Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt
II C 36-6142/XV-55a-1 Telefon: bei Durchwahl 9025-1149
intern: (925-1149)

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e
- zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 64 Abs. 3 der Verfassung von Berlin über Verordnung
über die Festsetzung des Bebauungsplans XV-55a-1
im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Adlershof

Ich bitte, gemäß Artikel 64 Abs. 3 der Verfassung von Berlin zur Kenntnis zu nehmen, dass die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt die nachstehende Verordnung erlassen hat:

V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplans XV-55a-1
im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Adlershof

Vom 1. Dezember 2011

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), in Verbindung mit § 9 Abs. 3, § 8 Abs. 1 und § 11 Abs.1 des Gesetzes zur Ausfüh-

rung des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan XV-55a-1 vom 10. Januar 2011 für eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ zwischen Groß-Berliner Damm, Zum Großen Windkanal, Katharina-Boll-Dornberger-Straße, Abram-Joffe-Straße, Karl-Ziegler-Straße und der Hermann-Dorner- Allee sowie für eine Teilfläche zwischen Erich-Thilo-Straße, Rudower Chaussee, Newtonstraße und der Straße Zum Großen Windkanal im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Adlershof, wird festgesetzt. Er ändert teilweise den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans XV-55a im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Johannisthal, vom 19. März 2002 (GVBl. 2002, S.122) festgesetzten Bebauungsplan.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abteilung Geoinformation, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können beim Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Abteilung Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt, Stadtplanungsamt und Vermessungsamt, kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuchs) und

2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 44 Abs. 4 des Baugesetzbuchs)

wird hingewiesen.

§ 4

(1) Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprüfen lassen will, muss

1. eine beachtliche Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften, die in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 des Baugesetzbuchs bezeichnet sind,

2. eine nach § 214 Abs. 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,

3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

4. eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind,

in den Fällen der Nummern 1 bis 3 innerhalb eines Jahres, in den Fällen der Nummer 4 innerhalb von zwei Jahren seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber der für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung schriftlich geltend machen. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Fristen werden die in Nummer 1 bis 4 genannten Mängel gemäß § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und gemäß § 32 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs unbeachtlich.

(2) Die Beschränkung des Absatzes 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 5

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

A. <u>Begründung:</u>

Übersicht:

I. Planungsgegenstand

I. 1. Veranlassung und Erforderlichkeit des Bebauungsplans
I. 2. Beschreibung des Planungsgebietes
I. 2.1 Lage und Funktion im Stadtgebiet
I. 2.2 Eigentumssituation
I. 2.3 Bestand- Nutzungen- Erschließung
I. 2.3.3 Technische Infrastruktur
I. 2.3.4 Vegetation
I. 2.3.5 Altlasten
I. 2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation
I. 2.4.1 Flächennutzungsplan / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
I. 2.4.2 Entwicklungsmaßnahme gem. § 169 BauGB
I. 2.4.3 Verbindliche Bauleitplanung
I. 2.4.4 Planfeststellung für die Straßenbahn aus 2002
I. 2.4.5 Denkmale
I. 2.4.6 Raumordnung und Landesplanung
I. 2.4.7 Landschaftsprogramm
I. 2.4.8 Zentren- Einzelhandelskonzept Treptow- Köpenick (2009)

II. Planinhalt

II. 1. Entwicklung der Planungsüberlegungen
II. 1.1 Ausgleichskonzeption für die Entwicklungsmaßnahme
II. 2. Intention des Planes
II. 3. Umweltbericht
II. 3.1 Einleitung
II. 3.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans
II. 3.1.2 Darstellung der einschlägigen Fachgesetze und in Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes
II. 3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
II. 3.2.1 Bestandsaufnahme/ derzeitiger Umweltzustand
II. 3.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

II. 3.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bie Nichtdurchführung der Planung
II. 3.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
II. 3.2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten
II. 3.3 Zusätzliche Angaben
II. 3.3.1 Beschreibung der Vorgehensweise, Hinweise zu aufgetretenen Schwierigkeiten bzw. weiteren Untersuchungsbedarf
II. 3.2.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen
II. 3.3.3 Zusammenfassung

II. 4. Wesentlicher Planinhalt
II. 4.1 Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen
II. 4.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
II. 4.1.2 Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen / Vorgartenzonen
II. 4.1.3 Dachneigung
II. 4.1.4 Dachaufbauten für Technik
II. 4.1.5 Straßenverkehrsflächen / Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
II 4.1.6 Gehrecht für die Allgemeinheit
II 4.1.7 Öffentliche Parkanlage
II. 4.1.8 Sonstige Begrünungsfestsetzungen
II. 4.1.9 Versickerung von Niederschlagswasser
II. 4.1.10 Minderung von Bodenversiegelung
II. 4.1.11 Begrenzung von Werbeanlagen
II. 4.1.12 Außerkrafttreten bestehender Festsetzungen
II. 5 Nachrichtliche Übernahmen
II. 6 Hinweise.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans
III. 1. Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung und Arbeitsstätten
III. 2. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung
III. 3. Auswirkungen auf die Zentrenstruktur und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung

IV. Verfahren
IV. 1. Beschluss über die außergewöhnliche stadtpolitische Bedeutung

IV. 2. Aufstellungsbeschluss

IV. 3. Geltungsbereichserweiterung

IV. 4. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

IV. 5. Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs.1 BauGB

IV. 6. Nachgang zu den Beteiligungen

IV. 7. Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs.2 BauGB

IV. 8. Nachgang zur Beteiligung der Behörden

IV. 9. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

IV. 10. Abgeordnetenhauszustimmung

Anhang: Pflanzliste für den Bebauungsplan XV-55a-1

I. PLANUNGSGEGENSTAND

I. 1. Veranlassung und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Veranlassung

Der Senat von Berlin hatte am 25. Oktober 1994 die Verordnung über die förmliche Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs einschließlich zweier Anpassungsgebiete zur Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ beschlossen (GVBl. S. 499 vom 21. Dezember 1994). Der Entwicklungsbereich umfasste zum Zeitpunkt der Festsetzung eine rund 420 ha große Fläche.

Auf Grund der §§ 165 bis 171 des Baugesetzbuchs (BauGB) wird im Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin in den Ortsteilen Adlershof und Johannisthal eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme vorbereitet und durchgeführt, um das Gebiet entsprechend seiner besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung Berlins einer neuen Entwicklung zuzuführen. Dies ist mit der Festsetzung des Bebauungsplans XV-55a erfolgt, dessen Ziele jedoch durch geänderte Rahmenbedingungen in weiten Teilen obsolet sind. Der Bebauungsplan XV-55a-1 ist Teil des Bebauungsplans XV-55a sowie größtenteils auch Teil der Entwicklungsmaßnahme.

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans XV-55a-1 war bzw. ist die geplante weitgehende Änderung der städtebaulichen Ziele und der Nutzungsstruktur für das Gebiet. Sie ist im Wesentlichen mit der geänderten Standortplanung der Humboldt-Universität zu Berlin (im Folgenden: HU) sowie den damit verbundenen geänderten Verabredungen zur Sicherung von Erweiterungsflächen für die HU begründet. Sie bewirken den Verzicht auf erneute Festsetzung von Sondergebietsflächen Hochschule (SO 1 bis SO 8 sowie SO 16 im festgesetzten Bebauungsplan XV-55a) sowie die Festsetzung eines Sondergebietes Hochschule auf Teilflächen des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA 8 im festgesetzten Bebauungsplan XV-55a).

Erforderlichkeit

Gemäß § 166 Abs. 1 S. 2 BauGB müssen für einen städtebaulichen Entwicklungsbereich ohne Verzug Bebauungspläne aufgestellt werden. Der am 19. März. 2002 festgesetzte Bebauungsplan XV-55a entspricht in einigen Teilflächen nicht mehr den heutigen Anforderungen an die Entwicklung des Gebietes. Er setzte für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XV-55a-1 schwerpunktmäßig Sondergebiete mit der

Zweckbestimmung Hochschule, allgemeine Wohngebiete mit hohen Dichten sowie eine Kindertagesstätte fest. Der Bebauungsplan XV-55a umfasst eine annähernd 34,8 ha große Fläche, während der neu aufzustellende Bebauungsplan XV-55a-1 sich über eine Fläche von etwa 20 ha erstreckt.

Die geänderten Ziele berühren für den größeren Teil des Plangebietes die Grundzüge der Planung, insbesondere durch

- die Überplanung des Erschließungssystems/ Änderung des Straßenrasters,
- Verlagerung/ Änderung von öffentlichen Grünflächen mit Spielplätzen,
- Änderungen der Gemeinbedarfseinrichtungen,
- Änderung der Art der Nutzung, vor allem von Sondergebieten - Hochschule - in allgemeine Wohngebiete sowie Gewerbegebiete,
- Abänderungen von Nutzungsmaßen und Gebäudehöhen.

Auch wenn die Verlagerung der Straßenbahntrasse aus der Wilhelm-Hoff-Straße in die den Geltungsbereich diagonal querende Grünfläche (Teilfläche des sogenannten Oktogons) nicht unmittelbar auf das Planungsrecht zielt, sind hiermit doch ganz wesentliche Änderungen der gesamten Gebietsstruktur verbunden.
Diese grundlegenden Änderungen machen die Neuaufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Im kleinen Teil des Plangebietes an der Rudower Chaussee soll – abweichend vom festgesetzten Bebauungsplan XV-55a – ein Ergänzungsbau zwischen den denkmalgeschützten Bestandsgebäuden im Sondergebiet Kultur und Soziales planungsrechtlich ermöglicht und eine Teilfläche des Platzes dem Sondergebiet zugeordnet werden.

I. 2. Beschreibung des Plangebietes

I. 2.1 Lage und Funktion im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt im Kernbereich des Wissenschaftsstandortes Adlershof im Südosten Berlins auf halbem Wege zwischen der Innenstadt und dem Flughafen Schönefeld und ist insbesondere durch die fußläufig gut erreichbare S-Bahnanbindung hervorragend mit diesen verbunden. Über die Hermann-Dorner-Allee besteht eine direkte Verbindung zur Autobahn A113. Die B 96a im Verlauf des Adlergestells ist eine Magistrale, die die Stadtmitte und das Umland in gleichem Maße gut erreichbar macht. Die Parallelverbindung zum Adlergestell,

der Groß-Berliner Damm, verläuft unmittelbar angrenzend an das Plangebiet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-55a-1 besteht aus zwei unterschiedlich großen Teilflächen, wobei die eine annähernd 19 ha groß ist, während die andere ca. 1 ha umfasst. Insgesamt wird somit ein etwa 20 ha großes Gebiet überplant.

Der große Teilbereich liegt zwischen den universitären Einrichtungen der HU Berlin entlang der Abram-Joffe-Straße und dem Landschaftspark, begrenzt im Südwesten von der Karl-Ziegler-Straße und im Nordosten vom Groß-Berliner Damm. Nordöstlich des Groß-Berliner Damms befinden sich das Büro- und Produktionsgebäude eines Solarmodulherstellers sowie ehemalige Kasernen, die als Bürogebäude genutzt werden. Unter anderem sind hier verschiedene Ämter des Bezirks Treptow-Köpenick untergebracht.

Der kleine Teilbereich umfasst insbesondere den Stadtplatz, das Forum, unmittelbar an der Rudower Chaussee in direkter Nachbarschaft zur Bibliothek und des Institutes für Psychologie der HU.

I. 2.2 Eigentumssituation

Bis auf das Grundstück Karl-Ziegler-Straße / Hermann-Dorner-Allee (Gewerbegebiete GE 1A und GE 1B) und die Laborhäuschen auf dem Forum befinden sich die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Eigentum des Landes Berlin.

I. 2.3. Bestand – Nutzungen – Erschließung

Einziger Gebäudebestand im gesamten Plangebiet sind drei ehemalige Kasernen des Wachregiments „Feliks Dzierzynski“ zwischen Abram-Joffe-Straße, Groß-Berliner Damm, Zum Großen Windkanal und Katharina-Boll-Dornberger-Straße sowie die beiden eingeschossigen denkmalgeschützten ehemaligen Laborgebäude auf dem Forum an der Rudower Chaussee. Die beiden Laborgebäude einschließlich der neu errichteten Zwischenbaus werden von der WISTA-MG genutzt. Die drei Kasernen werden als Verwaltungs- und Bürogebäude genutzt.

Auf der Fläche Karl-Ziegler-Straße/Abram-Joffe-Straße/Alexander-von-Humboldt-Weg wurden als Zwischennutzung 12 sogenannte Solarmover errichtet. Diese Zwischennutzung ist kurzfristig kündbar. Alle übrigen Flächen sind nicht bebaut bzw. wurden im Laufe des letzten Jahrzehnts beräumt.

Nordöstlich der Karl-Ziegler-Straße wurde im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche die provisorische Straßenbahnwendeschleife hergestellt.

Die an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Straßen sind hergestellt. Der Groß-Berliner Damm und die Hermann-Dorner-Allee sind Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes von Berlin. Innerhalb des Geltungsbereichs sind die Newtonstraße sowie der Alexander-von-Humboldt-Weg bis in Höhe künftige Wilhelm-Hoff-Straße gebaut. Letzterer dient dem Fuß- und Radverkehr.

Die innere Erschließung des Plangebietes ist bis auf die beiden genannten Abschnitte noch nicht erfolgt. Sie ist auf der Basis dieses Bebauungsplans herzustellen und durch Wohnwege innerhalb der Baugebiete zu ergänzen.

Auf der Rudower Chaussee verkehren mehrere Buslinien. Diese verbinden das Plangebiet mit dem nahe gelegenen S-Bahnhof Adlershof und dem Ortskern Johannisthal sowie dem U-Bahnhof Rudow. Auf dem Groß-Berliner Damm verkehrt eine Buslinie, die den S-Bahnhof Schöneweide mit dem Flughafen Schönefeld verbindet.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet im fußläufigen Einzugsbereich des S-Bahnhofes Adlershof und zweier Straßenbahnlinien, die von Rahnsdorf bzw. vom Alten Wasserwerk Friedrichshagen zum S-Bahnhof Adlershof fahren. Die Herstellung der Verlängerung der Straßenbahntrasse bis zur vorübergehenden Wendeschleife an der Karl-Ziegler-Straße ist abgeschlossen. Die Anlage ist seit dem 5.September 2011 in Betrieb.

I. 2.3.3 Technische Infrastruktur

Für die Vervollständigung der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur sind nach derzeitiger Einschätzung keine Probleme zu erwarten. In den bereits hergestellten Straßen sind alle notwendigen Medien verlegt. In den geplanten Straßen werden, nach Abstimmung mit den Versorgungsträgern, neue Leitungen verlegt.

Die Erschließung des Gebietes mit Fernwärmeversorgungsanlagen der BTB GmbH ist gesichert. Fernwärmeleitungen befinden sich im Groß-Berliner Damm, der Abram-Joffe-Straße, der Ernst-Lau-Straße sowie in der Erich-Thilo-Straße.

Die Entwässerung im Entwicklungsbereich erfolgt im Trennsystem. Dieses Grundprinzip soll beibehalten werden. Das Schmutzwasser wird in Druckleitungen zur Großkläranlage Waßmannsdorf befördert. Das anfallende Oberflächenwasser soll sowohl auf den Baugrundstücken als auch in den (noch herzustellenden) öffentlichen Straßenverkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung versickert werden.

Im Plangebiet selbst ist zwischen dem Groß-Berliner Damm und der Karl-Ziegler-Straße etwa mittig der künftigen Wilhelm-Hoff-Straße ein Regenwasserkanal verlegt. Dieser Regenwasserkanal, der teilweise in der Straßenverkehrsfläche und teilweise in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung liegt, verfügt über keine Anschlussmöglichkeiten, so dass er nicht der Entsorgung des im Gebiet anfallenden Regenwassers dienen kann.

I.2.3.4 Vegetation

Im Plangebiet sind insbesondere der teils solitäre Baumbestand und die offene Wiesenlandschaft prägend. Neben einem Birkenhain im Bereich der Hermann-Dorner-Allee/Groß-Berliner Damm sind die Kieferbestände nahe der Hermann-Dorner-Allee prägende Elemente. Eine genauere Beschreibung des Vegetationsbestandes ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

I.2.3.5 Altlasten

Im Bodenbelastungskataster sind Flächen des Plangebietes als Teilflächen der Altlastenverdachtsflächen mit den Katasternummern 7548 und 7679 kartiert. Die Teilfläche mit der Nr. 7548 ist bereits vom Verdacht auf schädliche Bodenverunreinigungen befreit. Auch das Gros der Teilfläche der unter 7679 geführten Verdachtsfläche wurde vom Verdacht auf schädliche Bodenverunreinigungen befreit. Bei den verbliebenen Verdachtsflächen handelt es sich um die mit Bestandsgebäuden belegten Flächen des SO Hochschule und der Fläche für den Gemeinbedarf.

I.2.4. Planungsrechtliche Ausgangssituation

I. 2.4.1 Flächennutzungsplan / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 9. Juni 2011 (ABl. S. 2343), stellt das Plangebiet in dem wirksam gewordenen Änderungsblatt als Bestandteil des FNP zwischen Groß-Berliner Damm und Newtonstraße sowie zwischen Landschaftspark und Rudower Chaussee als "gemischte Baufläche (M2)" dar. Im Südwesten schließt sich bis zur Karl-Ziegler Straße eine Sonderbaufläche „Wissenschaft“ an.

Das Mischgebiet, das Kerngebiet und die Fläche für Gemeinbedarf sind gemäß Entwicklungsgrundsatz 1 aus der Darstellung gemischte Baufläche (M2) entwicklungsfähig. Der Stadtplatz ist aus der Darstellung gemischte Baufläche im Regelfall entwickelt, da die Fläche unter 3 ha groß ist und nur lokale Bedeutung hat.

Die öffentlichen Parkanlagen und die Sondergebiete - Hochschule - sowie - Kultur und Soziales - sind aus der Darstellung gemischte Baufläche (M2) im Regelfall entwickelbar, da sie wegen ihrer geringen Größe unter die 3 ha Regelung fallen.

Abweichend von den Darstellungen des FNP liegen die allgemeinen Wohngebiete WA 4, WA 5, WA 8A/8B und WA 9A/9B sowie die Gewerbegebiete GE 1A/1B und GE 2A/2B in der als Sonderbaufläche „Wissenschaft“ dargestellten Fläche. Die allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2A, WA 2B, WA 3, WA 6A, WA 6B, WA 7A und WA 7B sind im FNP als gemischte Bauflächen dargestellt.

Die mit dem Bebauungsplan vorgelegte Planung entspricht jedoch im Zusammenhang betrachtet den Intentionen der geltenden FNP-Darstellungen. Der Bebauungsplan ist eine Konkretisierung der Planungsgrundzüge des FNP. Die mit dem FNP beabsichtigte Entwicklung im Gebiet zwischen Landschaftspark und der Rudower Chaussee bleibt gewahrt.

Das Sondergebiet für Wissenschaften wird im Gesamtplanungskontext in seiner Lage konkretisiert. Die Sondergebiete - Hochschule - haben sich stärker an der Rudower Chaussee entwickelt. Die Verschiebung der Lage der Sonderbaufläche ist als Randkorrektur anzusehen. Sie entspricht der realisierten Hochschulentwicklung in diesem Bereich und schließt auch die bereits an die Wissenschaftsverwaltung übertragenen Reserveflächen mit ein. Die Größenordnung dieser Flächen ist vergleichbar mit der im FNP dargestellten Sonderbaufläche. Die Entwickelbarkeit von allgemeinen Wohngebieten aus der Sonderbaufläche Wissenschaften ist im Sinne dieser Konkretisierung vertretbar, auch im Hinblick darauf, dass die Darstellungen im FNP nicht parzellenscharf sind. Da die Funktion

und Wertigkeit der Bauflächen sowie die Anforderungen an den Immissionsschutz nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben, stand der Entwicklung für eine Wohngebietsausweisung auf Grund der Langekonkretisierung der dargestellten Sonderbau- und gemischten Bauflächen aus dem FNP und dem Entwicklungsgrundsatz 1 nichts entgegen.
Die im FNP dargestellte gewerbliche Baufläche am Landschaftspark wird im Bebauungsplan XV-55a-1 geringfügig nach Norden erweitert. Die Gewerbegebiete haben insgesamt eine Größe unter 30.000 m² und sind von daher im Einzelfall entsprechend der 3-ha Regelung aus dem FNP entwickelt. Die erweiterte gewerbliche Baufläche ist gemäß Entwicklungsgrundsatz 1 (AV-FNP) aus dem FNP entwickelt, da die Funktion und Wertigkeit der Bauflächen sowie die Anforderungen an den Immissionsschutz entsprechend dem Entwicklungsgrundsatz gewahrt bleiben.

Entsprechend der spezifischen Charakteristik der M2-Flächen im FNP, aus der eine Mischung von unterschiedlichen Nutzungen entwickelt werden soll, sind die Allgemeinen Wohngebiete entwicklungsfähig. Die angestrebte Nutzungscharakteristik einer großräumigen Mischung bleibt bestehen.

Die allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2A, WA 2B, WA 3, WA 6A, WA 6B, WA 7A und WA 7B sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da sie zum einen in der Gesamtbetrachtung mit den weiteren angrenzenden Nutzungen der spezifischen Charakteristik der im FNP dargestellten gemischten Baufläche M2-Fläche entsprechen. Zum anderen sind die allgemeinen Wohngebiete auch aus der Sonderbaufläche „Wissenschaften“ entwickelt, da die Funktion und Wertigkeit der Bauflächen sowie die Anforderungen an den Immissionsschutz entsprechend dem Entwicklungsgrundsatz 1 gewahrt bleiben. Somit sind die allgemeinen Wohngebiete auf Grund der Lagekonkretisierung der dargestellten Sonderbau- und Gemischten Bauflächen aus dem FNP entwickelt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da es sich um Konkretisierungen der Planungsgrundzüge des FNP handelt.

I. 2.4.2 Entwicklungsmaßnahme gem. §169 BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt zum Teil noch innerhalb der am 25. Oktober 1994 förmlich festgelegten Entwicklungsmaßnahme (Verordnung über die förmliche Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs einschließlich zweier Anpassungsgebiete zur Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“, GVBl. S.

499 vom 21. Dezember 1994). Mit Beschluss des Senats von Berlin vom 1. Juli.2003 hat eine Umsteuerung einzelner Planungsziele der Entwicklungsmaßnahme stattgefunden. Mit Verordnung vom 21. März 2006 (GVBl. S. 293) wurde die Verordnung vom 7. Dezember 1994 für einzelne Teilbereiche aufgehoben, da die Entwicklungsziele für diese Teilbereiche bereits erreicht wurden. Dies betrifft im Planbereich auch die Flächen des Forums und die angrenzenden Flächen der HU.

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

I. 2.4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-55a-1 liegt innerhalb des am 19. März 2002 festgesetzten Bebauungsplans XV-55a (GVBl. vom 24. April 2002, S. 122) und überplant diesen in Teilbereichen. Neben allgemeinen Wohngebieten setzt der Bebauungsplan XV-55a insbesondere Sondergebiete für die Hochschule fest. Hinzu kommt die Sicherung einer Kindertagesstätte, von öffentlichen Grünflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie einem orthogonalen Raster von Straßenverkehrsflächen, welches auf Teilabschnitten erneut festgesetzt wird.

Die im Bebauungsplan XV-55a-1 neu festgesetzten Straßenbegrenzungslinien ändern nur zum Teil die im XV-55a festgesetzten Straßenbegrenzungslinien, überwiegend werden diese übernommen.

Im Sinne einer besseren Lesbarkeit des Planbildes ist auf die Darstellung der durch den Bebauungsplan XV-55a festgesetzten Baugrenzen in der Planunterlage größtenteils verzichtet worden. Sie werden im Zuge der Festsetzung des Bebauungsplans XV-55a-1 ohnehin weitestgehend aufgehoben.

Der Baumbestand ist im Rahmen der Festsetzung des Bebauungsplans XV-55a bilanziert und kann bei Einhaltung der textlichen Festsetzungen ausgeglichen werden. Nähere Ausführungen hierzu sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

I. 2.4.4 Planfeststellung für die Straßenbahn aus 2002

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-55a-1 unterliegen Teilflächen dem Fachplanungsrecht nach Personenbeförderungsgesetz. Der Planfeststellungsbeschluss vom 19.09.2002 sah für den Bau einer Straßenbahnanlage als Verlängerung der Straßenbahnstrecke vom S-Bahnhof Adlershof bis zum Wissenschaftsstandort eine Führung der Trasse über die Rudower Chaussee, die Max-Born-Straße und die Wilhelm-Hoff-Straße vor. Planfestgestellt wurde auch eine Gleiswendeschleife im allgemeinen Wohngebiet WA 4 (jetzt WA 3) des festgesetzten Bebauungsplans XV-55a, die als „Provisorium“ bis zur Durchbindung der Strecke zum S-Bahnhof Schöneweide in Betrieb genommen werden sollte. Der Planfeststellungsbeschluss wurde nicht komplett umgesetzt, da die Linienführung zwischenzeitlich geändert wurde (siehe unten). Die Neubaustrecke ist vom S-Bahnhof Adlershof bis einschließlich einer neu abgestimmten Wendeschleife an der Karl-Ziegler-Straße inzwischen realisiert worden. Mit Schreiben vom 3. November 2010 beantragte die BVG beim zuständigen Referat VII C der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung die Aufhebung der Planfeststellung für die Gleis- und Fahrleitungsanlagen in der Wilhelm-Hoff-Straße bis zur vormals vorgesehenen Gleisanlage. Mit Bescheid vom 12.05.2011 (1. Änderung des Planfeststellungsbeschlusses vom 19.09.2002) wurde die Planfeststellung für die o.g. Bahntrasse (innerhalb künftigen der Wilhelm- Hoff- Straße) mit Gleiswendeschleife aufgehoben.

Hinweis auf die geänderte Straßenbahnführung und nachrichtliche Übernahme der gebauten Wendeschleife

Das Plangebiet wird zukünftig von der Straßenbahntrasse in einer anderen Lage durchquert werden, als dies die Planfeststellung aus dem Jahre 2002 vorsah. In Abstimmung zwischen der BVG, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung dem Bezirk Treptow-Köpenick und der Adlershof Projekt GmbH wurde die Trassenführung für die Straßenbahnstrecke gegenüber der Planfeststellung geändert, um das zukünftige Wohngebiet nicht mit einer Straßenbahntrasse zu durchschneiden und bessere Standortqualitäten für den zukünftigen Wohnstandort zu erreichen. Die an der Planung Beteiligten hatten sich deshalb darauf verständigt, dass die Verlängerung der Straßenbau-Neubaustrecke von der Karl-Ziegler-Straße (Ecke künftige Wilhelm-Hoff-Straße) bis zum Groß-Berliner Damm nunmehr über die den Geltungsbereich diagonal querende Grünfläche (Teilfläche des sogenannten Oktogons) erfolgen und nicht, wie ursprünglich vorgesehen, über die Wilhelm-Hoff-Straße zum Groß-Berliner Damm.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-55a-1 wird darüber hinaus ein Gleichrichterwerk für die Straßenbahn unterzubringen sein. Die Rechtsgrundlage für den Bau der Straßenbahntrasse mit Haltestelle und einem Gleichrichterwerk wird durch ein

gesondertes Planfeststellungsverfahren nach Fachplanungsrecht geschaffen werden. Zuständig für die Durchführung des Verfahrens ist die Abteilung VII der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung in enger Abstimmung mit der BVG. Im Bebauungsplan erfolgt ein zeichnerischer Hinweis auf die geplante Trassenführung.

