahmen führen, die in der Regel deutlich teurer seien, als von vornherein geplante Maßnahmen. Das hier dargestellte Vorhaben, auf eine Kontingentierung verzichten zu wollen, weil die Richtwerte bereits ausgeschöpft sind, folge nicht dem Ziel der TA Lärm. In einer solchen Situation sei eine Kontingentierung geradezu zwingend anzuwenden.

Dem trage auch die TA Lärm Rechnung, wenn es in Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA Lärm heißt:
„Die Genehmigung für die zu beurteilende Anlage darf auch bei einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte aufgrund der Vorbelastung aus Gründen des Lärmschutzes nicht versagt werden, wenn der von der Anlage verursachte Immissionsbeitrag im Hinblick auf den Gesetzeszweck als nicht relevant anzusehen ist. Dies ist in der Regel der Fall, wenn die von der zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte nach Nr. 6 am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB unterschreitet.“

Abwägung

Die Stellungnahme ist dem Lärmgutachter zur Prüfung vorgelegt worden. In einem gemeinsamen Gespräch sind an die Planung zu richtenden Anforderungen in Bezug auf den Lärm zwischen Plangeber, Gutachter und SenStadtUm IX C abgestimmt worden. Demnach wir nunmehr eine Regelung zur Lärmkontingentierung in den Bebauungsplan aufge-

nommen. Diese Regelung lautet, dass tagsüber die TA-Lärm gilt und nachts entsprechende Lärmkontingentierungen festgesetzt werden.
Damit wird der Stellungnahme gefolgt.

Stellungnahme

Bei der hier vorliegenden Situation handele es sich gerade nicht um einen Regelfall im beschriebenen Sinn. Würde die Planung so fortgesetzt, wie in der Begründung beschrieben, handele es sich geradezu um einen vorsätzlichen Verstoß gegen die Vorgaben der TA Lärm. Die Planung sei in diesem Sinne zu überarbeiten.

Abwägung

Dies ist erfolgt, siehe oben.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt IX C 13

Stellungnahme

Zum Gebiet des Planentwurfs sei aus Sicht der Zuständigkeit für Störfallbetriebe keine Stellungnahme erforderlich.

Abwägung

Die Stellungnahme stützt die Planung.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt X PI E 31

Stellungnahme

Die Darstellung der Brücke einschließlich Rampen sei im B-Plan zwingend erforderlich, um die benötigten Flächen zur Realisierung und Unterhaltung der Maßnahme zu sichern. Formulierung „in Aussicht genommene Fuß- und Radwegbrücke“ im Bereich der Tankstelle sei irreführend, zumal an dieser Stelle absolut nicht realisierbar (fehlende Rampenentwicklungsfläche (Johannesthal), Überbauung der Tankstelle aus technischer und eigen-
tumsrechtlicher Sicht kritisch, diverse Leitungen und Anlagen im Bereich der Tankstelle, Rampenanbindung (Adlershof) Zerschneidung der angrenzenden Gartenanlage)

Rampen sollen vorrangig in geböschter Form ausgebildet werden (siehe Anlage 6 des Städtebaulichen Rahmenvertrages; liegt hier nicht bei). Ob die Breite des nach Norden führenden Grünstreifens zur Ausbildung einer geböschten Rampe ausreiche, sei nicht nachvollziehbar.

Eine Vermaßung unter Berücksichtigung der Ansätze der Machbarkeitsstudie sei zu ergänzen. Der ursprünglich vorhandene nach Süden führende Grünstreifen sei entfallen. Diese Fläche sei als Gewerbefläche und Bahnanlage ausgewiesen. Damit sei eine südlich der Tankstelle verlaufende Brücke zur Verbindung der beiden großflächigen Grünbereiche (Köllnischen Heide und Landschaftspark Johannisthal) nicht realisierbar.

Abwägung

Die Stellungnahme ist gleichlautend der Stellungnahme vom 21.03.2013. Inzwischen wurde die 2. Machbarkeitsstudie für die Fuß- und Radwegebrücke in Varianten erarbeitet. Mit allen zuständigen Fachbehörden, darunter auch SenStadtUmX PI E, wurde die Variante 4 als Vorzugsvariante, die in der weiteren Planung weiter entwickelt wird, abgestimmt. Die Brücke wird in die Planzeichnung zur öffentlichen Auslegung gemäß den planungsrechtlichen Anforderungen festgesetzt bzw. gekennzeichnet.

Die symbolische Darstellung in Form eines groben textlichen Platzhalters war in der Begründung erläutert worden, ist aber nunmehr obsolet.

Stellungnahme

Um bis zur Festlegung der endgültigen Lage der Fußgänger- und Radwegbrücke flächenrelevante Belange nicht vorfestzulegen, seien sowohl im Ergänzungsvertrag zum Städtebaulichen Vertrag als auch im Bebauungsplan entsprechende Anpassungen vorzunehmen.

Abwägung

Schon im Rahmen der Abwägung zur frühzeitigen Behördenbeteiligung ist eine Abwägung dergestalt erfolgt, dass der Stellungnahme gefolgt werden wird, sobald alle Voraussetzungen zur Festsetzung der Brücke im Rahmen des Bebauungsplans 9-60 vorliegen.

Dies ist auch in die Begründung eingeflossen auf die die Stellungnahme aber keinen Bezug nimmt. Vertragliche Anpassungen sind nicht notwendig.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt X OI 12

Stellungnahme

Die Stellungnahme beziehe sich hauptsächlich auf die Außerhalb des Geltungsbereichs platzierte Beschriftung „in Aussicht genommene Fuß- und Radwegebrücke“.

Es bestünde das Erfordernis zur Schaffung von Planungs- und Baurecht für die neue Brücke über die planfestgestellte Bahnanlage im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Die hierzu gefertigten Stellungnahmen X OI 12 vom 28.02.2013 und von Abt.X im Rahmen der frühzeitigen TÖB im März/April behielten volle Gültigkeit.

Zusätzlich sei darauf hinzuweisen, dass zum Beispiel beim Bebauungsplanentwurf 1-62b in Bezug auf die Brücken hinsichtlich der Voraussetzungen Eigentum und Grundstücksverfügbarkeiten von II C 3 festgestellt wurde, dass bei Brücken über Bundeswasserstraßen oder über Bahnanlagen eine Genehmigung nach § 125 nicht zulässig sei.

Abwägung

Gegenüber den Stellungnahmen aus den frühen Verfahrensschritten ergeben sich aus der erneuten Stellungnahme keine neuen Erkenntnisse. Bereits seinerzeit war erläutert worden, dass eine Änderung des Bebauungsplans vorgenommen werden kann, wenn die Lage und Ausdehnung der Brücke konkret feststeht und eine Fläche für das Widerlager/Rampe identifiziert werden kann. Der Plangeber wird der Stellungnahme vor Durchführung des Verfahrensschrittes nach § 3 (2) BauGB entsprechen.

Es ist nicht vorgesehen, eine Genehmigung für den Brückenbau auf der Basis des § 125 BauGB zu erteilen. Der Bebauungsplan wird zu gegebener Zeit geändert.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Landesdenkmalamt

Stellungnahme

Gegen die Aufstellung des vorstehenden B-Planes bestünden seitens des LDA keine Bedenken.

Abwägung

Die Stellungnahme stützt die Planung.

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin Abteilung Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt Bezirksstadtrat

Stellungnahme

Grundsätzlich werde der verfolgte Ansatz einer Differenzierung der gewerblichen Gebiete gemäß Ihrer Lage und städrtümlichen Bedeutung begrüßt.

Über die TF 1 werde mit der Anwendung des sog. Handwerkerprivilegs, d.h. der flächenmäßigen und funktionalen Unterordnung und Verbindung mit einer gewerblichen Hauptnutzung, für die Gewerbegebiete GE 1, 6 -12 eine Übereinstimmung mit den bezirklichen und landesplanerischen Zielen zum Schutz der Zentren bzw. der Grundversorgung der Bevölkerung (StEP Zentren, bezirkliches ZEHK) bzw. auch der Förderung der gewerblichen Entwicklung (StEP Industrie und Gewerbe) erreicht.

Abwägung

Die Stellungnahme stützt die Planung.

Stellungnahme

Für die Gewerbegebiete GE 2–5 hingegen bestehe die Zielsetzung, vorrangig hochwertige gewerbliche Einrichtungen mit kleinteiligem Handel um den Platz bzw. die Planstraße B (Neu: künftige Benno-König-Straße) im Sinne eines Nahversorgungszentrums zu entwickeln, das zur Versorgung der Wohnbevölkerung nordwestlich des Segelfliegerdamms beitrage (Abwägung S. 123).

Entsprechende Potentiale für eine darüber hinaus mögliche EH- Konzentration und Größenordnung bestünden aber im Hinblick auf die geringe Kaufkraft, den Nutzungsschwerpunkt Gewerbe und die Lage zu den Wohnbereichen nicht. Der Standort selbst sei zudem im Hinblick auf seine gewerbliche Ausrichtung und Lage außerhalb der Ortsteile nicht

Bestandteil der bezirklichen Zentrenhierarchie, zumal hier als Nahversorgungszentrum entsprechende Ausstattungsstandards zu berücksichtigen seien, die von Angebotsstruktur und Größe eher in einem Sondergebiet regelbar wären.

Bedeutung als Versorgungsbereich komme den Arealen am Stadtplatz v.a. im Hinblick auf die Lage am S-Bahnhof zu. Die Nachfrage werde vorwiegend aus den im Gesamtgebiet Arbeitenden und den übrigen S-Bahnhofsnutzern erwartet, was auch so in der Abwägung festgestellt worden sei. Hier könne also nur ein eingeschränktes Angebot umgesetzt werden, um die Zentren im Umfeld, v.a. das Ortsteilzentrum Johannisthal, nicht zu schädigen.

Abwägung

Die Ausführungen werden zur Kenntnisgenommen, ein Dissens besteht nicht.

Stellungnahme

Derzeit seien EH-Nutzungen für die Gewerbegebiete GE 2–5 allgemein zulässig, was Optionen für EH -Einrichtungen bis 800 m² VKF – also Discounter oder Filialen – für alle genannten Gewerbegebiete gleichermaßen eröffnet (u. a. TF 5), das daraus erwachsende mögliche EH-Angebot sei nicht unerheblich. Über eine nicht zwingende Höhenfestsetzung (Oberkante) werde eine stbl. Ordnung angestrebt, die sich in der Praxis jedoch nach bezirklicher Erfahrung zur Steuerung von EH Ansiedlungen nicht bewährt habe.

Abwägung

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und stehen in keinem Widerspruch zur Intention der Planung.

Stellungnahme

Um sowohl eine dem Standort angemessene Angebotsstruktur bzw. Belebung des Stadtplatzes als auch eine Vereinbarkeit mit der bezirklichen Einzelhandelsstrategie zu erreichen, könnten folgende Strategien zur EH-Steuerung überlegt werden:

- Reduzierung der EH-Optionen für die Gewerbegebiete GE 3 und GE 5 (insg. rd. 40.000 m² Gesamtfläche), da diese nicht unmittelbar an den Stadtplatz angrenzen und Bestandteil der EpB-Kulisse seien, durch Einbindung in TF 1 (flächenmäßigen und funktionalen Unterordnung von EH und Verbindung mit einer gewerblichen Hauptnutzung = Handwerkerprivileg).

Festsetzung einer Mindesthöhe (OK) -mind. 7.50 -9.00 m - für die Gewerbegebiete GE 2 und GE 4 (insg. rd. 28.000 m² Gesamtfläche), um neben der Ausprägung einer städtebaulich relevanten Gebäudehöhe auch bei EH Ansiedlungen bzw. einer damit verbundenen (horizontalen) Durchmischung der Nutzungen auch der Etablierung der üblichen eingeschossigen EH Ansiedlungen wirkungsvoll begegnen zu können.

Damit würden Einzelhandelsbetriebe als fester Bestandteil der Gewerbeareale im Bahnhofsumfeld hier nicht in Frage gestellt, die angestrebte städtebauliche und v.a. funktionale Akzentuierung jedoch auch realisierbar.

Abwägung

Die vorgeschlagenen Strategien/ Festsetzungsoptionen sind geprüft worden und führten zu einer Änderung insbesondere der textlichen Festsetzung Nr. 5 sowie der Planzeichnung. Wesentlich sind die Festsetzung einer Mindesthöhe in einem 20 m breiten Streifen entlang der Planstraße B (Neu: künftige Benno-König-Straße), in dem Einzelhandel zulässig ist und die ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandel im rückwärtigen Bereich (vgl. Abwägung zur Stellungnahme SenStadtUmwelt I B). Das Ergebnis der getroffenen Abwägung ist dem Bezirk am 24.02.2014 vorgestellt worden und traf auf Zustimmung. Der Stellungnahme ist gefolgt worden.

Stellungnahme

Verkehrsplanerische Belange

Die bezirklichen Stellungnahmen zum Radverkehr und zu den Verfahren nach AEG seien berücksichtigt bzw. würden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Die Begründung, dass der Groß-Berliner Damm alleine nicht ausreiche, um die Erschließung zu gewährleisten, liege jedoch weiterhin nicht vor. Hier werde in der Begründung Seite 124 auf das beauftragte Verkehrsgutachten verwiesen. Die Vorlage des Verkehrs-

gutachtens sei Voraussetzung für Entscheidungen zum Landschaftsschutzgebiet sowie für das weitere B-Plan-Verfahren.

Im weiteren Verfahren solle noch einmal nach Erschließungsalternativen gesucht werden, welche eine leistungsfähige Erschließung ohne zusätzliche Querung des Landschaftsschutzgebietes gewährleisten.

Abwägung

Die Formulierung ist missverständlich, jedenfalls war zu keinem Zeitpunkt angedacht, dass der Groß-Berliner Damm für die Gewerbegebiete eine unmittelbare Erschließungsfunktion haben sollte. Er nimmt aber über zwei Anknüpfungspunkte den Erschließungsverkehr aus dem Plangebiet auf. Das Verkehrsgutachten liegt inzwischen vor. Zentrale Ergebnisse sind: Verkehrstechnisch könnte zwar auf eine Durchbindung der Wagner-Régeny-Straße im Bereich des LSG verzichtet werden. Eine zweiarmige Anbindung des Geltungsbereiches an den Groß-Berliner Damm ist aber verkehrlich erforderlich. Überwiegende städtebauliche und wirtschaftliche Gründe (siehe Stellungnahme VII E) sind aber in der Abwägung entscheidend, an der vorliegenden Erschließungsplanung festzuhalten. .

Der Stellungnahme wurde entsprochen und die vorgeschlagenen Alternativen gutachterlich geprüft. Im Ergebnis wird aus städtebaulichen Gründen an der Durchbindung der Wagner-Régeny-Straße festgehalten.

Stellungnahme

Verkehrsfläche Besonderer Zweckbestimmung

Der gesamte Abschnitt nördlich der Planstraße A (Neu: künftige Wagner-Régeny-Straße) (Nördlicher Teil der Planstraße B (Neu: künftige Benno-König-Straße) sei mit dem Planungsentwurf Stand 21.11.2013 als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen.

Hier sei eine Trennung wieder vorzunehmen zwischen Verkehrsfläche und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, da die Zuordnung in den FB Tiefbau bzw FB Grün erfolgen kann.

Abwägung

Die Widmung und Zuordnung zu einem Fachbereich liegt alleine in der Zuständigkeit des Bezirks und ist unabhängig davon vorzunehmen, ob es sich um eine Verkehrsfläche oder Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung handelt: Beide sind Verkehrsflächen gemäß § 9 (11) BauGB. Planungsrechtlich besteht aufgrund der Stellungnahme kein Erfordernis, den Bebauungsplan zu ändern.

Stellungnahme

Von der Planstraße A (Neu: künftige Wagner-Régeny-Straße) bis zum Grüngürtel handele es sich um eine Mischverkehrsfläche, somit ist die Nutzung als Verkehrsfläche und Erschließung gegeben. Dieser Abschnitt sei dem FB Tiefbau zuzuordnen.

Abwägung

Planungsrechtlich erwächst aus der Stellungnahme kein Handlungsbedarf.

Stellungnahme

Im Bereich des „Quartiersplatzes“ befindet sich großkroniger Baumbestand. Dieser Platz soll anspruchsvoll gestaltet werden. Damit habe diese Fläche überwiegend die Funktion für den Aufenthalt und sei aufgrund des alten Baumbestandes dem FB Grün zuzuordnen.

Abwägung

Es handelt sich um einen städtischen Platz als Zugangsbereich zum gesamten Quartier auf dem auch eine Befahrbarkeit etwa für Rettungsfahrzeuge gegeben sein muss. Zudem könnten hier auch ausreichend Fahrradabstellplätze entstehen. Der Baumbestand ist wegen Bruchgefahr inzwischen vollständig gefällt worden, deshalb kann der Anregung nicht mehr gefolgt werden.

Stellungnahme

Im Bereich des Quartiersplatzes, wo die vorhandene Fußgängerbrücke über das Adlergestell endet, sei die Flächen für den geplanten Personenaufzug der DB AG zuzuweisen, analog wie auf der gegenüberliegenden Seite des Adlergestells.

Abwägung

Der Stellungnahme kann nicht gefolgt werden, da die Größe und vor allem die Lage der Aufzugsanlage heute nicht definiert werden kann. Gemäß dem abgestimmten Planungsstand wird die Brücke ihre Länge beibehalten und auf dem Quartiersplatz landen. Die entsprechenden Flächen werden im Bebauungsplan als planfestgestellt übernommen. Ggf. werden diese Flächen, wenn konkrete Planungen für den Quartiersplatz vorliegen, vor der Öffentlichkeitsbeteiligung bzw. Festsetzung noch angepasst. Auf den Bebauungsplan hat die Stellungnahme keine Auswirkung.

Stellungnahme

Eine weitere schmale Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung führe als Geh- und Radweg von der Wendeanlage am Ende der Planstraße A (Neu: künftige Wagner-Régeny-Straße) auf die Landfliegerstraße. Hier handelt es sich um eine Verkehrsfläche und nicht um eine Fläche besonderer Zweckbestimmung.

Abwägung

Die Stellungnahme geht von der irrtümlichen Annahme aus, dass Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung keine Verkehrsflächen seien. Dies ist aber der Fall. Im Übrigen ist die Zuordnung nicht Gegenstand des Bebauungsplans (s.o.). Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

Stellungnahme

Gestaltung / Planung

Auf die Ausweisung (Gestaltung) einer Wendeanlage am Ende der Mischverkehrsfläche sei zu verzichten. Der Flächenbedarf für eine einseitige oder zweiseitige Wendeanlage für Fahrzeuge bis 10,00 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug) ist aufgrund der Straßenraumbreite von 19,50 m gegeben.

Abwägung

Der Vorentwurf bzw. Entwurf zu den Flächen „Quartiersplatz“ und „Verkehrsberuhigter Bereich“ sieht einen Wendehammer vor. Im Rahmen dieser Planungen wird der Wendehammer nochmals abgestimmt. Sollte das Ergebnis der Verzicht auf die Wendemöglichkeit sein, wird der Bebauungsplan vor der Öffentlichkeitsbeteiligung angepasst.

Stellungnahme

Es werde benannt, dass sich in der Planstraße A (Neu: künftige Wagner-Régeny-Straße) der Regenwasserkanal (DN 1200) unter dem Fuß- und Radweg befindet. Es wird gefragt, ob dieser Kanal vorhanden oder Neubau sei. Bei Neubau eines Regenwasserkanals muss dieser in die Fahrbahn verlegt werden.