Die geänderte Linienführung hatte zur Folge, dass auch die seit dem 12.05.2011 planfestgestellte (provisorische) Straßenbahnwendeschleife nicht in der ursprünglichen Lage verblieb und stattdessen im Bereich der im Bebauungsplan XV-55a festgesetzten öffentlichen Grünfläche nordöstlich der Karl-Ziegler-Straße hergestellt wurde.

Der Bau erfolgte zunächst durch eine technische Zustimmung zur geänderten Planung. Da keine Belange von Privaten betroffen waren, war dies möglich. Die betroffenen Grundstücke befanden sich im Eigentum des Landes Berlin bzw. der WISTA-MANAGEMENT GMBH. Die provisorische Wendeschleife in der öffentlichen Grünfläche wurde zwischenzeitlich durch Planänderungsverfahren dem Fachplanungsrecht unterstellt und wird entsprechend nachrichtlich in den Bebauungsplanentwurf übernommen. Bei den dargestellten Linien handelt es sich nicht um die Gleisanlagen im engeren Sinne, sondern um die Fläche des Gesamtkomplexes der Straßenbahnwendeschleife bestehend aus Gleisen mit Bahnkörper, Grüngleis, Pauseneinrichtung und sämtlichen Nebenflächen.

I. 2.4.5 Baudenkmale

In der Berliner Denkmalliste, Stand 23. September 2009, sind die beiden Laboratoriumsgebäude im Sondergebiet Kultur und Soziales auf dem Forum an der Rudower Chaussee gemäß § 4 DSchG Bln eingetragen. Sie sind unter 09045242 Rudower Chaussee 17-21, 26-38, Deutsche Versuchsanstalt für Luftfahrt, 1932-39 von Hermann Brenner und Werner Deutschmann Institutsgebäude, Laboratoriumsgebäude der DVL, 1912-1914 (Newtonstraße 1) eingetragen und Teil eines in der Berliner Denkmalliste eingetragenen Denkmalbereichs (Gesamtanlage). Die Belange des Umgebungsschutzes gemäß § 10 DSchG Bln sind zu berücksichtigen. Die beiden Baudenkmale und der Denkmalbereich sind nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt. Der denkmalgeschützte Gebäudebestand bleibt erhalten und die Belange des Umgebungsschutzes werden nicht beeinträchtigt.

I.2.4.6 Raumordnung und Landesplanung

Für den vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Raumordnungsgesetz aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro

2007), (GVBl. S. 629) und der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. S. 182). Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung der Festlegungskarte 1 des LEP B-B zulässig. Die Siedlungsentwicklung soll gemäß § 5 Abs. 1 LEPro 2007 i. V. m. Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 auf diesen Raum gelenkt werden.

Dem Grundsatz der Raumordnung zur Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels und zur Sicherung einer verbrauchernahen Grundversorgung kann mit den Festsetzungen entsprochen werden (§ 5 Abs. 4 LEPro 2007).

Der Bebauungsplan berücksichtigt auch den Vorrang der Innenentwicklung und die Priorität der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen aus den Grundsätzen der Raumordnung § 5 Abs. 2 LEPro 2007 und 4.1 (G) LEP B-B.

I.2.4.7 Landschaftsprogramm

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 sind dem Umweltbericht in der Begründung zu entnehmen.

I.2.4.8 Zentren- und Einzelhandelskonzept Treptow-Köpenick (2009)

Das Zentren- und Einzelhandelskonzept 2009 für den Bezirk Treptow-Köpenick ist im Juli 2009 als fachlicher Teilplan der Bereichsentwicklungsplanung (BEP) von der Bezirksverordnetenversammlung Treptow-Köpenick beschlossen worden. Es ist als Ergebnis einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Das Zentrenkonzept hat seinen Niederschlag und seine Berücksichtigung im Bebauungsplan insbesondere in den textlichen Festsetzungen Nr. 4, 7, 10 und 12 gefunden.

II. Planinhalt

II. 1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Der Bebauungsplan XV-55a ist am 19. März 2002 festgesetzt worden. In der Folgezeit haben sich verschiedene Rahmenbedingungen geändert. So fand 2003 in Anbetracht des anhaltend hohen Leerstandes bei Wohnungen und Büroflächen eine grundlegende Überprüfung aller Entwicklungsziele statt. Ziel war es, die weiteren Ausgaben und finanziellen Risiken für das Land so weit wie möglich zu begrenzen bzw. zu reduzieren, jedoch weiterhin Voraussetzungen für eine geordnete Stadtentwicklung zu schaffen. Die geänderten Planungsziele wurden mit Beschluss des Senats von Berlin vom 1. Juli 2003 eine politisch bestätigte Vorgabe, die in der weiteren Planung zu berücksichtigen ist.

Zudem weicht die Standortentwicklung der Humboldt-Universität von den ursprünglichen Planungen insoweit ab, als dass das Institut für Biologie nicht nach Adlershof verlagert wurde, sondern im räumlichen Zusammenhang mit weiteren lebenswissenschaftlich ausgerichteten Arbeitsgruppen am Standort Mitte verbleibt und dort weiter entwickelt wird. Die ursprünglich vorgesehenen Hochschul-Reserveflächen nordwestlich der Abram-Joffe-Straße (dies waren im festgesetzten Bebauungsplan XV-55a: SO1, SO2, SO3, SO4, SO5, SO6, SO7, SO8) wurden in gemeinsamen Abstimmungsprozessen zwischen der HU und dem Plangeber reduziert bzw. in anderen Plangebieten verortet. Reserveflächen für künftige Bauvorhaben der HU werden nun teilweise an Standorten außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans gesichert. Sie folgen dem Leitprinzip der kurzen Wege auf dem Universitätscampus.

Auch für das festgesetzte SO16 besteht kein Bedarf für eine universitäre Nutzung mehr, so dass diese Fläche von Sondergebiet Hochschule in Kerngebietsfläche transformiert werden kann. Die beiden ehemaligen Kasernen an der Straße Zum Großen Windkanal sind als Reservestandorte für die HU zu sichern. Sie waren ursprünglich als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und sind derzeit als Büroflächen vermietet.

Die geplante Ansiedlung einer medizinischen Einrichtung in privatem Eigentum an der Karl-Ziegler-Straße/Hermann-Dorner-Allee führt zur Änderung der ursprünglichen Gebietsfest-setzung Sondergebiet - Hochschule - in Gewerbegebiet. Das Plangebiet nördlich der Abram-Joffe-Straße, nordöstlich der Karl-Ziegler-Straße soll überwiegend Wohnnutzungen und in untergeordnetem Maße gewerblichen Nutzungen dienen.

Die wohnungspolitischen und immobilienwirtschaftlichen Zielvorstellungen haben sich seit dem Jahr der Festsetzung deutlich verändert, so dass sich hieraus Änderungen der Festsetzungsstruktur ergeben. Verdichteter Geschosswohnungsbau in einem Umfang wie ursprünglich angedacht, wird in dieser Lage im Stadtraum nicht nachgefragt.

Eine Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte im Plangebiet ist nicht mehr vorgesehen, da in unmittelbarer Nähe an der Hans-Schmidt-Straße (Bebauungsplan XV-55ba) eine Kindertagesstätte mit 90 Plätzen im November 2010 eröffnet wurde.

Hinsichtlich der Führung der Straßenbahntrasse wurde eine verkehrstechnische Untersuchung in Auftrag gegeben, um alternativ die Trasse durch die Wilhelm-Hoff-Straße oder durch die Grünfläche des Oktogons zu untersuchen und zu bewerten. In die Entscheidungsfindung, die schließlich zugunsten der Trasse durch das Oktogon erfolgte, waren die zuständigen Fachbehörden wie auch die Berliner Verkehrsbetriebe intensiv einbezogen worden.

Die ehemalige Kaserne an der Abram-Joffe-Straße/Ecke Groß-Berliner Damm wird durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick genutzt. Diese Nutzung (Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltungseinrichtungen“) wird durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

Ausgehend von den geänderten Rahmenbedingungen wurde in einem mehrstufigen Prozess eine Planungsvariante entwickelt, die Grundlage des zu den frühzeitigen Beteiligungsschritten vorgelegten Bebauungsplanentwurfs wurde. Auf der Basis von vier durch ein Planungsbüro entwickelten städtebaulichen Varianten waren in den diskursiven Prozess neben dem Plangeber und dem Entwicklungsträger Adlershof Projekt GmbH, der Bezirk Treptow-Köpenick, Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungsbaugenossenschaften, Vertreter der Immobilienwirtschaft, Architekten und Planer einbezogen. Die städtebauliche Grundfigur wurde in den frühzeitigen Verfahrensschritten im Grundsatz bestätigt.

Darauf aufbauend wurden die Vorplanungen für die Straßen, die öffentlichen Grünflächen und die Straßenbahn-Neubaustrecke von der Karl-Ziegler-Straße (Ecke künftige Wilhelm-Hoff-Straße) bis zum Groß-Berliner Damm beauftragt. Die Ergebnisse der Vorplanungen sind in den Bebauungsplan eingeflossen.

II. 1.1 Ausgleichskonzeption für die Entwicklungsmaßnahme

Ausgleichskonzeption in der Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“
Der Entwicklungsbereich einschließlich seiner Anpassungsgebiete umfasste mit förmlicher Festlegung im Jahr 1994 ca. 420 ha. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen ist das Gebiet derzeit in 41 Bebauungspläne aufgeteilt, von denen 29 festgesetzt sind. Der Zuschnitt der Geltungsbereiche der Bebauungspläne in der Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ orientiert sich an städtebaulichen Zusammenhängen und durchführungsorientierten Kriterien. Aufgrund dieser Abgrenzung ergibt sich nicht immer die Möglichkeit einer Zuordnung von Eingriffs- zu Ausgleichsflächen innerhalb der jeweiligen Bebauungspläne. Neben den förmlichen Verfahren zu den einzelnen Bebauungsplänen wurde deshalb für die Entwicklungsmaßnahme eine Ausgleichskonzeption erarbeitet, die die insgesamt vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sowie den notwendigen Kompensationsbedarf im Zusammenhang betrachtet.

In der Entwicklungsmaßnahme kommen drei Ausgleichskonzepte zur Anwendung:

- Sammelausgleichsmaßnahmen im Landschaftspark,
- Ausgleich und Ersatz für den Bau von Straßen des Entwicklungsbereichs auf öffentlichen Grünflächen,
- Ausgleich und Ersatz für den Bau von Straßen auf den WISTA-Flächen (ehemalige Anpassungsgebiete).

Grundsätzlich werden für alle Bebauungspläne in der Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierungen erstellt, und ein Großteil des Ausgleichs bzw. der Minderung der Eingriffe in den Baugebieten wird durch die fast flächendeckende Festsetzung der so genannten „Ökostandards“

- Dachbegrünung
- Mindestanzahl von Bäumen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Begrenzung von GRZ
- wasserdurchlässige Wegeaufbauten
- Versickerung des Oberflächenwassers

gesichert. Dadurch wird auch gewährleistet, dass alle Investoren bzw. Bauherren gleiche Anforderungen aus ökologischer Sicht erhalten und nicht geografischen Zufällen unterliegen.

Für die Eingriffe, die nicht in den Baugebieten selbst ausgeglichen werden können, stellt der Landschaftspark innerhalb der Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ die zentrale Sammelausgleichsmaßnahme zum Ersatz für die Eingriffe in Natur und Landschaft

(§ 1a BauGB) einschließlich von Ersatzmaßnahmen für landesrechtlich besonders geschützte Biotope (§ 26 Berliner Naturschutzgesetz) der umliegenden Baufelder bzw. Bebauungspläne des Entwicklungsbereiches dar.

Bereits 1997 wurde eine Gesamtbewertung des ökologischen Eingriffs in Natur und Landschaft für alle Bebauungspläne der Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ durchgeführt, die seitdem regelmäßig fortgeschrieben wird. Im Ergebnis dieser gebietsweiten Ermittlung und Bewertung der durch die Planung vorbereiteten Eingriffe wurden Maßnahmen formuliert, die es ermöglichen, die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sowie des Landschaftsbildes auszugleichen.

Durch Umsetzung der Planungen der Entwicklungsmaßnahme kommt es in Einzelfällen auch zu einer Zerstörung oder erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung von gemäß § 26 a Berliner Naturschutzgesetz (NatSchG Bln) geschützten Biotopen (hier Trocken- und Halbtrockenrasen). Hierfür ist eine Genehmigung von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Dies ist förmlich als eigenständiges Verfahren durchzuführen, deshalb erfolgen die Ermittlung der Eingriffstatbestände gemäß § 1a BauGB und § 26 a NatSchG Bln sowie die jeweilige Benennung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen getrennt.

Die geschützten Biotope werden durch art- und wertgleichen Ersatz innerhalb des Landschaftsparks vollständig ersetzt und gesichert. Dieses Verfahren wurde mit den zuständigen Senatsverwaltungen und dem Naturschutzamt Treptow-Köpenick abgestimmt und seine Umsetzung beschlossen bzw. schon durchgeführt. Mit der Festsetzung des Landschaftsparks als öffentliche Grünfläche werden die hierin vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sowohl für die Eingriffe in Natur und Landschaft als auch für die Ersatzmaßnahmen für die Trocken- und Halbtrockenrasen planungsrechtlich gesichert.

Für den Landschaftspark wurden 1998 auf der Grundlage eines Entwurfs des Landschaftsarchitekturbüros Kiefer Bauplanungsunterlagen für die Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als Bestandteil der Planung des Landschaftsparks erstellt und bezüglich der Kosten geprüft. Mit den Sammelausgleichsmaßnahmen wurde / wird die Grundstruktur (Geländemodellierung, Ausbau und Baumpflanzungen) des Landschaftsparks seit 1998 hergestellt. Der Landschaftspark hat eine Größe von 65 ha. Die Finanzierung der erforderlichen zentralen Ausgleichsmaßnahmen für die privaten Bauflächen für den Entwicklungsbereich einschließlich seiner Anpassungsgebiete erfolgt gemäß § 147 BauGB als Ordnungsmaßnahme durch das Treuhandvermögen der

Entwicklungsmaßnahme. Diese Kosten werden (teilweise) refinanziert durch einen zusätzlichen Wertgewinn der damit „ausgleichsabgabefreien“ Grundstücke.

Die aus dem Bau von öffentlichen Straßen im Entwicklungsbereich resultierenden Ausgleichsmaßnahmen werden gesondert ermittelt. Die Finanzierung der Ausgleichsmaßnahmen von Erschließungsanlagen und öffentlichen Plätzen im Entwicklungsgebiet erfolgt als Kostenbestandteil der Bauplanungsunterlagen der jeweiligen Projekte über das Treuhandvermögen. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden auf öffentlichen Grünflächen außerhalb des Landschaftsparks realisiert. Hierbei handelt es sich um kleine Parks oder Promenaden, beispielsweise den „Aerodynamischer Park“, das „Robinienwäldchen“ oder das „Oktogon“.

Ebenfalls gesondert ermittelt wurden die Ausgleichsmaßnahmen in den Anpassungsgebieten (WISTA-Gebiet). Die WISTA-MG führte die Ausgleichsmaßnahmen prioritär auf ihren eigenen Flächen auf der Grundlage des Konzeptes des Landschaftsarchitekturbüros Poly durch. Die Ausgleichsmaßnahmen, die auf den WISTA-Freiflächen umgesetzt wurden, resultieren aus den Eingriffen auf den Flächen der im WISTA-Gebiet geplanten und mittlerweile gebauten Straßen. Die Eingriffe durch die Straßen wurden aufgrund der Flächenversiegelung und der Vernichtung von Baumbestand bewertet und monetär beziffert. Im Unterschied zu den Sammelausgleichsmaßnahmen Landschaftspark bzw. den Ausgleichsmaßnahmen in den übrigen öffentlichen Freiflächen wird der Eingriff zum großen Teil auf den „halböffentlichen“ nicht bebaubaren Grundstücksflächen der WISTA-MG ausgeglichen. In den Bauplanungsunterlagen für die WISTA-Freiflächen wurden die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit eingestellt. Die Maßnahmen der Freiflächengestaltung sind weitestgehend abgeschlossen. Weiterhin wurden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf der „Linse“ und dem „Akademieplatz“ (festgesetzte öffentliche Grünflächen) anteilmäßig von der WISTA-MG durchgeführt. Die erhöhten Ausgleichsbeträge für die Grundstücke der WISTA-MG wurden mit den Erschließungsleistungen der WISTA-MG verrechnet.

II. 2. Intention des Plans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans XV-55a-1 wird die planungsrechtliche Grundlage insbesondere für die Entwicklung des zweiten großen Wohnungsgebietes innerhalb des Entwicklungsbereiches „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ geschaffen. Das zukünftige Wohngebiet soll sich aber deutlich vom Charakter des Einfamilienhausgebietes „Wohnen am

Landschaftspark“ auf der Westseite des Landschaftsparks unterscheiden und für Geschosswohnungsbau, Reihen- und Atriumhäuser sowie für Stadthäuser und Stadtvillen in verschiedenen Eigentumsformen genutzt werden.

Mit der Festsetzung der Anzahl von IV – VI Geschossen und der Geschossflächenzahl GFZ von 1,5 bzw. 1,8 wird eine höhere und dichtere Randbebauung zum Groß-Berliner Damm und zum Universitätsgelände an der Abram-Joffe-Straße ermöglicht. Zwischen der Karl-Ziegler-Straße und der öffentlichen Grünfläche (Oktogon), durch die die Straßenbahntrasse geführt werden soll, sollen mit der Wohnnutzung verträgliche Gewerbeeinrichtungen entstehen.

Zur Ermöglichung eines weiteren Nutzungsspektrums wird an dem immissionsseitig stärker belasteten Eckbereich Hermann-Dorner-Allee/Groß-Berliner Damm ein Mischgebiet festgesetzt. Darüber hinaus wird auf einer Teilfläche entlang der Erich-Thilo-Straße, die sich bis an die Rudower Chaussee erstreckt, entsprechend der zentralen Funktion, die die Rudower Chaussee im Gesamtgefüge einnimmt, ein Kerngebiet ermöglicht.

Eine Vorhaltefläche für die Humboldt - Universität mit der Zweckbestimmung „Hochschule“ soll weiterhin in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem Institutsgebäude für Physik gesichert werden. Die Sondergebietsfläche „Kultur und Soziales“ an der Rudower Chaussee soll gegenüber der festgesetzten Fläche und den festgesetzten Baukörpern erweitert werden. Hinsichtlich der Art der Nutzung wird schließlich zur Sicherung der bezirklichen Verwaltungseinrichtung an der Abram-Joffe-Straße/Groß-Berliner Damm eine Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt.

Die nunmehr angestrebten Wohnungsangebote ziehen gegenüber dem festgesetzten Bebauungsplan Änderungen im Erschließungssystem und im Straßenraster sowie hinsichtlich der Positionierung der öffentlichen Grünflächen nach sich. Der Bebauungsplan dient der Sicherung dieses differenzierten Straßen- und Erschließungssystems, das attraktive öffentlichen Räume ermöglicht und zu einer Identitätsstiftung insbesondere innerhalb der neuen Wohngebiete beiträgt. Gleichzeitig dient das Erschließungsnetz der Verknüpfung mit dem Landschaftspark. Beabsichtigt ist zudem, das Netz so anzulegen, dass Durchgangsverkehr vermieden wird. Das öffentliche Straßen- und Wegenetz unterscheidet sich vom bereits festgesetzten Raster. Hinsichtlich des Groß-Berliner Damms folgt es dem Ausbaustand dieser Straße an seiner südwestlichen Seite.

Als Bestandteil des Netzes von öffentlichen Räumen sollen Grünflächen entstehen. Sie sollen stärker als noch im festgesetzten Bebauungsplan XV-55a auf den Landschaftspark zuführen und unterscheiden sich somit ebenfalls von den festgesetzten Grünflächen im Bebauungsplan XV-55a. Die Planungsabsicht einer Vervollständigung des Oktogons als öffentlicher Grünzug wird beibehalten, allerdings wird nun die Straßenbahntrasse hindurchgeführt. In den öffentlichen Grünflächen kann ein Teil des wertvollen Baumbestandes integriert und somit erhalten werden. Der besonders schützenswerte und stadtbildprägende Einzelbaumbestand in den Baugebieten wird durch Einzelfestsetzungen zum Erhalt geschützt werden.

Die Flächenverteilung auf die einzelnen Nutzungen sieht wie folgt aus:

	Fläche in m²
Geltungsbereich	199.349,8 m²
Allgemeine Wohngebiete	93.853,0 m²
Gewerbegebiete	27.067,4 m²
Sondergebiet - Hochschule -	7.614,0 m²
Sondergebiet - Kultur und Soziales -	1.828,6 m²
Mischgebiet	7.606,0 m²
Kerngebiet	2.395,2 m²
Gemeinbedarfsfläche	3.029,5 m²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	21.801,5 m²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	12.539,7 m²
Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz	4.518,8 m²
Sonstige Öffentliche Parkanlagen	12.296,6 m²

In Aussicht genommene Straßenbahntrasse	4.799,1 m²

II. 3. Umweltbericht

II. 3.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Nach § 2a BauGB sind die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes in einem Umweltbericht darzulegen, der einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan bildet.

Der inhaltliche Rahmen für die Umweltprüfung und den Umweltbericht ergibt sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 2 legt die Gemeinde für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist.

Die im Dezember 2009 durchgeführte frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB diente neben der Unterrichtung über die Planung auch dazu, Hinweise zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu geben.

Der hier vorgelegte Umweltbericht beachtet die im Rahmen dieses Beteilungsschrittes vorgebrachten und nach erfolgter Abwägung berücksichtigten Anregungen und Bedenken. Hinweise zu besonderen fachgutachterlichen Erhebungen, die über die vorgenommene faunistische Erfassung hinausgehen, wurden nicht gegeben.

II. 3.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-55a-1 liegt innerhalb des im Jahr 2002 festgesetzten Bebauungsplans XV-55a und überplant diesen in Teilbereichen. Durch zwischenzeitlich veränderte wohnungspolitische und immobilienwirtschaftliche Rahmenbedingungen sowie einer ebenfalls veränderten Standortentwicklungsplanung der Humboldt – Universität - Berlin (HU) ergaben sich veränderte Planungsziele. Für deren

Umsetzung war eine Überplanung von Teilflächen des festgesetzten Bebauungsplans XV-55a erforderlich.

Ursprünglich vorgesehene Hochschulreserveflächen wurden reduziert bzw. auf Standorten außerhalb des Geltungsbereichs gesichert. Damit ist die Festsetzung von Sondergebieten „Hochschule“ nur noch in einem deutlich geringen Umfang notwendig. Es verbleibt nur eine Teilfläche gegenüber dem Institut für Physik am Groß-Berliner Damm.

Dafür sind die Ansiedlung einer privaten medizinischen Einrichtung (Neuausweisung eines GE-Gebietes) und die Ausweitung der Wohnnutzungen vorgesehen. Es wird die Entwicklung eines zweiten großen Wohngebietes neben dem Einfamilienhausgebiet „Wohnen am Landschaftspark“ angestrebt. Das hiesige Wohngebiet soll sich jedoch mit Geschoss-wohnungsbau, mehrgeschossigen Reihen- und Atriumhäusern sowie Stadtvillen in seinem Charakter deutlich vom dem Einfamilienhausgebiet „Wohnen am Landschaftspark“ unterscheiden.

An der immissionsseitig stärker belasteten Ecke Groß-Berliner Damm / Hermann-Dorner-Allee soll ein Mischgebiet neu entstehen. Eine Gemeinbedarfsfläche für eine Kita ist nicht mehr erforderlich, da eine Kita in unmittelbarer Nähe an der Hans-Schmidt-Straße bereits errichtet wurde. Dafür wird zur Sicherung einer bestehenden Bezirkseinrichtung eine Fläche für Gemeinbedarf an der Abram-Joffe-Straße / Groß-Berliner Damm neu festgesetzt.

Schließlich wird die Sondergebietsfläche - Kultur und Soziales - an der Rudower Chaussee zur Verbindung der beiden bestehenden Baukörper geringfügig vergrößert und das dort östlich angrenzende Sondergebiet Hochschule wird neu als Kerngebiet festgesetzt. In der Gesamtheit vergrößert sich die Fläche der Baugebiete geringfügig von 14,1 auf 14,3 ha.

Dafür kann der Anteil der öffentlichen Straßenflächen von 4,3 ha auf 3,4 ha reduziert werden.

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt für die Baugebiete, bezogen auf die für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung relevante überbaubare Grundstücksfläche, mit einer GRZ von 0,4 für die Wohngebiete und einer GRZ von 0,6 bis 0,8 für die Sondergebiete – Hochschule - im wesentlichen unverändert. Die neuen Gewerbegebiete fügen sich mit einer GRZ von 0,6 in diesen Rahmen ein. Bei den randlichen Wohngebieten WA 2A, 6A, 6C, 7B, 8B und 9B handelt es sich jedoch um eine verdichtete Bebauung (Geschosswohnungsbau, Blockrandbildung), die zu einer Überschreitung der nach § 17 BauNVO zulässigen

Geschossfläche führt. Diese ist jedoch möglich, wenn wie in diesem Fall, besondere städtebauliche Gründe dies erfordern, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet bleiben und öffentliche Belange dem nicht entgegenstehen.

Durch der Festsetzung einer Begrenzung der GRZ-Überschreitung gemäß § 14 BauNVO erhöht sich die überbaubare Grundstücksfläche in den Baugebieten in Ihrer Gesamtheit nicht. Da auch der Anteil der Straßenflächen nicht zunimmt, ergibt sich planungsrechtlich gegenüber dem festgesetzten Bebauungsplan XV-55a kein neuer Eingriffstatbestand.

Die geplante Anlage der Straßenbahntrasse mit Gleichrichterwerk wird nicht über das Bebauungsplanverfahren gesichert. Planungsrecht wird hierfür über ein Planfeststellungsverfahren nach Fachrecht geschaffen. Im Bebauungsplan wird auf diesen Tatbestand lediglich hingewiesen.

Bezogen auf die Festsetzung von Grünflächen wird am Prinzip der Vervollständigung des Oktogons als öffentlicher Grünzug festgehalten. Ergänzend entstehen in Zuführung auf den Landschaftspark im Verlauf bzw. in der Verlängerung der Katharina-Boll-Dornberger-Straße zwei neue kleinere Grünflächen. Eine im festgesetzten Bebauungsplan XV-55a vorgesehene Grünfläche an der Wilhelm-Hoff-Straße/Groß-Berliner Damm entfällt dafür. Insgesamt nimmt der Anteil an öffentlicher Grünfläche geringfügig von 1,5 auf 1,7 ha zu.

Ergänzend zur Festsetzung von Grünflächen wird zwischenzeitlich gebietsprägender Einzelbaumbestand durch Einzelfestsetzungen gesichert. Hierbei handelt es sich um sieben Stiel-Eichen im Bereich der Wohn- und Gewerbegebiete.

Der Bebauungsplan trifft folgende umweltrelevante Festsetzungen :

- Beschränkung der GRZ-Überschreitung in den Baugebieten und den Flächen für Gemeinbedarf für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO auf 20 %. In Wohngebieten kann bei der Anlage von Wohnwegen in Ausnahmefällen eine Überschreitung von bis zu 50 % möglich sein.
- Zulassung von ausschließlich das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben in den GE 1B und 2 B, die unmittelbar an Wohngebiete angrenzen.
- Begrünung von ebenerdigen Stellplätzen (ein Baum je vier Stellplätze)

- Anlage von Flachdächern mit einer maximalen Dachneigung von 15°, die extensiv zu begrünen sind (mit Ausnahme von technischen Einrichtungen und Beleuchtungsflächen) in den Kern-, Misch- und Gewerbegebieten sowie in Wohngebieten mit höherer baulicher Dichte (GFZ > 1,5).
- Erhaltungsbindung für festgesetzte Einzelbäume, Nachpflanzung mindestens mit STU 25 cm.
- Pflanzbindung für Laubbäume. Je 400 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen. Laubbäume, die erhalten werden bzw. die für die Anlage von Sammelstellplätzen zu pflanzen sind, sind dabei einzurechnen.
- Versickerung von Niederschlagswasser über begrünte Versickerungssysteme sofern nicht wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
- Anlage von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau.
- Für Anpflanzungen gemäß der textlichen Festsetzung wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste empfohlen.

II. 3.1.2 Darstellung der einschlägigen Fachgesetze und in Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Die überörtlichen Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben sich aus dem Bundes- und Landes-Naturschutzgesetz und dem Landschaftsprogramm / Artenschutzprogramm Berlin.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Berliner Naturschutzgesetz (NatSchGBln)
(Eingriffsregelung / besonderer Artenschutz)

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 mini-

mieren bzw. – soweit dies nicht möglich ist – auszugleichen (§§ 14 bis 18 BNatSchG, § 14 NatSchGBln). Da der Bebauungsplan XV-55a-1 Teilflächen des festgesetzten Bebauungsplans XV-55a überplant, erfolgt eine Überprüfung in, ob sich ein weitergehendes planungsrechtliches Ausgleichsbedürfnis ergibt, oder ob es sich ausschließlich um bereits zulässige Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB handelt. Im Ergebnis ergeben sich keine zusätzlichen Ausgleichserfordernisse.

Die Vorschriften des § 44 BNatSchG erfordern eine Prüfung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden. Für die Rechtmäßigkeit eines Bebauungsplans muss sicher gestellt sein, dass das in der Bauleitplanung in Aussicht genommene Vorhaben die tatbestandlichen Voraussetzungen eines der Verbote des § 44 Abs. 1 und 3 des BNatSchG nicht erfüllt. Da es sich hier um ein Vorhaben gemäß § 30 bzw. § 33 BauGB handelt, sind die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote auf „europäisch“ geschützte Arten (Anhang IV der Fauna - Flora - Habitat - Richtlinie der Europäischen Gemeinschaft (FFH-RL) und europäische Vogelarten beschränkt. Zudem liegt für diese Arten ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nicht vor, „soweit die ökologische Funktion der vom Eingriff oder vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird“.

Ein Eintreten der in § 44 BNatSchG verbotenen Beeinträchtigungen der besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten kann z.B. durch geeignete Schutz-, Verhinderungs- und Vorbeugemaßnahmen vermieden werden. Ist dies nicht möglich, dann muss von der zuständigen Naturschutzbehörde eine Ausnahme gemäß § 45 BNatSchG oder eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG in Aussicht gestellt sein. Aufgrund des Vorkommens europäischer Vogelarten im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine artenschutzrechtliche Einschätzung Bestandteil des Umweltberichtes. Im Ergebnis werden Maßnahmen zur Erfüllung der artenschutzrechtlichen Anforderungen notwendig.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie in den umliegenden Bereichen insbesondere auch am Groß-Berliner-Damm gibt es keine Industriebetriebe, die eine Berücksichtigung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) oder des Gesetzes die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) erforderlich machen würden.

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 (ABl. S.2331), zuletzt geändert am 27. Juni 2006 (ABl. S. 2305), liegt der Geltungsbereich nach Nutzungsänderung gemäß FNP 2004 innerhalb eines Siedlungsgebietes. Hierfür werden u.a. folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Erhöhung naturhaushaltswirksamer Flächen (z.B. Dach-, Hof-, Fassadenbegrünungen)
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme

Berliner Wassergesetz

Das Berliner Wassergesetz regelt die Bewirtschaftung von Gewässern und enthält Bestimmungen für das Grundwasser. Oberflächengewässer sind in Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden. Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist oder sonstige signifikante nachteilige Auswirkungen auf den Zustand der Gewässer nicht zu erwarten sind und sonstige Belange nicht entgegenstehen, soll gemäß § 36a das Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden. Diese Regelung soll als Festsetzung in den Bebauungsplans aufgenommen werden.

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

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

Erholung und Freiraumnutzung

Der Geltungsbereich liegt in einem Änderungsbereich gemäß FNP. Für ein zukünftiges Wohnquartier werden folgende Ziele benannt:

- Anlage zusammenhängender Grünflächen / Parkanlagen mit vielfältiger Nutzung
- Anlage nutzbarer privater und halböffentlicher Freiräume

Anbindung, Verknüpfung mit übergeordneten Grünzügen

Im Ergebnis der Umweltprüfung werden zur Umsetzung der Zielsetzungen des LaPro textliche Festsetzungen zur Beschränkung der GRZ-Überschreitung (Bodenschutz), zur Begrünung von Grundstücken und Stellplätzen, zur Dachflächenbegrünung (Biotop- 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 Vorhabensträger sicherzustellen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen der geschützten Bäume unterbleiben. Da der Eingriff in den Baumbestand bereits im Rahmen des festgesetzten Bebauungsplans XV-55a bilanziert wurde und Eingriffe in Baumbestände, die im festgesetzten Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt wurden, nicht erfolgen, ergibt sich hier kein neu zu betrachtender Sachverhalt.

Bodenschutzgesetz, 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 wurden textliche Festsetzungen zur Begrenzung der GRZ-Überschreitung und zur Versickerung von Niederschlagswasser in den Bebauungsplan aufgenommen.

II. 3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

II. 3.2.1 Bestandsaufnahme / derzeitiger Umweltzustand

Schutzgut Menschen

Das Plangebiet liegt im Kernbereich des Wissenschafts- Wirtschafts- und Medienstandortes Adlershof zwischen der universitären Einrichtung der HU im Süden und dem Landschaftspark im Norden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen die Voraussetzungen für ein zweites großes Wohngebiet innerhalb des Entwicklungsbereiches „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ geschaffen werden. Es soll eine Mischung aus mehrgeschossigen Wohnhäusern, Stadtvillen, Punkthäusern und Townhouse-Projekten entstehen. Damit unterscheidet sich das zukünftige Wohngebiet deutlich von dem Einfamilienhausgebiet „Wohnen Am Landschaftspark“ an der Westseite des Landschaftsparks.

Somit ist in Bezug auf die menschliche Gesundheit zu prüfen, inwieweit die Wohnnutzungen durch Emissionswirkungen angrenzender Nutzungen wie Gewerbe oder Verkehr beeinträchtigt werden können.

Berücksichtigung hierbei findet, dass bei Festsetzungen von Gebietsnutzungen in den angrenzenden Bebauungsplänen diese geplante Wohnnutzung bereits weitestgehend Berücksichtigung fand. So wurden zum Beispiel in dem Bebauungsplan 9-16 Begrenzungen von Immissionswirkungen bei den Gewerbegebietsausweisungen auf der Basis eines Fachgutachtens festgesetzt, das entsprechende Werte unter Einbeziehung einer Wohngebietsentwicklung im Bebauungsplan XV-55a ermittelt hat. Diese Begrenzungen sollen auch im Bebauungsplanentwurf 9-15 festgesetzt werden. Im östlich angrenzenden Bebauungsplan XV-55c sind angrenzend an den Groß-Berliner Damm Gewerbegebiete festgesetzt, in denen nur Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Auch die Festsetzung eines Mischgebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XV-55a-1 trägt dem Sachverhalt des Immissionsschutzes Rechnung (künftige Verkehrsbelastung Hermann-Dorner-Allee / Groß-Berliner Damm).

Hinsichtlich der Erholungsnutzungsnutzung wird vorrangig überprüft, ob eine ausreichende Grünversorgung für das neu geplante Wohngebiet gegeben ist und ob Anbindungen an

übergeordnete Grünflächen wie dem Landschaftspark möglich sind. Aktuell hat der Großteil des Geltungsbereichs als frei zugängliche Brachfläche (Wiesenfläche mit Gehölzbestand) nur eine informelle Bedeutung für die Erholungsnutzung (Wegeabkürzung, Hundeauslaufgebiet).

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich finden sich mit den beiden Laborgebäuden auf dem Forum an der Rudower Chaussee zwei denkmalgeschützte Gebäude, die im Bestand erhalten bleiben. Sie sind unter der Nummer 09045242 in der Denkmalliste des Landes Berlin geführt und Bestandteiles einer Gesamtanlage (Baudenkmale Deutsche Versuchsanstalt für Luftfahrt 1932-39 und Laboratoriumsgebäude der DVL) für die bei Planungen in der Nachbarschaft der Umgebungsschutz gemäß § 10 DSchG Bln zu berücksichtigen ist. Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmalen liegen nicht vor.

Schutzgut Boden / Altlasten

Für dieses Schutzgut bestehen insofern Empfindlichkeiten, als es sich um im Bestand gering versiegelte Böden handelt, die im Übergang zum Landschaftspark gemäß Umweltatlas Berlin (Karte 01.01) noch eine naturnahe Prägung aufweisen. Ihre Leistungsfähigkeit in Bezug auf die natürlichen Bodenfunktionen wird in der Gesamtheit jedoch als gering eingestuft (Karte 01.12.06, Umweltatlas).

Im Bodenbelastungskataster sind zwar Flächen des Plangebietes als Teilflächen der Altlastenverdachtsflächen mit den Katasternummern 7548 und 7679 kartiert, aber bereits größtenteils vom Verdacht auf schädliche Bodenverunreinigungen befreit. Bei den verbliebenen Verdachtsflächen handelt es sich um das Sondergebiet - Hochschule - und die Fläche für den Gemeinbedarf. Es betrifft die bereits bebauten Flächen, bei denen generell keine Befreiung erfolgt, da unterhalb des Gebäudebestandes keine Untersuchungen stattfinden können. Gefahren gehen nach Auffassung der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz von den Verdachtsflächen nicht aus, so dass der Verdacht mit den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht in Konflikt steht bzw. einer Gebietsentwicklung nicht entgegensteht.

Schutzgut Wasser

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Oberflächengewässer kommen nicht vor. 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 nordwestliche 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 zugrunde gelegt.

Die Möglichkeit einer dezentralen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers Vor-Ort wurde bereits in einem Fachgutachten überprüft. Demnach ist eine Versickerung des Wassers von Gebäudedachflächen und Straßen im Gebiet möglich.

Hiermit können erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Bodenwasserhaushalt und das Grundwasser vermieden werden. Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden. Somit ergeben sich für das Schutzgut Wasser keine besonderen Konfliktpotentiale.

Schutzgüter Klima und Luft

Gemäß der Karte 04.11.1 des Umweltatlas Berlin (Klimaökologische Funktionen) wird der größte Teil des Geltungsbereiches (nördlich der Abram-Joffe-Straße) entsprechend seiner aktuellen Struktur als Freifläche und damit als Kaltluftentstehungsgebiet mit einem mittleren Kaltluftmassenstrom eingestuft. Flächen südlich der Abram-Joffe-Straße werden als Siedlungsräume mit mäßiger stadtklimatischer Belastung eingestuft. Besondere Luftaustauschbahnen bestehen nicht.

In der Karte 04.11.2 (Planungshinweise Stadtklima) wird den Freiflächen eine sehr hohe stadtklimatische Bedeutung beigemessen. Aufgrund des direkten Bezuges zu belasteten Siedlungsräumen haben sie eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen. Die Errichtung von Austauschbarrieren soll vermieden werden. Es soll eine Vernetzung mit angrenzenden Freiflächen angestrebt werden.

Die Siedlungsflächen im Süden werden als Belastungsbereiche mit jedoch meist nur geringer bioklimatischer Belastung eingestuft. Vorhandene Freiflächen sollen erhalten, weitere Verdichtung vermieden werden, bauliche Verdichtungen sollen vermieden werden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen – Biotopstruktur / Gehölzbestand

Der Geltungsbereich ist im Bestand nur zu sehr geringen Teilen bebaut (Forum an der Rudower Chaussee, ehemalige Kasernengebäude am Groß-Berliner Damm). Der größte Teil der Flächen ist nicht bebaut oder wurde zwischenzeitlich beräumt. Hier dominiert derzeit eine offene Wiesen- und Staudenflur (meist ruderale Halbtrockenrasen). Im westlichen Teil des Areals (westlich Newtonstraße) sind die Freiflächen mit Solarmodulen bestanden. Aktuell sind punktuell im nördlichen Teil des Geltungsbereiches Bereiche in den ruderalen Halbtrockenrasen vorhanden, in denen Trockenrasenarten wieder vorkommen.

Ursprünglich im Bereich nördlich der zukünftigen Wilhelm-Hoff-Straße großflächig verbreitete gesetzlich geschützte Biotope (ca. 6,9 ha Magerrasenflächen) sind mit der Räumung, die im Vorgriff auf die geplante Entwicklung mit der Festsetzung des Bebauungsplans XV-55a Anfang des Jahrtausends vorgenommen wurden, beseitigt worden. Der Ausgleich dafür ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XV-55a geregelt worden. Hierfür wurde die Neuanlage und Entwicklung von Magerrasenflächen im Landschaftspark vorgenommen.

Als gebietsprägend hat sich inzwischen ein teils solitärer, teils durch Gruppen gekennzeichneter Baumbestand entwickelt. Hervorzuheben sind hier besonders etliche solitäre Alt-Eichen, ein Birkenhain sowie Kiefern- und Pappelaufwuchs am Nordrand des Geltungsbereiches und im zukünftigen WA 7 an der Newtonstraße ein Pappel-Robiniengehölz sowie ein Weidengebüsch.

Der Kiefern- und Pappelaufwuchs am Nordrand des Geltungsbereiches hat in etwa eine Größe von 1,3 ha. Der Kiefern und Pappelbestand ist wenig strukturiert. Unterschiedliche Baumschichten sind nicht vorhanden, da es sich um einen jungen gleichaltrigen Bestand handelt. Eine Strauchschicht ist aufgrund des dichten Baumstandes ebenfalls nicht ausgebildet. Auffällig sind einige am Südrand des Kiefernbestandes vorhandene Alt-Eichen (4 Exemplare), von denen drei durch Einzelfestsetzungen erhalten bleiben. Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung wurde seitens der Forstbehörde der Hinweis gegeben, dass es sich bei diesem Gehölzbestand um Wald handeln könnte. Eine abschließende Entscheidung hierüber trifft die Forstbehörde nach Ortsbegehung und Prüfung des Sachverhaltes im Rahmen der Trägerbeteiligung.

Vom übrigen gebietsprägenden Baumbestand bleiben große Teile des Birkenhaines (ca. 25-30 Bäume) im Nordosten entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans XV-55a erhalten. Zwischenzeitlich gebietsprägende Alt-Eichen werden durch Einzelbaumfestsetzungen ebenfalls erhalten. Von 11 markanten Exemplaren können 7 erhalten bleiben. Die übrigen Gehölze gehen verloren. Eine Bilanzierung des Eingriffs in den geschützten Baumbestand erfolgte bereits im Rahmen des festgesetzten Bebauungsplans XV-55a.

Schutzgut Tiere und Pflanzen – Fauna

Im Ergebnis einer faunistischen Potenzialeinschätzung, die im Spätsommer 2009 vorgenommen wurde, weisen insbesondere die vorhandenen offenen Wiesen und Staudenfluren aber auch die Gehölzbestände eine potenzielle Eignung als Habitate für artenschutzrechtliche relevante Artengruppen, hier vor allem für die Avifauna und auch für Reptilien auf.

Daraufhin wurde im Jahr 2010 eine faunistische Untersuchung durchgeführt, die zum Zeitpunkt Ende Juni die nachfolgend zusammengefassten Ergebnisse erbrachte. Der Endbericht liegt seit Mitte Juli 2010 vor.

Avifauna
Folgende Arten wurden 2010 im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-55a-1 erfasst:

Art	RL B	RL D	Anh. I VRL	BArtSchV	Status
Amsel Turdus merula					B
Bachstelze Motacilla alba	V				N
Blaumeise Parus caeruleus					B
Bluthänfling Acanthis cannabina		V			N
Eichelhäher Garrulus glandarius					B
Elster Pica pica					N

Art	RL B	RL D	Anh. I VRL	BArtSchV	Status
Feldsperling Passer montanus	V	V			B
Girlitz Serinus serinus	V				B
Grünfink Chloris chloris					B
Haubenlerche Galerida cristata	2	1		§§	B
Hausrotschwanz Phoenicurus ochruros					N
Heidelerche Lullula arborea	3	V	I	§§	B
Klappergrasmücke Sylvia curruca					B
Kohlmeise Parus major					B
Nachtigall Luscinia megarhynchos					B
Nebelkrähe Corvus cornix					N
Ringeltaube Columba palumbus					B
Star Sturnus vulgaris					B
Steinschmätzer Oenanthe oenanthe	2	1			B
Stieglitz Carduelis carduelis					N
Straßentaube Columba livia domestica	N				N
Turmfalke Falco tinnunculus					N

RL B = Rote Liste Berlin; RL D= Rote Liste Deutschland; Anh I VRL= Anhang I Art der Vogelschutzrichtlinie

BArtSchVO §§: streng geschützte Art nach Bundesartenschutz-Verordnung
B =Brutvogel; N = Nahrungsgast

Von den Brutvorkommen hervorzuheben sind:
ein Revier des Steinschmätzers (stark gefährdet) im Bereich der Solarmodule. Das Vorkommen ist im Zusammenhang mit der größeren lokalen Population im Landschaftspark zu sehen.
ein Revier der Heidelerche (gefährdet). Diese Art kommt im nicht bebauten, gehölzarmen und teilweise nur lückig bewachsenen östlichen Bereich vor. Das Vorkommen steht ebenfalls im Zusammenhang mit weiteren Brutvorkommen in der Umgebung (Landschaftspark).
ein Revier der Haubenlerche (stark gefährdet) im Bereich der Solarmodule.

Darüber hinaus ist das Gebiet wenig artenreich und die vorkommenden Brutvögel konnten meist nur mit einzelnen oder wenigen Revieren nachgewiesen werden. In den heckenartigen Strukturen im östlichen Teil kommen Nachtigall und Klappergrasmücke vor. Der Kiefernaufwuchs ist kaum besiedelt (Ringeltaube, Eichelhäher). Höhlenbrüter (Kohlmeise, Blaumeise, Star) wurden aufgrund des nur geringen Altbaumbestandes auch nur vereinzelt nachgewiesen. Die Freiflächen werden v.a. als Nahrungshabitate genutzt (Elster, Nebelkrähe, Star). Die verbleibenden Freiflächen bieten aufgrund des Störpotenziales (Mahd, v.a. Hundeauslauf) nur für wenige anspruchslose Arten (Amsel, Kohlmeise, Blaumeise, Grünfink) Lebensraum.

Reptilien
Das vermutete Vorkommen der Zauneidechse konnte nicht bestätigt werden, obwohl die Art im angrenzenden Landschaftspark vorkommt. Ein Grund dürfte sein, dass die Freiflächen gemäht werden und damit eine überwiegend homogene Vegetationsstruktur geschaffen wird, die der Zauneidechse nicht behagt.

<u>Schutzgut Landschaft</u>

Derzeit wird das Landschaftsbild im größeren nördlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (nördlich der Abram-Joffe-Straße) durch offene Freiflächen, die durch einzelne Gehölzgruppen und markante Einzelbäume gegliedert sind, geprägt. Im westlichen Bereich stehen Solarmodule auf den Flächen. Die wiesenartigen Freiflächen sind nach Beräumung des Geländes auf offenen Bodenflächen entstanden und dokumentieren seit etwa 5-10 Jahren den Übergangsstatus des Raumes. Die Beräumung des Geländes erfolgte

auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplans XV-55a bereits im Vorgriff auf künftige Gebietsnutzungen. Die Solar-Module stellen eine Zwischennutzung dar.

Durch das längere Brachestadium konnten sich vorhandene Gehölzbestände sukzessionsbedingt weiter entwickeln. Hervorzuheben sind hier die Kiefern- und Pappelbestände im Norden, der Birkenhain im Nordosten und v.a. Alt-Eichen, die nunmehr markante Einzelexemplare darstellen.

Die Teilflächen an der Rudower Chaussee und südlich der Abram-Joffe-Straße sind bebaut. Hier werden durch den Bebauungsplan keine grundlegenden strukturellen Änderungen vorbereitet.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben sich v.a. durch die Überbauung der größeren Freifläche im Norden. Hier findet eine grundlegende Veränderung statt. Diese ist jedoch bereits durch den festgesetzten Bebauungsplan XV-55a vorbereitet und hinsichtlich des Eingriffstatbestandes bilanziert.

II. 3.2.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Schutzgut Menschen

Bezüglich des Schutzguts Menschen stehen Fragen des Wohlbefindens und der Gesundheit im Vordergrund der Umweltprüfung. Gegenstand der Prognose sind damit mögliche Beeinträchtigungen von Wohnnutzungen, des Wohnumfeldes sowie der Erholungsnutzung durch schädliche Immissionen (v.a. Lärm). Somit ist in Bezug auf die menschliche Gesundheit zu prüfen, inwieweit die gegenüber dem festgesetzten Bebauungsplan XV-55a erweiterten Wohnnutzungen durch Emissionswirkungen angrenzender Nutzungen wie Gewerbe oder Verkehr beeinträchtigt werden können.

Bei Festsetzungen von Gebietsnutzungen in den angrenzenden Bebauungsplänen fand diese geplante Wohnnutzung bereits weitestgehend Berücksichtigung. So wurden in den Bebauungsplänen 9-15 und 9-16 Begrenzungen von Immissionswirkungen bei den Gewerbegebietsausweisungen auf der Basis ein Fachgutachtens festgesetzt, das entsprechende Werte unter Einbeziehung einer Wohngebietsentwicklung im Bebauungsplan XV-55a ermittelt hat. Auch die Festsetzung eines Mischgebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XV-55a-1 trägt dem Sachverhalt des Immissionsschutzes Rechnung (künftige Verkehrsbelastung Hermann-Dorner-Allee/Groß-Berliner Damm).

Da die im Geltungsbereich neu ausgewiesenen Gewerbeflächen durch eine medizinische Einrichtung genutzt werden, sind ausgehend von einer solchen Nutzung keine gewerbegebietstypischen Lärmimmissionen zu erwarten. Zur Vermeidung möglicher Nutzungskonflikte wird zudem die Nutzung für die den Wohngebieten nächstliegenden Gewerbegebiete GE 1B und GE 2B eingeschränkt. Es sind nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbenutzungen möglich.

Damit sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Wohnnutzungen im Geltungsbereich zu erwarten. Bei den allgemeinen Wohngebieten WA 2A, 6A, 6C, 7B, 8B und 9B handelt es sich um eine verdichtete Bebauung (Geschosswohnungsbau, Blockrandbildung), die zu einer Überschreitung der nach § 17 BauNVO zulässigen Geschossfläche führt. Diese ist jedoch möglich, wenn wie in diesem Fall, besondere städtebauliche Gründe dies erfordern, allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden bleiben und öffentliche Belange dem nicht entgegenstehen. Das Thema der Berücksichtigung der allgemeinen der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird im Rahmen der Begründung der entsprechenden Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung ausführlich erläutert.

Auswirkungen von Lärmbelastungen durch die geplante Straßenbahn werden im Rahmen des dafür notwendigen Planfeststellungsverfahrens geprüft.

Hinsichtlich der Erholungsnutzungsnutzung ist die Versorgung der neu entstehenden Wohngebiete mit wohnungsnahem Grün durch die Grünflächen des Oktogons und die beiden zusätzlichen Grünflächen an der Katharina-Boll-Dornberger-Straße (davon eine mit öffentlichem Kinderspielplatz) in ausreichendem Maße gesichert. Zudem ist über diese Grünflächen und straßenunabhängige Rad- und Fußwege eine direkte Anbindung an den Landschaftspark Adlershof gegeben. Damit ist auch eine große siedlungsnahe Grünfläche gut erreichbar. Negative Auswirkungen in Bezug auf die Erholungsnutzung sind damit nicht zu erwarten.

<u>Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter</u>

Negative Umweltauswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu erwarten, da die Baudenkmale im Bereich der Sonderfläche Kultur an der Rudower Chaussee erhalten bleiben und die vorgesehene Verbindung der beiden Baukörper denkmalgerecht erfolgt.

Schutzgut Boden

Im Bereich der zukünftigen Wohngebiete, dem Mischgebiet und den Gewerbegebieten können ausgehend von den festgesetzten Grundflächenzahlen und der möglichen Überschreitungen insgesamt ca. 6,9 ha derzeit unversiegelte Fläche überbaut werden. Betroffen hiervon sind Böden naturnaher Prägung, jedoch mit einer geringen Leistungsfähigkeit in Bezug auf die natürlichen Bodenfunktionen.