Abwägung

Wie in der Begründung dargelegt handelt es sich um einen vorhandenen Kanal, der erhalten wird.

Stellungnahme

Das Straßenprofil der Planstraße A (Neu: künftige Wagner-Régeny-Straße) ist dreigeteilt. Da es sich hier um die Änderung bzw. Aufteilung des Querschnittes in verschiedenen Abschnitten handelt, sollte dies auch so benannt werden. Das Wörtchen „dreigeteilt“ bitte ändern.

Abwägung

Der Bitte wird entsprochen und der Begriff in „drei verschiedene Abschnitte“ geändert

Stellungnahme

Grundstücksangelegenheiten

Am Ende der Planstraße A (Neu: künftige Wagner-Régeny-Straße) im Bereich der Igo-Etrich-Straße und künftige Wagner-Régeny-Straße (Ostfuge) werde die Straßenverkehrsfläche auf 11,50 m reduziert, um die Unterbrechung des Biotopverbundes so weit wie möglich einzuschränken. Da es sich hier um eine Verkehrsfläche handele, solle die Kennzeichnung als Landschaftsschutzgebiet geändert bzw. entsprechend angepasst werden.

Abwägung

Bis zur öffentlichen Auslegung wird die Bewilligung von I E vorliegen, die Straßenverkehrsfläche und die darüber liegende Restfläche mit einer Größe von insgesamt ca. 1.000 m² aus dem Landschaftsschutzgebiet zu entlassen.

Stellungnahme

Im Bereich Landfliegerstraße ist die Widmungsgrenze für den Fuß- und Radweg sowie die Verkehrsfläche darzustellen.

Abwägung

Widmungsgrenzen sind kein planungsrechtlicher Gegenstand. Zur Zuordnung siehe oben.

Stellungnahme

Landschaftsplanerische Belange/Querung Ostfuge

Zum vorliegenden Stand der Planung bestehe immer noch der Dissens zur Erschließungsstraße A, welche die Ostfuge als überregionalen Grünzug, in diesem Bereich Landschaftsschutzgebiet, quere. Die bezirkliche Ausgangsposition, dass der Groß-Berliner Damm leistungsfähig genug sei, die Verkehre aus den Gewerbegebieten auch ohne diese Querung aufzunehmen, sei nicht belastbar widerlegt worden. Die im Begründungstext auf Seite 65 erwähnte verkehrliche Untersuchung liege nicht vor. In der Abwägung des bezirklichen Einwandes wird auf S. 126 des Begründungstextes ebenfalls auf die noch austehende verkehrliche Untersuchung verwiesen. Eine Verfestigung der vorliegenden Planungsidee sei jedoch unbedingt zu vermeiden. Um im Bedarfsfall umgehend eine alternative Erschließungsoption zu haben, sei es sinnvoll, hierfür eine Erschließungsvariante zu erarbeiten und zu kommunizieren, in der die verkehrlichen Belange unter Vermeidung der Querung der Ostfuge gelöst sei. Der Einwand gegen die Querung einer Grünverbindung mit derartig übergeordneter Bedeutung ohne stichhaltige verkehrliche Begründung durch eine Straße mit einer sehr hohen Bedeutung für die Durchgängigkeit werde aufrechterhalten.

Abwägung

Dem Ansinnen des Bezirks ist entsprochen worden und eine Erschließungsvariante ohne Querung der Ostfuge geprüft worden. Das Ergebnis ist in der Abwägung zur Stellungnahme SenStadtUm VII E nachzuvollziehen.

Diese liegt inzwischen vor.

Dieser Einschätzung folgt der Plangeber nicht: Es handelt sich nicht um eine „Grünverbindung mit derartig übergeordneter Bedeutung“. Des Weiteren ist der Plangeber im Rahmen der Abwägung zu dem Ergebnis gekommen, dass der Querung der Grünfuge durch die Durchbindung der Wagner-Régeny-Straße aus städtebaulichen Gründen der Vorzug gegenüber alternativ geprüften Varianten zu geben ist.

Stellungnahme

Fortführung Grünzug in anschließenden Bebauungsplänen

Abwägung des Einwandes SenStadtUm IE und FB Stadtplanung S. 115, S. 129

Den ursprünglich entlang der Bahnböschung beplanten „Grünzug“ in reine Grünfläche und reine Wegeverbindung zu splitten, entsprang der damaligen Nichtverfügbarkeit von Flächen entlang der Bahn. Dem Kompromiss wurde derzeit unter großem Bedauern und um die Planungen und anstehenden realen Projekte nicht zu behindern/verzögern zugesimmt. Insgesamt ergab es jedoch sicher keine optimale Lösung, Fußweg von Natur zu trennen. Unter der Abwägung der mangelnden Breite der verfügbaren Fläche und der Nutzbarkeit durch die Allgemeinheit war es jedoch nicht anders möglich. Inzwischen scheint jedoch durch die Neuplanung der Bahn (Verlegung der Fernbahngleise), die einstige Zwangslage nicht mehr so prekär zu sein. Hier wäre eine bebauungsplanübergreifende Betrachtung im Sinne einer besseren Lösung und bevor bauliche Verfestigungen diese verhindern notwendig. Bedauerlich ist, dass diese Option, den Grünzug von der Ostfuge an in Richtung Südosten ohne Versatz fortzuführen, nicht noch einmal grundsätzlich geprüft wurde.

Abwägung

Die Konzeption des Grünzugs ist im Zusammenhang mit den naturschutzrechtlichen Anforderungen in einem über Jahre hinweg gehenden Abstimmungsprozess unter intensiver Beteiligung des Bezirks abgestimmt worden. Auch wenn das jetzige Konzept und die teilweise Beibehaltung der Spaltung von Biotopverbindung und Grünzug als Erholungsnutzung als ein Kompromiss anzusehen ist, gibt es keine Abwägungstatbestände, die so gewichtig sind, dass der Planungsprozess wieder neu aufgerollt werden müsste. Auch die in der Abwägung zu SenStadtUm vorgetragenen Belange, sprechen für eine Beibehaltung der vorgesehenen Konzeption.

Eigentumsrechtlich und wirtschaftlich sind entsprechende Anbindungen / Fortführungen des Grünzuges aktuell nicht umzusetzen und können deshalb auch im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Jedoch werden diese Ziele langfristig für eine Realisierung ggf. zu einem späteren Zeitpunkt, wenn die Umsetzung der Planung im Bebauungsplan realisiert ist, weiterverfolgt

Stellungnahme

Kompensationsmaßnahmen

Die zwingend erforderlichen Kompensationsmaßnahmen seien dauerhaft zu sichern.

Abwägung

Vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens werden die Kompensationsmaßnahmen verbindlich geregelt sein.

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin Abt. Umwelt, Grün und Immobilienwirtschaft Fachbereich Naturschutz, UmNat AL

Stellungnahme

Kleingartenwesen

Eine Stellungnahme von Seiten des Bezirksamtes, FB Naturschutz, Kleingartenwesen, erachte man im derzeitigen Planungsstadium nicht für möglich bzw. sinnvoll.

Abwägung

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme

Unter Pkt. 3.6.1 sei zwar die zukünftige Ost-West-Verbindung zwischen dem Landschaftspark Johannisthal und der Köllnischen Heide erwähnt, gleichzeitig erfolge aber auch der Hinweis, dass die Planung der Brücke noch nicht abgeschlossen sei. Erst mit Abschluss dieser Planung sei der Bereich der KGA (KGA "Fortschritt" bzw.

KGA "Am Adlertisch") betroffen. Die bisher bekannte und favorisierte Variante 4 der Brückenplanung würde auch die Zustimmung finden. Allerdings sei diese Verbindung über das Adlertisch noch nicht Bestandteil des derzeitig vorliegenden B- Plan 9-60.

Abwägung

Die Stellungnahme ist zutreffend und stützt die Planung. Die Lage und Dimensionierung der Brücke sind mit der einvernehmlichen Entscheidung aller Beteiligten für die Variante 4 abschließend abgestimmt und sollten im Bebauungsplan in Festsetzungen überführt werden kann, soweit sie in seinem Geltungsbereich liegen. Die Umsetzung tangiert keine Kleingartenanlagen. Die Kleingartenvereine sind mit dem Ergebnis einverstanden. Im Übrigen siehe Abwägung zu Stellungnahmen SenStadtUm XPI E und X OI.

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin Abt. Umwelt, Grün und Immobilienwirtschaft Fachbereich Naturschutz, UmNat AL

Stellungnahme

Als zuständige Untere Naturschutzbehörde beziehe man zum vorliegenden Begründungstext (mit Stand vom 21.11.13) wie folgt Stellung:

Da der Ausgleich, rechtlich als begründeter Einzelfall möglich, überwiegend nicht im betroffenen Naturraum und nicht im Stadtgebiet erfolgen werde, führe die hier vorbereitete Angebotsplanung für Gewerbegebiete, verbunden mit umfangreichem Biotopverlust im Plangebiet faktisch zu Verschlechterungen des Naturhaushaltes im Land Berlin.

Abwägung

Neben dem arten- und biotopschutzrechtlichen Ausgleich auf Flächen in Brandenburg werden potentielle Ausgleichsflächen zurzeit in Berlin geprüft. Diesen ist grundsätzlich der Vorrang zu geben. Die Ergebnisse werden vor der öffentlichen Auslegung mit ONB und UNB abgestimmt und im Rahmen der erforderlichen Befreiungen / Ausnahmegenehmigungen rechtlich zur Umsetzung freigegeben.

Stellungnahme

Zum Zweck der nachhaltigen Sicherung dieser Flächen werde hier die Festsetzung eines Schutzgebietes (NSG oder LSG) vorgeschlagen. Über diese Sicherung seien verbindliche fachliche Vorgaben zur Entwicklung und Pflege der Flächen (PEP) festzusetzen. Im Hinblick auf eine Minimierung der anthropogenen Störungen (Hundeauslauf...) würden die hier gegebenen Ziele des Biotop- und Artenschutzes von den Erholungsnutzern in einem Schutzgebiet weit eher respektiert und geachtet als in einer öffentlichen Grünanlage. Entsprechend der dann geltenden Schutzgebietsverordnung, solle Fehlverhalten auch weit aus besser zu sanktionieren sein.

Abwägung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen einer möglichen ergänzenden Schutzgebietsausweisung für die Grünbereiche nicht entgegen.

Stellungnahme

Biotopverbund und Durchbindung der Planstraße A (Neu: künftige Wagner-Régeny-Straße): Unter den Zielarten des Biotopverbunds sei auch der Feldhase zu erwähnen. Die herausragende Bedeutung der Flächen der Gleislinse sowohl als Kern- als auch als Verbindungsflächen des Biotopverbunds werde infolge der Überplanung von $\frac{3}{4}$ dieses Areals erheblich und nachhaltig beeinträchtigt.

Abwägung

Der Feldhase wird in der Auszählung der Zielarten ergänzt.

Stellungnahme

Um dieser, im Berliner Biotopverbundkonzept hier ausgewiesene Funktion für die vorhandenen bodengebundenen Zielarten überhaupt noch, wenn auch in wesentlich geringerer Qualität, entsprechen zu können, sei dringend von einer Durchbindung der Planstr. A (auch mit reduziertem Querschnitt) durch die Ostfuge abzusehen.

Abwägung

Zur Entscheidung über die Straßenquerung im Bereich der Ostfuge vgl. Stellungnahme zu I C. Einschränkungen für den Biotopverbund bezüglich der bodengebundenen Zielarten können folglich nicht vermieden werden

Stellungnahme

Die Behauptung, dass der Biotopverbund über die Ostfuge nicht besteht, könne durch Beobachtungen der UNB (z.B. Feldhase, Zauneidechse, Heuschrecken ...) widerlegt werden.

Die Ostfuge sei primär für den Biotopverbund angelegt (Verbindungsfläche) und funktioniere vollständig nur im Kontext mit der Gleislinse. Auf dem für die Planstraße A (Neu: künftige Wagner-Régeny-Straße) zu überbauenden Teil des LSG's befänden sich teilweise gesetzlich geschützte Trockenrasenbiotope, für deren Beseitigung man keine Ausnahmegenehmigung in Aussicht stelle.

Abwägung

Im Umweltbericht ist keine Behauptung enthalten, dass der Biotopverbund über die Ostfuge nicht besteht.

Stellungnahme

Eine Umfahrung der Ostfuge für den Straßenverkehr sei über die Igo-Etrich-Str. sowie entsprechende Privatstraßen möglich, d.h. die Planstr. A müsse nicht zwangsläufig als Sackgasse ausgebildet werden.

Abwägung

Vgl. Abwägung zur Straße oben.

Stellungnahme

Im Rahmen der Abwägung seien die hier anders lösbar Interessen des Straßenverkehrs, denen des Naturschutzes (hier alternativlose Durchgängigkeit für die bodengebundene Fauna, insbesondere für streng geschützte Arten und Zielarten des Berliner Biotoptverbunds) gegenüber zu stellen. Die geplante Profilverengung der Planstraße A (Neu: künftige Wagner-Régeny-Straße) stelle keine Lösung dar. Man erwarte Alternativen

Abwägung

Vgl. Abwägung zur Straße oben.

Stellungnahme

Eingriffsbewertung: Der gewählte Flächenumgriff für die Bilanzierung der Eingriffe (S. 47/48 der Planunterlage) sei nicht schlüssig. Im Rahmen der Eingriffsbewertung würden alle Schutzgüter betrachtet und bilanziert.

Abwägung

Der Flächenumgriff umfasst alle Bereiche, bei denen Veränderungen der Gestalt oder Nutzung der Grundflächen stattfinden, auf denen also Eingriffe gemäß § 14 BNatSchG stattfinden. Bahnflächen, die planfestgestellt bleiben und auf denen keine Nutzungsänderung stattfindet, wurden ausgespart. Dies wird im Kap- II.2.3.5 der Begründung zum Bebauungsplan erläutert.

Stellungnahme

Hinsichtlich der Bewertung der gesetzlich geschützten Biotopflächen sei das Schutzgut Biotope/Flora/Fauna maßgebend. Nach eigenem fachlichen Verständnis seien die abiotischen Schutzgüter für die gesamte Eingriffsfläche zu bilanzieren.

Abwägung

Die separat erfolgte Bewertung des Eingriffs in die gesetzlich geschützten Biotope berücksichtigt neben dem Biotopwert auch die übrigen Naturhaushaltsfaktoren. Dies wird im gesonderten Eingriffsgutachten, das zur Offenlage des Bebauungsplanes vorliegt, nachvollziehbar dargestellt.

Stellungnahme

Es wird gefragt, ob mit „Bahnfläche“ der Teil des Plangebietes um den alten Lockschuppen gemeint sei?

Ansonsten werde man sich zum angekündigten Eingriffsgutachten äußern.

Abwägung

Mit „Bahnflächen“ sind alle nachrichtlich im Bebauungsplan violett gekennzeichneten Bahnanlagen gemeint.

Stellungnahme

Eingriffe in den geschützten Baumbestand: Bei den zum Erhalt angenommenen Bestand an geschützten Bäumen in der geplanten Grünfläche und auf den Bahnflächen mit dem Entwicklungsziel Trockenrasen/trockene Pionierfluren solle der Erhalt in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumart erfolgen. Ein Bestand mit stickstoffanreichenden Robinien sei dem naturschutzfachlichen Entwicklungsziel abträglich. Eine dementsprechende Prüfung halte man für erforderlich.

Abwägung

Erhalten werden sollen ausschließlich gebietsheimische Arten, die dem naturschutzfachlichen Entwicklungsziel nicht entgegenstehen. Die zum Erhalt vorgesehenen Bäume (5 Bäume im Bereich der Grünfläche und 27 Bäume auf planfestgestellter Bahnfläche) werden diesbezüglich nochmals überprüft. Die Angaben sind dann im Eingriffsgutachten enthalten und werden im Umweltbericht ergänzt.

Stellungnahme

Pflanzliste/Verwendung gebietsheimischer Herkünfte: Bei Pflanzungen/Ansaaten im Rahmen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen strebe die UNB entsprechend der Broschüre Pflanzen für Berlin (SenStadtUm 02/13) im Vorgriff auf § 40 Abs. 4 Nr. 4 bereits jetzt die Verwendung gebietseigenen Pflanzmaterials an.

Tabelle 3) extensive Dachbegrünung Saatgut Blütenstauden und Kräuter:

Hier seien die zu verwendenden Samen der aufgeführten RL-Arten durch vorherige Samenernte bzw. über Heudruschverfahren mit Material von relevanten Standorten direkt von der Gleislinse zu gewinnen. Ansonsten sei die Verwendung von RL-Arten fachlich abzulehnen (Bewahrung der lokalen genetischen Vielfalt).

Abwägung

Dem Hinweis wird gefolgt.

Bei der extensiven Dachbegrünung wird auf Aussaat von RL-Arten verzichtet. Die Pflanzenliste wird angepasst.

Stellungnahme

Gesetzlich geschützte Biotope: Vor Inaussichtstellung der Erteilung einer Befreiung von den Verboten des § 30 Abs 3 BNatSchG seien Sicht des Fachbereichs Naturschutz folgende Themen vollständig zu klären:

Sandtrockenrasen und ruderale Pionierfluren (mit Ausnahme der Trockenrasenflächen im LSG): Im Hinblick auf den Ersatz der Trockenrasenflächen anerkennen man ein Verhältnis von 1:1 zwischen Verlust- und Ersatzflächen unter der Prämisse, dass der fachliche Nachweis detailliert erbracht werde, dass der externe Ersatz funktional gleichartig auf dem ehemaligen Jochmontageplatz Fredersdorf auf geeigneten Offenflächen (nährstoffarm, trocken, sonnenexponiert) mit hoher Erfolgswahrscheinlichkeit und dauerhaft gesichert werden könne.

Abwägung

Der fachliche Nachweis wird im Rahmen des Entwicklungskonzeptes für den ehemaligen Jochmontageplatz Fredersdorf (bgmr 2014) bzw. in den Fortschreiben unter Einbeziehung weiterer Flächen erbracht. Neben der Analyse der Biotopsituation erfolgte für Fredersdorf auch eine bodenökologische Untersuchung zur Analyse abiotischen Standortverhältnisse.

Stellungnahme

Eichenvorwald: Der Verlust an Eichenvorwald trocken warmer Standorte, einem Biotoptyp, der im räumlichen Kontext mit den geschützten Eichenwäldern der Köllinschen Heide dem FFH-Lebensraumtyp „Alte bodensaure Eichenwälder“ zuzuordnen ist, werde als erheblich eingeschätzt.

Abwägung

Der Flächenrückgang von 2013 im Vergleich zu 2010 wird in der „Aktualisierung der Biotopkartierung“ (Köstler 2013) mit einer Robinienausbreitung innerhalb einiger Bestände begründet.

Stellungnahme

Nicht über eine fortlaufende Sukzession erklärbar sei hier der Flächenrückgang um 50 %. Man bitte um Erläuterung.

Ausgehend von der funktionalen Bedeutung als lineares Biotopelement für den Biotopverbund sowie seiner mittelfristigen Wiederherstellbarkeit innerhalb eines Zeitraumes von > 5 Jahre, werde hier als Ausgleich bzw. Ersatz die doppelte Flächengröße gefordert.

Für diese Maßnahme sei eine separate Kompensation auf geeigneten Flächen im Bezirk zu prüfen.

Abwägung

Bei Nachweis einer geeigneten Fläche seitens des Bezirkes Treptow-Köpenick kann hier eine Kompensation auf doppelter Flächengröße erfolgen. Mit der UNB ist eine Kompensation im Bereich des Sportplatzes „Birkenwäldchen“ in der Köllnischen Heide abgestimmt.

Stellungnahme

Fuß- und Radwege innerhalb der öffentlichen Grünfläche: Diese Grünfläche werde zu 100 % als Ausgleichsfläche für geschützte Biotop- und Habitatflächen insbesondere für Zauneidechsen u.a. Schutzgüter in die Planung eingestellt, d.h. hier sei vorhandenes Aufwertungspotential auszuschöpfen.

Bei der Anrechnung der verbleibenden Biotopflächen in der öffentlichen Grünfläche seien die Wegeflächen nicht anrechenbar.

Um die Störungsfreiheit dieser geplanten Trockenlebensräume zu optimieren, solle der geplante Fuß- und Radweg zwingend am südöstlichen Rand der Grünfläche verorten werden, so dass die verbleibenden Biotope (öffentliche + private) so groß und in sich zusammenhängend wie möglich werden könnten.

Abwägung

Die Zielrichtung der Entwicklung wird durch die Festsetzung als öffentliche naturnahe Grünanlage festgelegt. Die detaillierte Ausgestaltung wird dann im Rahmen der weiteren Planungsschritte zwischen Bezirk und Land Berlin abgestimmt. Gleches gilt auch für den geplanten Fuß- und Radweg.

Stellungnahme

Festsetzungen und Regelungen: Vorgartenzone an der Planstr. A und textliche Festsetzung Nr. 18 –

Bei Beachtung der Endbreite großkroniger Laubbäume (durchschnittlich zw. 10 und 20/25 m) und einem anzustrebenden Minimalabstand der ausgewachsenen Krone zu den angrenzenden Fassaden von 2 bis 3 m, werde deutlich, dass die Maßgabe der Pflanzung großkroniger Laubbäume innerhalb eines 4 m breiten Vorgartens als fachlich nicht sinnvoll erscheine. Man rege an, hier durchgängig eine Anpflanzung von Crataegus monogyna als standortheimischer Baum, der sowohl Schmuckwirkung als auch hohe ökologische Relevanz hat, festzusetzen.

Abwägung

Der Anregung wird gefolgt, in der Festsetzung wird auf die Bedingung der Großkronigkeit verzichtet.

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin Abt. Umwelt, Grün und Immobilienwirtschaft Fachbereich Umweltschutz, UmNat I 21

Stellungnahme

Beim gegenwärtigen Planungsstand ergebe seitens des FB Umweltschutz keine Einwendungen oder Anmerkungen/Hinweise zum Planentwurf.

Hinweis: Die Belange bzgl. des Sachgebietes Bodenschutz/Altlasten würden für dieses Plangebiet zuständigkeitshalber (nahezu) ausschließlich von SenStadtUm VIII C wahrgenommen.

Diese vorstehenden Ausführungen umfassen nicht die Belange unseres Fachbereiches Naturschutz, der ggf.

gesondert Stellung nehmen werde.

Abwägung

Die Stellungnahme stützt die Planung.

Die folgenden Stellungnahmen sind nach Abschluss der Behördenbeteiligung vorgetragen worden und werden wie folgt berücksichtigt.

BVG

Stellungnahme

Seit Februar 2014 ist die Anfrage zu / Bitte um Prüfung der Ansiedlung eines Betriebshofes für die Straßenbahn mit einer Größe von ca. 5 ha südlich der Wagner-Régeny-Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 9-60 durch die BVG vorgetragen worden.

Abwägung

Eine Prüfung erfolgt durch SenStadtUm IV D in Abstimmung mit dem Bezirk mit folgenden Anforderungen: Prüfung von Standortalternativen (u. a. Fläche ehemaliger Kohlebahnhof, Bebauungsplanentwurf 9-41), max. Größe ca. 5 ha, keine unmittelbare Lage an einer öffentlichen Straße (Wagner-Régeny-Straße, Groß-Berliner Damm), Minimierung der Belastungen durch Zu- und Abfahrten für die betroffenen angrenzenden Gebiete, insbesondere für das Wohngebiet am Campus, z. B. durch zweites Betriebsgleis in der Wagner-Régeny-Straße.

Bezirksdenkmalbeirat Treptow-Köpenick

Stellungnahme

„Der Bezirksdenkmalrat unterstützt den Verein Dampflokkfreunde Berlin e.V. in seinen Bemühungen um den Erhalt des zu großen Teilen denkmalgeschützten Vereinsgeländes am

S-Bahnhof Betriebsbahnhof Schöneweide. ... Kritisch gesehen wird von den Beiratsmitgliedern der geplante Stadtplatz mit Gewerbeansiedlung vor dem Vereinsgelände, bei dem ein Teil der Gebäude im Eingangsbereich abgerissen werden würde und wo dann durch die geplante

Gewerbebebauung der Blick zum historischen Ensemble nicht mehr möglich ist. Zudem wäre durch den Zuschnitt der Straßen und Wege die Erreichbarkeit der Dampflokfreunde mit Lkw gefährdet. Zur Stärkung des Standortes sollte der Quartiersplatz als Entree für den S-Bahnhof und das Vereinsgelände dienen. Hierzu sollten mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt sowie der Architekturwerkstatt Alternativen erarbeitet werden, die die vorhandenen

Unzulänglichkeiten aufgreifen und abstellen. Zudem müsste eine exakte baugeschichtliche Aufarbeitung des Geländes erfolgen und ein tragfähiges Nutzungskonzept der denkmalgeschützten Bauten und der Finanzierung durch den Verein vorgelegt werden.“

Abwägung

Mit Vertretern der Dampflokfreunde, dem Vorsitzenden des Denkmalbeirates und dem Stadtentwicklungsamt des Bezirkes Treptow-Köpenick konnten die kritischen Punkte des Denkmalbeirates und der Dampflokfreunde zum Bebauungsplan 9-60 weitgehend geklärt werden: Keine Gefährdung der Sichtbeziehungen zu dem historischen Ensemble durch die Gewerbeansiedlung im Bereich des Quartiersplatzes, gesicherte Erschließung über das Fahrrecht auf die Pachtfläche auch für LKW, Erhalt aller denkmalgeschützten Gebäude. Die Architekturwerkstatt wird vor diesem Hintergrund einvernehmlich nicht in das Verfahren einzogen. Der Denkmalbeirat wurde darüber in der Sitzung am 26. September informiert.

Fazit:

Planbild einschließlich der textlichen Festsetzungen

Die neben den Baufeldern GE 10, GE 11 und GE12 befindlichen Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird mit 10,0 m vermaßt.

Festsetzung von Mindesthöhen entlang der künftigen Benno-König-Straße.

Differenzierung der Gewerbegebiete G2 bis GE5 in GE2-1 und GE2-2 bis GE2-1 bis GE2-2 zur Steuerung des Einzelhandels, ausnahmsweise Zulässigkeit in den rückwärtigen Bereichen ermöglicht. Anpassung der Teilflächenbezeichnungen in den textlichen Festsetzungen 3, 5 6 und 7.

In der Festsetzung 18 wird auf die Bedingung der Großkronigkeit verzichtet.

In der textlichen Festsetzung Nr. 20 wird der Begriff „Maßnahmen“ gestrichen.

Aufnahme einer neuen textlichen Festsetzung Nr. 24 zum Immissionsschutz (bewertete Schalldämmmaße). Eintragung der Abgrenzung zwischen Lärmpegelbereich V und IV.

Aufnahme einer neuen textlichen Festsetzung Nr. 25 zum Immissionsschutz (Lärmkontingentierung nachts). Eintragung der Richtungssektoren (A bis L).

Eintragung der Fuß- und Radwegebrücke inklusive der Zuwegung (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg).

Begründung einschließlich Umweltbericht

Die Begründung ist an die Änderungen angepasst worden.

Der StEP Industrie und Gewerbe wurde ergänzt.

Der Umweltbericht ist insbesondere mit Blick auf den Artenschutz aktualisiert und ergänzt worden (u.a. um den Feldhasen als Zielart) als worden.

Die Pflanzliste ist angepasst worden (Dachbegrünung wird auf Aussaat von RL-Arten verzichtet).

6 Sonstige Änderungen im Nachgang zum Beteiligungsschritt

Planbild einschließlich textlicher Festsetzungen

Im Bereich der Ostfuge wird die Ausprägung der Durchbindung der Wagner-Régeny-Straße modifiziert und entsprechend wird das Landschaftsschutzgebiet angepasst. Zur Verbesserung der Lesbarkeit des Planbilds wird die Vergrößerung Nr. 2 aufgenommen.

Der zeichnerische Hinweis in der Planzeichnung auf die Lage der Grundwasserfahne entfällt. Es wird stattdessen ein textlicher Hinweis (neuer Hinweis Nr. 2.) aufgenommen.

Die nachrichtliche Übernahme der Wasserschutzzone entfällt in der Planzeichnung.

Die Knotenlinie zur Trennung des Quartiersplatzes vom verkehrsberuhigten Geschäftsbereich verläuft nunmehr geradlinig.

Die Umgrenzung mit einer Signatur derjenigen Bahnanlagen, die zur Freistellung vorgesehen sind, entfällt. Stattdessen werden die noch nicht freigestellten Bahnanlagen (insbesondere Gleis 1 der Görlitzer Bahn, Teile der noch benötigten Rangierflächen sowie die Trafostation/Umspannwerk) in der Hauptzeichnung nachrichtlich übernommen. Die Nebenzeichnungen Nr. 1 und Nr. 2 enthalten die Folgenutzungen nach BauGB, die entsprechend der textlichen Festsetzungen Nr. 26 und 27 erst nach Freistellung von Bahnbetriebszwecken zulässig werden.

Der textliche Hinweis Nr. 2 zur Freistellung von Bahnbetriebszwecken entfällt.

Der neue Hinweis Nr. 2 weist auf die belastete Grundwasserfahne hin.

Es wird ein neuer Hinweis Nr. 3 aufgenommen, der auf die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die DIN 4109 verweist.

Begründung einschließlich Umweltbericht

Die Begründung wird an alle Änderungen angepasst und hinsichtlich der planerischen Ausgangssituation aktualisiert. Dazu gehört auch der StEP Wohnen. Die Rechtsgrundlagen werden aktualisiert.

7 Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplan 9-60 vom 2. September 2015 hat, nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin Nr. 37 vom 11. September 2015 auf Seite 1968, mit Begründung sowie den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 22. September bis einschließlich 22. Oktober 2015 in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Württembergische Straße 6, öffentlich ausgelegt. Die Arten der umweltbezogenen Informationen, die verfügbar sind, wurden in der Bekanntmachung benannt.

Zusätzlich bestand die Möglichkeit, den Bebauungsplanentwurf im Internet (www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/b-planverfahren) einzusehen und auch auf diesem Wege Äußerungen zu übermitteln.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung informiert.

Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch amtliche Anzeige am 18. September 2015 in den Berliner Tageszeitungen „Tagesspiegel“ und „Berliner Morgenpost“ hingewiesen.

Während der Beteiligung gingen sechs Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie eine Stellungnahme eines Naturschutzverbandes ein.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt VIII D 25 (Wasser, Boden , Bergbau u. Geologie)

Stellungnahme

Die Altlastensituation sei überwiegend richtig dargestellt, jedoch ergäbe sich gegenüber den Vorversionen und den bereits mitgeteilten, erforderlichen textlichen Änderungen (Schreiben vom 02.01.2014) ein Bedarf der Nachbesserung. Es sei unverständlich, dass im Bebauungsplan die Darstellung des Bereiches der Beschränkungsmaßnahmen für das Grundwasser weggefallen sei, ebenso wie die Reduzierung der textlichen Festsetzung 12 um diesen Part. Die dazu führenden Gründe der rechtlichen Prüfung durch die Abt. II C bitte man, dem Referat VIII D mitzuteilen, um eine eigene rechtliche Prüfung vornehmen zu können.

Es sei nochmals grundsätzlich ausgeführt, dass es sich nicht um die Darstellung einer Schadensfahne im B-Planverfahren handele, sondern um die Kennzeichnung eines Bereiches, für den sich altlastenbedingt bodenschutzrechtliche Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen ergeben würden (auch über die Dauer der Sanierung hinaus), die planungsrelevant sind.

Aus Sicht der Bodenschutzbehörde seien folgende Änderungen und Ergänzungen erforderlich:

Eine eindeutige Darstellung des Bereiches für den aktuell und zukünftig Beschränkungsmaßnahmen nach dem Bodenschutzrecht gelten.

Abwägung

Die zeichnerische Darstellung (nicht Kennzeichnung), die im Rahmen der Behördenbeteiligung noch im Planbild enthalten war, ist gemäß der Abstimmung mit bzw. des Prüfergebnisses von II C vor dem Hintergrund entfallen, dass aufgrund der großen Schwankungen, die die Ausdehnung der Grundwasserfahne betrifft, keine zeichnerische Eindeutigkeit und Bestimmtheit im Planbild gegeben ist. Im Rahmen der Behördenbeteiligung war der zeichnerische Hinweis in Abstimmung mit II C und VIII D auch nur temporär zur Information aufgenommen worden. Zu dem Zeitpunkt war schon klar, dass eine Festsetzung dieses Hinweises nicht möglich ist.

Des Weiteren ist – ebenfalls mit II C abgestimmt - eine Umgrenzung einer Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist (Kennzeichnung gemäß § 5 Abs.3 Nr.3 und Abs.4 BauGB) nicht vorzunehmen: Von der Grundwasserfahne selbst gehen keine potentiellen Beeinträchtigungen der zukünftigen gewerblichen Nutzungen aus. Der Schaden befindet sich mehrere Meter unter der Geländeoberkante und wird von der DB als Verursacher saniert. Eine Kennzeichnung würde eine „Warnwirkung“ transportieren, die vorliegend nicht angemessen und deshalb nicht erforderlich ist. Für den Bereich über der mit Schadstoffen belasteten Grundwasserfahne geht es darum, schon einmal auf der Planungsebene zukünftige Eigentümer (die DB als aktueller Eigentümer und saniert den Schaden selbst) darauf hinzuweisen, dass bestimmte bauliche Maßnahmen hier nicht möglich sind bzw. einer gesonderten Prüfung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bedürfen. Dieser Hinweis wurde textlich nach den textlichen Festsetzungen (Hinweis Nr. 2, in dem die betroffenen Teilflächen der Gewerbegebiete benannt sind) aufgenommen; des Weiteren wird die Situation in der Begründung zum Bebauungsplan einschließlich der Beschränkungen ausführlich dargestellt. Eine zusätzliche Zeichnung mit der aktuellen Ausdehnung der Grundwasserfahne wird ergänzend in die Begründung/Umweltbericht aufgenommen (siehe unten). Damit kommt der Bebauungsplan 9-60 seiner Hinweispflicht zu Genüge nach. Der Bebauungsplan ist kein Instrument, Belange, die durch andere Gesetze und Verordnungen bzw. in anderen Verfahren (hier Baugenehmigungsverfahren) abschließend behandelt werden, zu bewältigen. Mit der Zustimmung von II C zu diesem Abwägungsergebnis wird zugleich der Bitte um Mitteilung zum

Sachverhalt nachgekommen. Dem Wunsch nach Darstellung eines Beschränkungsgebiets in der Planzeichnung wird nicht gefolgt.

Stellungnahme

Die Darstellung des Beschränkungsgebietes habe entweder in der Karte zum B-Planverfahren oder in einer eindeutigen Abbildung in den Erläuterungen zum Kapitel 2.2.3 (Altlasten) zu erfolgen.

Einen verlinkten Zugriff auf eine aktuelle Karte der Schadensituation sei nicht erwünscht. Hier würden sich temporär verändernde Darstellungen zu Fehlinterpretation durch Dritte führen. Durch die Bodenschutzbehörde werde eine klare räumliche Abgrenzung eines Beschränkungsgebietes definiert, die zunächst dauerhaft Bestand habe und im B-Planverfahren darzustellen sei.

Abwägung

Der Stellungnahme wird insoweit entsprochen, als im Umweltbericht eine Zeichnung aufgenommen wird, die den derzeitigen Ausdehnungsstand der Grundwasserfahne darstellt.

Stellungnahme

Ergänzung textliche Festlegung Punkt 12

„Das innerhalb der Baugebiete anfallende Niederschlagswasser ist vollständig durch Mulden oder Mulden-Rigolensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung in den Baugebieten zu versickern sofern wasserwirtschaftliche oder bodenschutzrechtliche Belange dem nicht entgegenstehen (Beschränkungsbereich). Die Versickerungsanlagen sind zu begrünen.“

Abwägung

Da der Beschränkungsbereich zeichnerisch nicht festgelegt wird, wird er nicht in die textliche Festsetzung Nr. 12 aufgenommen. Hingegen wird „oder bodenschutzrechtliche“ in der textlichen Festsetzung Nr. 12 ergänzt. Die Ergänzung ist redaktionell, da der Sachverhalt bereits Gegenstand der Abwägung vor dem Verfahrensschritt nach § 3 Abs. 2 BauGB war und insofern keine inhaltliche Änderung erfolgt.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt VIII D 31 (Wasserbehörde)

Stellungnahme

Da für den Zeitraum der andauernden Grundwassersanierung von 15-20 Jahren eine Versickerung des Niederschlagswassers für weite Teile des Plangebietes wasserrechtlich nicht zulassungsfähig sei, sei die vorgesehenen Art der Entwässerung für den betroffenen Teil des Plangebietes daher nicht umsetzbar (s. textliche Festsetzung Nr. 12).

Man verweise auf die Stellungnahme der zuständigen Bodenschutzbehörde (s. Anlage).

Das anfallende Niederschlagswasser müsse daher von den Flächen, für die eine Versickerung vor Ort ausscheide, weiter abgeleitet werden.

Ob diese Wässer an anderer Stelle innerhalb des Plangebietes versickert werden könnten, welche zusätzlichen Flächen dafür erforderlich würden, oder ob eine Bewirtschaftung außerhalb des Plangebietes in Betracht gezogen werden müsse, sei gegenwärtig ungeklärt. Man müsse daher feststellen, dass die Niederschlagsentwässerung des B-Plangebietes 9-60 somit nicht gesichert sei.

Vor dem Hintergrund der spezifischen Altlastensituation des Plangebietes werde daher empfohlen, ein Entwässerungskonzept erarbeiten zu lassen und mit der Wasserbehörde und der zuständigen Bodenschutzbehörde, dem Ref. VIII C abzustimmen.

Abwägung

Der Sachverhalt ist bekannt und im Bebauungsplan (Umweltbericht) bereits berücksichtigt. Es heißt u. a.:“ Bezüglich der externen Schadensquelle wird auf den belasteten Grundwasser-Abstrombereich im Bereich der Gewerbegebiete GE 1 bis GE 6.1 und GE 7 im Bebauungsplan gemäß den Vorgaben der Bodenschutzbehörde hingewiesen. Hier findet eine aktive, langfristig für eine Dauer von 15 – 20 Jahren angelegte Grundwassersanierung statt. Innerhalb der Flächen, die von der belasteten Grundwasserfahne unterströmt werden, sind bestimmte Maßnahmen, die zu einer Beeinträchtigung der laufenden Sanierung führen könnten, nicht zulässig bzw. müssen vor Durchführung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde abgestimmt werden. In den Bereichen, in denen die Belas-

tung nachweisbar ist, gehören zu den nicht zulässigen Maßnahmen die konzentrierte Regenwasserversickerung über Versickerungsanlagen - das heißt das Regenwasser, das im Bereich der Grundwasserfahne anfällt, muss abgeleitet werden, solange wasserwirtschaftliche Gründe entgegen stehen. Anlagen der Geothermie, Feuerlöschwasserbrunnen und Eigenversorgungsbrunnen sowie Baumaßnahmen, die in die Tiefe gehen und umfassendere Grabungen sind mit der Bodenschutzbehörde im Vorfeld abzustimmen.