Diese Eingriffe wurden jedoch schon durch die Festsetzungen des Bebauungsplans XV-55a ermöglicht. Ausgehend von der planungsrechtlichen Situation ergibt sich kein neuer Eingriffstatbestand. Wie dargelegt, überschreitet die überbaubare Fläche weder im Bereich der Baugebiete noch auf der Fläche für Gemeinbedarf das Maß an Überbauung, das bereits durch die Festsetzungen des Bebauungsplans XV-55a ermöglicht wurde. Hierfür wurden Maßnahmen zum art- und wertgleichen Ausgleich im Landschaftspark bereits realisiert.

Auch wird der Anteil der Straßenfläche nicht größer, so dass sich in der Gesamtheit kein neuer oder zusätzlicher Ausgleichsbedarf ergibt. Die Maßnahmen zum art- und wertgleichen Ausgleich wurden bereits im Landschaftspark realisiert.

Durch Begrenzung der GRZ-Überschreitungen für alle Baugebiete reduziert sich die maximal überbaubare Fläche bezogen auf den gesamten Geltungsbereich sogar von 8,6 ha auf 8,2 ha.

Zusammen mit einer Reduzierung der Straßenflächen von 4,3 ha auf 3,4 ha wird der Eingriff bezogen das Schutzgut Boden sogar gegenüber den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans XV-55a verringert.

In diesem Rahmen ist dann auch eine zusätzliche Flächenüberbauung durch Wohnwege in den Wohngebieten (Erhöhung der GRZ-Überschreitung von 20 %) gemäß TF 13 ausnahmsweise durchführbar.

Weiterhin wird durch die Festsetzung zur Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken eine Verschlechterung im Boden-Wasserhaushalt vermieden, die Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt wird nicht beeinträchtigt.

Zur Minderung der Bodenversiegelung in der Gesamtheit trägt schließlich auch die textliche Festsetzung zur Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen bei der Anlage von Erschließungswegen bei.

Schutzgut Wasser

Da Oberflächengewässer nicht betroffen sind, ist vorrangig zu klären, ob es durch die Überbauung von Flächen zu Veränderungen in Bezug auf die Grundwassersituation und die Grundwasserneubildung kommt.

Maßgeblich ist hierfür die Entwässerung des anfallenden Regenwassers in den Baugebieten. Aktuell versickert das Niederschlagswasser in den derzeit unbebauten Gebieten nördlich der Abram-Joffe-Straße, Ableitungen in die Kanalisation finden nicht statt.

Durch die textliche Festsetzung zur Vor-Ort-Versickerung von Niederschlägen in den Baugebieten sowie einer für die Nebenstraßen im Entwicklungsgebiet üblichen Muldenversickerung (Regelung außerhalb des Bebauungsplans) soll eine weitgehende Aufrechterhaltung des Status-quo- sichergestellt werden. Die vorherrschenden Bodenverhältnisse und Grundwasserstände sind untersucht worden, so dass feststeht, dass im Regelfall die vorgeschriebene Versickerung auf den Baugrundstücken ohne unzumutbare Einschränkung der Ausnutzbarkeit möglich ist. Der höchste zu erwartende Grundwasserstand (HGW) liegt bei 32,70 m über NN.

Um das anfallende Regenwasser auf den Grundstücken – bezogen auf die spezifischen klimatischen Bedingungen und Bodenverhältnisse im Entwicklungsgebiet Adlershof – zu versickern, werden abhängig von der Art der Versickerung 7 bis 20 von Hundert der Grundstücksfläche als Versickerungsfläche benötigt. Unter der Annahme einer fünfjährlichen Überstauhäufigkeit und einer Muldentiefe von 0,3 m werden unter den gegebenen Bodenverhältnissen in Abhängigkeit von der Sohlbreite und der Ausformung der Böschungen 14 bis 20 von Hundert der angeschlossenen Flächen als Versickerungsfläche benötigt. Eine flächenhafte Ausdehnung der Versickerungsanlagen ist nicht vorgeschrieben. Da eine örtliche Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über Vegetationsflächen gewährleistet ist, sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt zu erwarten (Neubildung und Retention).

Schutzgüter Klima und Luft

Durch die Entwicklung der Baugebiete im Bereich nördlich der Abram-Joffe-Straße werden klimatisch wirksame Freiflächen zu Siedlungsflächen. Diese Flächen verlieren ihre Funktion als Kaltluftentstehungsgebiete.

Dieser Eingriff in die Klimafunktionen wird jedoch dadurch gemindert, dass im Übergang von der großen Freifläche des Landschaftsparks zu den dichter bebauten Siedlungsbereichen im Süden ein Wohngebiet mit günstigen klimatischen Eigenschaften entsteht. Durch die offene Bauweise, die Maßnahmen zur Versiegelungsminimierung, die Vorgaben zur Begrünung (Baumpflanzungen auf den Grundstücken) und die Anlage der wohnungsnahen Grünflächen werden gute Durchlüftungseigenschaften zumindest für die allgemeinen Wohngebiete WA 1, 2B, 3, 4, 5, 6B, 7A, 8A und 9A gewährleistet, so dass ein Luftmassentransport aus dem Landschaftspark in die angrenzenden Siedlungsgebiete erhalten bleibt.

Damit wird den Anforderungen der Vermeidung von Austauschbarrieren und der Vernetzung mit angrenzenden Grünräumen aus den Planungshinweisen zum Stadtklima Rechnung getragen werden. Es bleiben somit wichtige Klimafunktionen erhalten. Insgesamt verbleiben die Beeinträchtigungen der Klimafunktionen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.

Schutzgut Tiere und Pflanzen – Biotopstruktur / Eingriffsbewertung

Bezogen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden ausgehend von der aktuellen Bestandssituation die Auswirkungen auf die Biotopstruktur beurteilt. Des Weiteren erfolgt die Beurteilung des Planvorhabens im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung. Hier bildet dann das geltende Planungsrecht den Bewertungsmaßstab und die Grundlage für den rechtlich notwendigen Kompensationsbedarf.

Biotopstruktur

Auswirkungen auf die aktuelle Biotopstruktur hat die geplante Entwicklung der Wohngebiete, des Mischgebietes und der Gewerbebiete nördlich der Abram-Joffe-Straße. Hierdurch gehen die derzeit vorhandenen Wiesen- und Staudenfluren (meist ruderaler Halbtrockenrasen) verloren. Auch müssen große Teile des vorhandenen Gehölzbestandes beseitigt werden. Betroffen hiervon sind v.a. der Pappel-Robinien-Aufwuchs an der Newtonstraße und der Kiefern-Pappel-Aufwuchs im Norden des Geltungsbereiches. Von dem Birkenhain im Nordosten können große Teile (25-30) erhalten und die neue Grünfläche integriert werden. Zwischenzeitlich gebietsprägende Alt-Eichen werden durch Einzelbaumfestsetzungen

ebenfalls erhalten. Von 11 markanten Exemplaren können 7 erhalten bleiben. Neue, wenn auch intensiver genutzte Biotopstrukturen entstehen in den Grünflächen des Oktogons und den kleinen Parkanlagen an der Katharina-Boll-Dornberger-Straße. Die Bindungen für Baumpflanzungen auf den Grundstücken stellen zukünftig einen umfangreichen Baumbestand im Geltungsbereich sicher.

Damit wird der Eingriff in den Biotopbestand gemindert. Als Ausgleich für die Eingriffe in die Biotopstrukturen wurden bereits im festgesetzten Bebauungsplan XV-55a, der diesen Eingriff durch seine Festsetzunge in vollem Umfang bereits vorbereitet hat, Maßnahmen im Landschaftspark vorgesehen, die zwischenzeitlich bereits realisiert wurden. Darunter waren auch Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in gesetzlich geschützte Biotope, die auf den derzeitigen Wiesen- und Staudenfluren vor Beräumung der Flächen vorhanden waren.

Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-55a-1 liegt innerhalb des im Jahr 2002 festgesetzten Bebauungsplans XV-55a und überplant diesen in Teilbereichen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XV-55a wurde der Eingriff in Natur und Landschaft für die Baugebiete bereits bilanziert.

Da sich Art und Maß der baulichen Nutzung, Flächengrößen sowie die Gebietserschließung gegenüber den Festsetzungen verändert haben, wurde im Rahmen der Umweltprüfung für den Bebauungsplan XV-55a-1 überprüft, ob es durch die Festsetzungen zu Eingriffstatbeständen kommt, die über das planungsrechtlich bereits zulässige Maß hinausgehen.

Dies erfolgte anhand einer Bilanz der zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen für die Baugebiete, sowie des Anteils der Straßenflächen.

Bebauungsplan XV- 55a-1

Nutzung	GRZ	Zulässige Überschreitung	Anteil überbaubarer Fläche	Fläche gesamt	Überbaubare Fläche
Baugebiete				14,32 ha	8,20 ha
Allgemeines Wohngebiet	0,4	0,2	48%	9,38 ha	4,50 ha
Gewerbegebiet	0,6	0,2	72%	2,70 ha	1,95 ha
Kerngebiet	0,8	-	80%	0,24 ha	0,19 ha
Mischgebiet	0,6	0,2	72%	0,76 ha	0,54 ha

Sondergebiet - Hochschule -	0,6	0,2	72%	0,76 ha	0,54 ha
Sondergebiet - Kultur Soziales -	-	-	100%	0,18 ha	0,18 ha
Gemeinbedarfsfläche	0,6	0,2	72%	0,30 ha	0,21 ha
Straßen				3,42 ha	3,42 ha
Straßenverkehrsfläche				2,17 ha	2,17 ha
Verkehrsfläche mit bes. Zweckbestimmung				1,25 ha	1,25 ha
sonstige					
Grünflächen				1,68 ha	-
Straßenbahntrasse (gesondertes Planfeststellungsverfahren)				0,48 ha	-
Gesamt:				19.93 ha	11,62 ha

Bebauungsplan XV- 55a, Festsetzung 2002

Nutzung	GRZ	Zulässige Überschreitung	Anteil überbaubarer Fläche	Fläche gesamt	Überbaubare Fläche
Baugebiete				14,22 ha	8,61 ha
Allgemeines Wohngebiet	0,4	0,2	48%	8,15 ha	3,91 ha
Gemeinbedarfsfläche	0,4	0,5	60%	0,25 ha	0,15 ha
Sondergebiet Kultur und Soziales	-	-	100%	0,03 ha	0,03 ha
Sondergebiet Hochschule	0,6	0,5 (max. 0,8)	80%	5,49 ha	4,39 ha
Sondergebiet Hochschule	0,8	-	80%	0,30 ha	0,13 ha
Straßen					4,3 ha
Straßenverkehrsfläche				3,21ha	3,21 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung				1,09 ha	1,09 ha
sonstige					

Grünflächen					1,53 ha
Gesamt : Überbaubare Flächen und Straßenfläche					12,91 ha

Wie die Bilanz zeigt, erhöht sich weder der Anteil der überbaubaren Fläche in den Baugebieten, noch wird der Anteil der Erschließungsflächen größer. Vorrangig bestimmt wird der reduzierte Anteil der überbaubaren Grundstücksflächen in den Baugebieten durch die im Gegensatz zu den Festsetzungen des Bebauungsplans XV-55a nunmehr durchgängig geltende Beschränkung der GRZ-Überschreitung auf 20 %.

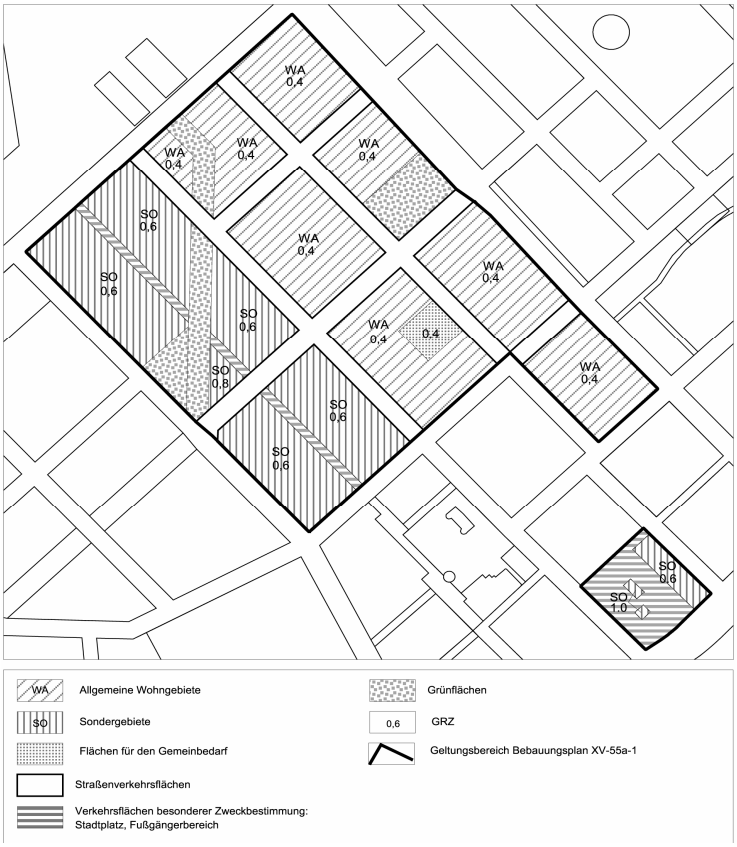

Abb.: Festsetzungen des Bebauungsplans XV-55a, 2002

Die Erschließungsflächen reduzieren sich um 0,9 ha. Somit ergibt sich auch in der Gesamtbilanz der eingriffsrelevanten Flächen kein negatives Bild. Die Inanspruchnahme von Flächen für Überbauung oder Erschließung reduziert sich um 1,29 ha. In diesem Rahmen ist dann auch eine zusätzliche Flächenüberbauung durch Wohnwege in den Wohngebieten

gemäß TF 13 möglich, die in einzelnen Wohngebieten dann zu einer Erhöhung der auf 20 % festgesetzten GRZ-Überschreitung führen kann.

Bei der Bilanzierung zu berücksichtigen ist, dass der Bereich der Straßenbahntrasse aufgrund des hierfür durchzuführenden eigenen Planfeststellungsverfahrens nicht Gegenstand der Bilanzierung für den Bebauungsplan ist. Ergänzend zu dieser quantitativen Bilanz ist festzustellen, dass auch qualitativ wirksame Maßnahmen wie Dachflächenbegrünungen, Gehölzpflanzungen auf Grundstücksflächen, Vor-Ort-Versickerung und Aufbau von Wegen in wasser- und luftdurchlässiger Form als gängige Öko-Standards für Bebauungspläne im Entwicklungsgebiet nach wie vor Gültigkeit haben. Weiterhin nimmt im Vergleich mit den Festsetzungen des Bebauungsplans XV-55a die Größe der Grünflächen geringfügig zu und es werden sieben prägende Einzelbäume zusätzlich zum Erhalt festgesetzt.

Planungsrechtlich ergibt sich somit durch die Festsetzungen des Bebauungsplans XV-55a-1 für die Baugebiete kein weiteres Ausgleichserfordernis, da die Eingriffe bereits zulässig sind.

Auch Eingriffe im Bereich der geplanten und gebauten öffentlichen Straßenverkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen mit besonderen Zweckbestimmungen sind bereits bilanziert. Zusätzliche Ausgleichserfordernisse entstehen damit auch aus der Festsetzung von Straßenverkehrsflächen nicht.

Die bereits im Rahmen der Gesamtbewertung des ökologischen Eingriffs in Natur und Landschaft in der Entwicklungsmaßnahme ermittelten gesetzlich geschützte Biotope (gemäß § 26a NatSchG Bln) im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XV-55a-1 sind in die Gesamtausgleichsbilanzierung eingeflossen. Die Maßnahmen zum art- und wertgleichen Ausgleich wurden bereits im Landschaftspark realisiert.

<u>Eingriffe in den geschützten Baumbestand / Wald</u>

Die Bilanzierung des Eingriffs in den geschützten Baumbestand erfolgte bereits im Rahmen des festgesetzten Bebauungsplans XV-55a. Ein neues Bilanzierungserfordernis ergibt sich damit nicht.

Hinsichtlich des ca. 1,3 ha großen, gering strukturierten und faunistisch wenig bedeutsamen Kiefern- und Pappelaufwuchses am nördlichen Rand des Geltungsbereiches, der durch die Entwicklung der Gewerbegebiete vollständig beseitigt wird, wurde seitens der Forstbehörde im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung der Hinweis gegeben, dass es sich bei diesem

Gehölzbestand um Wald handeln könnte. Die Forstbehörde entschied nach einer Ortsbegehung im Januar 2011, dass es sich hierbei nicht um Wald handelt.

Schutzgut Tiere und Pflanzen – Fauna / besondere Artenschutzerfordernisse gemäß § 44 BNatSchG

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

Unter dem Begriff Lebensstätten sind nach Sinn und Zweck der Schutznorm nicht nur individuelle Niststätten wie Nester zu verstehen, sondern auch umfassendere Habitatstrukturen, sofern bestimmte Arten auf diese Strukturen zum Populationserhalt zwingend angewiesen sind. Solche Flächen und Strukturen erlangen dann in ihrer Gesamtheit die Qualität einer den Zugriffsverboten unterliegenden Wohnstätte, ungeachtet einer jahres-zeitlichen An- oder Abwesenheit der Arten. Entsprechend sind z.B. Altbäume mit Baumhöhlen oder offene trockene Biotope einzustufen, die für höhlenbrütende Arten bzw. für Vogelarten der Pionier- und Offenlandlebensräume oder die Zauneidechse unabdingbare Habitatstrukturen für den Populationserhalt darstellen.

Bei den streng geschützten Arten und den europäischen Vogelarten ist darüber hinaus zu prüfen, inwieweit die Festsetzungen des Bebauungsplans Störungen von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten verursachen können.

Bei Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen, bei der Planaufstellung und im planungsrechtlichen Innenbereich liegt bezogen auf Arten des Anhanges IV der FFH-RL und der europäischen Vogelarten gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG ein Verstoß gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 1 und 3 nicht vor, soweit 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 bzw. es muss eine

Befreiung gemäß § 67 BNatSchG erteilt werden, wenn das in der Bauleitplanung konkret in Aussicht genommene Vorhaben die tatbestandlichen Voraussetzungen eines der Verbote des § 44 Abs. 1 oder 3 des BNatSchG erfüllt.

Für Arten des Anhanges IV der FFH-RL müssen konkrete Vorkehrungen getroffen werden, um die Verbotslage zu überwinden, d.h. Umsiedlungsflächen müssen in nutzbarer Struktur zum Eingriffszeitpunkt gesichert zur Verfügung stehen.

Auswirkungen des Bebauungsplans

Arten des Anhanges IV der FFH-RL wurden im Geltungsbereich nicht nachgewiesen. Für diese Arten ergeben sich keine Betroffenheiten.

Vom Vorhaben sind europäische Vogelarten betroffen. Es kommt in den bisher nicht bebauten Bereichen nördlich der Abram-Joffe-Straße zu Revierverlusten für unterschiedliche Arten.

Durch Gehölzbeseitigung betroffen sind die Brutvogelarten von Altbaumbeständen, Gärten und Gebüschen, wie Amsel, Blaumeise, Eichelhäher, Girlitz, Grünfink, Star, Feldsperling, Ringeltaube oder Nachtigall. Von diesen allgemein verbreiteten Arten kommen die Höhlenbrüter Kohlmeise, Blaumeise, Star mit jeweils nur einem bis zwei Brutpaaren im Gebiet vor.

Durch die Beseitigung der Wiesen- und Staudenfluren (meist ruderale Habtrockenrasen) ist je ein Revier der Haubenlerche, Heidelerche und des Steinschmätzers betroffen. Hierbei handelt es sich seltene und gefährdete Arten die spezifische Ansprüche an ihre Lebensräume haben. Die Klappergrasmücke als Art des Halboffenlandes ist ebenfalls hauptsächlich durch die Beseitigung der Wiesen- und Staudenfluren betroffen.

Niststätten gebäudebrütender Vogelarten sind aufgrund fehlender Bebauung in den Eingriffsbereichen nicht betroffen.

Insgesamt kann für die o.g. europäischen Vogelarten damit zunächst nicht ausgeschlossen werden, dass mit den im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG vorbereitet werden.

Es ist zu prüfen, inwieweit Beeinträchtigungen im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden sind bzw. ob Störungen im Sinne von § 44 Abs.1 Nr. 2 als erheblich einzustufen sind.

Möglichkeiten zur Vermeidung / Minderung von Beeinträchtigungen.
Bezogen auf die europäischen Vogelarten liegt gemäß § 44 Abs. 5 ein Verstoß gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 1 und 3 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff (Vorhaben) betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird.

Die Verbote des Art. 5 der Vogelschutz-RL beziehen sich zum einen konkret auf die Zerstörung von Nestern und auf Störungen von Arten während der Brut- und Aufzuchtzeit, sofern diese erheblich sind, d.h. wenn sie sich auf den Erhaltungszustand der betroffenen (Teil-) Populationen im relevanten Verbreitungsgebiet negativ auswirken (populations-bezogener Ansatz, lokaler Bezug, Bereich Entwicklungsgebiet Johannisthal/Adlershof mit Landschaftspark und umgebende Flächen im südöstlichen Bereich von Berlin).

Die folgende Einschätzung bezieht sich zuerst auf die Möglichkeit der Vermeidung von Beeinträchtigungen gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG und dann auf die Erheblichkeit von Störungen.

Die Einschätzung gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG bezieht Vermeidungs- und Schadens-begrenzungsmaßnahmen in die Beurteilung ein. Sofern die Entwicklung von Ausweich- oder Ersatzlebensräumen notwendig wird, müssen diese Maßnahmen ihre Wirkung vor dem Eingriff entfalten können, damit bezogen auf die Lebensräume der betroffenen Arten die für den Arterhalt notwendige kontinuierliche ökologische Funktionsfähigkeit gewährleistet bleibt.

- europäische Vogelarten

Störungen der betroffenen Vogelarten während der Brut- und Aufzuchtzeit können vermieden werden, wenn sämtliche bodenwirksamen Maßnahmen (Baufeldfreimachung, Vegetationsbeseitigung) außerhalb der Hauptfortpflanzungsperiode, d.h. im Zeitraum von September bis Ende Februar erfolgen.

Für Baum- und Gebüschbrüter können Beeinträchtigungen (unvermeidliche Nistplatzverluste) durch Nutzung von Ausweichstrukturen in der Umgebung minimiert werden. Bei den betroffenen Arten handelt es sich ausnahmslos um verbreitete Arten, die

wenig spezifische Anforderungen an die Nistplatzstrukturen haben. Dies gilt auch für die Höhlenbrüter Kohlmeise, Blaumeise und Star, die auch auf künstliche Nisthilfen ausweichen. Hier können in der näheren und weiteren Umgebung vorhandene Baum- und Strauchstrukturen oder Nistkästen genutzt werden. Aufgrund der weiten Verbreitung der Arten und der vorhandenen stabilen Populationsstruktur wäre selbst bei einer Reduzierung der Siedlungsdichte im unmittelbaren Vorhabensbereich nicht von einer Gefährdung (erheblichen Beeinträchtigung) der lokalen Populationen auszugehen.

Anders stellt sich die Situation für die gefährdeten Offenlandarten Haubenlerche, Heidelerche und Steinschmätzer dar. Wenig gestörte Offenlandbereiche kommen generell nur in begrenztem Umfang vor und geeignete Habitate im Bereich des Landschaftsparks sind besetzt.

Entwicklungspotenzial für neue Habitate besteht im Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgrund der zukünftigen Bebauung nicht. Je weniger Brutpaare der örtlich sehr begrenzt vorkommenden Arten vorhanden sind, desto eher kann die (Teil-)Population verschwinden. Damit ist für diese Arten nicht davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der von dem Eingriff (Vorhaben) betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird.

Wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff (Vorhaben) betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht weiter erfüllt wird, sind für drei europäische Vogelarten Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote zu verzeichnen. Dann wird eine Befreiung von den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten gemäß § 67 BNatschG erforderlich.

Nach Vorabstimmung mit der obersten Naturschutzbehörde kann bei ersatzloser Beseitigung der Brutreviere der betroffenen Arten eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG nicht erteilt werden. Folglich werden Ersatzflächen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Bezirks Marzahn-Hellersdorf bereitgestellt.

<u>Schutzgut Landschaft</u>

Ausgehend von der planungsrechtlichen Situation ergibt sich für das Schutzgut Landschaft kein neuer Eingriffstatbestand. Die gänzliche Überbauung der derzeit noch unbebauten Flächen wurde bereits durch den Bebauungsplan XV-55a vorbereitet.

Als Ausgleich für diesen Eingriff in das Landschaftsbild wurden Maßnahmen zur landschaftsästhetischen Aufwertung und Erschließung des Landschaftsparks zugeordnet, die bereits zu großen Teilen ausgeführt sind.

Durch den nunmehr möglichen Erhalt von mehreren Alt-Eichen werden gebietsprägende Strukturen in Teilen erhalten, so dass es zusammen mit der zum Teil neu erfolgten Gliederung der Baugebiete durch die wohnungsnahen Grünflächen infolge der Überplanung des festgesetzten Bebauungsplans XV-55a zu einer Minderung der Eingriffsfolgen kommt.

Wechselwirkungen

Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der verschiedenen Schutzgüter sind im Bebauungsplan XV-55a-1 nur im nördlichen Teilraum zu verzeichnen. Sie ergeben sich aus dem Verlust der vorhandenen Freiflächen. Diese liegen seit längerer Zeit brach und wurden im Vorgriff auf die anstehende bauliche Entwicklung beräumt.

Diese temporär vorhandenen, mit Wiesen- uns Staudenvegetation bestandenen Brachflächen wurden von Tier- und Pflanzenarten besiedelt bzw. als Lebensraum angenommen, die z.T. zu den besonders oder streng geschützten Arten zählen (hier Vogelarten wie Heidelerche, Haubenlerche, Steinschmätzer). Darüber hinaus haben diese Flächen temporär wieder Funktionen im abiotischen Naturhaushalt und für das Landschaftsbild übernommen.

Die Schaffung von potenziell für bestimmte Tier- und Pflanzenarten bedeutsamen „Zwischenzuständen“ infolge der Beräumung und Sanierung von Flächen im Vorgriff auf eine geplante bauliche Entwicklung, betrifft nicht nur den Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-55a-1, sondern auch weitere Teilflächen im städtebaulichen Entwicklungsbereich.

Die Verschlechterung des Umweltzustandes auf den „temporär“ dem Naturhaushalt zur Verfügung gestellten Flächen, ist mit der Umsetzung der Entwicklungsmaßnahme nicht zu vermeiden und trifft bezogen auf den Bebauungsplan XV-55a-1 nur eine kleine Randfläche. Für eine nachhaltige Entwicklung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Johannisthal/Adlershof ist daher die Umsetzung der Ausgleichskonzeption und der zentralen Sammelausgleichsmaßnahme Landschaftspark (einschließlich Ostfuge) von entscheidender Bedeutung. Mit dem rechtlich gesicherten Landschaftspark sind die Voraussetzungen gegeben, dauerhaft Flächen zu sichern und zu entwickeln, die den o.g. Arten geeignete

Lebensraumbedingungen bieten können und gleichzeitig den Biotopverbund zwischen Bahnflächen und Landschaftspark fördern.