Des Weiteren dürfen die vorhandenen Grundwassersanierungsanlagen bzw. Messstellen für das Grundwassermonitoring nicht überbaut werden bzw. wäre für einen Umbau die Zustimmung der Bodenschutzbehörde erforderlich.“

„Ausgehend von der derzeitigen Belastungssituation müsste das Regenwasser im Bereich des Grundwasser-Abstrombereichs über die Kanalisation abgeleitet werden. Kapazitätsberechnungen und Abstimmungen mit den Berliner Wasserbetrieben laufen bereits.“

Die Niederschlagsentwässerung des Bebauungsplangebietes 9-60 ist gemäß Prüfung und Bestätigung der Berliner Wasserbetriebe (BWB) grundsätzlich gesichert. Durch Modellierungen kann auch eine „konzentrierte“ Versickerung, z. B. über bestimmte Muldensysteme und nach entsprechender Prüfung / Bestätigung durch VIII möglich sein. Die Ergebnisse einer mit dem Grundstückseigentümer und dem Verursacher des Grundwasserschadens abgestimmten gutachterlichen Beurteilung liegen vor Festsetzung des Bebauungsplanes vor. Durch die vorgenommene Überplanung der Misch- und Regenwasserkanalisation zur Erhöhung der Kapazitäten auf einen Anschlussgrad von 72% kann aber das Regenwasser sicher abgeführt werden. Ergänzend wird in einem hydrogeologisches Gutachten untersucht, ob zusätzlich die Möglichkeiten und Grenzen einer Versickerung mittels Mulden im Bereich der Schadstofffahne besteht.

SenStadtUm X OI

Stellungnahme

Auf der Planzeichnung Blatt 1 sei die Baugrenze der Flächen G 10 und G 11 abstandslos neben der geplanten Fuß- und Radwegbrücke verzeichnet. Für die bauliche Umsetzung würde solche Festsetzung zur Folge haben, dass die Konstruktion der Brücke und der Baukörper auf der Gewerbefläche direkt aneinander stießen. Solche Festsetzung fände keine Zustimmung. Zwischen einer Brückenkonstruktion und einer anderen baulichen Anlage sei gemäß Leitfaden zum Baubebenrecht ein Abstand einzuhalten, wobei eine Annäherung bis auf 5 m als Regelfall anzusehen sei. Auf dieser Grundlage sei die geplante Baugrenze G 10 und G 11 soweit zu versetzen, dass ein Streifen in der Breite von 5 m neben der Außenkante der Brückenkonstruktion auf Dauer unbebaut bliebe.

Abwägung

Ursprünglich hatte der Bebauungsplan nur einen textlichen Hinweis auf die in Aussicht genommene Brücke in die Planzeichnung aufgenommen. Dies folgte dem Tatbestand, dass es eine ausgereifte und endgültig abgestimmte Entwurfsplanung und erst recht keine Ausführungsplanung für das zukünftige Bauwerk gibt. Um den Informationsgehalt des Bebauungsplans und ggf. die Lesbarkeit für die Öffentlichkeit zu erhöhen, hat der Plangeber sich entschieden, die Brückendarstellung entsprechend dem letzten Stand der Machbarkeitsstudie in den Plan als Vorschlag aufzunehmen. Nachteilig ist, dass damit vielleicht ein Genauigkeitsgrad der Planung suggeriert wird, den es so nicht gibt. Vielmehr können sich zukünftig noch Änderungen für die Fuß- und Radwegebrücke insbesondere in Bezug auf die genaue Lage im Zuge der weiteren Planung ergeben.

Bei den angrenzenden Flächen handelt es sich vollständig um Flächen, die sich bereits bzw. zukünftig im Eigentum des Landes Berlin befinden, so dass sowohl ggf. erforderliche Abstandflächen und auch die Sicherung der Unterhaltung außerhalb der Regelungen des Bebauungsplans gewährleistet werden können, auch wenn die Planung sich nicht mehr ändern sollte.

Personelle Engpässe bei den zuständigen Fachbehörden haben z.Zt zur Folge, dass weder eine konkrete Aussage zum Fortgang der Planungen noch zum Beginn der Baumaßnahme gemacht werden kann. Dieser ungeklärten Gesamtsituation und Ausgangslage mit der Aufnahme weiterer Regelungen im Bebauungsplan zu begegnen wäre nicht zielfüh-

rend. Hier ist planerische Zurückhaltung so lange geboten, bis der Planungsprozess abgeschlossen ist. -Es ist aber davon auszugehen, dass die Planung im weiteren Verfahren noch geändert wird. Sollten diese eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich machen, können diese dann im Rahmen eines gesonderten Planverfahrens für den Bereich einfließen und so den Anforderungen für den Brückenbau Rechnung tragen. In der Begründung wird der Sachverhalt, dass es sich noch nicht um einen endgültigen Stand der Brückenplanung handelt, deutlicher hervorgehoben.

Der Stellungnahme wird nicht entsprochen und der Plan nicht geändert.

Stellungnahme

Für die in Aussicht genommene Fuß- und Radwegbrücke sei gemäß Handbuch Verbindliche Bauleitplanung ein Geh- und Fahrrecht für den Träger der Straßenbaulast zugunsten der Allgemeinheit festzusetzen.

Abwägung

Der textvorschlag entspricht nicht den Musterfestsetzungen von SenStadtUm. Hier heißt es “... den Träger der Straßenbaulast und der Allgemeinheit festzusetzen.“ Unabhängig davon wird der Stellungnahme aus den oben dargelegten Gründen nicht gefolgt und der Bebauungsplan nicht geändert.

Stellungnahme

Die Flächen mit (unter) der geplanten Brücke sowie allseitig 5 m breite Streifen neben der Brücke seien mit einem weiteren Geh- und Fahrrecht für den Träger der Straßenbaulast zugunsten der Bauwerksprüfung und –unterhaltung zu belasten. Das treffe auf alle nicht öffentlich gewidmeten Flächen – F 9, F 10, G 10 und G 11 – zu. Mit einer solchen Festsetzung sei die Voraussetzung für ein Recht zu schaffen, dass SenStadtUm X OI jederzeit und uneingeschränkt die Bauwerksprüfung nach DIN 1076 „Ingenieurbauwerke im Zuge von Straßen und Wegen – Überwachung und Prüfung“ ermögliche. Die DIN 1076 sei als Ausführungsvorschrift zum § 7 Berliner Straßengesetz BerlStrG im Land Berlin eingeführt (siehe Amtsblatt von Berlin Nr. 35 vom 28.08.2015). Gleiches Recht sei erforderlich, um ggf. erforderliche Brückenstützpfiler auf den Fläche F 9 oder F 10 errichten zu können und um zu verhindern, dass private bauliche Anlagen, Lagerflächen etc. unter oder direkt an der Brücke entstünden.

Begründung: SenStadtUm X OI nähme gemäß Allgemeinem Zuständigkeitsgesetz AZG in Verbindung mit dem ZustKat AZG Nr. 10 Abs. 7 für das Land Berlin die Aufgaben des Trägers der Straßenbaulast nach BerlStrG für die geplante Fuß- und Radwegbrücke wahr – insbesondere die Aufgaben nach § 7 Abs. 2 und 6 BerlStrG.

Bei Flächen, die im Eigentum des Landes Berlin stünden und die nach § 5 BerlStrG oder nach § 2 Grünanlagengesetz GrünanlG gewidmet seien bzw. auf Grundlage des Bebauungsplans 9-60 gewidmet werden, sei solche Festsetzung entbehrlich.

Die zuvor genannten Forderungen seien in den Bebauungsplan einzuarbeiten, auch wenn der Verlauf der zukünftigen Fuß- und Radwegbrücke nach Nr. III.3.10 Erläuterungsbericht als Vorschlag anzusehen sein solle. Zur Errichtung der Brücke habe sich Berlin im städtebaulichen Ergänzungsvertrag (siehe S. 88 Erläuterungsbericht) verpflichtet, so dass die Anforderungen/Auswirkungen um die Brücke in Bezug auf private Belange bereits mit dem Bebauungsplan festzusetzen seien.

Abwägung

Der Stellungnahme wird nicht entsprochen (siehe oben). Im Übrigen handelt es sich nicht um einen Erläuterungsbericht, der zur Planzeichnung gehört und lediglich die Planung erklärt. Die Begründung hat vielmehr die Funktion, neben der Erklärung die Abwägung der unterschiedlichsten Belange nachvollziehbar zu machen.

Stellungnahme

Unter Nr. IV.2. des Erläuterungsberichtes sei zu ergänzen, dass die Kosten für die Bauwerksüberwachungen und -prüfungen nach DIN 1076, die unmittelbar nach Fertigstellung der Brücke mindestens dreimal jährlich durch Dritte erfolgt, und die Kosten der laufenden Bauwerksunterhaltung aus dem Landeshaushalt Kapitel 1255 Titel 52102 zu bestreiten seien.

Abwägung

Die Unterhaltungskosten und der Titel aus dem sie finanziert werden sind für den Bebauungsplan nicht relevant und können zum derzeitigen Planungsstand in dem Detailierungsgrad auch nicht definiert werden.

BA Treptow – Köpenick

Stellungnahme

Einzelhandel/Zentrenstruktur

S. 69 ff Pkt. 3.1.1 Gewerbegebiete- Regelung zum Einzelhandel

Grundsätzlich werde der verfolgte Ansatz einer Differenzierung der gewerblichen Gebiete gemäß Ihrer Lage und städträumlichen Bedeutung begrüßt.

So werde über die TF 1 mit der Anwendung des sog. Handwerkerprivilegs, d.h. der flächenmäßigen und funktionalen Unterordnung und Verbindung mit einer gewerblichen Hauptnutzung, für die Gewerbegebiete GE 1, 6 -12 eine Übereinstimmung mit den bezirklichen und landesplanerischen Zielen zum Schutz der Zentren bzw. der Grundversorgung der Bevölkerung (StEP Zentren, bezirkliches ZEHK) bzw. auch der Förderung der gewerblichen Entwicklung (StEP Industrie und Gewerbe) erreicht.

Abwägung

Die Anmerkungen sind zutreffend.

Stellungnahme

Im Hinblick auf die Argumentation des StEP Zentren, Steuerungsgrundsätze 2 und 3, sei nicht nachvollziehbar, warum die Gewerbegebiete GE 2-2, 3-2, 4-2 und 5-2 hier nicht einbezogen worden seien. Das hatte der Bezirk aber auch die zuständige Senatsverwaltung bereits in den vorhergehenden Verfahrensschritten angemerkt, ohne das bisher dazu eine ausreichend überzeugende Auseinandersetzung/Bewältigung durch den Plangeber stattfand (u.a. S. 164/165, S. 175).

Mit einer Gesamtfläche von rund 48.000 m² erwachse hier ein Flächenangebot auch für potentielle Einzelhandelsansiedlungen, das den Zielen des Zentrenschutzes zuwiderlaufe bzw. bei der künftigen Antragspraxis erhöhten Argumentationsaufwand erfordere. Die dazu angebotenen TF 5 und 6 eröffnen hier erkennbaren Spielraum für sehr spezifische Anlagen (kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke), die Ausnahmeregelung für andere Gewerbetriebe – auch Einzelhandel - ist hier vom Steuerungsansatz im Hinblick auf die Argumentation insgesamt in der Umsetzung problematisch. Vor dem Hintergrund des Zentrenschutzes und der immensen Optionen für Einzelhandel in den Gewerbegebieten GE 2-1, 3-1, 4-1 und 5-1 (19.000 m² Fläche) sowie der Lage der Bereiche seien hier weitere Einzelhandel –außer ggf. i.S. eines Handwerkerprivilegs- nicht angemessen und schädlich. Hier solle daher eine Klarstellung erfolgen und der Einzelhandel i.S. TF 1 eingeschränkt werden, um den Konflikt mit den landesplanerischen Vorgaben und den bezirklichen Planungen zu vermeiden.

Abwägung

Die Anmerkungen stehen im Einklang mit der planerischen Intention, denn in der Begründung heißt es: „Die allgemeine Zulässigkeit von Einzelhandel ist deshalb nur auf die Teile des Gewerbegebiets GE2-1, GE3-1, GE4-1, und GE5-1 in einer Tiefe von 20 m je Straßenseite eingeschränkt worden. Damit ist Einzelhandel auf nur rd. 19.000 m² allgemein zulässig.“

Die Inanspruchnahme von Ausnahmen außerhalb der Randbereiche soll restriktiv gehandhabt werden und nicht für selbständige Betriebe gelten. Das heißt, dass ein Einzelhandel, der sich auf die hinteren Bereiche jenseits des 20m Streifens beschränkt, nicht zulässig sein soll, während für einen Einzelhandel, der sich vom vorderen in den hinteren Grundstücksbereich erstreckt, die Ausnahme immer zugelassen werden soll.“

Demzufolge sollte im GE 2-2, 3-2, 4-2 und 5-2 Einzelhandel nur ausnahmsweise zulässig sein. Dies war in der Begründung und Abwägung bereits so dargelegt worden. Dies ist in

der TF 3 im zweiten Satz jedoch noch redaktionell durch einfügen von „und Einzelhandelsbetriebe“ nachzutragen. Da Grundzüge der Planung nicht betroffen sind und die Intention der Planung bereits Gegenstand der Öffentlichkeitsbeteiligung war, kann auf eine erneute Beteiligung gemäß § 4a BauGB verzichtet werden. Der Bezirk und der Grundstückseigentümer werden über die redaktionelle Ergänzung in Kenntnis gesetzt.

Dem Hinweis aus der Stellungnahme wird im Grundsatz entsprochen, wenn auch nicht durch gänzlichen Ausschluss, sondern durch den Ausnahmefall.

Stellungnahme

Für die Gewerbegebiete GE 2-1, 3-1., 4-1. und 5-1 bestünde die Zielsetzung, vorrangig höherwertige städtisch orientierte Nutzungen mit DL, Verwaltung, kleinteiligem Einzelhandel, Gastronomie und Freizeitangeboten um den Stadtplatz bzw. die Planstraße B anzusiedeln. Um den Steuerungsgrundsätzen des StEP Zentren gerecht zu werden, solle hierfür die Zulässigkeit von Einzelhandel in den anderen Gewerbegebieten beschränkt werden. Auch bei Einbeziehung der Gewerbegebiete GE 2-2, 3-2., 4-2. und 5-2 in die TF 1 (weitgehender Ausschluss Einzelhandel), verbleibe ein möglicher Entwicklungsrahmen von rd. 19.000 m² Fläche (bei GRZ 0,6 max. rd. 8.000 m² VKF).

Das sei eine Dimension, die weit über ein bahnhofsaffines ergänzendes Angebot bzw. eine Nahversorgung hinausreiche. Die notwendigen Potentiale für die durch die TF 5 grundsätzlich implizierte Option bestünden aber im Hinblick auf die geringe Kaufkraft, den Nutzungsschwerpunkt Gewerbe und die Lage zu den Wohnbereichen nicht.

Der Standort selbst sei zudem im Hinblick auf seine gewerbliche Ausrichtung und Lage außerhalb der Ortsteile nicht Bestandteil der bezirklichen Zentrenhierarchie, zumal hier als Nahversorgungszentrum entsprechende Ausstattungsstandards zu berücksichtigen wären, die von Angebotsstruktur und Größe i.d.R in einem Sondergebiet umsetzbar wären.

Bedeutung als Versorgungsbereich komme den Arealen am Stadtplatz v.a. im Hinblick auf die Lage am S-Bahnhof zu. Die Nachfrage werde vorwiegend aus den im Gesamtgebiet Arbeitenden und den übrigen S-Bahnhofsnutzern erwartet, was auch so in der Abwägung festgestellt worden sei. Hier könne also nur ein eingeschränktes Angebot umgesetzt werden, um die Zentren im Umfeld, v.a. das Ortsteilzentrum Johannisthal, nicht zu schädigen. Es solle daher eine Rücknahme der bisher für Einzelhandel eröffneten Optionen auf eine Konzentration um den Quartiersplatz, den verkehrsberuhigten Bereich und den Kreuzungsbereich Wagner-Régeny-Straße/Benno König Straße erwogen werden (GE 2-1; GE 4-1, Reduzierung anteilig GE 3-1 und GE 5-1).

Abwägung

Die Ausführungen treffen zu. Im neuen Stadtgebiet zwischen den S-Bahnhöfen Schöneweide und Adlershof sollen vorrangig Gewerbebetriebe aller Art angesiedelt werden. Wie in der Begründung dargelegt, soll aber der Zugangsbereich zum S-Bahnhof eine größtmögliche Belebung erfahren, zu der Einzelhandelsnutzung in besonderer Weise beitragen kann. Es geht hier somit nicht nur um eine sehr kleinteilige bahnhofsaffines ergänzendes Angebot etwa in Form von Kiosken, sondern in der Tat auch um eine Nahversorgung für den zukünftigen Arbeitsstandort, die einen eigenständigen Charakter haben darf und städtebaulich zur Attraktivitätssteigerung des Straßenraums, insbesondere im nördlichen Bereich, beitragen soll. Mit Rücksicht auf das bezirkliche Zentrenkonzept hat der Plangeber ja die allgemeine Zulässigkeit von Einzelhandel in einem 326.422 m² großen Gewerbegebiet auf eine Fläche von gerade einmal 19.120 m² eingeschränkt, also auf 5,8 % der Fläche. Es handelt sich dabei nur um eine Zulässigkeit von Einzelhandel neben der Zulässigkeit eines breiten Spektrums anderer Nutzungen, nicht um ein planerisches Bestreben einer Einzelhandelskonzentration. Von daher ist der Hinweis auf ein Sondergebiet nicht verständlich. Städtebaulich ist aufgrund der geplanten Erschließung (zum Teil verkehrsberuhigter Bereich), insbesondere nördlich der Wagner-Régeny-Straße, auch nicht von der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, die auf starke verkehrliche Frequenz setzen, auszugehen.

Im Übrigen sollte das bezirkliche Einzelhandelskonzept aus dem Jahre 2009 angesichts der großen Dynamik in der Bevölkerungsentwicklung und im Wohnungsbau gerade auch

im Bezirk Treptow-Köpenick entfaltet, nicht rein statisch gesehen werden. Mit der oben genannten Ergänzung der TF 3 zweiter Satz wird der Stellungnahme im Grundsatz gefolgt.

Stellungnahme

Insgesamt fänden sich in den textlichen Festsetzungen Nr. 3-6 zu den Gewerbegebieten GE2-1, GE2-2, GE3-1, GE3-2, GE4-1, GE4-2, GE5-1 und GE5-2 vorwiegend Gebietskategorien aus der Baunutzungsverordnung, die im Wesentlichen einem Kerngebiet entsprechen. Die Ausweisung eines Kerngebietes wiederum wird an diesem Standort aufgrund der bezirklichen Randlage nicht befürwortet.

Abwägung

Dem Plangeber steht es frei, ein Gewerbegebiet zu gliedern, um bestimmte städtebauliche Ziele zu erreichen. Die Stellungnahme ist nicht nachvollziehbar, da weder die vorwiegende Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben noch die der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und Kultur angestrebt und die Unterbringung von großflächigem Einzelhandel ohnehin nicht zulässig ist.

Stellungnahme

So stehe das Plangebiet bisher nicht im Fokus der Betrachtungen im Zusammenhang mit einer Erweiterung der Zentrenstruktur.

Im Rahmen der Fortschreibung des ZEHK 2009 wird die beabsichtigte geänderte Entwicklung Bestandteil der Überprüfung sein. Eine Standortentwicklung hier hat Auswirkungen auf das Gesamtgefüge und muss daher im Hinblick auf mögliche Konflikte zu bestehenden Zentren (Umsatzumverteilung, verfügbarer Expansionsrahmen) betrachtet werden, zumal sich mittlerweile auch die Rahmenbedingungen hier geändert haben.

Dem Ergebnis der Überarbeitung des bezirklichen ZEHK sei durch den B-Planentwurf nicht vorzugreifen.

Die Aussage S. 136, das es sich hierbei um ein Nahversorgungszentrum handelt, werde so nicht gestützt. Nach bisherigen Ergebnissen sei der mögliche Expansionsrahmen – also der verträgliche Zuwachs an Einzelhandel - eher gering und solle der Stabilisierung der vorhandenen Zentren mit Wohngebietsbezug dienen (Johannisthal, Rudower Chaussee), zumal das Plangebiet selbst außerhalb von Siedlungsgebieten liegt und max. auf Mitnahmeeffekte setzen könne.

Abwägung

Die Erwähnung einer zukünftigen faktischen Nahversorgungsfunktion auf einer Teilfläche des Gewerbegebietes ist kein Vorgriff auf das bezirkliche Zentrenkonzept, in dessen Bearbeitung der Plangeber nicht eingreifen kann und will.

Stellungnahme

Die Aufnahme der Festsetzung einer Mindesthöhe für die Gewerbegebiete GE 2-1, 3-1., 4-1. und 5-1 werde begrüßt, da hier neben der Ausprägung einer städtebaulich relevanten Gebäudehöhe auch bei Einzelhandelsansiedlungen bzw. einer damit verbundenen (horizontalen) Durchmischung der Nutzungen der Etablierung der üblichen eingeschossigen Einzelhandelsansiedlungen wirkungsvoll begegnet werden könne. Im Hinblick auf die angestrebte städtebauliche Struktur wäre hier eine strassenbegleitende Weiterführung (künftige Wagner-Régeny-Straße) zumindest für das Gewerbegebiet GE 3-2, ggf. auch für das GE 4-2 und GE 5-2 zu prüfen.

Abwägung

Die geforderte 12 m hohe Bebauung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans ist bereits eine weitreichende Festlegung in einem Gewerbegebiet, die in der städtebaulichen Bedeutung der künftigen Benno-König-Straße und des Gustav-Hertz-Platzes begründet ist. Für darüber hinaus gehende städtebauliche Forderungen sieht der Plangeber kein Erfordernis, zumal angesichts der erwarteten heterogenen städtebaulichen Strukturen aus Geschossbauten und Hallenkonstruktionen. In diesen Bereichen sollen die zukünftigen Gewerbebetriebe auch mehr Flexibilität erhalten.

Stellungnahme

Landschaftsplanerische Belange/Querung Ostfuge

Die Notwendigkeit der Zerschneidung der Ostfuge durch die zukünftige Wagner-Régeny-Straße bleibe weiterhin zu bezweifeln. Das Verkehrsgutachten, das offensichtlich bereits mit der Verkehrsverwaltung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt besprochen worden sei, sei bisher im planerischen Kontext des Bezirks nicht fachübergreifend gewertet worden. Es liege im Bezirk Treptow-Köpenick nicht vor. Neben der verkehrlichen Sicht seien auch die Belange der Landschaftsplanung zu berücksichtigen.

Der Abwägung auf Seite 168 der Begründung (Einwand SenStadtUm VII B) zum Bebauungsplan könne entnommen werden, dass eben beide Varianten verkehrstechnisch möglich seien. Die städtebaulichen Nachteile der nicht „durchläufigen“ Anbindung der zukünftigen Wagner-Régeny-Straße seien sehr allgemein formuliert, so dass sie ohne Kenntnis der genauen Untersuchung nicht nachvollziehbar seien. Die Höherbewertung der wirtschaftlichen Belange sei ebenfalls unbegründet und gegenüber den anderen Belangen entsprechend nicht nachvollziehbar gewichtet.

Nachdem das Verkehrsgutachten offensichtlich im fachspezifischen Raum kommuniziert worden sei, müsste nun eine Abstimmung mit den Fachvertretern der anderen betroffenen Belange, unter anderem auch mit SenStadtUm IE folgen, da aus Gründen des Naturschutzes und der Erholungsplanung die Straßenführung als unvereinbar mit den übergeordneten landschaftsplanerischen Belangen angesehen würde und werde. Es handele sich nicht allein um einen verkehrsplanerischen Einwand, sondern die bisherige verkehrsplanerische Sichtweise der Bezirks- und Hauptverwaltung unterstützte in diesem Fall die Sichtweise der Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirkes und der Senatsverwaltung partiell, indem sie andere Verkehrslösungen für durchführbar erachtete. Die Lösung ergibt sich aus der Wichtigkeit aller zu beachtenden fachlichen Interessen.

Bis zu dieser unbedingt notwendigen Abstimmung werde der Einwand aufrecht erhalten.

Abwägung

Die landschaftsplanerischen Belange sind berücksichtigt worden und haben zu einer Verschmälerung des querenden Straßenraums geführt.

Grundsätzlich sind mehrere Erschließungssysteme möglich. Aus diesem Grunde sind ja verschiedene Varianten geprüft worden.

Die Abwägung zur Querung der Ostfuge wird in der Begründung Kapitel III 3.4.1 ergänzt.

Eine Abstimmung mit I E hat, parallel zu der Abstimmung mit VII und dem Bezirk, bereits im Rahmen der Erstellung des Verkehrskonzeptes stattgefunden. I E hat dabei der Querung des LSG mit einer verschmälerten Straßenführung zugestimmt.

Vor der öffentlichen Auslegung hat I E eine Befreiung von der LSG-Vorordnung für den Teil des LSG, der von der Verlängerung der Wagner-Régeny-Straße gequert wird, in Aussicht gestellt. Die Befreiung wird vor der Festsetzung des Bebauungsplanes erteilt. Im Rahmen der Herstellung der öffentlichen Grünfläche soll dann die Erweiterung des LSG um die gesamt Ostfuge und die öffentliche Grünverbindung bis zum S-Bahnhof Betriebsbahnhof Schöneweide vorbereitet werden. Dies war im Rahmen der Planung der öffentlichen Grünflächen sowohl vom Bezirk als auch von I E angeregt worden.

Der Bezirk erhält das fertig gestellte Verkehrsgutachten, dessen Inhalte bereits mit allen Beteiligten im Rahmen der Trägerbeteiligung umfassend abgestimmt wurden.

Stellungnahme

Es werde auf die 2. Machbarkeitsstudie zur Fuß- und Radwegebrücke verwiesen. Der Abschlussbericht dieser Studie liege nach Kenntnisstand im Bezirk noch nicht vor. Der Bericht sei konkret zu benennen und beizufügen.

Abwägung

Es trifft zu, dass der Abschlussbericht noch nicht vorliegt und von daher die Benennung des konkreten letzten Standes nicht möglich ist. Der Plangeber hat die Brücke als Vorschlag nur auf Basis der letzten Machbarkeitsstudie aufnehmen können, die jedoch nicht

schlussendlich verbindlich ist. Der Bezirk wird aber ohnehin in den weiteren Abstimmungsprozess zur Brücke einbezogen werden.

Stellungnahme

Es wird gefragt, ob die Bewilligung von SenStadtUm I E zur Entlassung der Straßenverkehrsfläche aus dem Landschaftsschutzgebiet nun vorliege?

Abwägung

Die Befreiung liegt noch nicht vor.

Berliner Landesgemeinschaft Naturschutz e. V.

Stellungnahme

Allgemeines:

Als Begründung für die Aufstellung des B-Planes werde noch immer die „stadtwirtschaftliche Erfordernis“ und die „wirtschaftspolitischen Ansiedlungsmöglichkeiten“, jedoch keine konkreten Vorhabenbezüge genannt, d. h. die Herstellung der Flächen solle noch immer „auf Verdacht“ erfolgen. Eine solche Vorgehensweise werde weiterhin abgelehnt da diese Begründung kein „höheres und allgemeines Interesse“ darstelle und es noch genügend andere verfügbare Flächen in der Umgebung existierten, welche bereits festgesetzt, z. T. beräumt oder zeitnah hergestellt werden könnten, in Größenordnungen von mind. 50 ha (z. B. ehemaliges Gelände von Berlin-Chemie; bisher nicht realisierte B-Plan-Flächen in Adlershof und Treptow; Industriebrachen entlang des Adlergestells).

Abwägung

Die Stellungnahme setzt sich in keiner Weise mit den in der Begründung im Kapitel III.4 ausführlich abgewogenen Gründen bzw. der Darlegung des höheren und allgemeinen Interesses an der Entwicklung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans auseinander. Demnach handelt es sich um eine gezielte Planung des Landes Berlin zur Sicherstellung einer perspektivisch geordneten städtebaulichen Entwicklung, die zugleich Vorsorge und Angebot für die aktuellen gewerblichen Entwicklungen der Gesamtstadt, des Bezirkes und des Standortes selbst schafft.

Stellungnahme

Bilanzierung: Wie das Berliner Verwaltungsgericht am 24. September 2015 beschlossen habe, müsse grundsätzlich versucht werden, den durch die Beeinträchtigungen betroffenen Funktionen durch einen gleichwertigen Ersatz möglichst nahe zu kommen. Die Maßnahmen seien somit nicht beliebig wählbar, sondern sie müssten die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes so ähnlich wie möglich und insgesamt gleichwertig wiederherstellen (vgl. OVG des Saarlandes, Teilurteil vom 20. Juli 2005 – 1M 2/04 – juris Rn.231).

Abwägung

Die Ausführungen zur Eingriffsbilanzierung im Umweltbericht werden der aktuellen Beschlusslage angepasst und getrennt nach Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes (inkl. Erholungsnutzung) dargestellt und bilanziert. Über den Umfang der funktionsbezogen vorzunehmenden Kompensation wird gemäß § 1a BauGB im Rahmen der Abwägung entschieden. Das Abwägungsergebnis ist dem Kap.III.4 der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Stellungnahme

Das heiße, dass erhebliche Beeinträchtigungen an Arten und Habitattypen in gleicher Weise funktionsbezogen kompensiert werden müssten (vgl. Lütkes, BNatSchG, Komm. § 15 Rn.22). Des Weiteren heiße es, dass erhebliche Verbesserungen im Bereich „Landschaftsbild/Erholung“ bei summarischer Prüfung die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes nicht gleichwertig ersetzen würden (vgl. Verwaltungsgericht Berlin, Beschluss vom 24.09.2015, VG 24 L 63.15). Die geplanten „Öffentlichen naturnahen Parkanlagen“ könnten demnach keine Ausgleichsmaßnahme für alle durch den Eingriff beeinträchtigten Funktionen sein. Verbesserungen der Erholungsfunktion könnten nicht als Ausgleich für die biotischen Komponenten des Naturhaushaltes wie die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Biotope, oder die abiotischen Komponenten Klima und Bodenschutz angerechnet werden. Zwar möge die geplante Öffnung des Geländes für die Bevölkerung

eine Wertsteigerung für den Raum Adlershof bedeuten, jedoch kompensierte diese Funktion nicht den Verlust der ursprünglichen Biotopfunktion des B-Plan-Gebietes. Bei der Bilanzierung der Wertpunkte dürften demnach Pluspunkte bei der Erholungsfunktion nicht den beeinträchtigten Biotopfunktionen gegen gerechnet werden.

Abwägung

Beeinträchtigungen an Arten und Habitattypen wurden im Rahmen des B-Planverfahrens gesondert auf der Grundlage der Anforderungen des besonderen Artenschutzes gemäß §§ 44 und 45 BNatSchG bewertet. Für Vor-Ort nicht zu kompensierende Beeinträchtigungen wurden artspezifisch differenzierte Ersatzmaßnahmen entwickelt und es wurden die Flächen zur Durchführung der Maßnahmen gesichert. Die Sicherung des Erhaltungszustandes der Populationen der betroffenen Arten (Zauneidechse, Vogelarten des Offenlandes) ist – gleichartig und gleichwertig - gewährleistet. Die Umsetzung der Maßnahmen zur Herrichtung der Flächen ist bereits zum Teil erfolgt. Die Voraussetzungen zur Inaussichtstellung von artenschutzrechtlichen Ausnahmen für konkrete, aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes resultierende Vorhaben wurden geschaffen.

Die Bilanzierung des naturschutzrechtlichen Eingriffs ist auf der Basis des Berliner Bewertungsmodells erfolgt. Die abschließend vorgenommene schutzgutübergreifende Bilanzierung entfällt. Es werden die Ergebnisse für den Eingriff in die Naturhaushaltsfunktionen und den Schutzgutkomplex Landschaftsbild / Erholung getrennt dargestellt und gemäß § 1a BauGB abgewogen. Eine für jeden Funktionsbereich (Naturhaushalt und Landschaftsbild / Erholung) vollständige Kompensation ist damit nicht erforderlich. Im vorliegenden Fall verbleibt für den Naturhaushalt ein Wertverlust von 25%. Für den Schutzgutkomplex Landschaftsbild / Erholung wird eine Aufwertung von 18% erreicht.

Stellungnahme

In der Tabellarischen Eingriffsbilanz zum B-Plan 9-60 (November 2013) sei in der Gesamtbilanz Baugebiete und Grünflächen ein extra Flächenstatus „Schutzgutkomplex Landschaftsbild/ Erholung“. Es wird gefragt, wie es dazu kommen könne, dass diesem Schutzgut nach der Planung ein höherer Wert (Gesamtpunktzahl) zugeschrieben werde als vor der Maßnahme im Bestand? Dass dabei die visuelle Ungestörtheit nach Planung zwar einer Einstufung von „gering“ unterliege, aber immer noch mit 3 Wertpunkten / 1000 m² (Tab. 2f) berechnet werde, werde wir als unakzeptabel empfunden.

Abwägung

Bestandteil der Bewertung des Schutzgutkomplexes Landschaftsbild / Erholung sind im Berliner Bewertungsmodell, die Kriterien „Freiflächenversorgung“ sowie „innere und äußere Erschließung“. Diese werden hoch bewertet, wenn ein erholungsbedeutsamer Freiraum vorhanden ist. Dies ist bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Bestand nicht der Fall, kann dagegen im Planzustand aufgrund der neuen öffentlichen Grünfläche berücksichtigt werden. Daraus ergibt sich die positive Bewertung.

Die Planungseinstufung beim Wertträger „visuelle Ungestörtheit“ mit 3 Punkten resultiert aus dem dort im Berliner Bewertungsmodell genannten Kriterium „identitätsstiftende Sichtbeziehungen in Landschaft, Freiraum oder Park sind vorhanden“. Dieses Kriterium kann Anwendung finden, da ausgehend von der Parkanlage weite Sichtbeziehungen parallel zur Bahntrasse über ca. 1km, zwischen dem Lokschuppen im Norden und der zukünftigen Fußgängerbrücke über das Adlertor im Süden nach wie vor möglich sind. Nur bei gänzlich fehlenden Sichtbeziehungen wäre die Vergabe von 0 Punkten möglich. Die verbale Einstufung zum Wertträger „Visuelle Ungestörtheit“ in der Tabelle 2i muss richtig „mittel“ statt „gering“ heißen.

Stellungnahme

Das Landschaftsbild werde hier maßgeblich durch die geplante Bebauung beeinträchtigt sein. Der höhere Wert Gesamtpunktzahl Planung sei als Ergebnis der geplanten Parkanlage zustande gekommen, die mit einem Fuß- und Radweg die Erholungsfunktion und die Verbindungsfunktion für den Menschen so erhöhen solle, dass das Schutzgutkomplex Landschaftsbild/ Erholung hohe Wertpunkte von 1.739,1 erzielle, im Gegensatz zur Gesamtpunktzahl Bestand (1.363,4 Wertpunkte). Erholung sei allerdings im Sinne der Ein-

griffsregelung kein eigenes Schutzgut, ganz im Gegensatz zum Landschaftsbild! Es sei lediglich festzustellen, ob „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grünflächen [...] erfolgen, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können“ (§ 14 BNatSchG). Demzufolge müsse die Bilanzierung überarbeitet werden.

Abwägung

Die Erholung ist, wie richtig ausgeführt wird, kein eigenes Schutzgutgut, wird aber im Berliner Bewertungsmodell im Zusammenhang mit dem Landschaftsbild gesehen und angewendet, da - wie dort ausgeführt wird - gemäß § 1BNatSchG auch der Erholungswert von Natur und Landschaft ein zu sicherndes Merkmal der Landschaft ist, die Sicherung und Entwicklung von Landschaftsräumen zum Zweck der natur- und landschaftsgebundene Erholung zu den Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege gehören und gerade in stark verdichteten Stadträumen die Sicherung der Erholungsfunktion eine besondere Rolle spielt.

Solange das Bewertungsmodell in der vorliegenden Form Anwendung findet, besteht kein Anlass, die Bilanzierung in Bezug auf die Berücksichtigung der Erholungsbelange beim Schutzgut Landschaftsbild zu überarbeiten.

Stellungnahme

Die Flächen gemäß § 35 BauGB (Außenbereich) und gemäß § 34 BauGB (Innenbereich) erzielten einen sehr hohen Wert in der Kategorie Gesamtpunktzahl Planung. Dieser komme vor allem durch die großen Flächen, die als Gewerbegebiet ausgeschrieben seien, zustande. In Tabelle 2h sei die Punktzahl je 1000 m² mit 7,28 aufgeschlüsselt.

Es wird gefragt, weshalb hier die Biotoptypen „Gebäude ohne Dachbegrünung“ und „vollversiegelte Flächen mit Versickerung über Vegetationsflächen gem.“ 5 Punkte pro 1000 m² erhielten? Diese Flächen hätten nach dem Eingriff keine Funktion mehr für den Naturhaushalt. Das müsse angepasst werden.

Abwägung

Wie sich die in Tabelle 2h benannte Zahl von 5 P für Gebäude ohne Dachbegrünung zusammensetzt, ist der Tabelle 2g der Eingriffsbilanzierung zu entnehmen. Die 5 Wertpunkte ergeben sich aus der im Bebauungsplan festgesetzten Vor-Ort-Versickerung. Nur bei einer vollständigen Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers, ergäbe sich ein Wert von 0 P.

Stellungnahme

Die Darstellung der Bilanz in den vorgelegten Unterlagen sei schwer nachzuvollziehen. Nach dem Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin müsse im ersten Schritt der Bestand, im zweiten Schritt die Prognose des Zustandes nach dem Eingriff durch die Baumaßnahmen ermittelt werden, um die Eingriffe in Natur und Landschaft und den erforderlichen Umfang von Ausgleich- und/oder Ersatzmaßnahmen darzustellen. Erst danach seien Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit Wertpunkten gegen zu rechnen, um eine transparente Bilanz zu bekommen.

Anpflanzungen von Magerrasen und Baumreihen als Ausgleich müssten mit ihren Wertpunkten extra aufgeführt und dürften nicht mit der Planung verrechnet werden.