Der festgesetzte Bebauungsplan XV-55a trug dieser Situation bereits Rechnung. Die mit der baulichen Entwicklung verbundenen Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden durch Maßnahmen zur Pflege und Aufwertung des Landschaftsparks kompensiert. Neue Eingrifftatbestände kommen durch den Bebauungsplan XV-55a-1 nicht hinzu.

II. 3.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Aufgrund des festgesetzten Bebauungsplans XV-55a könnte im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-55a-1 eine städtebauliche Entwicklung auch ohne die Festsetzungen des XV-55a-1 erfolgen.

Ohne die Überplanung der bereits planungsrechtlich gesicherten Flächen könnten einige umweltrelevante Maßnahmen wie Reduzierung der Flächenüberbauung, Sicherung größerer Grünflächenanteile und einzelner gebietsprägender Bäume nicht zum Tragen kommen.

Eine Erhaltungspflicht für die aktuell v.a. faunistisch bedeutsamen Offenlandflächen besteht nicht. Damit würde ohne gezielte Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen auf den derzeit avifaunistisch wertvollen Bereichen im Nordteil des Bebauungsplans durch Sukzession eine Verbuschung einsetzen, die den ökologischen Wert der Flächen langfristig deutlich mindert.

Somit stellen die derzeit vorhandenen Wertigkeiten Momentaufnahmen dar, die ohne gezielte Pflegemaßnahmen nicht dauerhaft Bestand hätten.

II. 3.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Aufgrund des festgesetzten Bebauungsplans XV-55a könnte im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-55a-1 eine andere städtebauliche Entwicklung als jetzt erforderlich ist erfolgen.

Ohne die Überplanung der bereits planungsrechtlich gesicherten Flächen könnten einige umweltrelevante Maßnahmen wie Reduzierung der Flächenüberbauung, Sicherung größerer

Grünflächenanteile und einzelner gebietsprägender Bäume jedoch nicht zum Tragen kommen.

Eine Erhaltungspflicht für die aktuell v.a. faunistisch bedeutsamen Offenlandflächen besteht nicht. Damit würde ohne gezielte Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen auf den derzeit avifaunistisch wertvollen Bereichen im Nordteil des Bebauungsplans durch Sukzession eine Verbuschung einsetzen, die den ökologischen Wert der Flächen langfristig deutlich mindert.

Somit stellen die derzeit vorhandenen Wertigkeiten Momentaufnahmen dar, die ohne gezielte Pflegemaßnahmen nicht dauerhaft Bestand hätten.

Planungsrechtlich kommt es durch den Bebauungsplan XV-55a-1 zu keinen Eingriffstatbeständen, die über das planungsrechtlich bereits zulässige Maß hinausgehen. Somit werden an dieser Stelle noch einmal die der Vermeidung oder Verringerung negativer Umweltwirkungen dienenden Maßnahmen zusammengefasst dargestellt:

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Umweltwirkungen:

- Festsetzung von wohnungsnahen Grünflächen in den Baugebieten
- Beschränkung der GRZ-Überschreitung in den Baugebieten und den Flächen für Gemeinbedarf für Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO auf 20 %. In Wohngebieten kann bei der Anlage von Wohnwegen eine Überschreitung von bis zu 50 % möglich sein.
- Zulassung von ausschließlich das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben in den GE 1B und 2 B, die unmittelbar an Wohngebiete angrenzen.
- Begrünung von ebenerdigen Stellplätzen (ein Baum je vier Stellplätze)
- Anlage von Flachdächern mit einer maximalen Dachneigung von 15°, die extensiv zu begrünen sind (mit Ausnahme von technischen Einrichtungen und Beleuchtungsflächen) in den Kern-, Misch- und Gewerbegebieten sowie in Wohngebieten mit höherer baulicher Dichte (GFZ > 1,5).
- Erhaltungsbindung für festgesetzte Einzelbäume (sieben Bäume), Nachpflanzung mindestens mit STU 25 cm.
- Pflanzbindung für Laubbäume. Je 400 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen. Laubbäume, die erhalten werden bzw. die für die Anlage von Sammelstellplätzen zu pflanzen sind, sind dabei einzurechnen.

- Versickerung von Niederschlagswasser über begrünte Versickerungssysteme. sofern nicht wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
- Anlage von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau.
- Für Anpflanzungen gemäß den textlichen Festsetzungen wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste empfohlen.
- In Abhängigkeit von der Entscheidung der Forstverwaltung über die Einordnung eines Gehölzbestandes im Norden des Geltungsbereiches als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes können ergänzend Maßnahmen zur Kompensation eines dann vorliegenden Eingriffs in Waldbestände erforderlich werden.

Maßnahmen zur Erfüllung der artenschutzrechtlichen Anforderungen gemäß § 44 BNatSchG

- Vermeidung von Störungen betroffener Vogelarten während der Brut- und Aufzuchtzeit bei Durchführung sämtlicher bodenwirksamer Maßnahmen (Baufeldfreimachung,) außerhalb der Hauptfortpflanzungsperiode, d.h. nicht im Zeitraum vom 15. April bis 31. Juli
- ggf. Durchführung von externen Kompensationsmaßnahmen für Habitatverluste gefährdeter Vogelarten des Offenlandes.

II. 3.2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Unter den gegebenen Bedingungen (Baurecht nach § 30 BauGB für die Wohn- und Sondergebietsnutzungen) und unter Berücksichtigung zwischenzeitlich veränderter wohnungspolitischer und immobilienwirtschaftlicher Rahmenbedingungen sowie einer veränderten Standortentwicklungsplanung der HU, bestehen keine Möglichkeiten für Umplanungen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Auch bestehen für die hier nun schwerpunktmäßig angestrebte Entwicklung von Wohngebieten keine Alternativen in der Standortfindung im Entwicklungsgebiet. Eine Freihaltung von größeren Teilen des Geltungsbereichs von Bebauung oder Verlagerung von Baugebieten innerhalb des Geltungsbereichs sind unter Berücksichtigung der Zielsetzung für das Entwicklungsgebiet in der Gesamtheit nicht möglich.

II. 3.3 Zusätzliche Angaben

II .3.3.1 Beschreibung der Vorgehensweise, Hinweise zu aufgetretenen Schwierigkeiten bzw. weiterem Untersuchungsbedarf

- Vorgehensweise

Die im Dezember 2009 durchgeführte frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB diente neben der Unterrichtung über die Planung auch dazu, Hinweise zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu geben.

Der hier vorgelegte Umweltbericht beachtet die im Rahmen dieses Beteiligungsschrittes vorgebrachten und nach erfolgter Abwägung berücksichtigten Anregungen und Bedenken. Hinweise zu besonderen fachgutachterlichen Erhebungen (Primärdatenerfassungen), die über die vorgenommene faunistische Erfassung hinausgehen, wurden nicht gegeben.

Für die übrigen im Rahmen der Umweltprüfung betrachteten Schutzgüter erfolgte die Beurteilung der Auswirkungen auf der Grundlage vorhandener Unterlagen wie dem Umweltatlas Berlin gemäß der ökologischen Risikoanalyse, ergänzt durch jeweils geltende fachgesetzliche Vorgaben und fachlich anerkannte Standards oder Richt- bzw. Grenzwerte zur Einschätzung von Umweltwirkungen.

Eine umfassende naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung musste nicht vorgenommen werden, da der Bebauungsplan XV-55a-1 ein Teilgebiet des festgesetzten Bebauungsplans XV-55a überplant. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde überprüft, ob es durch die Festsetzungen zu Eingriffstatbeständen kommt, die über das planungsrechtlich bereits zulässige Maß hinausgehen.

Weiterhin wurde anhand der Ergebnisse der im Jahr 2010 durchgeführten faunistischen Erfassung überprüft, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden.

Hinweise zu Schwierigkeiten, weiterer Untersuchungsbedarf

Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten, die die Beurteilung der Erheblichkeit von möglichen Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens maßgeblich eingeschränkt haben.

II. 3.3.2. Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Die Überwachung der Maßnahmen, die dazu beitragen sollen, erhebliche Umweltauswirkungen zu vermeiden, obliegt dem Bezirksamt Treptow-Köpenick und der

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Von Bedeutung sind neben der Berücksichtigung von Wasserschutzbelangen (Überwachung der Einhaltung der geltenden Rahmenbedingungen für eine schadlose Versickerung von Regenwasser artenschutzrechtliche Belange.

II. 3.3.3 Zusammenfassung

Mit der durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vorbereiteten Entwicklung von Baugebieten sind im Teilraum nördlich der Abram-Joffe-Straße, ausgehend von der aktuellen Situation, Auswirkungen auf den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und den besonderen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG verbunden.

Die Festsetzungen von Gemeinbedarfsflächen, einem Sondergebiet - Hochschule - an der Straße Zum Großen Windkanal sowie des Sondergebietes - Kultur und Soziales - und des Kerngebietes an der Rudower Chaussee, betreffen Teilflächen mit vorhandener Bebauung, die im Bestand gesichert werden. Erhebliche umweltrelevante Wirkungen sind hierdurch nicht zu erwarten.

Die nördlich der Abram-Joffe-Straße vorgesehene Entwicklung von Wohn-, Gewerbe- und Mischgebieten führt zum Verlust von derzeit unbebauten und unversiegelten Offenlandflächen und Gehölzbeständen. Die festsetzungsbedingt überbaubare Fläche hat eine Größe von 8,2 ha. Hinzu kommt ein erschließungsbedingt in Anspruch genommener Flächenanteil von 3,4 ha.

Das Landschaftsbild verändert sich. Statt einer Offenlandfläche am Rande eines Siedlungsgebietes entsteht ein neues Stadtquartier, das jedoch im Übergang zum Landschaftspark Adershof mit Ausnahme der Siedlungsränder am Groß-Berliner Damm und der Abram-Joffe-Straße durch eine geringere bauliche Dichte und ein System gliedernder Grünflächen charakterisiert ist.

Hinzuweisen ist jedoch darauf, dass es sich bei Offenlandbereichen um Flächen handelt, die bereits vor mehreren Jahren im Vorgriff auf eine zu erwartenden Bauflächenentwicklung mit Ausnahme des vorhandenen Gehölzbestandes beräumt wurden, sich derzeit also in einem Stadium der Zwischennutzung bzw. „Zwischenbrache“ befinden.

Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-55a-1 liegt innerhalb des im Jahr 2002 festgesetzten Bebauungsplans XV-55a und überplant diesen in Teilbereichen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XV-55a wurde der Eingriff in Natur und Landschaft für die Baugebiete bereits bilanziert.

Da sich Art und Maß der baulichen Nutzung, Flächengrößen sowie die Gebietserschließung gegenüber den Festsetzungen verändert haben, wurde im Rahmen der Umweltprüfung für den Bebauungsplan XV-55a-1 überprüft, ob es durch die Festsetzungen zu Eingriffstatbeständen kommt, die über das planungsrechtlich bereits zulässige Maß hinausgehen.

Wie die Bilanz zeigt, erhöht sich weder der Anteil überbaubarer Fläche in den Baugebieten noch wird der Anteil der Erschließungsflächen größer. Vorrangig bestimmt wird der reduzierte Anteil der überbaubaren Grundstücksflächen in den Baugebieten durch die im Gegensatz zu den Festsetzungen des Bebauungsplans XV-55a nunmehr durchgängig geltende Beschränkung der GRZ-Überschreitung auf 20 %. Die Erschließungsflächen reduzieren sich um 0,9 ha. Somit ergibt sich auch in der Gesamtbilanz der eingriffsrelevanten Flächen kein negatives Bild. Die Inanspruchnahme von Flächen für Überbauung oder Erschließung reduziert sich um 1,29 ha. In diesem Rahmen ist dann auch eine zusätzliche Flächenüberbauung durch Wohnwege in den Wohngebieten gemäß textlicher Festsetzung Nr. 13 möglich, die in einzelnen Wohngebieten dann zu einer Erhöhung der auf 20 % festgesetzten GRZ-Überschreitung im Ausnahmefall führen kann.

Bei der Bilanzierung zu berücksichtigen ist, dass der Bereich der Straßenbahntrasse, aufgrund des hierfür durchzuführenden eigenen Planfeststellungsverfahrens nicht Gegenstand der Bilanzierung für den Bebauungsplan ist.

Ergänzend zu dieser quantitativen Bilanz ist festzustellen, dass auch qualitativ wirksame Maßnahmen wie Dachflächenbegrünungen, Gehölzpflanzungen auf Grundstücksflächen, Vor-Ort-Versickerung und Aufbau von Wegen in wasser- und luftdurchlässiger Form als gängige Öko-Standards für Bebauungspläne im Entwicklungsgebiet nach wie vor Gültigkeit haben. Weiterhin nimmt im Vergleich mit den Festsetzungen des Bebauungsplans XV-55a die Größe der Grünflächen geringfügig zu und es werden sieben prägende Einzelbäume zusätzlich zum Erhalt festgesetzt.

Planungsrechtlich ergibt sich somit durch die Festsetzungen des Bebauungsplans XV-55a-1 für die Baugebiete kein weiteres Ausgleichserfordernis, da die Eingriffe bereits zulässig sind.

Auch Eingriffe im Bereich der geplanten und gebauten öffentlichen Straßenverkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen mit besonderen Zweckbestimmungen sind bereits bilanziert. Zusätzliche Ausgleichserfordernisse entstehen damit auch aus der Festsetzung von Straßenverkehrsflächen nicht.

Die bereits im Rahmen der Gesamtbewertung des ökologischen Eingriffs in Natur und Landschaft in der Entwicklungsmaßnahme ermittelten gesetzlich geschützte Biotope (gemäß § 26a NatSchG Bln) im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-55a-1 sind in die Gesamtausgleichsbilanzierung eingeflossen. Die Maßnahmen zum art- und wertgleichen Ausgleich wurden bereits im Landschaftspark realisiert.

Eingriffe in den geschützten Baumbestand / Wald

Die Bilanzierung des Eingriffs in den geschützten Baumbestand erfolgte bereits im Rahmen des festgesetzten Bebauungsplans XV-55a. Ein neues Bilanzierungserfordernis ergibt sich damit nicht.

Hinsichtlich des ca. 1,3 ha großen, gering strukturierten und faunistisch wenig bedeutsamen Kiefern- und Pappelaufwuchses am nördlichen Rand des Geltungsbereichs, der durch die Entwicklung der Gewerbegebiete vollständig beseitigt wird, wurde seitens der Forstbehörde im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung der Hinweis gegeben, dass es sich bei diesem Gehölzbestand um Wald handeln könnte. Die Forstbehörde entschied nach einer Ortsbegehung im Januar 2011, dass es sich hierbei nicht um Wald handelt.

Artenschutz

Die Vorschriften des § 44 BNatSchG erfordern eine Prüfung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden. Hierzu wurden für den Geltungsbereich im Jahr 2010 gesonderte Untersuchungen zu Vorkommen der Tierartengruppen Avifauna und Reptilien durchgeführt.

Arten des Anhanges IV der FFH-RL wurden im Geltungsbereich nicht nachgewiesen. Vom Vorhaben sind europäische Vogelarten betroffen. Es kommt in den bisher nicht bebauten Bereichen nördlich der Abram-Joffe-Straße zu Revierverlusten für unterschiedliche Arten. Durch Gehölzbeseitigung betroffen sind die Brutvogelarten von Altbaumbeständen, Gärten

und Gebüschen, wie Amsel, Blaumeise, Eichelhäher, Girlitz, Grünfink, Star, Feldsperling, Ringeltaube oder Nachtigall. Von diesen allgemein verbreiteten Arten kommen die Höhlenbrüter Kohlmeise, Blaumeise, Star mit jeweils nur einem bis zwei Brutpaaren im Gebiet vor. Durch die Beseitigung der Wiesen- und Staudenfluren (meist ruderale Habtrockenrasen) ist je ein Revier der Haubenlerche, Heidelerche und des Steinschmätzers betroffen. Hierbei handelt es sich um seltene und gefährdete Arten, die spezifische Ansprüche an ihre Lebensräume haben. Die Klappergrasmücke als Art des Halboffenlandes ist ebenfalls hauptsächlich durch die Beseitigung der Wiesen- und Staudenfluren betroffen.

Insgesamt kann für die o.g. europäischen Vogelarten damit zunächst nicht ausgeschlossen werden, dass mit den im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG vorbereitet werden. Es ist zu prüfen, inwieweit Beeinträchtigungen im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden sind bzw. ob Störungen im Sinne von § 44 Abs.1 Nr. 2 als erheblich einzustufen sind.

Störungen der betroffenen Vogelarten während der Brut- und Aufzuchtzeit können vermieden werden, wenn sämtliche bodenwirksamen Maßnahmen (Baufeldfreimachung, Vegetationsbeseitigung) außerhalb der Hauptfortpflanzungsperiode, d.h. im Zeitraum von September bis Ende Februar erfolgen.

Für Baum- und Gebüschbrüter können Beeinträchtigungen (unvermeidliche Nistplatzverluste) durch Nutzung von Ausweichstrukturen in der Umgebung minimiert werden. Bei den betroffenen Arten handelt es sich ausnahmslos um verbreitete Arten, die wenig spezifische Anforderungen an die Nistplatzstrukturen haben.

Anders stellt sich die Situation für die gefährdeten Offenlandarten Haubenlerche, Heidelerche und Steinschmätzer dar. Wenig gestörte Offenlandbereiche kommen generell nur in begrenztem Umfang vor und geeignete Habitate im Bereich des Landschaftsparks sind besetzt. Entwicklungspotenzial für neue Habitate besteht im Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgrund der zukünftigen Bebauung nicht. Je weniger Brutpaare der örtlich sehr begrenzt vorkommenden Arten vorhanden sind, desto eher kann die (Teil-)Population verschwinden. Damit ist für diese Arten nicht davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der von dem Eingriff (Vorhaben) betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird.

Wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff (Vorhaben) betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht weiter erfüllt wird, sind für die drei betroffenen europäischen Vogelarten (Haubenlerche, Heidelerche, Steinschmätzer) Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote zu verzeichnen. Dann wird eine Befreiung von den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten gemäß § 67 BNatSchG erforderlich. Voraussetzung hierfür ist die Bereitstellung geeigneter Ersatzflächen. Nach Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Bezirksamts Marzahn-Hellersdorf können für die betroffenen Arten entsprechende Ersatzflächen innerhalb des Bezirks bereitgestellt werden. Die Finanzierung der Ersatzflächen (Treuhandvermögen) ist gesichert.

II. 4. Wesentlicher Planinhalt

Auf der Grundlage der beschriebenen Intention beinhaltet der Bebauungsplan XV-55a-1 die folgenden wesentlichen Flächenfestsetzungen:

- Allgemeine Wohngebiete (9,38 ha)
- Gewerbegebiete (2,70 ha)
- öffentliche Grünflächen (1,68 ha)
- Mischgebiet (0,76 ha)
- Sondergebiet –Hochschule- (0,76 ha)
- Gemeinbedarfsfläche (0,30 ha)
- Kerngebiet (0,24 ha)
- Sondergebiet –Kultur und Soziales- (0,18 ha)

Straßenverkehrsfläche (2,17 ha)

Zu den im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen - hinsichtlich der Steuerung von Nutzungen in den Baugebieten (sogenannte „Gliederung“) - ist erklärend voranzustellen, dass hinsichtlich der Wahrung der Gebietstart nicht alleine der Geltungsbereich des Bebauungsplans heranzuziehen ist, sondern der Gesamtraum der (teilweise bereits ehemaligen) Entwicklungsmaßnahme. Der Ausschluss von ansonsten z. B. allgemein zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird dadurch begründet, dass solche Nutzungen an anderer Stelle zulässig sind, so dass die Gebietstart somit insgesamt gewahrt bleibt.

II. 4.1 Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen

II. 4.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

Art der baulichen Nutzung

Die allgemeinen Wohngebiete liegen im zentralen Bereich der Entwicklungsmaßnahme zwischen dem Campus der HU und dem Landschaftspark Johannisthal und umfassen eine Fläche von mehr als 9 ha. Damit ist eine ausreichend große Gebietsgröße erreicht, um als Siedlungsschwerpunkt der Wissenschaftsstadt einen eigenen Wohngebietscharakter entfalten zu können. Die Wohngebiete werden eingegrenzt durch gewerbliche Nutzungen westlich der Karl-Ziegler-Straße sowie durch die Grünfläche als Bestandteil des geplanten sogenannten Oktogons (ehemalige Ausdehnung des Flugfeldes), den Landschaftspark Johannisthal im Nordwesten, den Groß-Berliner Damm im Nordosten und die Abram-Joffe-Straße im Südosten, die gleichzeitig die Grenze zu den universitären Institutionen der Humboldt-Universität darstellt. Der nicht -amtlich verwendete Arbeitstitel des Bebauungsplans „Wohnen am Campus“ ist hierauf zurückzuführen.

Die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten wird gegenüber dem festgesetzten Bebauungsplan XV-55a erweitert und erstreckt sich nunmehr zum Teil bis an die Karl-Ziegler–Straße. In Kombination mit der Neuordnung des öffentlichen Raumes aus Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und öffentlichen Grünflächen kann so ein kompaktes und attraktives Wohngebiet mit eigenem Charakter entstehen. Dazu kann auch gehören, dass hier studentisches Wohnen untergebracht wird. Das Studentenwerk war in die Ausarbeitung der städtebaulichen Konzeption involviert.

Der Bebauungsplan XV-55a-1 überplant festgesetzte Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Hochschule mit den Allgemeinen Wohngebieten WA 4, WA 5, WA 8A /WA 8B und WA 9A /9B und setzt erneut – wenn auch mit Modifikationen - allgemeine Wohngebiete fest und überplant eine festgesetzte Grünflache und eine nicht mehr erforderliche Kindertagesstätte mit allgemeinen Wohngebieten. Darüber hinaus überplant der Bebauungsplan XV-55a-1 das festgesetzte allgemeine Wohngebiet an der Ecke Hermann-Dorner-Allee/Groß-Berliner Damm und setzt dort Mischgebiet fest und schließlich wird das ehemalige allgemeine Wohngebiet WA 8 nun in eine Fläche für Gemeinbedarf und Sondergebiet Hochschule umgewandelt.

Die allgemeinen Wohngebiete sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da sie zum einen in der Gesamtbetrachtung mit den weiteren angrenzenden Nutzungen der spezifischen Charakteristik der im FNP dargestellten gemischten Baufläche M2 - Fläche entsprechen.

Zum anderen sind die allgemeinen Wohngebiete auch aus der Sonderbaufläche „Wissenschaften“ entwickelt, da die Funktion und Wertigkeit der Bauflächen sowie die Anforderungen an den Immissionsschutz entsprechend dem Entwicklungsgrundsatz 1 des FNP gewahrt bleiben. Somit sind die allgemeinen Wohngebiete auf Grund der Lagekonkretisierung der dargestellten Sonderbau- und Gemischten Bauflächen aus dem FNP entwickelt.

Zwischen der Abram-Joffe-Straße und der künftigen Wilhelm-Hoff-Straße wird eine Teilfläche der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche Groß-Berliner Damm mit Wohnbaugebietsausweisung überplant. Hintergrund ist, dass der Groß-Berliner Damm in diesem Abschnitt im Gegensatz zu dem westlich angrenzenden 38,0 m breiten Abschnitt nur in einer Breite von 22 m ausgebaut worden ist, da in diesem Abschnitt keine Flächen für eine künftige Straßenbahntrasse vorzuhalten war. Der Bebauungsplan XV-55a hat den Groß-Berliner Damm jedoch durchgängig in einer Breite von 38,0 m festgesetzt. Mit dem Bebauungsplan XV-55a-1 wird die südwestliche Straßenbegrenzungslinie des Groß-Berliner Damm entsprechend seines tatsächlichen Ausbauzustands festgesetzt, so dass sie in nordöstlicher Richtung verschoben wird. Damit kann ein 8,0 m breiter Streifen Straßenland für das Wohngebiet gewonnen werden.

Wohnfolgeeinrichtungen:
Die durch den Bebauungsplan XV-55a-1 ermöglichte Wohnnutzung wird zu einer Ansiedlung von Bewohnern führen, die mit sozialen Einrichtungen wie Schulen und Kindertagesstätten versorgt werden müssen.

Mit der Bereitstellung einer Fläche für eine Kindertagesstätte mit 90 Plätzen in der Hans-Schmidt-Straße und der Realisierung der Kindertagesstätte im Jahr 2010 ist eine ausreichende Versorgung der künftigen Wohnbevölkerung mit Kindertagesstättenplätzen gegeben. Die Kindertagesstätte befindet sich nördlich des Groß-Berliner Damms in direkter Nachbarschaft zum Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-55a-1. Auf eine planungsrechtliche Sicherung einer Kindertagesstätte im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-55a-1 kann somit verzichtet werden. Dies ist mit dem bezirklichen Jugendamt abgestimmt.

Auch die übrigen sozialen Infrastruktureinrichtungen wie Schulen werden außerhalb der Entwicklungsmaßnahme abgedeckt, da die vorhandenen bezirklichen Einrichtungen außerhalb der Entwicklungsmaßnahme über ausreichende Kapazitäten verfügen. Dem Plangebiet räumlich am nächsten gelegen sind die Heide-Grundschule und die Anna-

Seghers-Oberschule im Ortsteil Adlershof.

Über einen Berechnungsschlüssel, mit dem die aus der Entwicklungsmaßnahme resultierenden Bedarfe, etwa an schulischen Einrichtungen ermittelt wurden, ist ein monetärer Betrag festgelegt worden. Dieser „Ausgleichsbetrag“ wurde aus der Entwicklungsmaßnahme finanziert und ist mit der Zustimmung des Bezirks in den Ausbau der Sporthalle im Hangar an der Merlitzstraße geflossen.

Die Versorgung der Wohnbevölkerung mit öffentlichen Grünflächen ist angesichts des angrenzenden Landschaftsparks und der im Geltungsbereich selbst zur Festsetzung vorgesehenen öffentlichen Grünflächen (rd.17.000 m²) hervorragend. Dies gilt auch für die Ausstattung mit öffentlichen Spielplätzen.