Abwägung

Die Eingriffsbewertung wurde für ein Bebauungsplanverfahren und nicht für ein konkretes Einzelvorhaben durchgeführt. Bei einer Eingriffsbewertung im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens ist eine Darstellung des Zustandes nach dem Eingriff gänzlich ohne Berücksichtigung von Ausgleichsmaßnahmen nicht möglich. Bei einer Bewertung im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens wird ein Planwert für Teilflächen ermittelt, die durch Art und Maß der baulichen Nutzung definiert werden, ermittelt. Wenn innerhalb dieser Flächen kompensatorisch wirksame Maßnahmen wie z.B. Dachflächenbegrünungen, oder spezifische Pflanzbindungen festgesetzt werden, werden sie in diesem Planwert mit berücksichtigt, so dass eine gänzlich separate Darstellung des Wertgewinns durch Aufwertungsmaßnahmen nicht möglich ist. Die Berücksichtigung dieser Kompensationsmaßnahmen ist in den Tabellen 2g und 2h der Eingriffsbilanzierung nachvollziehbar darge-

stellt. Flächen, die ausschließlich dem Ausgleich von Eingriffen dienen, wurden bei der Ermittlung des Planungswertes gesondert aufgeführt.

Eingriffe in den Baumbestand, werden im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens über das Berliner Bewertungsmodell mit bilanziert. Die Bestandsbäume gehen entweder über den Biotoptyp (Vor- oder Pionierwälder) oder explizit als Einzelbäume (siehe Tabelle 1) in die Naturhaushaltsbewertung für den Bestand mit ein. Folglich können in der Bilanz auch die als Ausgleich im Bereich der Gewerbegebietsflächen zu pflanzenden Bäume Berücksichtigung finden.

Die Entwicklung von Magerasen auf den Flächen mit Pflanzbindungen in den GE-Gebieten und den „Maßnahmenflächen“ auf Bahngelände wurde lediglich mit einem Biotopwert für eine Initialbegrünung der Flächen in die Bewertung mit eingestellt (Mischwert aus ruderalem Staudenbewuchs und Pionierflur von 12,5 P, vgl. Anmerkung 2 zu Tabelle 2g der Bilanzierung). Ein typischer Magerrasen würde gemäß dem Berliner Bewertungsmodell einen Biotopwert von 18 P bekommen. Dieser Wert wurde nicht angesetzt, da die eigentliche Magerrasenentwicklung bei der gesonderten Bewertung des Eingriffs in gesetzlich geschützte Biotope zum Tragen kommt.

Dieser Bewertungsansatz wird in der Eingriffsbilanz deutlicher erläutert.

Stellungnahme

Unklar sei, ob das „vorgeschlagene“ Industriegleis am nördlichen Rand des Plangebietes tatsächlich hergestellt werden solle oder nicht. Eine tatsächliche Herstellung stelle einen Eingriff in die Bodenstrukturen dar, zumal auf der Fläche eine Pflanzbindung (Ausgleich) festgesetzt werden solle, die dann aber wieder wegfallen würde. Demzufolge müssten auch diese Flächen neu bewertet und berechnet werden und können nicht als Ausgleich geltend gemacht werden.

Abwägung

Bei der genannten planfestgestellten Fläche handelt es sich um eine Bahnanlage, die zukünftig ohne weiteres Ausgleichserfordernis wieder für Bahnzwecke in Anspruch genommen werden kann, da hier bereits (Fach-) Planungsrecht vorliegt.

Die Anpflanzungen von Magerrasen stehen der Gleisnutzung (Anschlussgleis) nicht entgegen und kann auch beim Bahnbetrieb aufrechterhalten werden. Die Anpflanzung fällt nicht nach Aufnahme des Bahnbetriebes weg (wenn das Industriegleis überhaupt umgesetzt wird, wird max. von einer Fahrt pro Tag ausgegangen). Die Gleise sollen habitatgerecht bepflanzt werden, z. B. Staudengewächse in Schotter). Die Festsetzung Nr. 19 verfolgt nicht das Ziel, eine Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe in Natur und Landschaft zu gewährleisten, sondern den Biotopverbund zu unterstützen. Von daher fußt die Stellungnahme auf falschen Annahmen.

Stellungnahme

Aus der Berechnung der Ersatzflächen in Herzberge müssten die Flächenteile herausgenommen werden, welche durch die geplante Schallschutzwand zeitlich verschattet würden, da diese als Ersatzlebensräume für Zauneidechsen nur eingeschränkt geeignet seien.

Eine Berechnung der Flächengrößen für die Ersatzhabitata nach vorhandener Flächengröße – 8 ha sei besetzt, also genügten 8 ha als Ausgleich – und nicht nach Anzahl der gefundenen Tiere ($xy \text{ m}^2 / \text{Tier}$) werde für unakzeptabel gehalten. Die Gleislinse weise aufgrund div. Unebenheiten, Schotterbereiche, Gehölzstrukturen, etc. differenzierte Klein- und Kleinststrukturen auf. Hinzu komme die unglaubliche Vielfalt an Pflanzen und die damit verbundene Bandbreite an Insektenarten (Futterangebot). Diese Zusammenhänge stellten die Grundlage eines überdurchschnittlich geeigneten Habitats für Zauneidechsen dar. Das könne nicht 1:1 woanders hergestellt werden, es sei denn, es handele sich um eine ähnlich strukturierte Fläche in selber Größe (z. B. ein Rangierbahnhof). Demzufolge könne ein Ausgleich 1:1 nicht anerkannt werden. Dieser Berechnungsansatz werde abgelehnt und es werde erwarten, dass ein Flächenansatz nach Anzahl der gefundenen Tiere erfolge. Es sei klar, dass die Anzahl der vorhandenen Tiere nur vermutet werden könne.

Zur Erinnerung: Aus der parallelen Gleisverlegung wurden insgesamt ca. 1.100 Tiere (nach Spandau und zurück in die Gleislinse) und aus der Gleislinse seien innerhalb von 5 Tagen ca. 750 Tiere (nach Fredersdorf) umgesetzt worden, also ca. 1.850 Tiere. Dabei seien nur Teilbereiche (ohne Böschungen) der Gesamtfläche von ca. 45 ha abgefangen worden.

Infolge der o. g. Einwände müsse die gesamte Bilanzierung zwingend überarbeitet werden.

Abwägung

Die Flächen, die im Landschaftspark Herzberge auf der Teilfläche 5 durch die zukünftige Lärmschutzwand verschattet werden können, sind bei der Ermittlung der Flächengrößen bereits berücksichtigt bzw. nicht einbezogen worden. Wie auf dem Plan zur Habitatentwicklung im Landschaftspark Herzberge zu erkennen ist, wird ein ca. 10 m breiter Streifen entlang der Lärmschutzwand entsprechend nicht zu einem Habitat entwickelt.

Die Berechnung von Ausgleichsflächen nach der Flächengröße wird auf Grundlage der Qualität der hergestellten Flächen im Landschaftspark Herzberge und des vorliegenden entomologischen Gutachtens zur Ermittlung der vorhandenen Nahrungsgrundlagen beibehalten. Eine Berechnung nach der Anzahl umzusetzender Tiere ist nicht praktikabel da deren Anzahl ist immer erst nach erfolgtem Fang bekannt und eine Schätzung der Individuenzahl vor dem Fang ebenfalls immer nur von theoretischen Zahlen ausgehen kann.

Zudem wird bei der Bereitstellung der Ausgleichsflächen ein Puffer berücksichtigt. Die derzeit im Landschaftspark Herzberge hergestellten Flächen haben eine Größe von 7,9 ha. Gemäß dem Phasenkonzept zur zeitlichen Staffelung des Eingriffs in die bestehenden Habitate, werden zunächst Flächen mit einer Größe von ca. 6,8 ha beräumt. Somit stehen im Landschaftspark Herzberge Ersatzhabitare in größerem Umfang zur Verfügung, als sie im Eingriffsbereich verloren gehen. Das seit Dezember 2015 vorliegende entomologische Gutachten stellt ein ausreichendes Nahrungsangebot auf den hergerichteten Flächen in Herzberge fest. Für die untersuchten Teilflächen 1-4 (6,7 ha der insgesamt 7,9 ha hergerichteten Flächen) wird das Nahrungsangebot als ausreichend für ca. 1.200 Eidechsen angesehen. Über die tatsächliche Zahl, der maximal nach Herzberge umzusiedelnden Tiere wird im Frühjahr 2016 nach Begutachtung der Flächenentwicklung durch die oberste Naturschutzbehörde unter Beteiligung von Fachgutachtern entschieden.

Die angegebenen Zahlen der bisher bereits von der Gleislinse umgesiedelten Zauneidechsen vermitteln so unkommentiert ein falsches Bild. Bei den Zahlen ist, wenn Aussagen zur daraus resultierenden Größe für Ersatzflächen getroffen werden, zwischen Adulten/ Subadulten einerseits sowie Schlüpflingen anderseits zu differenzieren, da bei Schlüpflingen immer die natürliche Überlebensrate (ca.25%) zu berücksichtigen ist. Bei den Angaben wurden die Zahlen jedoch addiert. So stellt sich z.B. die Situation in Fredersdorf so dar, dass 352 Adulte/Subadulte Tiere und 362 Schlüpflinge auf eine dafür ausreichend bemessene, 2,3 ha große Fläche umgesiedelt wurden

Eine Überarbeitung der Bilanzierung ist wegen der nicht haltbaren Einschätzung zum Bedarf und der Qualität der Flächen sowie der nicht die Realität wiederspiegelnden Zahlen nicht erforderlich.

Stellungnahme

Biotopt- und Artenschutz: Die geplanten „Öffentlichen naturnahen Parkanlagen“ könnten in der geplanten Form keine Ausgleichsmaßnahme für die durch den Eingriff zerstörten bzw. beeinträchtigten Zauneidechsenhabitare sein. Dies werde wie folgt begründet: Lt. Unterlagen und Aussagen im o. g. Workshop sei der Erhalt einer Teilfläche entlang der nördlich gelegenen Grünfläche geplant. Dorthin sollten Teile der vorhandenen Zauneidechsen-Population vergrämt werden. Jedoch sei geplant, die Fläche z. T. nochmals zu verändern (Schotter entfernen, Unebenheiten glätten, etc.). Solche Veränderungen stellen einen Eingriff ins Habitat dar. Demzufolge falle der Erhalt an Flächen geringer aus, als dargestellt (ca. 2,6 ha). Die Flächen müssten entweder so bleiben wie sie sind oder aus der Berechnung als Ersatzfläche herausgenommen werden.

Abwägung

Die nicht für die Erschließung der Parkanlage benötigen Flächen werden gemäß dem vorliegenden Entwurf für die öffentlichen Grünflächen als Zauneidechsenhabitare erhalten bzw. entwickelt.

Welche Teilflächen dabei erhalten bleiben, auf denen die Zauneidechsen verbleiben können, und welche aufgrund unvermeidbarer baulicher Interventionen wieder herzurichten sind, steht derzeit noch nicht abschließend fest und ist fachlich noch mit der ONB abzustimmen. Es wird aber maximal eine temporäre Vergrämung auf die unmittelbar angrenzenden Flächen stattfinden. Das Thema ist jedoch auch nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Maßgeblich für das Planverfahren ist die Sicherstellung des Baues der Grünfläche mit Flächen in einer Größe von 2,6 ha, die eine Eignung als Zauneidechsenhabitat haben.

Stellungnahme

Hinzu komme, dass die Pflege der Flächen (Mahd) bisher maschinell geplant ist. Das führt zu einer Verschlechterung des Habitats und zu weiteren Tötungen von Tieren. Wenn diese Flächen tatsächlich als Ersatzhabitat dienen und angerechnet werden sollten, dürfe nur eine händische Pflege erfolgen. Eine maschinelle Pflege werde abgelehnt.

Es wird empfohlen die Unterteilung der Flächen in Teilbereiche, welche zu unterschiedlichen Zeiten gemäht würde, so dass immer Bereiche mit hohen Fluren als Unterschlupf vorhanden seien. Dabei sollten Partien verbleiben, die nur höchstens 1 x im Spätherbst und welche, die nur alle 2 – 3 Jahre gemäht werden sollten. Eine Mahd solle grundsätzlich nur von innen nach außen bzw. von einer Seite zur anderen erfolgen.

Abwägung

Die Regelung der Pflege ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Zum Erhalt der Habitatflächen wäre eine maschinelle Pflege grundsätzlich nicht erforderlich. Über die Pflege der Grünfläche werden derzeit Abstimmungen mit dem Bezirklichen Grünflächenamt geführt.

Stellungnahme

Des Weiteren sei zu beachten, dass die zukünftige gewerbliche Bebauung südlich der o. g. Fläche angesiedelt werden werde. Fraglich sei, inwieweit diese Bebauung die zum Erhalt geplante Fläche verschatten werde. Das müsse dringend prognostisch betrachtet bzw. berechnet werden. Entsprechend dem Ergebnis müsse die zum Erhalt geplante Fläche neu betrachtet und bewertet werden.

Auch die östlichen Flächen, in der die zukünftige Brückenanlage für Fußgänger und Radfahrer aus Richtung Köllnische Heide mit Böschungen enden soll, müsse neu betrachtet und bewertet werden. Die Böschungen sollen lt. Aussagen während des Workshops als Zauneidechsenhabitare dienen. Jedoch sollten die Böschungen in Ost-West-Lage ausgerichtet sein. Demzufolge seien diese Böschungen nur eingeschränkt (nur Morgen- oder Abendsonne vorhanden) als Zauneidechsenhabitat geeignet. Zauneidechsenhabitare müssten ganztags sonnig sein. Dem entsprechend müsse die Bewertung der Flächen geprüft werden.

Abwägung

Eine Verschattungsstudie wird beauftragt. Im Ergebnis können sich Modifizierungen in der Entwicklung bzw. Anrechnung der Habitatflächen ergeben.

Generell wird für den Fall, dass sich die im Bereich der Gleislinsen zu erhaltenden oder herzustellenden Habitatflächen nicht durchgängig in der gleichen Qualität bzw. in einer dem Bestand vergleichbaren Qualität erhalten/herstellen lassen, eine weitere externe Fläche im Bezirk Pankow vorgehalten.

Diese im Bereich der Zingergrabenniederung gelegene Fläche wurde bereits im Jahr 2014 im Rahmen des Ausgleichskonzeptes Artenschutz zum vorliegenden Bebauungsplan begutachtet und als geeignet zur Entwicklung von Ausgleichsflächen in einer Größenordnung von 5,5 bis 6,0 ha angesehen. Eine 2015 vorgenommene Untersuchung zur

aktuellen Besiedlung ergab eine Zauneidechsenfreiheit und damit die Möglichkeit die Flächen kurzfristig zu entwickeln.

Unter Berücksichtigung der weiteren in Pankow entwickelbaren Ersatzhabitare können bei den Vor-Ort, im Bereich der Gleislinse zu erhaltenen bzw. zu entwickelnden Flächen mögliche Eignungseinschränkungen durch Verschattung, ungünstige Exposition (wie z. B. die Nordwest exponierten Böschungsseiten der Brückenanlage) oder Störwirkungen als kompensierbar betrachtet werden.

Die Fläche befindet sich im Eigentum des Landes Berlin in der Verwaltung des Bezirks. Sie wird bis auf weiteres als potenzielles Zauneidechsen-Ersatzhabitat für den Bebauungsplan 9-60 vorgehalten.

Stellungnahme

Die markanten Alt-Eichen auf der Fläche GE7 sollten lt. Planung nur teilweise in Fläche E erhalten bleiben. Bäume dieses Typus und Alters kämen nur noch sehr selten in Berlin vor und würden wichtige Lebensräume für baumbewohnende Insekten und Bestäuber darstellen. Ihr Wert für die Luftreinhaltung, -erneuerung, CO₂-Speicherung, Kühlung der Umgebung durch Abgabe von Feuchtigkeit und als Schattenspender sei überdurchschnittlich. Bäume bräuchten Jahrzehnte, um diesen Status zu erreichen. Demzufolge könne ein Ausgleich nicht kurzfristig geschaffen werden. Es werde ein kompletter Erhalt dieser Bäume sowie der Alt-Eichen auf der Fläche GE10 bis GE12 gefordert.

Abwägung

Im Bereich der Fläche GE 7 werden 6 der vorhandenen 8 Alt-Bäume erhalten. Diese bilden Gruppen oder stehen dicht beieinander und können aus der überbaubaren Fläche ausgegrenzt werden. Gerodet können lediglich zwei deutlich separat stehende Bäume werden, darunter ein in der Vitalität eingeschränkter Baum.

Insgesamt werden für die Verluste an geschützten Bäumen in den Baugebieten durch die Festsetzung von Neupflanzungen von Bäumen, wie im Umweltbericht dargestellt, deutlich mehr Bäume als erforderlich nachgepflanzt, so dass die von Bäumen ausgehenden positiven ökologischen Funktion im Plangebiet gesichert werden. Der Forderung nach dem vollständigen Erhalt der 8 Eichen wird nicht entsprochen und der Bebauungsplan nicht geändert.

Die Gehölzbestände auf den Flächen GE 10-12 sind, wie in der landschaftsökologischen Bestandserfassung zum Projektgebiet dargestellt, jüngere Vorwälder, die sich überwiegend aus Arten der Pionierwälder frischer Standorte wie Robinien und Ahorn zusammensetzen. Alt-Eichen (Bäume > 80 Jahre) kommen hier im Bereich der ehemaligen Bahnanlagen nicht vor.

Stellungnahme

Plangebiete mit Bäumen nicht im Bereich des Biotoptverbundes vorzunehmen, da es sich bei diesem weitestgehend um den Biotoptyp Magerrasen handele, welcher einer intensiven Sonneneinstrahlung bedürfe. Ausgedehnte Verschattungen veränderten das Biotop zum Negativen. Stattdessen sei die Abschirmung des Gewerbegebietes durch Baumbeplanzungen wünschenswert.

Aus den Berichten gehe hervor, dass die externe Kompensationsfläche in Fredersdorf sowohl zur Kompensation der artenschutzrechtlichen- als auch der Biotoptschutzbelange dienen solle. Hierzu müsse gesagt werden, dass die gesetzlich geschützten Biotope nach § 28 NatSchG Bln, Sandtrockenrasen, ruderaler Halbtrockenrasen (geschützt, weil im Zusammenhang mit Sandtrockenrasen vorkommend) nicht vornehmlich als Zauneidechsen-habitat geeignet seien. Es müsse daher eine separate Fläche für die Ansiedlung von Zauneidechsen geschaffen werden, die von Ihnen genannte Kompensationsfläche in Fredersdorf reiche nicht für eine angemessene Kompensation aus.

Abwägung

Die Baumpflanzungen erfolgen gemäß textlicher Festsetzung des Bebauungsplanes nur im Bereich der Gewerbegebiete: auf den Bauflächen, sowie auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Straßen („Vorgartenzonen“). Für die Flächen mit Pflanzbindungen angrenzend an die Grünfläche gilt die Festsetzung Nr. 19, die

Baumpflanzungen nur ausnahmsweise zulässt, wenn dadurch der offene Charakter der Flächen und ihre Eignung als Magerrasenhabitat nicht verloren geht.

Die Nutzung der Fläche in Fredersdorf ist, wie im Umweltbericht bereits dargestellt (vgl. Kap. 2.2.1.8) aktuell nicht mehr gegeben. Um eine für die Vogelarten des Offenlandes und die Zauneidechsen ausreichende Kompensation zu schaffen, müssen getrennte Flächen im Landschaftspark Herzberge (Zauneidechsen) und im Glauer Tal in Brandenburg (Avifauna) entwickelt werden. Die Sicherung der Flächen ist erfolgt. Im Landschaftspark Herzberge sind die Flächen bereits hergestellt. Damit ist die in der Stellungnahme benannte Forderung bereits erfüllt.

Stellungnahme

Gleisanlagen seien immer auch ein potenzielles und wertvolles Habitat für Laufkäfer. Entsprechende Arten seien auf den B-Plan-Flächen nachgewiesen worden. Beim Rückbau des Gleises 1 müsse darauf geachtet werden, dass diesen Arten genug Zeit zum Ausweichen gegeben werde. Offene Sandflächen könnten vorübergehend hilfreich sein.

Abwägung

Der Rückbau des Gleises 1 ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern des Fachplanungsrechtes. Der Hinweis wird an den zuständigen Vorhabenträger – die DBAG - weitergeleitet.

Stellungnahme

Es werde weiterhin bezweifelt, dass eine parallele Ansaat von Frischwiese neben Magerrasen, wie sie in Herzberge geplant sei, zur funktionstüchtigen Entwicklung eines Magerrasens führe, da Saatgut der Frischwiese viele dominante Arten aufweise, die Arten des Magerrasens verdrängten. Eine solche Vorgehensweise bedürfe einer intensiven Prüfung, Überwachung und ggf. Pflege beider Biotoptypen. Eine intensive Pflege sei bei Magerrasen jedoch nicht vorgesehen und ggf. sogar kontraproduktiv. Magerrasen solle nicht angesät werden.

Abwägung

Details zur baulichen Ausführung bei der Entwicklung der ZE-Habitate im Landschaftspark Herzberge sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens

Unabhängig davon bezieht sich das Ausbringen einer Frischwiesen-Ansaat im Landschaftspark Herzberge nur auf bauzeitlich im Bereich bestehender Weideflächen entstandenen Fahrspuren. Die Ansaat dient lediglich der Wiederstellung des bisherigen Zustandes im Bereich der Fahrspuren.

Auf sämtlichen neu angelegten Habitatflächen wurde eine Magerrasen-Ansaatmischung ausgebracht.

Die Eignung der Flächen als Habitate für Zauneidechsen wurde entomologisch geprüft und nachgewiesen. Im Rahmen der Erteilung der Ausnahmegenehmigung wird sie fachgutachterlich bzw. durch ONB dann noch einmal bestätigt werden.

Stellungnahme

Landschaftsschutzgebiet (LSG):

Mit der „öffentlichen naturnahen Parkanlage“ solle gleichzeitig die vorhandene sog. „Ostfuge“, welche als LSG festgesetzt ist, „erweitert“ werden. Das solle u. a. dem Biotopverbund zwischen LSG und dem Wanderkorridor „Bahntrasse“ dienen. Jedoch solle mit Erschließung des Plangebietes und der Verlängerung der Wagner-Régeny-Str. über die Igo-Erich-Str. (Privatstraße) das LSG erneut zerschnitten werden (ca. 470 m² geplant). Eine Straße, die täglich von 100 Fahrzeugen frequentiert wird, könne eine Reptilienpopulation bereits so beeinträchtigen, dass ein Überleben unmöglich ist. Demzufolge stelle eine solche Straße ein unüberwindbares Hindernis für diese Tiere dar. Auch wenn die Veränderung der LSG-Grenzen in einem gesonderten Verfahren betrachtet werden müsse, bezöge man sich diesem Verfahren darauf, weil die o. g. Planung unmittelbar mit den Veränderungen im LSG verbunden sei. Man lehne eine weitere Zerschneidung des LSG und die

damit verbundene Befreiung von der LSG-VO ab, weil man diese Straßenverbindung für nicht erforderlich halte und es genügend andere Verbindungen ins Plangebiet gäbe

Abwägung

Die Erschließung ist einer sehr ausführlichen Untersuchung mit diversen Varianten unter Einbeziehung der Vertreter von div. Fachrichtungen unterzogen worden. Ein Bewertungssystem hat zum Ergebnis gehabt, dass die Durchbindung der Wagner-Régeny-Straße beibehalten wird. Das Bewertungssystem hatte viele Belange zu berücksichtigen – nicht alleine die Optimierung für die Zauneidechsen. Um dem Artenschutz jedoch Rechnung zu tragen, wird die bereits zugunsten der Belange des Natur – und Artenschutzes auf ein Minimum von nur 11,5 m reduzierte Straßenführung – mit einer unterirdischen Querungshilfe für die Zauneidechsen ausgestattet werden.

Stellungnahme

Hinzu komme, dass geplant sei, die zukünftige Brückenverbindung für Fußgänger und Radfahrer aus Richtung Köllnische Heide incl. Böschungen im zukünftigen LSG enden zu lassen. Dies stelle einen weiteren Eingriff ins LSG dar. Demzufolge könne die dafür benötigte Grundfläche nicht dem LSG zugerechnet werden und müsse von der angegebenen Flächengröße abgezogen werden.

Abwägung

Die Stellungnahme ist nicht nachvollziehbar. Die Brückenverbindung liegt außerhalb des LSG.

Stellungnahme

Konkretes zur Begründung des B-Planes:

Die B-Plan-Fläche werde wie folgt beschrieben: „Der zu überplanende Bereich ... zum Teil mit Einzelbäumen, teilweise wertvollen Baumgruppen, im südöstlichen Bereich noch linearen Gehölzstrukturen und im Übrigen mit Baumaufwuchs bestanden ist.“ Das ist z. T. falsch, da sämtliche Gehölze entlang des ehemaligen Gleises 1, bereits gefällt wurden.

Abwägung

Es trifft zu, dass die Gehölze im Bereich des Gleises 1 im Zuge der Baumaßnahme entfernt worden sind. Es existieren aber noch Gehölzstrukturen außerhalb der Gleisflächen, so dass die Aussage im Grundsatz weiterhin zutrifft.

Stellungnahme

„Zuordnung einer externen Ausgleichsmaßnahme zur Entwicklung einer öffentlichen Grünverbindung zwischen dem Landepunkte der zukünftigen Fuß- und Radwegebrücke über das Adlergestell und der Köllnischen Heide auf Flächen des Landes Berlin außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.“ – Da keine genaue Beschreibung vorhanden sei, bleibe unklar, was damit genau gemeint sei und in welcher Form diese Ausgleichsmaßnahme erfolgen solle.

Abwägung

Die Maßnahme, die über eine Zuordnungsfestsetzung gesichert wird, wird im Kap. 2.2.1 des Umweltberichtes näher erläutert.

Stellungnahme

„Vorgabe zur Vor-Ort-Versickerung von Niederschlagswasser über begrünte Mulden und Mulden-Rigolen-Systeme, sofern wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen. Einschränkungen bestehen für den Bereich der belasteten Grundwasserfahne (hier ist eine Regenwasserableitung erforderlich solange wasserwirtschaftliche Belange einer konzentrierten Versickerung entgegenstehen) und für gekennzeichnete Bereiche mit Bodenbelastungen (hier wird ggf. Bodenaustausch erforderlich).“ –Eine Versickerung von Niederschlagswasser von Stellplätzen werde abgelehnt, da diese besonders nach Starkregenfällen (immer mehr zunehmend), stark belastet seien.

Abwägung

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist gemäß der Festsetzung nur möglich, wenn wasserwirtschaftliche und bodenschutzrechtliche (neu nach öffentlicher Auslegung) Belange dem nicht entgegenstehen. Damit finden bei den Teilflächen, die innerhalb der erweiterten Schutzzone II B des Wasserwerkes Johannisthal liegen die in der Schutzge-

biets-VO benannten Schutzanforderungen Berücksichtigung. Es kann nur schwachbelastetes Niederschlagswasser zur Versickerung kommen. Darüber hinaus gelten Bedingungen für das schadlose Versickern von Niederschlagswasser gemäß der NiederschlagswasserfreistellungsVO des Landes Berlin, so dass ein Versickern von belastetem Niederschlagswasser nicht zu befürchten ist.

Stellungnahme:

„Das Gebiet der Bahnflächen (Gleislinse) ist nicht nur als Verbindungsbiotop, sondern aufgrund seiner Größe und Artenausstattung als eine Kernfläche des Biotopverbundes anzusehen.“ – Bei einer solchen Aussage in den vorgelegten Unterlagen sei es unverständlich, wieso die vorgelegte Planung weiterhin verfolgt werde.

Abwägung

Diese Feststellung gilt für die Bestandssituation und wurde bei der Planung dahingehend berücksichtigt, dass die Biotopverbundfunktionen der Fläche nicht vollständig verloren gehen, sondern soweit es mit der Gebietsentwicklung vereinbar ist erhalten bleiben. Deshalb wurde wie im Kap. 1.1 des Umweltberichtes ausführlich dargelegt, der ein spezieller Grün- und Biotopverbund von 44 m Breite bei der Gebietsentwicklung berücksichtigt.

Stellungnahme:

„Entwicklung Eichen-Vorwald (0,5 ha) Pflanzung von Eichen im Bereich einer bezirkseigenen Fläche in der Köllnischen Heide (ehemaliger Sportplatz Birkenwäldchen).“ – Man halte diese Maßnahme für nicht durchführbar, da sich heraus gestellt habe, dass der ehemalige Sportplatz Birkenwäldchen, zusätzlich zu der aus einem anderen Verfahren geplanten Ausgleichsmaßnahme zur Herstellung eines Zauneidechsenhabitats, bereits über eine eigene Zauneidechsenpopulation verfüge. Demzufolge könnten auf dieser Fläche keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen geplant werden, besonders dann nicht, wenn diese Maßnahmen der Entwicklung eines Zauneidechsenhabitats entgegen wirkten, wie es die Pflanzung von Eichen (Verschattung). Demzufolge müsse dieser Ausgleich überprüft werden. Bei Erhalt von mehr bzw. allen Alt-Eichen (s. o.) auf der B-Plan-Fläche würde dieser Ausgleich ggf. unnötig

Abwägung

Die Entwicklung eines Eichen-Vorwaldes erfolgt abgestimmt mit dem UNA / der UNB Treptow- Köpenick nur am Nordrand des ehem. Sportplatzes auf Teilflächen, die nicht für andere Ausgleichmaßnahmen belegt sind und der Entwicklung des Zauneidechsenhabitats auf der zentralen ehemaligen Sportplatzfläche nicht entgegenstehen.

Der Ausgleich bleibt erforderlich, da er für lineare Eichen Vorwaldstrukturen erfolgt, die im Zentrum der Gleislinse durch Sukzession entstanden waren, und bereits gerodet wurden.

Stellungnahme:

„Entwicklung Magerrasenbiotop ... Jedoch ist im NSG Wasserwerk Johannisthal ein entsprechendes Potenzial vorhanden, dass den fachlichen Anforderungen entspricht. Bezuglich der Verfügbarkeit der Flächen sind jedoch noch ... Abstimmungen mit den BWB als Eigentümer erforderlich.“ – Eine solche Maßnahme würde man befürworten, da sie nicht nur dem Ausgleich, sondern auch dem Erhalt des Schutzgutes des NSG Wasserwerk Johannisthal zu Gute kommen würde.

Abwägung

Die Befürwortung wird zur Kenntnis genommen, Die Entwicklung eines Magerrasenbiotops soll auf Teilflächen des NSG Wasserwerk Johannisthal erfolgen. Entsprechende Abstimmungen finden derzeit mit der UNB und dem Eigentümer statt.

Stellungnahme:

„Weiterhin kann durch eine zeitlich gestaffelte, am konkreten Grundstücksbedarf orientierte Gebietsentwicklung verstärkt Vor-Ort vorhandenes Habitatpotenzial genutzt werden. So können Tiere nunmehr zunächst im Gebiet auf besiedelten Flächen verbleiben und dann in zwischenzeitlich Vor-Ort (wieder-) hergestellte Habitate im Bereich der öffentlichen Grünfläche und angrenzenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Gewerbegebiete bzw. randliche Bahnflächen umgesetzt oder dorthin vergrämt werden. Durch diese

Maßnahmen zur Eingriffsminderung wird ein Erhalt von knapp der Hälfte des bisherigen Zauneidechsenlebensraumes möglich.“ – Wir bereits oben aufgeführt, müssten solche Flächen als Ersatzhabitare bewertet werden. Jedoch könnten diese Flächen nicht als solche anerkannt werden, da sie nur dann den Zweck als Ersatzhabitat erfüllten, wenn sie auch den Anforderungen eines solchen Habitats entsprechen würden. D. h. sie müssten vor Umsiedelung / Vergrämung voll funktionstüchtig sein UND als solche erhalten werden. Doch mit jeder Überformung / Veränderung / Eingriff sei die Funktionstüchtigkeit nicht mehr gegeben, von Erhalt ganz zu schweigen. Hinzu kommt, dass diese Flächen z. T. einer Zweitnutzung unterliegen, entweder als Gewerbefläche (wenn auch unüberbaubar) oder als Erholungsfläche bzw. Weg. Daher könnte diese Maßnahme nicht als Ausgleich anerkannt werden. Unklar sei auch, inwiefern die einzelnen Flächen vorbereitet und gegen Wiedereinwanderung geschützt werden sollten, wenn die Beräumung der jeweiligen Fläche anstehe und sich in den angrenzenden Flächen noch Tiere aufhielten.

Abwägung

Richtig ist, dass Flächen Anerkennung als Ersatzhabitare erst dann finden können, wenn sie voll funktionstüchtig sind. Erst dann kann die Umsiedlung erfolgen. Diesem Sachverhalt wird Rechnung getragen, in dem Ersatzflächen jeweils mindestens mit dem Vorlauf einer Vegetationsperiode hergestellt werden, bevor die Umsiedlung stattfinden kann.

Alle Flächen vor Ort (öffentliche Grünflächen, angrenzende Bahnflächen, angrenzende nicht überbaubare Flächen der Gewerbegrundstücke) werden durch entsprechende Maßnahmen als Habitatflächen qualifiziert. Dafür werden noch Detailkonzepte erarbeitet und abgestimmt. In diesem Zusammenhang sei nochmals darauf hingewiesen, dass auch für etwaige und erst im Zuge der konkreten Flächenentwicklung Vor-Ort absehbare Nutzungseinschränkungen der dortigen Zauneidechsenflächen Vorsorge getragen ist.

Für diesen Fall steht eine weitere externe Ausgleichsfläche im Bezirk Pankow im Bereich der Zingergrabenniederung zur Verfügung, auf der kurzfristig (die Zauneidechsenfreiheit wurde 2015 nachgewiesen, vgl. S.203) weitere Ersatzhabitare geschaffen werden können.

Nicht richtig ist die Aussage, dass Gewerbe-, Erholungs- oder Wegeflächen als Ersatzhabitare angerechnet würden. Es fungieren nur Flächen als Habitatflächen, die innerhalb von Grünflächen oder auch in nicht überbaubaren Flächen von Gewerbegebieten strukturell entsprechend entwickelt und erhalten werden können. Erschließungsflächen sind nie Bestandteil von Habitatflächen.

Es handelt sich auch nicht um eine Zweitnutzung, sondern um ein verträglich gestaltetes Nebeneinander. Das widerspricht nicht der Funktion von Zauneidechsenhabitaten, wie an vielen anderen Stellen nachweisbar.

Für die Vorbereitung und den Schutz vor Wiedereinwanderung werden noch Detailkonzepte erarbeitet und im Rahmen der Erteilung der entsprechenden Ausnahmegenehmigungen geprüft / bestätigt. Dies ist aber nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Stellungnahme

Es werde nochmals darauf hingewiesen, dass sich in sämtlichen angrenzenden Flächen ebenfalls Zauneidechsen aufhielten. Seitens des NABU seien auch im Jahr 2015 außerhalb der bereits gestellten Fangzäune Tiere entdeckt worden. Das ehemalige Gleis 1 mit seinen Böschungen stelle ebenfalls ein potenziell geeignetes Habitat für Zauneidechsen dar und die Gleisanlagen seien Wanderkorridore. Wanderdistanzen entlang solcher Trassen lägen zwischen 2.000 bis 4.000 m pro Jahr (Klewen 1988). Demzufolge sei immer wieder mit Zuwanderung aus beiden Richtungen der Bahntrasse zur rechnen und wenn Randflächen für eine Ansiedelung halbwegs geeignet seien, sogar mit einer Nachbesetzung.

Die „zeitlich-gestaffelte, am konkreten Grundstücksbedarf orientierte Gebietsentwicklung“ müsste sich auch darin niederschlagen, dass der Abbruch der Böschung auf den Grundstücken GE7, GE6-3, GE10 bis GE12 erst dann erfolge, ggf. auch Abschnittsweise, wenn es tatsächlich Investoren und Bauvorhaben für diese Flächen geben werde.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Verlegung des Gleises 1 ist ein separates Vorhaben der DB Projektbau auf der Basis des Fachplanungsrechts. Es wird davon ausgegangen, dass dem Schutz von Zauneidechsen hier rechtskonform Rechnung getragen wird.

Die Böschung in den Baufeldern GE 10 bis GE 12 sollen zur Vorbereitung von gewerblichen Ansiedlungen abgebrochen werden, für die bereits jetzt Nachfragen / Interessen vorliegen. Die Maßnahmen des Böschungsabbruches werden dann voraussichtlich ab Herbst 2018 umgesetzt. Bei früheren konkreten Investorenanfragen werden die Umsiedlung der Zauneidechsen und der Böschungsabbruch in Folge vorgezogen, soweit Ersatzhabitatem vorbereitet sind. Die Böschungen in den Baufeldern GE 6-3 und GE 7 werden in der 1. Phase im Rahmen der Herstellung der Erschließungsmaßnahmen abgebrochen. Insoweit besteht der unmittelbare Vorhabenbezug zum Straßenbau.

Fazit

Änderungen im Planbild einschließlich textlicher Festsetzungen

Die textliche Festsetzung Nr. 12 zu Versickerungsmaßnahmen wird redaktionell im ersten Satz um „oder bodenschutzrechtliche“ ergänzt.

Die textliche Festsetzung Nr. 3 wird redaktionell im zweiten Satz um „und Einzelhandelsbetriebe“ ergänzt.

Änderungen in der Begründung einschließlich Umweltbericht

Umweltbericht wird um eine Zeichnung ergänzt, die den gegenwärtigen Ausdehnungsstand der Grundwasserfahne darstellt. Zudem werden Ergänzungen zu den Ausführungen der geltenden Beschränkungsmaßnahmen vorgenommen.

Bezug nehmend auf den Beschluss VG 24 L 63,15 zur Abwägung der Eingriffsbilanzierung wird der Umweltbericht überarbeitet. Auch wird der Bewertungsansatz „Magerrasen“ in der Eingriffsbilanz deutlicher erläutert.

Es wird eine Verschattungsstudie zur Beurteilung der Eignung von Flächen für die Zauneidechsen erstellt.

Die Begründung zur Querung der Ostfuge durch die Wagner-Régeny-Straße wird im Kapitel III.3.4.1 ergänzt.

Die Ausführung zum StEP Verkehr wird im Kapitel I.3.4 und unter Lärmminderungsplan der Lärmaktionsplan im Kapitel I.3.5 aktualisiert.

In der Begründung wird „Ortsteilzentrum Schöneweide“ durch „Stadtteilzentrum Schöne-Weide“ ersetzt.

Bei den Darlegungen zu den Straßenverkehrsflächen wird die Bezeichnung mit Planstraßen durch die zukünftigen Straßennamen ersetzt.

In die Begründung wird der Sachverhalt, dass es sich noch nicht um einen endgültigen Stand der Brückenplanung handelt, deutlicher hervorgehoben.