Gliederung der allgemeinen Wohngebiete

Durch die textliche Festsetzung Nr. 1 wird eine Steuerung der Nutzungen in den Baugebieten – darunter in den allgemeinen Wohngebieten vorgenommen. Der Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetrieben in den allgemeinen Wohngebieten ist zum einen auf den hohen Flächenbedarf zurückzuführen, der dem städtebaulichen Ziel der Etablierung einer ausreichend großen Wohnbevölkerung entgegenstehen würde. Zum anderen ist mit der Ansiedlung von Gartenbaubetrieben ein städtebauliches Erscheinungsbild verbunden, dass in keiner Weise dem Ort angemessen wäre. Dies trifft für alle Baugebiete im Geltungsbereich zu und wird im Rahmen der Gliederung der anderen Baugebiete nicht erneut vorgetragen.

Tankstellen werden auf Grund der erhöhten Ziel- und Quellverkehre und der zu erwartenden Immissionsbelastungen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete und der übrigen Baugebiete ausgeschlossen. Die Struktur des Gebiets als hochwertiger Wohn- bzw. Arbeitsstandort sowie die Anliegerfunktion des internen Straßennetzes und seine Rolle im System der öffentlichen Räume (Bestandteil der Verbindungen zum Landschaftspark) soll durch die von Tankstellen ausgehenden Störungen nicht beeinträchtigt werden. Darüber hinaus entspricht die üblicherweise errichtete Bebauung für eine Tankstelle wegen ihrer flächenhaften Ausdehnung, ihrer dauerhaften Beleuchtung und ihrer großflächigen Werbeanlagen nicht der angestrebten städtebaulichen Struktur und Gestaltung dieser Wohn- und sonstigen Baugebiete. Unweit des Plangebiets sind im Verlauf des Adlergestells Tankstellen vorhanden, so dass der Ausschluss nicht zu einer Unterversorgung führt.

Maß der baulichen Nutzung und Höhenfestsetzungen

Hinsichtlich der zulässigen Grundfläche werden die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung von 0,4 eingehalten.

Die nach Baunutzungsverordnung zulässige Überschreitung des festgesetzten Nutzungsmaßes durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung wird auf 20 vom Hundert beschränkt **(textliche Festsetzung Nr. 13)**. Ziel ist es allgemein, die bauliche Ausnutzung auf ein Maß zu beschränken, das eine Bebauung mit hohem Grün- und Freiflächenanteil und damit eine ausreichende Grundwasserneubildung zulässt, die Pflanzung von Bäumen mit direktem Bodenanschluss fördert und die Flächen für die Niederschlagsversickerung von Überbauung freihält. Die Festsetzung gilt für alle Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Ausnahme des Sondergebietes „Kultur und Soziales“ und wird im Folgenden bei den anderen Baugebieten nicht erneut begründet. In den allgemeinen Wohngebieten ist zudem eine Sonderregelung aufgenommen worden, die im Ausnahmefall für interne Wohnwege zum Tragen kommen darf. Die zulässige Grundfläche darf hierbei durch Wohnwege ausnahmsweise bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Durch die erhebliche Größe der Baufelder wird eine solche private Erschließung voraussichtlich erforderlich werden.

Mit der **textlichen Festsetzung Nr. 14** wird eine weitere „Nachverdichtung“, die durch den Bau von Aufenthaltsräumen in sogenannten „Nichtvollgeschossen“ wie Staffelgeschossen entstehen kann, eingedämmt. Durch die textliche Festsetzung soll eine der gewünschten städtebaulichen Struktur nicht angepasste Dichte und die damit verbundenen negativen funktionalen Auswirkungen und städtebaulichen Erscheinungen auf das Ortsbild verhindert werden. Dies ist hier besonders erforderlich, da das Potential an zusätzlicher Nutzfläche angesichts der Größe des Plangebietes ganz erheblich ist. Diese Regelung gilt für alle Baugebiete.

Die Festsetzungen der zulässigen Geschossfläche folgen den differenzierten städtebaulichen Zielvorstellungen.

Entlang des Groß-Berliner Damms mit seiner übergeordneten Bedeutung als wichtiger Straßenzug zwischen den Ortsteilen Adlershof und Johannisthal soll eine verdichtete Randbebauung mit maximal sechs Vollgeschossen entstehen können. Die Festsetzung von mindestens vier Vollgeschossen sowie das vergleichsweise hohe Nutzungsmaß (GFZ 1,8) unterstreicht die planerische Absicht einer „städtisch“ ausgeprägten Raumkante, etwa in

Form eines geschlossenen oder unterbrochenen Geschosswohnungsbaus.

Ähnliches gilt auch für die unmittelbar an der Abram-Joffe-Straße festgesetzten baulichen Nutzung mit mindestens von drei Vollgeschossen und mit maximal fünf Vollgeschossen, sowie einer GFZ von 1,5.

Die Anzahl der Vollgeschosse orientiert sich an der Höhe der gegenüberliegenden Bebauung durch Institutsgebäude der HU, die zwar lediglich vier Vollgeschosse aufweisen, aber durch größere Geschosshöhen gekennzeichnet sind.

Im „Inneren“ des Wohngebiets soll demgegenüber eine weniger starke Verdichtung bzw. eine größere Auflockerung erfolgen. Allerdings werden Wohnformen angestrebt, die sich vom herkömmlichen Einfamilienhaus unterscheiden. Städtebaulich erwünscht sind Stadthäuser, Reihenhäuser oder sonstige Wohngebäude für Baugruppen u.a. Dementsprechend soll für diese Flächen mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2 ein niedrigeres Nutzungsmaß festgesetzt werden. Die Festsetzung von mindestens zwei Vollgeschossen zielt darauf, eingeschossige Bungalowbauten auszuschließen. Andererseits soll die Höhenentwicklung mit zulässigen drei Vollgeschossen moderat bleiben, um eine gewisse Homogenität zu gewährleisten.

Die Obergrenzen der Nutzungsmaße des § 17 Abs. 1 BauNVO werden hinsichtlich der zulässigen Grundfläche in allen allgemeinen Wohngebieten und hinsichtlich der zulässigen Geschossfläche in den allgemeinen Wohngebieten bzw. in seinen Teilflächen WA 1, WA 2B, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6B, WA 7A, WA 8A und WA 9A und damit auf rd. 73 % der Flächen der allgemeinen Wohngebiete eingehalten.

Die Obergrenzen der Nutzungsmaße des § 17 Abs. 1 BauNVO werden hingegen hinsichtlich der zulässigen Geschossfläche in den Teilflächen WA 2A, WA 6A, WA6C, WA 7B, WA 8B und WA 9B überschritten.

Eine Überschreitung der Obergrenzen der Nutzungsmaße des § 17 Abs. 1 BauNVO ist nach § 17 Abs. 2 BauNVO zulässig, wenn besondere städtebauliche Gründe die Überschreitung erfordern (Nr. 1), sie durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen wird, die sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden (Nr. 2), und wenn sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen (Nr. 3).

Die Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO setzt eine städtebauliche Situation voraus, die nicht alltäglich und nicht in beliebiger örtlicher Lage anzutreffen ist. Diese Voraus-setzungen liegen vor:

Besondere städtebauliche Gründe und Erforderlichkeit der Überschreitung

Das Plangebiet liegt im Bereich einer Entwicklungsmaßnahme gemäß § 165 BauGB. Ziel der Entwicklungsmaßnahme ist es, einen Stadtteil zu entwickeln, der neben der Prägung als Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort auch Ansiedlungsmöglichkeiten für Wohnen schafft. Im Kontext mit der bereits realisierten Bebauung soll es sich hier um die Angebotsplanung eines verdichteten Wohnungsbaus handeln, der nachfolgend noch näher erläutert wird.

Das städtebauliche Konzept wurde während eines verwaltungsinternen Workshops im Jahr 2008 und eines offenen Workshops unter Mitwirkung potentieller Investoren und Architekten im Jahr 2009 entwickelt und dem Bebauungsplanentwurf zugrunde gelegt. Mit der Entwicklung eines Erschließungssystems in 2010, welches insbesondere die Lage der künftigen Straßenbahntrasse berücksichtigte, ist die grundsätzliche Strukturierung des Plangebiets abgeschlossen.

Das Wohngebiet am Campus befindet sich inmitten des Wissenschafts – und Wirtschaftsstandorts. Es ist gut vernetzt erschlossen, bildet aber von der Art der Nutzung eine „Insel“, die sich baulich von dem benachbarten Gewerbegebiet in Dimension Höhenentwicklung und Architektur abgrenzt und sowie in der Höhenentwicklung einen angemessenen Übergang von dem benachbarten Universitätscampus an der Abram–Joffe-Straße schafft. Der weniger dichtere Teil des Wohngebiets am Campus befindet sich somit im Inneren des Gebiets.

Das städtebauliche Konzept für das neu entstehende Wohngebiet sieht eine städtische Randbebauung entlang des Groß-Berliner Damms und der Abram-Joffe-Straße in ggf. auch geschlossenen Geschosswohnungsbau vor. Diese Randbebauung soll sich in der Höhenentwicklung an den vorhandenen Institutsgebäuden bzw. Gewerbegebäuden auf den gegenüberliegenden Straßenseiten orientieren können. Mit dieser verdichteten Bebauung am Rande wird das „Innere“ des Wohngebietes umfangen und zu der umgebenden universitären und gewerblichen Nutzung abgeschirmt. Gleichzeitig stellt diese Struktur eine Voraussetzung und den Rahmen dafür dar, dass sich insgesamt ein Gebiet mit eigenständiger Identität entwickeln kann.

Zum Groß – Berliner Damm wird bewusst eine eindrucksvolle Stadtkante entwickelt, die einerseits der Dimension des 38,0 m breiten Groß- Berliner Damm Rechnung trägt und andererseits auch aus Immissionsschutzgründen eine klare Trennung zwischen dem Wohngebiet und den gegenüberliegenden Gewerbegebieten bewirkt. Die kompakte und in der Höhenentwicklung angemessene Randbebauung übernimmt eine schützende Funktion

für die im Inneren des Gebiets befindliche zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung vor Verkehrslärm.
Das am Groß- Berliner Damm in Planung befindliche Projekt „Passivhäuser am Campus“ zeigt, dass die meistens in Nord / Süd - Lage ausgerichteten Wohnungen eine sehr gute Wohnqualität ermöglichen, da die Aufenthaltsräume nach Süden ausgerichtet sind und die Nebenräume zum Groß- Berliner Damm. Passivhäuser haben ein separates Lüftungssystem, welches bei akzeptiertem Raumklima durch die Bewohner das Öffnen der Fenster nicht mehr erfordert.

Das zulässige Nutzungsmaß wird auf den Baufeldern an der Abram-Joffe-Straße geringfügig überschritten. Hier soll ein sanfter Übergang zu der vorhandenen Bebauung ermöglicht werden. Die künftige Wohnbebauung befindet sich gegenüber den straßenbegleitenden Instituten für Physik und Chemie sowie dem Verwaltungsgebäude des Bezirksamtes, einer ehemaligen Kaserne. Die bestehenden Gebäude haben Gebäudehöhen von 14,0 bis 18,0 m, was einer Geschossigkeit von fünf- bis sieben Vollgeschossen im Wohnungsbau entspräche. Eine geschlossenen Bebauung wird nicht gefordert, jedoch das Prinzip des städtebaulichen Konzeptes – höhere Bebauung außen drei- bis fünfgeschossig, im Inneren des Wohngebiets zwei- bis dreigeschossig - verfolgt.
Ein städtebaulicher abrupter Bruch in der Höhenentwicklung zwischen den Sondergebieten und dem Wohngebiet an der Abram-Joffe-Straße soll somit vermieden werden.

Die Einhaltung des § 17 der Baunutzungsverordnung an diesem Standort würde eine maximal drei- bis viergeschossige Bebauung ermöglichen, die weder dem hier vorliegenden städtebaulichen Konzept, noch der üblichen städtebaulichen Struktur und Dichte einer Großstadt entspricht.

Dies ist vor allen Dingen deshalb tragbar, weil sich das Plangebiet im Bereich einer Entwicklungsmaßnahme gemäß § 165 BauGB des besonderen Städtebaurechts befindet. Ziel der Entwicklungsmaßnahme ist es, einen Stadtteil zu entwickeln, der neben der Prägung als Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort Ansiedlungsmöglichkeiten für urbanes Wohnen schafft. Das städtebauliche Konzept soll mindestens 700 – 900 WE im Einklang mit ressourcensparenden Bauen ermöglichen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeits – und Lebensbedingungen werden nicht beeinträchtigt.
Diese Ziele gehen einher mit den Anforderungen an den Klimaschutz. Der sparsame Einsatz von Ressourcen wird vor allem durch eine kompakte Ansiedlungsstruktur (flächensparendes Bauen) und der Nutzung vorhandener Ressourcen (Ausnutzung der vorhandenen stadttechnischen und verkehrlichen Erschließung).

Es wurden für die Randbereiche Testentwürfe von verschiedenen Architekten und Stadtplanern entwickelt, die zeigen, dass am Groß-Berliner Damm eine GFZ von 1,8 für die Umsetzung der städtebaulich gewünschten Ausformulierung der Blockränder erforderlich ist. Dies gilt insbesondere dann, wenn diese Randbebauung eine Geschossigkeit von mindestens vier Vollgeschossen erreicht und z.B. in „U“ Form angelegt wird, um gegenüber dem Groß-Berliner Damm eine abschirmende Wirkung erreichen zu können. Es gilt ferner wenn eine städtebaulich gewünschte „Unterlagerung“ der Wohnnutzung mit gewerblicher Nutzung entlang des Groß-Berliner Damms, etwa durch Ladenlokale oder Dienstleistungsunternehmen ermöglicht werden soll. Diese Gewerbeeinheiten benötigen größere Raumtiefen als eine Wohngebäudestruktur was wiederum eine erhöhte GFZ nach sich zieht.

Die städtebauliche Intention liegt folglich gegenüber dem festgesetzten Bebauungsplan XV-55a in einer deutlicheren Strukturierung und Akzentuierung der Randbereiche durch unterschiedliche Dichtemaße. Dieser hatte einheitliche Nutzungsmaße von GFZ 1,5 für alle allgemeinen Wohngebiete und 1,8 für die Sondergebiete festgesetzt. Damit liegt das geltende Recht durch den festgesetzten Bebauungsplan bereits flächendeckend bei allen allgemeinen Wohngebieten im Geltungsbereich des XV-55a oberhalb der Obergrenze von GFZ 1,2 der Baunutzungsverordnung. Nunmehr sind im Randbereich des Bebauungsplans XV-55a-1 in den allgemeinen WA 2A und WA 6A eine GFZ von 1,8 in den allgemeinen Wohngebieten WA 6C, WA 7B, WA 8B und WA 9B eine GFZ von 1,5 festgesetzt, die die Obergrenze des § 17 Abs. 1 der BauNVO überschreiten. In allen übrigen Bereichen der allgemeinen Wohngebiete wird die Obergrenze mit Festsetzung einer GFZ von 1,2 eingehalten. Betrachtet man die Dichtemaße in den Gesamtblöcken und nicht nur in den Randbereichen mit einer Überschreitung der Obergrenze ergibt sich folgendes Bild: Im WA 7 bis WA 9 werden die Obergrenzen der BauNVO nur um 0,8 überschritten, gegenüber den geltenden Festsetzungen im Bebauungsplan XV-55a aber reduziert. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 entspricht die „gemittelte GFZ“ dem festgesetzten Maß von 1,5 und lediglich im allgemeinen Wohngebiet WA 6 wird die GFZ gegenüber der geltenden Festsetzung geringfügig um 0,8 angehoben. Damit ist der Umstand in die Abwägung einzustellen, dass der Bebauungsplan XV-55a-1 gegenüber dem festgesetzten Bebauungsplan XV-55a insgesamt eine erheblich geringere Dichte zulässig macht, dass heißt gegenüber geltendem Recht die Dichte insgesamt deutlich reduziert.

Die Überschreitung der zulässigen Obergrenzen der Nutzungsmaße nach § 17 Abs. 1 BauNVO setzt voraus, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und

Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Ein Indikator, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt sein könnten, liegt u.a. dann vor, wenn die Abstandsflächen innerhalb des Plangebiets nach Maßgabe des § 6 Abs. 5 BauOBln nicht eingehalten werden (können). Dies ist vorliegend nicht der Fall, da der Bebauungsplan keine Regelung beinhaltet, die die Abstandsflächenregelung der Bauordnung Berlin außer Kraft setzen. Die Anforderungen, die durch das Maß der Nutzung berührt werden können, beziehen sich dabei insbesondere auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohn- und Arbeitsstätten. Es kann somit festgestellt werden, dass die Überschreitung der zulässigen Obergrenzen der Nutzungsmaße nach § 17 Abs. 1 BauNVO im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Ferner kann festgestellt werden, dass die Überschreitung der Obergrenzen durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen ist und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. Das ergibt sich aus folgenden Erwägungen:

Ausgleichende Umstände
Das Plangebiet befindet sich in einem Stadtgebiet mit günstigen klimatischen Vorbedingungen, ein Umstand, der u.a. auf den offenen Landschaftsraum des in nächster Nähe gelegenen 65 ha großen Landschaftsparks zurückzuführen ist.

Dieser im angrenzenden Bebauungsplan gesicherte und mittlerweile annähernd vollständig realisierte öffentliche Landschaftspark und eine Reihe weiterer kleiner öffentlichen Grünflächen im unmittelbaren Umfeld sowie im Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst wirken als Maßnahme ausgleichend. Neben der Kompensation des „Eingriffs“ im naturschutzrechtlichen Sinne für Eingriffe im Gesamtkontext der Entwicklungsmaßnahme stellen die öffentlichen Grünflächen auch die wichtigste Maßnahme zur Vermeidung der nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO dar. Die öffentlichen Grünflächen ermöglichen Kompensationsmaßnahmen, die durch den räumlichen und funktionalen Zusammenhang und die Größe und Lage des Geländes den potentiell nachteiligen Effekten der Verdichtung entgegenwirken. Hinzu tritt der Erholungswert dieser öffentlichen Parkanlagen mit Spielplätzen und anderen konkreten Freizeitangeboten, die im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme vom Land Berlin finanziert wurden.

Die aus den genannten städtebaulichen Gründen erforderliche höhere bauliche Dichte auf Teilflächen der einzelnen Baugebieten wird relativiert, da sie im Zusammenspiel von öffentlichen Grünflächen und einem differenzierten Straßennetz entstehen, die sich positiv

insbesondere hinsichtlich Belichtung und Belüftung auswirken. In der bauordnungsrechtlichen Betrachtung von Belichtung und Belüftung stellt auch der dem WA 2A vorgelagerte Groß-Berliner Damm in einer Breite von 38,0 m ein ausgleichender Umstand dar.

Ausgleichende Maßnahmen

Die textliche Festsetzung 13 begrenzt die Überbaubarkeit der Grundstücke etwa durch Nebenanlagen und bietet eine Voraussetzung, dass begrünte Freiflächen entstehen können. Durch die textliche Festsetzung Nr. 23 wird der Versiegelungsgrad begrenzt – Maßnahmen, die sich positiv auf die Umwelt auswirken.

Die Festsetzung von extensiver Dachbegrünung ermöglicht folgende ausgleichende Wirkungen:

- Der Energie- und Wärmebedarf der Gebäude wird durch die Erd-/ Substratschichten auf den jeweiligen Flächen verringert.
- Das in der Substratschicht gespeicherte Niederschlagswasser wird wieder im Gebiet verdunstet. Die Dachbegrünung wirkt Staub bindend und ist zugleich Lebensraum von Kleintieren und potentieller (Teil-) Lebensraum von Vögeln.
- Abhängig von der Mächtigkeit der Substratschicht wirkt die Dachbegrünung Kaltluft bildend und – bei austauschschwachen Wetterlagen – anregend auf Ausgleichströmungen.

Der Erhalt von wertvollem Baumbestand sowie die Verpflichtung zum Anpflanzen von Bäumen gemäß der textlichen Festsetzungen Nr. 21 und 22 hat nicht nur positive Auswirkungen etwa klimatischer Natur, sondern durch die Kühlewirkung und als Schattenspender auch auf die Erholungsfunktion. Die Bäume stellen zudem einen wesentlichen Beitrag zum Orts- und Landschaftsbild dar.

Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt

Alle vorgehend aufgeführten Maßnahmen sowie die bereits realisierten Sammelausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im angrenzenden Landschaftspark dienen der Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt. Die Belange des Artenschutzes werden außerhalb der Festsetzungen im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme gewährleistet. Sie sind zudem nicht auf das erhöhte Nutzungsmaß zurückzuführen. Bei Baumfällungen ist die Baumschutzverordnung angewendet.

Bedürfnisse des Verkehrs

Die zusätzlichen verkehrlichen Belastungen aus Kfz-Verkehr, die im Allgemeinen aus einer hohen baulichen Dichte folgen, werden im Plangebiet nicht im erheblichen Umfang erwartet. Es handelt sich bei den Bereichen mit erhöhter Verdichtung nur um einen flächenmäßig stark untergeordneten Anteil von ca. 27 % der Bauflächen in den allgemeinen Wohngebieten. Zudem sind die Flächen über den Groß-Berliner Damm und die Abram-Joffe-Straße gut erschlossen.
Die textliche Festsetzung Nr. 14 verhindert eine zusätzliche Nachverdichtung durch Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände und damit Nutzfläche, die weiteren Verkehr hervorrufen würde.
Die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV mit einer Straßenbahnhaltestelle im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie mehrere Buslinien im Randbereich, über welche leicht das S-Bahnnetz erreicht werden kann, bieten eine günstige Voraussetzung zur Akzeptanz des ÖPNV-Angebotes. Hinzu kommt das engmaschig und übergreifend gut ausgebaute Fahrradnetz als Angebot für eine umweltfreundliche Mobilität. Das Straßenraster im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in einer Weise ausgeführt, dass zusätzlicher Durchgangsverkehr vermieden wird. Es ist über die Hermann-Dorner-Allee als Zubringer zur Autobahn A 113 an das weiträumige Autobahnnetz angeschlossen.
Im Zusammenwirken von dem bereits neu entstandenen und geplanten Straßennetz mit dem ÖPNV-Angebot werden sowohl die Verkehrsnotwendigkeiten in vollem Umfang befriedigt als auch die verkehrsbedingten, nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt vermieden.
Schließlich werden energiesparende Bauweisen und emissionsreduzierte Versorgungskonzepte angestrebt. Für Teile des Plangebiets, bei denen Flachdächer festgesetzt werden, wird explizit die Errichtung von Solaranlagen ermöglicht. Die Voraussetzung für die Nutzung der Versorgungseinrichtung für Fernwärme liegt vor, da eine Fernwärmetrasse im Groß-Berliner Damm und der Hermann-Dorner-Allee vorhanden ist. Das Netz ist ausbaufähig und der Betreiber verfügt über ausreichende Kapazitäten. Bei Anschluss der Gebäude an diese Versorgungseinrichtung können belästigende lokale Emissionen gemindert und ein umweltfreundliches Energiekonzept umgesetzt werden.

Entgegenstehende öffentliche Belange
Sonstige öffentliche Belange, die dem erhöhten Nutzungsmaß entgegenstehen (§ 17 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO), sind nicht erkennbar.
Die allgemeinen Anforderungen an gesunde wohn- und Arbeitsverhältnis werden nicht beeinträchtigt, nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt treten nicht auf und die Bedürfnisse des Verkehrs sind befriedigt. Auch die Belange des Denkmalschutzes werden nicht nachteilig berührt. Hingegen wirken sich die Zielstellung des Bebauungsplans mit der

Realisierung des erhöhten Nutzungsmaßes positiv auf die die Belange der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum aus.

Mischgebiet

Art der baulichen Nutzung

Für den Eckbereich Groß-Berliner Damm/Hermann-Dorner-Allee erfolgt die Festsetzung eines Mischgebiets, da hier die Immissionsvorbelastung durch den Kfz-Verkehr höher ist als in anderen Teilbereichen des Plangebiets. Hinzu kommt die vorgelagerte Straßenbahntrasse mit Haltestelle parallel zur Hermann-Dorner-Allee, auf die der Plangeber mit der Mischgebietsfestsetzung reagiert. Diese Straßenbahnhaltestelle in dieser Lage war nicht Gegenstand der Abwägung des festgesetzten Bebauungsplans XV-55a, da sie damals an anderer Stelle angedacht war. Im Sinne der Konfliktvermeidung ermöglicht die Mischgebietsausweisung ein weitaus größeres Nutzungsspektrum, um angemessen auf die Umgebungssituation reagieren zu können. Bei Haltestellen sind nicht nur die die Bremsgeräusche des Bahnbetriebes, die zu Belästigungen führen können, es sind oftmals gerade die verhaltensbedingten Geräusche der Nutzer, die störend wirken können. Ferner stellt das Mischgebiet nutzungsstrukturell durch sein erweitertes Spektrum an zulässigen Nutzungen eine Bereicherung gegenüber den allgemeinen Wohngebieten dar. Umgekehrt ist der Störgrad gegenüber den allgemeinen Wohngebieten gering, da Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben , die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen. Zwischen der „Längsseite“ des Mischgebiets und dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 befindet sich zudem eine öffentliche Grünfläche.

Die Entwicklung des Mischgebiets aus dem Flächennutzungsplan ist gegeben, da es der spezifischen Charakteristik der im FNP dargestellten M2-Fläche mit einer angestrebten Mischung unterschiedlicher Nutzungen entspricht.

Gliederung des Mischgebiets

Gerade dem Mischgebiet kommt eine städtebauliche besonders wichtige Funktion aufgrund seiner Lage (Ecksituation mit großer Fernwirkung) zu. Im Mischgebiet steht zudem einer Tankstellennutzung die geplante unmittelbar angrenzende Parkanlage mit Spielplatz, die der Erholung dienen und insbesondere eine konfliktfreie und nicht durch Kfz Immissionen beeinträchtigte Nutzung für Kinder und Familien ermöglichen soll, der Ansiedlung eines Tankstellenbetriebes entgegen. Schließlich kommt eine Tankstellennutzung entlang der Hermann-Dorner-Allee nicht in Betracht, da sie mit der Straßenbahnhaltestelle nicht

vereinbar wäre. Zum Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1 siehe im Übrigen oben unter Punkt II.4.1.1

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässige Ansiedlung von nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten in den Teilen des Mischgebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sowie die nach § 6 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise im Mischgebiet zulässigen Vergnügungsstätten werden im gesamten Mischgebiet durch die **textliche Festsetzung Nr. 2** ausgeschlossen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein räumlich konzentriertes, kompaktes Mischgebiet von geringer Ausdehnung, bei dem es fraglich erscheint, dass überhaupt Bereiche mit überwiegender Gewerbenutzung entstehen werden. Wahrscheinlicher ist die Durchdringung von Wohnen und Gewerbe im gesamten Mischgebiet. Dies sowie die angestrebte Ansiedlung hochwertiger Nutzungen auf nur begrenzt zur Verfügung stehenden Flächenpotenzialen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Landschaftsschutzgebiet „Landschaftspark“ und zur öffentlichen Grünfläche mit Kinderspielplatz führen dazu, dass das Raumangebot für Nutzungen von Vergnügungsstätten zurückgestellt werden muss. Hinzu kommt die manchmal mit Vergnügungsstatten verbundene minderwertige äußere Erscheinung von Vergnügungsstätten, die bei der erheblichen Fernwirkung des Mischgebiets zum Landschaftsraum verhindert werden sollen. Die Gebietstypik ist gewahrt, weil Vergnügungsstätten an anderer Stelle innerhalb der (teils ehemaligen) Entwicklungsmaßnahme zulässig bleiben.

<u>Maß der baulichen Nutzung und Höhenfestsetzungen</u>
Hinsichtlich der zulässigen Grundflächenzahl wird die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,6 eingehalten. Mit der Festsetzung einer GFZ von 1,8 wird jedoch die Obergrenze von 1,2 überschritten.

Besondere städtebauliche Gründe und Erforderlichkeit der Überschreitung:
Der Standort des Mischgebiets an der Kreuzung Groß- Berliner Damm/ Herrmann- Dorner-Allee an der Grenze zum Landschaftspark benötigt zur erlebbaren Fassung des Raumes eine angemessene, kompakte Baumasse und Höhenentwicklung. Um die räumliche Lage als Schnittstelle aufeinandertreffender unterschiedlicher Nutzungen hervorzuheben, ist das Baugebiet mit einem markanten Eckpunkt/ Raumkante insbesondere gegenüber dem Groß-Berliner Damm und dem Landschaftspark baulich auszuformulieren. Der zukünftigen Bebauung kommt gerade im Rahmen der Sichtbeziehungen insbesondere über den Groß-Berliner Damm eine erhebliche Fernwirkung zu, die eine Bebauung mit entsprechender „Gewichtung“ in der Außenwirkung erfordert, die jedoch nicht unter Einhaltung der

Obergrenzen der BauNVO realisiert werden könnte. Das Baufeld des Mischgebiets zeichnet sich durch die Ecksituation an den verkehrsbelasteten Straßen des Groß-Berliner Dammes und der Hermann-Dorner-Allee, die auch als Zubringer zur Autobahn A 113 fungiert, seine unmittelbare Lage an der zukünftigen Straßenbahnhaltestelle sowie zur südwestlich angrenzenden öffentlichen Parkanlage aus.
Aus Studienentwürfen zur künftigen Bebauung geht die Vereinbarkeit zwischen einer geschlossenen Eckrandbebauung mit Dienstleistungs- Büro- und Gewerbenutzungen und dem dahinterliegendem Wohnen hervor. Gleichzeitig soll die dichte Bebauung benachbarte Bebauungen und Grünflächen vor Immissionsbelastungen abschirmen.

Die Festsetzung eines Mindestmaßes von vier Vollgeschossen und eines Höchstmaßes von sechs Vollgeschossen folgt der gleichen städtebaulichen Intention wie in den angrenzenden allgemeinen Wohngebieten am Groß-Berliner Damm. Entlang des Groß-Berliner Damms mit seiner übergeordneten Bedeutung als wichtiger Straßenzug zwischen den Ortsteilen Adlershof und Johannisthal soll eine verdichtete Randbebauung mit maximal sechs Vollgeschossen entstehen können. Die Festsetzung von mindestens vier Vollgeschossen sowie das vergleichsweise hohe Nutzungsmaß (GFZ 1,8) unterstreicht die planerische Absicht einer „städtisch“ ausgeprägten Raumkante, etwa in Form eines geschlossenen oder unterbrochenen Geschossbaus.

Die Überschreitung der zulässigen Obergrenzen der Nutzungsmaße nach § 17 Abs. 1 BauNVO setzt voraus, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Ein Indikator, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt sein könnten liegt u.a. dann vor, wenn die Abstandsflächen innerhalb des Plangebietes nach Maßgabe des § 6 Abs. 5 BauOBln nicht eingehalten werden (können). Dies ist vorliegend nicht der Fall, da der Bebauungsplan keine Regelung beinhaltet, die die Abstandsflächenregelung der Bauordnung Berlin außer Kraft setzen. Die Anforderungen, die durch das Maß der Nutzung berührt werden können, beziehen sich dabei insbesondere auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohn- und Arbeitsstätten. Es kann somit festgestellt werden, dass die Überschreitung der zulässigen Obergrenzen der Nutzungsmaße nach § 17 Abs. 1 BauNVO im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.
Ferner kann festgestellt werden, dass die Überschreitung der Obergrenzen durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen ist und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. Das ergibt sich aus folgenden Erwägungen:

Ausgleichende Umstände

Das Plangebiet befindet sich in einem Stadtgebiet mit günstigen klimatischen Vorbedingungen, ein Umstand, der u.a. auf den offenen Landschaftsraum des 65 ha großen, dem Mischgebiet gegenüberliegenden bzw. nur durch eine Straße und zukünftig durch eine Straßenbahnhaltestelle getrennten Landschaftsparks zurückzuführen ist.

Dieser im angrenzenden Bebauungsplan gesicherte und mittlerweile annähernd vollständig realisierte öffentliche Landschaftspark und eine Reihe weiterer kleiner öffentlichen Grünflächen im unmittelbaren Umfeld sowie im Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst wirken als Maßnahme ausgleichend. Neben der Kompensation des „Eingriffs“ im naturschutzrechtlichen Sinne für Eingriffe im Gesamtkontext der Entwicklungsmaßnahme stellen die öffentlichen Grünflächen auch die wichtigste Maßnahme zur Vermeidung der nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO dar. Die öffentlichen Grünflächen ermöglichen Kompensationsmaßnahmen, die durch den räumlichen und funktionalen Zusammenhang und die Größe und Lage des Geländes den potentiell nachteiligen Effekten der Verdichtung entgegenwirken. Hinzu tritt der Erholungswert dieser öffentlichen Parkanlagen mit Spielplätzen und anderen konkreten Freizeitangeboten, die im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme vom Land Berlin finanziert wurden.

Die aus städtebaulichen Gründen erforderliche höhere bauliche Dichte im Mischgebiet wird relativiert, da sie im Zusammenspiel von öffentlichen Grünflächen und einem differenzierten Straßennetz entstehen, die sich positiv insbesondere hinsichtlich Belüftung auswirken. Dies gilt auch aufgrund des vorgelagerten Groß-Berliner Damms in einer Breite von 38,0 m.

Im Falle des Mischgebietes ist ergänzend besonders hervorzuheben, dass das Mischgebiet mit seiner südöstlichen Längsseite, dass heißt, über eine Strecke von 120,0 m direkt an einer öffentlichen Parkanlage liegt, die nicht nur hinsichtlich der Belichtung, Belüftung und Besonnung einen positiven Umstand darstellt. In dieser Parkanlage mit Spielplatz befindet sich bereits heute auch ein ausgeprägter Laubbaumbestand, der sich klimatisch positiv auswirkt.

Schließlich werden energiesparende Bauweisen und emissionsreduzierte Versorgungskonzepte angestrebt. Für das Mischgebiet werden Flachdächer festgesetzt und es wird explizit die Errichtung von Solaranlagen ermöglicht. Die Voraussetzung für die Nutzung der Versorgungseinrichtung für Fernwärme liegt vor, da eine Fernwärmetrasse im Groß-Berliner Damm und der Hermann-Dorner-Allee vorhanden ist. Das Netz ist ausbaufähig und der Betreiber verfügt über ausreichende Kapazitäten. Bei Anschluss der Gebäude an diese Versorgungseinrichtung können belästigende lokale Emissionen gemindert und ein umweltfreundliches Energiekonzept umgesetzt werden.

Ausgleichende Maßnahmen

Die Festsetzung der öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz an dieser Stelle mit direktem Bezug zum Mischgebiet und im vorgesehenen Umfang ermöglicht, dass der dort befindliche Birkenhain annähernd vollständig erhalten werden kann. Der Erhalt dieser Bäume und weiterer wertvoller Einzelbäume sowie die Verpflichtung zum Anpflanzen von Bäumen gemäß der textlichen Festsetzungen Nr. 21 und 22 hat nicht nur positive Auswirkungen etwa klimatischer Natur, sondern durch die Kühlewirkung und als Schattenspender auch auf die Erholungsfunktion. Die zu erhaltenden Bäume und der Birkenhain stellen zudem einen wesentlichen Beitrag zum Orts- und Landschaftsbild dar.

Die textliche Festsetzung Nr. 13 begrenzt die Überbaubarkeit der Grundstücke etwa durch Nebenanlagen und bietet eine Voraussetzung, dass begrünte Freiflächen entstehen können. Durch die textliche Festsetzung Nr. 23 wird der Versiegelungsgrad begrenzt - Maßnahmen, die sich positiv auf die Umwelt auswirken.

Die Festsetzung von extensiver Dachbegrünung ermöglicht folgende ausgleichende Wirkungen:

Der Energie- und Wärmebedarf der Gebäude wird durch die Erd-/ Substratschichten auf den jeweiligen Flächen verringert.

Das in der Substratschicht gespeicherte Niederschlagswasser wird wieder im Gebiet verdunstet. Die Dachbegrünung wirkt Staub bindend und ist zugleich Lebensraum von Kleintieren und potentieller (Teil-) Lebensraum von Vögeln.

Abhängig von der Mächtigkeit der Substratschicht wirkt die Dachbegrünung Kaltluft bildend und - bei austauschschwachen Wetterlagen - anregend auf Ausgleichströmungen.

Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt

Alle vorgehend aufgeführten Maßnahmen sowie die bereits realisierten Sammelausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im angrenzenden Landschaftspark dienen der Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt. Die Belange des Artenschutzes werden außerhalb der Festsetzungen im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme gewährleistet. Sie sind zudem nicht auf das erhöhte Nutzungsmaß zurückzuführen. Bei Baumfällungen ist die Baumschutzverordnung angewendet.

Bedürfnisse des Verkehrs

Die zusätzlichen verkehrlichen Belastungen aus Kfz-Verkehr, die im Allgemeinen aus einer hohen baulichen Dichte folgen, werden im Plangebiet nicht im erheblichen Umfang erwartet.

Die textliche Festsetzung Nr. 14 verhindert eine zusätzliche Nachverdichtung durch Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände und damit Nutzfläche, die

weiteren Verkehr hervorrufen würde.
Die Anbindung des Plangebiets an den ÖPNV durch zwei Straßenbahnlinien im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie mehrere Buslinien im Randbereich, über welche leicht das S-Bahnnetz erreicht werden kann, bieten eine günstige Voraussetzung zur Akzeptanz des ÖPNV Angebotes. Mit einer Straßenbahnhaltestelle „vor der Haustür“ ist gerade das Mischgebiet sehr gut ans ÖPNV-Netz angeschlossen. Hinzu kommt das engmaschig und übergreifend gut ausgebaute Fahrradnetz als Angebot für eine umweltfreundliche Mobilität auch als Verkehrsmittel in Kombination mit der S-Bahn.
Das Straßenraster im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in einer Weise ausgeführt, dass zusätzlicher Durchgangsverkehr vermieden wird. Es ist über die Hermann-Dorner-Allee als Zubringer zur Autobahn A 113 an das weiträumige Autobahnnetz angeschlossen. Im Zusammenwirken von bereits neu entstandenem und geplanten Straßennetz mit dem ÖPNV-Angebot werden sowohl die Verkehrsnotwendigkeiten im vollen Umfang befriedigt als auch die verkehrsbedingten, nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt vermieden.

Entgegenstehende öffentliche Belange
Sonstige öffentliche Belange, die dem erhöhten Nutzungsmaß entgegenstehen (§ 17 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO), sind nicht erkennbar.
Die allgemeinen Anforderungen an gesunde wohn- und Arbeitsverhältnis werden nicht beeinträchtigt, nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt treten nicht auf und die Bedürfnisse des Verkehrs sind befriedigt. Auch die Belange des Denkmalschutzes werden nicht nachteilig berührt. Hingegen wirken sich die Zielstellung des Bebauungsplans mit der Realisierung des erhöhten Nutzungsmaßes positiv auf die die Belange der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum aus.

Die Abwägung und Begründung zu den Regelungen der Ermittlung der zulässigen Grundfläche gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 13 und der zulässigen Geschossfläche gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 14 siehe oben unter Punkt II.4.1.1.

Gewerbegebiet

Art der baulichen Nutzung
Zwischen Karl-Ziegler-Straße, Hermann-Dorner-Allee und zukünftiger Straßenbahntrasse ist die Festsetzung von Gewerbegebieten beabsichtigt. Die Festsetzung dieser Gewerbegebiete ist im Zusammenhang mit den südlich der Karl-Ziegler-Straße festgesetzten und teilweise bereits bebauten Gewerbegebieten zu sehen. Gewerbegebiete sind ein wesentlicher Bestandteil des Wissenschafts- und Wirtschaftsstandortes Berlin-Adlershof und tragen im

Kontext mit den Sondergebieten - Forschung - und - Hochschule - entscheidend zu den gewünschten Synergieeffekten zwischen Wirtschaft und Forschung bei. Dieser Funktion soll auch durch die direkte Lage der Gewerbegebiete zu den Sondergebieten - Forschung - im Entwicklungsbereich und seinen Anpassungsgebieten Rechnung getragen werden. Die enge Verflechtung von Sondergebieten - Forschung - und Gewerbegebieten soll den Technologie- und allgemeinen Know-how-Transfer sowie die Zusammenarbeit von Hochschulen und Forschungsinstituten mit Unternehmen fördern und es ermöglichen, Forschungsergebnisse im Gebiet anwendungsorientiert weiterzuentwickeln.

Die Gewerbegebiete haben insgesamt eine Größe unter 30.000 m² und sind von daher im Einzelfall entsprechend der 3 ha Regelung aus dem FNP entwickelt. Die gewerbliche Nutzung ist gemäß Entwicklungsgrundsatz 1 AV-FNP aus dem FNP entwickelt, die Funktion und Wertigkeit der Bauflächen sowie die Anforderungen an den Immissionsschutz entsprechend dem Entwicklungsgrundsatz.

Für die Gewerbegebiete GE 1A/1B wurde bereits ein Bauvorhaben nach geltendem Recht genehmigt, wobei es sich um eine medizinische Großeinrichtung in Form eines Zentrums für Protonentherapie (ZPT) handelt. Da der Bebauungsplan dafür Sorge tragen muss, dass bei Nichtrealisierung dieses Vorhabens bzw. unter Berücksichtigung einer langfristigen Änderung Konflikte zwischen den einzelnen Nutzungen vermieden und sogenannte bodenrechtliche Spannung nicht entstehen dürfen, ist eine Gliederung der Gewerbegebiete vorgenommen worden.

<u>Gliederung der Gewerbegebiete</u>

Auch weitere Zulässigkeitsbestimmungen kommen dem Wohnen zugute, wie z.B. dem Ausschluss von Tankstellen (**textlichen Festsetzung Nr. 1**) womit potentielle Immissionsbelastungen durch zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr ausgeschlossen werden.
Die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden gemäß der **textlichen Festsetzung Nr. 2** ausgeschlossen, sind aber in anderen Gewerbegebieten des Entwicklungsbereichs zulässig. Ihr Ausschluss in einem Gebiet, welches räumlich das zukünftige Pendant gegenüber einem Zentrum des Wohnens darstellt, erfolgt also gemäß der allgemeinen Zielsetzung einer städtebaulichen Zuordnung verträglicher Nutzungen im Entwicklungsbereich.

Der Ausschluss von nicht betriebseigenen Lagerflächen und Lagerhäusern durch die **textliche Festsetzung Nr. 3** zielt in erster Linie darauf, dass die Ansiedlung von städtebaulich minderwertigen Nutzungen im Gewerbegebiet vermieden wird. Lagerhäuser

und Lagerplätze sind auf Grund ihrer Bauweise bzw. als nicht überbaute Lagereinrichtungen und ihrer Großflächigkeit städtebaulich nicht oder nur sehr unzureichend in das bauliche Umfeld zu integrieren. Dies wäre gerade in der Nähe des Landschaftsparks einerseits und gegenüber dem neu zu entwickelnden hochwertigen Wohnlagen kontraproduktiv. Zudem können diese Nutzungen zu hohen Immissionsbelastungen durch einen verstärkten LKW-Verkehr durch gebietsfremden Individualverkehr führen und damit den Charakter des gesamten Umfeldes negativ prägen.

Durch die **textliche Festsetzung Nr. 4** soll vorrangig die Ansiedlung von Discountern der Lebensmittelbranche auf (günstigen) Gewerbegrundstücken ausgeschlossen werden, da diese dem städtebaulichen Ziel entgegenstehen. Auch soll eine Einzelhandelsunterbringung nicht verstreut im Entwicklungsbereich stattfinden, sondern sich entlang der Rudower Chaussee konzentrieren, um hier einen städtischen Kern und Schwerpunkt zu entwickeln. Zur Klarstellung wird in der **textlichen Festsetzung Nr. 5** ausgeführt, dass dies nicht gilt für Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetriebe mit Verkaufsflächen an letzte Verbraucher, die mit diesen Betrieben im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang stehen und flächenmäßig (deutlich) untergeordneter Bestandteil dieser Nutzung sind. Diese sind ausnahmsweise zulässig.

Um auf die Nachbarschaft mit der östlich gegenüberliegenden Wohnnutzung zu reagieren, hat der Plangeber eine Regelung im Bebauungsplan aufgenommen, nach der in einem 30 m breiten Streifen der zulässige Nutzungskanon eingeschränkt wird (textliche Festsetzung Nr. 5). Konflikte zwischen Gewerbenutzung und Wohnen sollen vermieden werden, indem nur das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe zulässig sind. Dies bedeutet, dass nur Gewerbenutzungen ermöglicht werden, die ihrem Störungsgrad auch in einem Mischgebiet genehmigungsfähig wären. Von den genannten Gewerbeflächen dürfen beispielsweise keine Gesundheit gefährdenden Stoffe oder Geräusche emittiert werden, die Nutzungen in den angrenzenden Gebieten aber auch im öffentlichen Raum der zukünftigen Grünanlagen gefährden oder diese erheblich belästigen können. Einzelhandelsbetriebe sind hier zudem nur nach Maßgabe der textlichen Festsetzung Nr. 5 zulässig. Allerdings ist es aufgrund der Erschließungssituation der Gewerbebetriebe über die Hermann-Dorner-Allee bzw. die Karl-Ziegler-Straße sehr unwahrscheinlich, dass überhaupt Einzelhandelsbetriebe in den Gewerbegebieten GE 1B und GE 2B angesiedelt werden.

<u>Maß der baulichen Nutzung</u>

Die vorgesehenen Nutzungsmaße (GRZ 0,6 und GFZ 1,8) übernehmen diejenigen aus dem festgesetzten Bebauungsplan. Die Nutzungsmaße bleiben unterhalb der Obergrenzen des §

7 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung.

Die Höhenfestsetzungen und die Regelungen für zulässige Dachaufbauten **(textliche Festsetzung Nr. 19)** übernehmen ebenfalls die Regelungen aus dem festgesetzten Bebauungsplan XV-55a, da die planerische Intention – Ausbildung einer „städtischen Kante“ zum Landschaftspark hin und Eingrenzung der Dachaufbauten, gleich geblieben ist.

Kerngebiet

Art der baulichen Nutzung

Wesentliches Strukturelement im südlichen Bereich der Entwicklungsmaßnahme „Berlin Johannisthal/Adlershof“ ist die Rudower Chaussee, die funktional zur Geschäfts-, Versorgungs- und Erschließungsachse für den Entwicklungsbereich entwickelt und als Boulevard ausgebaut werden soll. Diese zentrale Achse soll neben der verkehrlichen Bedeutung, die sie bereits hat, ihren besonderen Stellenwert durch die Aufnahme von zentralen Nutzungen auch für die angrenzenden Baugebiete erhalten. Von daher ist der überwiegende Teil der Kerngebiete, die innerhalb der Entwicklungsmaßnahme geplant bzw. festgesetzt sind, entlang der Rudower Chaussee angeordnet worden. Inzwischen sind an der Rudower Chaussee beispielsweise das Einkaufszentrum „Adlershofer Tor“, zwei Hotels und sechs naturwissenschaftliche Institute zuzüglich der Bibliothek der Humboldt-Universität entstanden, so dass diese Einrichtungen als wichtige Bausteine zum Erreichen des Zieles der Entwicklungsmaßnahme gewertet werden können.

Das Kerngebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-55a-1 fügt sich in diese Abfolge ein und wurde möglich, nachdem die Humboldt-Universität (HU) ihren Bedarf für diese Fläche aufgegeben hatte. Die Festsetzung eines Kerngebietes entspricht auch der Darstellung des FNP als Gemischte Baufläche M1; die Kerngebietsfestsetzung ist aus dem FNP entwickelt.

Gliederung des Kerngebietes

Mit Blick auf eine gute Verträglichkeit der Kerngebietsnutzung mit der umgebende universitären Nutzung wurde eine Regelung zur nur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Bebauungsplan aufgenommen **(textliche Festsetzung Nr. 6)**, um einen potentiellen Konflikt zwischen den Anforderungen an den Hochschulbetrieb und der oftmals mit Störungen einhergehenden Vergnügungsstättennutzung vermeiden zu können. Hinzu kommt die Lage des Kerngebietes unmittelbar am Stadtplatz mit seinen denkmalgeschützten Gebäuden. Der Umgebungsschutz der Denkmale ist dabei zu berücksichtigen. Denkmale und Stadtplatz wurden mit öffentlichen und privaten Mitteln

aufwendig und qualitativ hochwertig hergestellt. Vergnügungsstätten sind jedoch oftmals mit einem minderwertigen Erscheinungsbild verbunden. Dies soll am Stadtplatz, dem zentralen Ort des studentischen Campus, vermieden werden. Mit der Umgebung kompatible Vergnügungsstätten können aber auch zu einer Belebung des Gebiets beitragen, so dass ihr genereller Ausschluss nicht abwägungsgerecht erscheint. Da erst bei Vorlage eines Bauantrages erkennbar ist, um welche Art einer Vergnügungsstätte es sich handelt, welchen Umfang sie haben soll und die genaue Lage im Gebäude festliegt, kann erst dann die Bauaufsichtsbehörde entscheiden, inwieweit ein Konfliktpotential vorliegt oder Rückschlüsse auf die Gestaltung gezogen werden. Der Ausnahmetatbestand ist somit ein probates Mittel zur Abstimmung der Nutzungen aufeinander. Im Übrigen bleiben Vergnügungsstätten in anderen Teilen der Entwicklungsmaßnahme allgemein zulässig, so dass die Zweckbestimmung eines Kerngebietes insgesamt gewahrt bleibt.

Innerhalb der Entwicklungsmaßnahme werden die planerischen Vorgaben des StEP Zentren (städtebaulichen Qualifizierung des Ortsteilzentrums, Einhaltung des Zielkorridors 2020 für Verkaufsflächen) sowie des Zentren- und Einzelhandelskonzept für den Berliner Bezirk Treptow-Köpenick 2009 als sonstige städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs.6 Nr. 11 BauGB berücksichtigt. Dies erfolgt durch Regelungen zur Restriktion oder Ausschluss des großflächigen Einzelhandels einerseits und durch Ausschöpfen des Zielkorridors im Bereich zwischen dem S-Bahnhof Adlershof und dem verlängerten Groß-Berliner Damm in den Bebauungsplänen XV-55bb, XV-55ba und XV-67a. Zur Einhaltung des Zielkorridors im StEP Zentren und Berücksichtigung des bezirklichen Einzelhandelskonzeptes und um eine zentrenverträgliche Einzelhandelsstruktur innerhalb des Ortsteilzentrums vorzugeben, wurde die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-55a-1 durch die **textliche Festsetzung Nr. 7** ausgeschlossen. Damit werden städtebauliche Fehlentwicklungen ausgeschlossen, die einträten, wenn sich der Standort im Bereich des Bebauungsplans XV-55a-1 als Konkurrenzstandort für bestehende Einzelhandelsstandorte entwickeln würde. Die Gebietstypik bleibt gewahrt, da die Kerngebiete entlang der Rudower Chaussee im Kontext gesehen werden müssen, wo auch großflächiger Einzelhandel zulässig ist bzw. bereits realisiert wurden.

Das im StEP Zentren dargestellte Ortsteilzentrum Dörpfeldstraße/Rudower Chaussee ist im bezirklichen Einzelhandelskonzept in eines an der Dörpfeldstraße und eines mit der Bezeichnung „Adlershofer Tor“ als ein Nahversorgungszentrum mit besonderen Aufgaben (Ausrichtung auf die speziellen Bedarfe des Wirtschafts-, Wissenschafts- und Medienstandortes) differenziert worden. Dieses Einkaufszentrum „Adlershofer Tor“, welches durch den Bebauungsplan XV-55bb ermöglicht wurde, befindet sich an der Rudower

Chaussee in beinahe direkter Nachbarschaft zum Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-55a-1. Als Nahversorgungszentrum ist es allerdings aufgrund seiner Größe von etwa 7.500 m² ebenso geeignet, Bedarfe aus der zukünftigen Wohnbevölkerung abzudecken.

Schwerpunkt der Versorgung soll allerdings der Standort Bahnhof Schöneweide mit 17.000 m² Verkaufsfläche sein. Es handelt sich dabei um das bezirkliche Stadtteilzentrum (STZ) Schöneweide, in dessen Einzugbereich sich das Plangebiet befindet. Das Einkaufszentrum ist im Herbst 2003 eröffnet worden. Zudem werden weitere ergänzende Nutzungen zur Aufwertung des Versorgungsangebotes in seinem Umfeld entwickelt.

Das Kerngebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-55a-1 dient vorwiegend der Versorgung der Bewohner, Studierenden und im Gebiet Beschäftigten, d.h. der Schwerpunkt der zulässigen Einrichtungen soll auf kleinen Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisegaststätten sowie weiteren Dienstleistungs- und Unterhaltungsangeboten liegen.

Um im Plangebiet die Option auf Unterbringung von Wohnnutzung zu ermöglichen, wird das Kerngebiet entsprechend der **textlichen Festsetzung Nr. 8** gegliedert. Wohnnutzung ist für die Entwicklung zu einem vitalen Teilgebiet wünschenswert, da sie wesentlich dazu beiträgt zu vermeiden, dass ein reines Dienstleistungszentrum entsteht, welches in den Abendstunden nach Dienstschluss verödet und entsprechend gemieden wird. Es handelt sich um einen für das Wohnen attraktiven Standort durch die Lage am Stadtplatz und möglichen interessanten Blickbeziehungen. Die Gebietstypik eines Kerngebiets bleibt gewahrt, da in anderen Kerngebietesflächen entlang der Rudower Chaussee Wohnen nicht zulässig ist oder durch die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe bereits eine eindeutige Kerngebietsprägung entstanden ist.
Die Abwägung und Begründung zum Ausschluss von Tankstellen siehe oben.