Sonstige Änderungen im Nachgang zum Verfahrensschritt

Der Umweltbericht wird an die Erfordernisse der Rechtssprechung, die sich aus dem Beschluss des VG Berlin vom 24.09.2015 hinsichtlich der Eingriffs- Ausgleichsthematik ergeben, angepasst. Das Thema von Ersatzflächen für Zauneidechsen im Bezirk Pankow ist abschließend geklärt worden und entsprachend in die Abwägung und den Umweltbericht eingeflossen.

Die Zuordnungsfestsetzung wird unter Beibehaltung ihrer Ziele und Adressaten redaktionell überarbeitet.

Alle Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung und machen keinen weiteren Verfahrensschritt erforderlich.

VI RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 der Verordnung vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG**) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (**Berliner Naturschutzgesetz - NatSchGBIn**) vom 29. Mai 2013 (GVBl. S. 140)

Berliner Wassergesetz (BWG) in der Fassung vom 17. Juni 2005 (GVBl. S. 357) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. S. 209)

Aufgestellt: Berlin, Februar 2016

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt
für die Abteilung IV

VII ANHANG

Textliche Festsetzungen

Art der Nutzung

1. In den Gewerbegebieten GE1, GE6-1, GE6-2, GE6-3, GE7, GE8, GE9, GE 10, GE11 und GE12 sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern.
2. In den Gewerbegebieten sind Tankstellen nicht zulässig. Anlagen für betriebseigene Zwecke sind hiervon unberührt.
3. In den Gewerbegebieten GE2-1, GE3-1, GE4-1 und GE5-1 sind Lagerhäuser und Lagerplätze nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig. In den Gewerbegebieten GE 2-2, GE 3-2, GE 4-2 und GE 5-2 sind Lagerhäuser und Lagerplätze nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung und Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig.
4. In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 12 sind Lagerhäuser und Lagerplätze nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung nur zulässig, wenn sie betriebseigenen Zwecken dienen.
5. In den Gewerbegebieten GE 2-1, GE2-2, GE 3-1, GE3-2, GE 4-1, GE4-2, GE 5-1 und GE5-2 können Gewerbetriebe aller Art nur ausnahmsweise zugelassen werden. Einzelhandelsbetriebe, Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes bleiben im GE2-1, GE3-1, GE4-1, und GE5-1 allgemein zulässig.
6. In den Gewerbegebieten GE1, GE2-1, GE2-2, GE3-1, GE3-2, GE4-1, GE4-2, GE5-1 und GE5-2 sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig.
7. In den Gewerbegebieten GE1, GE2-1, GE2-2, GE3-1, GE3-2, GE4-1, GE4-2, GE5-1, GE5-2, GE8, GE9, GE10 und GE11 sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Maß der Nutzung

8. In den Gewerbegebieten darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 20 vom Hundert überschritten werden.
9. In den Gewerbegebieten können im Einzelfall ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten wie Aufzugsanlagen bis zu einer Höhe von 3,5 m über den festgesetzten Oberkanten zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen.

Weitere Arten der Nutzung

10. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen, Tiefgaragenrampen, Müllabstellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Bau-nutzungsverordnung unzulässig.

Versiegelung und Versickerung

11. In den Gewerbegebieten ist eine Befestigungen von Wegen nur in wasser- und luft-durchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesent-lich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
12. Das innerhalb der Baugebiete anfallende Niederschlagswasser ist vollständig durch Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung in den Baugebieten zu versickern sofern wasserwirtschaftliche oder bodenschutzrecht-liche Belange dem nicht entgegenstehen. Die Versickerungsanlagen sind zu begrünen.

Begrünung

13. In den Gewerbegebieten sind Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° auszubilden und extensiv zu begrünen. Die Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für Solaranlagen, technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen, sofern diese nicht mehr als 70 vom Hundert der Dachflächen einnehmen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
14. Auf den Flächen B1 und B2 zum Anpflanzen sind entlang der öffentlichen Grünfläche großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm als ein-reihige Baumreihe mit einem Achsabstand bis zu 12,0 m zu pflanzen und zu erhal-ten. Die Bindung für Anpflanzungen gilt nicht für Wege.
15. Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung D im GE 9 und E1 und E2 im GE 7 sind die vorhandenen Bäume zu erhalten. Bei Abgang der Bäume sind diese innerhalb der Fläche D als großkronige Laubbäume mit einem Stammum-fang von mindestens 18-20 cm und innerhalb der Flächen E1 und E2 als Eichen mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm nach zu pflanzen. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege und Zufahrten.
16. Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein gebietstypischer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.
17. In den Gewerbegebieten ist pro 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen und zu erhal-ten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume sowie die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 14, 15, 16 und 18 zu pflan-zenden Laubbäume einzurechnen.
18. Auf den Flächen zum Anpflanzen C1 bis C12 ist alle 15 m ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen.
19. Die Flächen zum Anpflanzen F1 bis F11 sind als Magerrasen zu erhalten und zu ent-wickeln, sofern bahnbetriebliche Belange dem nicht entgegenste-hen. Ausnahmsweise ist eine ergänzende Bepflanzung mit einzel-nen standortgemäßen Laubbäumen innerhalb der Fläche F1 bis F9 in den Gewerbe-

betrieben möglich, wenn der Charakter der Fläche als Trockenlebensraum mit Magerrasen erhalten bleibt. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

20. Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Trockenlebensraum mit Magerrasen zu erhalten und zu entwickeln, sofern bahnbetriebliche Belange dem nicht entgegenstehen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

Geh- und Fahrrecht

21. Die Flächen A-1 und A-2 sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Fahrrecht zugunsten der Verfügungsberechtigten der nördlich angrenzenden Bahnanlage zu belasten.

Gestaltungsvorschriften

22. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Wechselndes und bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.
23. Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Grünflächen nur als Zaun und entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen nur als Zaun oder als Kombination von Mauern in einer Höhe von 0,4 m bis 0,5 m, Pfeilern und dazwischen befestigten Zaunelementen zulässig. Sichtdichte Zaunelemente sind nicht zulässig.

Immissionsschutz

24. Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen einschließlich der Fenster ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'w, res$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen und zwar

nördlich der Linien zwischen den Punkten L1 und L2, L3 und L4 sowie L5 und L6 (Lärmpegelbereich V) in den Teilen der Gewerbegebiete GE2-1, GE2-2, GE 4-1, GE4-2, GE6-1, GE6-2, GE6-3, GE8, GE10, GE11 und GE12,
für Aufenthaltsräume in Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben und Unterrichtsräume u.ä. mindestens 45 dB,
für Büroräume u.ä. mindestens 40 dB,
südlich der Linien zwischen den Punkten L1 und L2, L3 und L4 sowie L5 und L6 (Lärmpegelbereich IV) in den Teilen der Gewerbegebiete GE2-1, GE2-2, GE 4-1, GE4-2, GE6-1, GE6-2, GE6-3, GE8, GE10, GE11 und GE12,
für Aufenthaltsräume in Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben und Unterrichtsräume u.ä. mindestens 40 dB,
für Büroräume u.ä. von mindestens 35 dB.

Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

25. In den in der Tabelle genannten Teilflächen der Gewerbegebiete sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmimmissionen so weit begrenzt sind, dass die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach Din 45691:2006-12, „Geräuschkontingentierung“ nachts (22:00 – 6:00 Uhr) nicht überschritten werden.

GE1, GE2-1, GE2-2, GE3-1, GE3-2, GE5-1, GE5-2	25 dB(A)
GE4-1, GE4-2	30 dB(A)
GE6-1, GE6-3, GE8, GE10,	40 dB(A)
GE6-2	50 dB(A)
GE7, GE9,	42 dB(A)
GE11, GE12	37 dB(A)

Für die im Geltungsbereich dargestellten Richtungssektoren i (A bis L) erhöhen sich die Emissionskontingente LEK nachts um folgende Zusatzkontingente LEK,i,zus:

Sektor	Anfang	Ende	EK,zus,N
A	45,0	75,0	3 dB(A)
B	75,0	118,0	0 dB(A)
C	118,0	172,0	9 dB(A)
D	172,0	218,0	2 dB(A)
E	218,0	257,0	7 dB(A)
F	257,0	278,0	6 dB(A)
G	278,0	294,0	7 dB(A)
H	294,0	310,0	5 dB(A)
I	310,0	320,0	4 dB(A)
J	320,0	338,0	5 dB(A)
K	338,0	17,0	3 dB(A)
L	17,0	45,0	14 dB(A)

0° ist Norden, Uhrzeigersinn, Bezugspunkt: x = 33505,00, y = 12604,00

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45 691:2006-12, Abschnitt 5, Anhang A Abschnitt A.2. Für in den im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis L liegende Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent L{EK} der einzelnen Teilflächen durch L{EK}+L{EK,zus} ersetzt werden

Sonstiges

26. Auf den Bahnflächen des Gleises 1 Görlitzer Bahn sowie den Rangierflächen (künftige Wagner-Régeny-Straße, GE1 sowie Rad- und Fußweg ist die bauliche und sonstige Nutzung gemäß der Nebenzeichnung 1 bis zur Freistellung von Betriebszwecken nach § 23 AEG dieser Flächen unzulässig.
27. Auf den Bahnflächen des Umspannwerks (zukünftiges GE6-1 sowie öffentliche naturnahe Parkanlage) ist die bauliche und sonstige Nutzung gemäß der Nebenzeichnung 2 bis zur Freistellung von Betriebszwecken nach § 23 AEG dieser Flächen unzulässig.
28. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs.1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Arten enthalten, außer Kraft.
29. Auf den vom Land Berlin bereitgestellten Flächen innerhalb der Kleingartenanlage „Am Adlergestell“ und auf weiteren Flächen in der Köllnischen Heide werden folgende Maßnahmen einschließlich einer zweijährigen Entwicklungspflege durchgeführt:
 - Ergänzung, Erweiterung und Ertüchtigung eines vorhandenen Weges zu einer öffentlichen Grünverbindung mit Fuß- und Radweg zwischen dem Landepunkt der zukünftigen Fuß- und Radwegebrücke über das Adlergestell und der Köllnischen Heide.
 - Herstellung des Weges in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau sowie naturnahe Gestaltung und Bepflanzung der Randbereiche (Wiesen, Strauchgehölze, Bäume).
 - Aufwertung der öffentlichen Durchwegung in der Köllnischen Heide im Bereich der vom Land Berlin bereit gestellten Flächen, insbesondere Ertüchtigung der Hauptwege (Begradigung, Befestigung, Säuberung Randbereiche) einschließlich Leitsystem, und Rückbau / Bepflanzung von Trampelpfaden.

Die Maßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den Flurstücken 69, 71, 72, 74 aus Flur 151 (Treptow) und 7834, 7836, 4988/111, 4990/111 und 4991/118 aus Flur 2 (Kanne) zugeordnet.

Hinweise

1. Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 13 bis 20 wird die Verwendung von Arten der in der Begründung beigefügten Pflanzliste empfohlen.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird von einer belasteten Grundwasseraufnahme unterquert. Betroffen sind die Gewerbegebiete bzw. Teilflächen der Gewerbegebiete GE1 bis GE7.
3. Die DIN 4109 sowie die DIN 45691 werden in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Empfehlung

Pflanzliste Bebauungsplan 9-60

1) Bäume, gebietstypisch großkronig

Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus Resista ® 'Sapporo Gold'	Resista-Ulme
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Platanus x acerifolia	ahornblättrige Platane

2) Bäume, gebietstypisch kleinkronig

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Quercus fastigiata	Säuleneiche
Crataegus monogyna	Weißdorn (als kleinkroniger Baum)
Malus silvestris	Holzapfel
Pyrus pyraster	Holzbirne
Prunus avium	Vogelkirsche

3) extensive Dachbegrünung Saatgut

Blütenstauden

Alyssum saxatile	Felsensteinkraut
------------------	------------------

<i>Armeria elongata</i>	gemeine Grasnelke
<i>Artemisia campestris</i>	Feldbeifuß
<i>Cerastium filziger</i>	Hornkraut
<i>Dianthus arenaria</i>	Sandnelke
<i>Dianthus carthusiana</i>	Karthäuser Nelke
<i>Dianthus deltoides</i>	Heide-Nelke
<i>Echium vulgare</i>	Natternkopf
<i>Erodium cicutarium</i>	gemeiner Reiherschnabel
<i>Erophila verna</i>	Hungerblümchen
<i>Helichrysum arenarium</i>	Sandstrohblume
<i>Jasione montana</i>	Bergsandglöckchen
<i>Pehorhagia prolifera</i>	Nelkenköpfchen
<i>Potentilla</i> in Sorten	Fingerkraut
<i>Rumex acetosella</i>	Kleiner Sauerampfer
<i>Sedum</i> in Sorten	Mauerpfeffer u.a.
<i>Veronica prostata</i>	liegender Ehrenpreis

Kräuter

<i>Anthemis tinctoria</i>	Färber-Hundskamille
<i>Thymus pulegioides</i>	gemeiner Thymian

Gräser

<i>Comynephorus canescens</i>	Silbergras
<i>Festuca ovina</i>	Schaf-Schwingel
<i>Festuca rubra</i>	Rotschwingel
<i>Festuca trachyphylla</i>	Raublattschwingel
<i>Poa compressa</i>	Platthalm-Rispengras

4) Bepflanzung von Versickerungsflächen

Wenn eine rasche und vollständige Funktionsfähigkeit der Bepflanzung für die Versickerungsflächen gewährleistet werden soll, wird die Verwendung von Fertigrasen (z.B. Landschaftsrassen F3) empfohlen.

Ansonsten wird die Verwendung folgender Arten, ggf. als Fertigmischung, empfohlen:

Arten für Sickerrasen
Festuca ovina duriuscula
Festuca rubra rubra
Festuca rubra communata
Lolium perenne
Poa compressa
Agrostis capillaris
Poa nemoralis
Poa pratensis

5) Initialansaat Magerrasen

Als Initailansaat wird eine Ansaatmischung für Pionier –Trockerasen (Silbergrassfluren) entsprechend der Börscgüre Pflanzen für Berlin (SenStadtUm 02/2013) empfohlen:

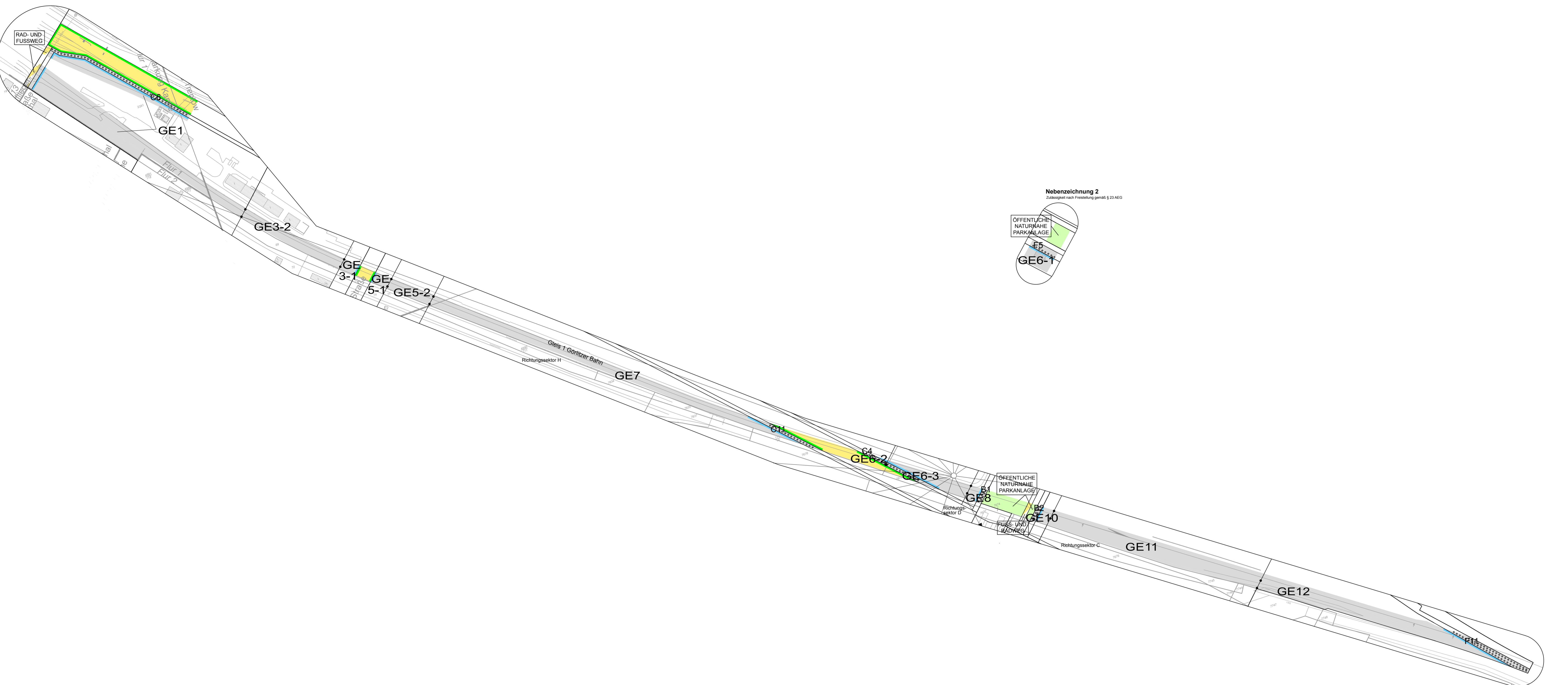
Ansaatstärke 3mg/ m²:

<i>Carex arenaria</i>	Sand-Segge	5 %
<i>Corynephorus canescens</i>	Silbergras	50 %
<i>Helichrysum arenarium</i>	Sand-Strohblume	10 %
<i>Jasione montana</i>	Berg-Jasione	5 %
<i>Sedum acre</i>	Scharfer Mauerpfeffer	10 %
<i>Teesdalia nudicaulis</i>	Bauernsenf	5 %
<i>Trifolium arvense</i>	Hasen-Klee	10 %
<i>Vicia lathyroides</i>	Platterbesen-Wicke	5 %

Bebauungsplan 9-60

Blatt 2 von 2 Blättern

Nebenzeichnung 1
Zulässigkeit nach Freistellung gemäß § 23 AEG



Maßstab 1 : 2000
0 20 40 60 80 100m

Planunterlage: Flurkarte von Berlin 1: 1000 verkleinert auf 1: 2000
Stand August 2012 mit Ergänzungen bis Juli 2015
Koordinatensystem Soldner Berlin Netz 88

Bebauungsplan 9-60

Zusammenzeichnung mit Änderungen vom 04.01.2016

für eine Teilfläche des ehemaligen Rangierbahnhofes Schöneweide zwischen der nördlichen Verlängerung der Landliegerstraße und der nördlichen Verlängerung der Hans-Schmidt-Straße sowie für Teilflächen der Grundstücke Groß-Berliner Damm 81/81A und 85 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteile Adlershof, Johannisthal und Schöneweide.

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

Konsolidierungsgebiet

Reserv. Wohngebiet

Allgemeines Wohngebiet

Besonders Wohngebiet

Dorfgebiet

Kerngebiet

Geschiebegebiet

Industriegebiet

Sondergebiet (Erholung)

Sond. Sondergebiet

WOCHEINHALBGEBIE

Städtebau

Baugrenze

Linie zur Angabe d. Umfangs von Abweichungen

Höhe baulicher Anlagen über einem Auspunkt

Wohngebiet

Wirtschaftsgebiet

Geschäftszentrum

Wohngebiet

Wirtschaftszentrum

Wohngebiet

Wirtschaftszentrum