<u>Maß der baulichen Nutzung und Höhenfestsetzung</u>.
Als Nutzungsmaße werden im Kerngebiet eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 2,4 festgesetzt. Beide Nutzungsmaße bleiben unterhalb der für Kerngebiete zulässigen Obergrenzen des § 17 Abs. 1 der BauNVO. Die Abwägung und Begründung zu den Regelungen der Ermittlung der zulässigen Grundfläche (textliche Festsetzung Nr. 13) und der zulässigen Geschossfläche (textliche Festsetzung Nr. 14) siehe oben unter Kapitel II.4.1.1.

Für das Kerngebiet wird eine maximale Höhe der baulichen Anlagen bis zu einer Oberkante von 18,0 m über Gehweg festgesetzt werden. Entlang der Rudower Chaussee sollen in einer

Tiefe von 10,0 m eine Mindesthöhe von 15,0 m und eine maximale Höhe von 18,0 m durch die Festsetzung einer Oberkante der Gebäude von 15,0 m bis 18,0 m über Gehweg gesichert werden. In den dahinterliegenden Bereichen beträgt die Höhe der zulässigen Gebäudeoberkante 18,0 m über Gehweg. Auf diese Weise kann die Funktion der Kerngebiete städtebaulich hervorgehoben und die Bedeutung der Rudower Chaussee als ”Rückgrat” der Entwicklungsmaßnahme betont werden. Darüber hinaus entspricht eine Oberkante der Gebäude von mindestens 15,0 m bis höchstens 18,0 m über Gehweg der überwiegenden Höhenentwicklung entlang der gesamten Rudower Chaussee. Damit soll an dieser wichtigen Verkehrsachse ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild gewährleistet werden.

Sondergebiete

Sondergebiet – Hochschule -

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans werden wie dargelegt nur noch diejenige Vorhaltefläche für die Ansiedlung weiterer universitärer Institute oder sonstiger Nutzungen planungsrechtlich gesichert, die dem tatsächlichen Standortbedarf der HU entsprechen. Allgemein zulässig sind im Sondergebiet - Hochschule - nur Forschungs- und Hochschuleinrichtungen. Es handelt sich bei diesem Sondergebiet um eine Teilfläche des ehemaligen Kasernengeländes, auf dem sich heute noch zwei Kasernengebäude befinden, die zur Zeit gewerblich genutzt werden. Diese eignen sich für eine Umnutzung zu einer universitären Nutzung, wie die beiden ehemaligen Kasernen an der Rumplerzeile zeigen, die vom Institut für Psychologie bzw. Geographie genutzt werden.

Da es sich bei diesem Sondergebiet um eine Lagekonkretisierung im Gesamtplanungskontext der im FNP dargestellten Sonderbauflächen „Wissenschaften“ handelt, konnte es aus dem FNP entwickelt werden.

Um die bauliche Entwicklung dieser Fläche für den Fall künftiger Veränderungen bei der Sicherung der universitären Reserveflächen nicht zu stark einzuschränken bzw. um einen ausreichenden Spielraum für die Gebietsentwicklung zu ermöglichen, sind hier neben Forschungs- und Hochschuleinrichtungen die in der **textlichen Festsetzung Nr. 10** aufgeführten Nutzungen ausnahmsweise zulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebietes dienende Handels- und Dienstleistungsbetriebe und

Gastwohnungen) stehen der angestrebten Funktion des Sondergebietes - Hochschule - nicht entgegen. Vielmehr können sie zu einer Vernetzung der verschiedenen Nutzungsarten (allgemeines Wohngebiet, Kerngebiet und Sondergebiet) und Belebung des Gebiets beitragen und die Entstehung mono- strukturierter Gebiete vermeiden. Durch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden die oben genannten Nutzungen ermöglicht, die auch für die nicht Hochschulmitglieder interessant und nutzbar sind. Das bedeutet, dass nicht alleinig der Universitätsbetrieb, sondern auch die im Umfeld zukünftig lebenden und arbeitenden Menschen zur Beurteilung etwa der Versorgung herangezogen werden sollen. Die Ausnahmeregelung ermöglicht es, im Baugenehmigungsverfahren von der Ausnahme Gebrauch zu machen oder sie nicht anzuwenden, wenn das konkrete Baugesuch dem Sondergebietscharakter nicht entspricht. Der Gesamtcharakter des Sondergebiets ist zu wahren.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl von 0,6 sowie einer Geschossflächenzahl von 2,4 festgesetzt. Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO werden eingehalten.

Im Sondergebiet - Hochschule - wird wie im bereits festgesetzten Bebauungsplan XV-55a eine maximale Gebäudeoberkante von 18,0 m über Gehweg festgesetzt werden. Die Oberkante von 18,0 m entspricht dem für dieses Gebiet des Entwicklungsbereiches zugrunde liegenden städtebaulichen Gesamtkonzept und der vorhandenen Bebauung in der Umgebung.

Die Abwägung und Begründung zu den Regelungen der Ermittlung der zulässigen Grundfläche (textliche Festsetzung Nr. 13) und der zulässigen Geschossfläche (textliche Festsetzung Nr. 14) siehe oben unter Punkt II.4.1.1.

Sondergebiet - Kultur und Soziales –

Das Sondergebiet - Kultur und Soziales – umfasst die als Baudenkmale eingetragenen beiden Bauwerke (ehemalige Laborgebäude der Deutschen Versuchsanstalt für Luftfahrt) sowie Ergänzungsflächen inmitten des Stadtplatzes (Forum) an der Rudower Chaussee als Bestandteil des Denkmalbereichs (Gesamtanlagen).
Durch die geplante Festsetzung des Sondergebietes - Kultur und Soziales - in Verbindung mit der **textlichen Festsetzung Nr. 11** wird die im Bebauungsplan XV-55a festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Stadtplatz - gegenüber dem festgesetzten

Bebauungsplan XV-55a verkleinert. Den baulichen Anlagen im Sondergebiet werden nunmehr Außenanlagen zugeordnet werden, die ausschließlich der Nutzung des Sondergebietes zur Verfügung stehen. Dies bewirkt, dass eine klare Zuständigkeit für diese nicht öffentliche Fläche beim Betreiber/den Betreibern der Nutzungen im Sondergebiet besteht. Die Unterhaltungspflicht für diese nicht überbaubare Grundstücksfläche liegt - anders als beim übrigen Stadtplatz - folglich nicht beim Bezirk Treptow-Köpenick. Bei dem Bau des Stadtplatzes wurden die Platzflächen und die künftig nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Sondergebietes - Kultur und Soziales – in einer einheitlichen Gestaltung angelegt. Durch ein Metallband im Platz wird eine optische Trennung der unterschiedlichen Nutzungen und Nutzern verdeutlicht.

Neben den allgemein zulässigen kulturellen und sozialen Einrichtungen sind in diesem Sondergebiet auch gastronomische Nutzungen ausnahmsweise zulässig. Die städtebaulich gewünschte Ansiedlung einer gastronomischen Einrichtung in einem der denkmalgeschützten Gebäude befindet sich - mit der Zustimmung der Denkmalschutzbehörde - bereits in der Umsetzung. Durch die **textliche Festsetzung Nr. 12** wird das Nutzungsspektrum zudem um die ebenfalls ausnahmsweise zulässige Nutzungen erweitert, die der Belebung der Einrichtung selbst und der Verknüpfung und Versorgung mit dem Umfeld dienen. So sollen kleine Verkaufseinheiten etwa für Bücher oder Schreibwaren untergebracht werden können, die dem Sondergebietscharakter entsprechen. Die geringe Größe der Gebäude lassen nicht befürchten, dass sich hier Einzelhandelsunternehmen ansiedeln können, die auf den Entwicklungsrahmen des StEP –Zentren oder die bezirklich angestrebte Einzelhandelsstruktur auswirken können. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind auch für die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – etwa wie für ein Bistro – nutzbar.

Insgesamt wird das planerisch ermöglichte Nutzungsspektrum die gewünschte Belebung des Gebiets auch im Sinne eines Kommunikationsangebotes ermöglichen, da es sich bei diesem Sondergebiet in Verbindung mit dem ihm umgebenden Stadtplatz als Forum um einen zentralen Ort des studentischen Campus handelt.

Das Sondergebiet - Kultur und Soziales - ist bereits aufgrund seiner untergeordneten Bedeutung und Größe aus dem FNP entwickelt.

<u>Maß der baulichen Nutzung</u>

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung richtet sich im Sondergebiet - Kultur und Soziales - nach der Baukörperfestsetzung und berücksichtigt sowohl den denkmalgeschützten Bestand als auch den neu errichteten zweigeschossigen Ergänzungsbau für die

Unterbringung einer gastronomischen Einrichtung.

Fläche für den Gemeinbedarf

Art der baulichen Nutzung

Das ehemalige Kasernengebäude an der Abram-Joffe-Straße wird durch das Jugendamt des Bezirks Treptow-Köpenick genutzt. Diese Nutzung soll an diesem Standort auch langfristig verbleiben. Durch die Festsetzung als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltungseinrichtungen wird die ausgeübte Nutzung planungsrechtlich gesichert. Das Grundstück ist in das Fachvermögen des Facility Management des Bezirkes Treptow-Köpenick übertragen worden.

Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück für die Gemeinbedarfsfläche wurde 2010 neu gebildet. Dabei wurden die Abstandsflächen des Bestandsgebäudes und die Zufahrt zum Gebäude berücksichtigt.

Das durch Baugrenzen umrissene Baufenster räumt gegenüber dem Bestandsgebäude einen Spielraum für eine Gebäudeumgestaltung sowohl in Bezug auf die größere Fläche als auch in Bezug auf die zulässige Höhe ein. Die Abstandsflächen sind auch bei einem Umbau oder Neubau einzuhalten. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine GRZ von 0,5 und eine GRZ von 1,5 festgesetzt, wodurch sich gegenüber dem Bestand (GRZ= 0,4, GFZ=1,3) eine zusätzliche Ausschöpfung des Grundstücks ergibt.

Die Abwägung und Begründung zu den Regelungen der Ermittlung der zulässigen Grundfläche (textliche Festsetzung Nr. 13) und der zulässigen Geschossfläche (textliche Festsetzung Nr. 14) siehe oben unter Punkt II.4.1.1.

II. 4.1.2 Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen / Vorgartenzonen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in allen Baugebieten und auf der Fläche für den Gemeinbedarf durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gegenüber einer denkbaren Festsetzung von Baulinien wird hierbei im Sinne der planerischen Zurückhaltung der Spielraum für die architektonische Ausgestaltung der zukünftigen Gebäude möglichst wenig eingeschränkt. Die Baugrenzen erlauben das Zurücktreten von einer starren Bauflucht und damit eine individuelle Stadtraumgestaltung auf den einzelnen Baufeldern und möglichst große planerische Freiheit.

Bis auf die Baukörperfestsetzung im Sondergebiet „Kultur und Soziales“ (Denkmale mit Erweiterungsfläche) erfolgt eine flächenmäßige Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen.

In allen Baugebieten sollen gemäß dem städtebaulichen Gesamtkonzept für den gesamten Entwicklungsbereich Vorgartenzonen entlang der Straßenverkehrsflächen angelegt werden. Die Vorgartenzone stellt eine wichtige Schnittstelle zwischen dem öffentlichen Raum und den privaten Grundstücken dar. Der Übergang vom öffentlichen zum privaten Raum soll erkennbar und aufgrund der Gestaltung eindeutig zu unterscheiden sein. Die Vorgärten, die gemäß der Bauordnung für Berlin gärtnerisch anzulegen sind, betonen das stadträumliche Erscheinungsbild. Die Regeltiefe der Vorgärten beträgt 3,0 m.

Das Vorgartenprinzip wird dort nicht umgesetzt, wo stärker „städtisch“ ausgeprägte Baustrukturen entstehen sollen, dies sind die Flächen entlang des Groß-Berliner Damms und der Abram-Joffe-Straße. Hier soll ein Gebäude unmittelbar an die Verkehrsflächen herantreten können. Dies entspricht auch den Festsetzungen in den angrenzenden Bebauungsplänen.

Ferner wird auf den Vorgartenzonen in den allgemeinen Wohngebieten entlang der verkehrsberuhigten Bereiche „Fuß- und Radweg“ der künftigen Wilhelm-Hoff-Straße und des (künftigen) Alexander-von-Humboldt-Wegs verzichtet, da diese in ihrer städtebaulichen Gewichtung nachgeordnet sind und nicht der städtebaulichen „Geste“ eines Vorgartens bedürfen. Bei den Gewerbegebieten stellt sich die stadträumliche Situation anders dar. Hier sind die Vorgärten zur optischen Abschirmung der Gewerbenutzungen durch Begrünung auch am Alexander-von-Humboldt-Weg erforderlich.

Der Ausschluss von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) in den Vorgartenzonen **(textliche Festsetzung Nr. 17)**, die ansonsten aufgrund der seit dem 1. Februar 2006 geltenden BauO Bln in den Vorgartenbereichen zulässig wären, soll verhindern, dass das Erscheinungsbild z.B. der Wohngebäude möglichst nicht durch vorgelagerte Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) gestört wird. In den Vorgartenzonen können Stellplätze jedoch nicht ausgeschlossen werden, weil im Zusammenhang etwa mit dem Bau von Reihenhäusern eine Abstellmöglichkeit von PKW auf dem Grundstück unmittelbar zum öffentlichen Straßenraum hin möglich sein muss. Die textliche Festsetzung regelt zudem, dass Müllabstellanlagen in den Vorgärten an den zu den Straßen hin ausgerichteten Seiten eingefriedet werden müssen, um das Erscheinungsbild nicht zu beeinträchtigen. Es handelt sich dabei um eine Gestaltungsregelung auf der Basis

der § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 12 AGBauGB. Die Einfriedung soll mittels der in der textlichen Festsetzung genannten Materialien vorgenommen werden.

Um die in den Baugebieten zum Erhalt festgesetzten Bäume von den überbaubaren Grundstücksflächen auszunehmen, werden Baugrenzen festgesetzt, die den (eingemessenen) Kronentraufbereich der Bäume berücksichtigen. Einen Sonderfall stellen die drei nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Insellage) in den allgemeinen Wohngebieten WA 3 bzw. WA 4 dar. Auch hier richtet sich die Anlage von Garagen oder Carports allein nach der Erhaltung der Bäume. Auch Stellplätze können im Einzelfall nicht zulässig sein, wenn das Wurzelwerk hierdurch geschädigt würde. Der Erhalt der Bäume steht an erster Stelle; eine zusätzliche planungsrechtliche Regelung ist nicht erforderlich.

II. 4.1.3 Dachneigung

Im Sondergebiet – Hochschule –, in den Gewerbegebieten, im Mischgebiet und in den allgemeinen Wohngebieten unmittelbar entlang des Groß-Berliner Damms und der Abram-Joffe-Straße (WA 2A, WA 6A, WA 7B, WA 8B und WA 9B) sind nur Dächer bis zu einem Neigungswinkel von 15° zulässig **(textliche Festsetzung Nr. 18)**. Diese Festsetzung wurde auch in den angrenzenden Bebauungsplänen des Entwicklungsbereichs bzw. des ehemaligen Entwicklungsbereichs getroffen, um ein homogenes Erscheinungsbild zu erreichen und zu stärken.

Der ursprüngliche Gebäudebestand im Entwicklungsbereich bzw. im ehemaligen Entwicklungsbereich, der zu großen Teilen erhalten bleibt und teilweise unter Denkmalschutz gestellt ist, sowie die neu entstandenen Gebäude mit Ausnahme der Wohngebäude im Wohngebiet „Wohnen am Landschaftspark“, zeichnen sich größtenteils durch eine einheitliche Dachlandschaft in Form von flachen Dächern aus. Durch die Festsetzung von flachen Dächern soll in den genannten Bereichen mit Wirkung auf den Campus, den Landschaftspark und die Achse des Groß-Berliner Damms dieser Gestaltungsgrundsatz teilräumlich umgesetzt werden. Zudem ist diese Neigungsbegrenzung notwendig, um die extensive Dachbegrünung zu ermöglichen.

Die Wohngebiete im „Innern“ sind bewusst von der Festsetzung ausgenommen, da sie einen ganz eigenen Charakter entfalten werden. Wie unter Punkt II 4.1 1 Allgemeine Wohngebiete dargelegt, soll im inneren Bereich des Wohngebiets eine weniger starke Verdichtung bzw. eine größere Auflockerung ermöglicht werden. Dabei wird das städtische Reihenhaus, auch Townhouse oder Berlin-Terrace genannt, als ein Haustyp angesehen, der für diese angestrebte Entwicklung des inneren Bereichs von großer Bedeutung in dem neuen

Wohngebiet werden kann. Beispiele aus anderen städtebaulichen Entwicklungsbereichen, z.B. der Rummelsburger Bucht, zeigen, dass mit diesem Haustyp eine nachfrageorientierte Entwicklung bei hoher städtebaulicher Qualität und hoher Wohnqualität möglich ist. Die realisierten Formen des städtischen Reihenhauses weisen dabei unter Einbeziehung von Satteldächern und Pultdächern unterschiedliche Dachformen auf. Unter anderem wurden Reihenhäuser gebaut, in denen nicht einsehbare Terrassen in die Satteldächer integriert wurden. Eine Beschränkung der Dachform auf das Flachdach, wie sie für den äußeren Bereich des Wohngebiets in Anlehnung an die Umgebung und aufgrund der zulässigen höheren Bebauung begründbar ist, wird daher für den inneren Bereich des Wohngebiets als nicht vereinbar mit der angestrebten Entwicklung angesehen.

Der mit der fehlenden Einschränkung einhergehende „Verlust“ an begrünten Flachdächern wird durch die im Wohngebiet im Unterschied zu Gewerbegebieten oder den Institutsbereichen der Universität entstehenden Gärten aufgewogen. Die Einschränkung für die Randbereiche lässt sich zwar aus der Orientierung an die benachbarte Bebauung (z.B. entlang der Abram-Joffe-Straße) begründen, nicht jedoch für die inneren Bereiche, wie dieser städtebauliche Bezug keine Rolle mehr spielt.

II. 4.1.4 Dachaufbauten für Technik

Zur Erschließung der oberen Geschosse und der Unterbringung technischer Einrichtungen ist es erforderlich, oberhalb der festgesetzten Oberkante Dachaufbauten zuzulassen (z.B. für Treppenhauskerne und Aufzugsanlagen). Da aber verhindert werden soll, dass durch diese technischen Anlagen der Eindruck eines zusätzliches Vollgeschosses entsteht, das Erscheinungsbild der Gebäude verändert wird und sich Auswirkungen auf die Abstandsflächen ergeben, wird die Zulässigkeit von Dachaufbauten oberhalb der zulässigen Oberkante daher nach Maßgabe der **textlichen Festsetzung Nr. 19** eingeschränkt.

Eine Anrechnung entsprechenden Flächen für die genannten technischen Einrichtungen auf die Geschossfläche gemäß der **textlichen Festsetzung Nr. 14** erfolgt nicht, da in diesen Bereichen keine Aufenthaltsräume entstehen können.

II. 4.1.5 Straßenverkehrsflächen / Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Der Bebauungsplan XV-55a-1 greift das im Bebauungsplan XV-55a festgesetzte orthogonale Straßenraster auf und differenziert und verfeinert es unter den folgenden Zielvorgaben:

- Schaffung eines spannungsreichen Gesamtgefüges mit räumlich differenzierten Angeboten des öffentlichen Raumes,
- Ermöglichung einer „Adressbildung“ für die unterschiedlichen Quartiere,
- Heraushaltung von Durchgangsverkehr,
- ausreichende Verknüpfung mit dem Landschaftspark und dem umgebenden Netz.

Zur Umsetzung des unter 2. genannten Ziels dient insbesondere die zur Festsetzung als öffentliche Parkanlage vorgesehene Grünfläche im Verlauf der künftigen Katharina-Boll-Dornberger-Straße. Diese Grünfläche soll in Anlehnung an einen „Anger“ allseitig durch den erforderlichen Erschließungsverkehr umfahren werden können. In seiner räumlichen Längsausrichtung leitet der „Anger“ (Arbeitstitel) auf den Landschaftspark zu.

Straßenverkehrsflächen/Straßenbegrenzungslinien

Die im Bebauungsplan XV-55a am 19.März 2002 festgesetzten Straßenbegrenzungslinien, die mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-55a-1 identisch sind, werden in gleicher Lage erneut festgesetzt. Dies gilt auch für Abschnitte der Abram-Joffe-Straße, der Wilhelm-Hoff-Straße, der Newtonstraße, der künftigen Konrad-Zuse-Straße und der Katharina-Boll-Dornberger-Straße. Weitere Abschnitte der Katharina-Boll-Dornberger-Straße und der Wilhelm-Hoff-Straße ändern das festgesetzte Straßenraster des Bebauungsplans XV-55a. Einzelne Straßen sind inzwischen seit der Auslegung des Bebauungsplans benannt worden. Am Groß-Berliner Damm wird die Straßenbegrenzungslinie auf einer kurzen Strecke zwischen den Punkten A, B und C durch die **textliche Festsetzung Nr. 27** geändert, weil sie die bereits festgesetzte, aber nicht ausgebaute Straßenbreite ändert und deckungsgleich mit der Geltungsbereichsgrenze liegt.

Das öffentliche Straßenraster erschließt zwar die einzelnen Baublöcke, es ist aber davon auszugehen, dass zusätzliche private Erschließungsflächen in Form von Wohnwegen erforderlich werden. Dies hängt aber von dem jeweiligen Entwurf der Gebäudeplanung ab.

Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Ein großzügig dimensioniertes Netz aus Rad- und Fußwegen ergänzt das mit Kfz befahrbare Straßensystem. Dies gilt für den Alexander-von-Humboldt-Weg, der den Campus mit dem Landschaftspark verknüpfen soll und in Teilen bereits fertig gestellt ist. Es trifft ferner auf die ebenfalls zum Landschaftspark führende Verlängerung der Katharina-Boll-Dornberger-Straße parallel zur öffentlichen Grünfläche mit Kinderspielplatz und die Fuß- und Radwegverbindung im der Ausrichtung der künftigen Wilhelm-Hoff-Straße, die auf den Groß-

Berliner Damm zuläuft.

Dieser Fuß- und Radweg, der in Verlängerung der Wilhelm-Hoff-Straße die Verbindung zum Groß-Berliner Damm bildet, muss vom Versorgungsunternehmen zu Wartungszwecken des vorhandenen Regenwasserkanals genutzt werden können. Das Forum, das als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Stadtplatz – erneut unmittelbar an der Rudower Chaussee gelegen festgesetzt werden soll, kann durch eine Riegelbebauung entlang der Erich Thilo-Straße städtebaulich gefasst werden (Kerngebiet). Die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude (D), der dazwischen liegende Neubau als auch die Außenanlagen sind zwar in die Gestaltung des Forums einbezogen worden, werden aber dem Sondergebiet - Kultur- und Soziales - rechtlich zugeordnet. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Stadtplatz - wird insofern gegenüber dem bereits festgesetzten Stadtplatz verkleinert.

Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die **textliche Festsetzung Nr. 26** stellt klar, dass der Bebauungsplan durch den Bezug zur Planunterlage keine Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung vornimmt. Es werden lediglich die Straßenbreiten festgesetzt.

Die Straßenprofile sind in einem aus mehreren Abstimmungsrunden bestehenden Prozess auf der Basis von Verkehrsplanungs- und Landschaftsplanungsbüros entwickelten Vorschlägen erarbeitet worden. Ziel war es, nicht nur funktional sinnfällige, sondern insbesondere auch gestalterisch ansprechende (teilweise mit Erhaltung des besonderen Baumbestandes) Lösungen zu suchen. Dabei waren auch das anfallende Regenwasser bei allen öffentlichen Straßenverkehrsflächen und die Versickerungsanforderungen über Mulden zu berücksichtigen.

Profile der öffentlichen Straßenverkehrsflächen

Trennprinzip
Für die künftige Konrad-Zuse-Straße und die Newtonstraße ist ein 20,0 m breiter Querschnitt mit außen liegenden je 2,5 m breiten Gehwegen, je 5,5 m breiten Fahrbahnen und einem sie trennenden, mittig angeordneten Muldenstreifen von 4,0 m Breite vorgesehen.

Mischverkehrsflächen
Katharina-Boll-Dornberger-Straße: Das 20,0 m breite Profil teilt sich in außen liegende je 6,0

m breite Mischflächen mit Parkmöglichkeiten, anschließenden je 3,0 m breiten Mulden mit Baumscheiben und einen mittigen 2 m breiten Gehweg auf.

Um die öffentliche Grünfläche des zentralen „Angers“ im Verlauf der Katharina-Boll-Dornberger-Straße teilt sich die je 9,0 m breite Straßenverkehrsfläche in 6,0 m breite Mischflächen und 3,0 m Muldenbereiche auf.

Wilhelm-Hoff-Straße: Das ebenfalls 20,0 m breite Straßenprofil hat einen Grünstreifen/Mulde im Mittelbereich von 4,0 m Breite und beiderseitigen 8,0 m breiten Mischflächen, in der sich gekennzeichnete Stellplätze befinden.

Profile der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der Fuß- und Radweg in der verlängerten Wilhelm-Hoff-Straße hat eine Breite von 10,0 m und ist in einen östlich gelegenen 5,0 m breiten Geh- und Radweg unter dem der Regenwasserkanal verläuft, eine 3,0 m breite Mulde mit Baumscheiben und eine weiteren 2,0 m breiten Geh- und Radweg aufgeteilt. Dies trifft auch für das Profil des Fuß- und Radweges an der öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz zu.

Der 9,8 m breite Alexander-von-Humboldt-Weg hat eine Aufteilung von 4,8 m breiten Geh- und Radweg, einer 3,0 m breiten Muldenzone und einem anschließenden 2 m breiten Gehweg.

Die Fuß- und Radwege werden zum Teil durch öffentliche Grünflächen, öffentlichen Straßenverkehrsflächen oder durch die geplante Straßenbahntrasse unterbrochen. Dies hat jedoch keine Auswirkung auf die durchgängige Funktionalität der Wege, die gewährleistet ist. Die Querung der Straßenbahn durch den Alexander-von-Humboldt-Weg soll durch einen Z-Übergang gesichert werden.

II. 4.1.6 Gehrrecht für die Allgemeinheit

Zur direkten Verknüpfung der öffentlichen Parkanlage zwischen GE 1A/1B und Straßenbahntrasse mit der öffentlichen Verkehrsfläche des Alexander-von-Humboldt-Wegs wird eine Fläche, die mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit in einer Breite von 3,5 m zu belasten ist (s. **textliche Festsetzung Nr. 25)**, festgesetzt.

Dieses Gehrecht im Zwickel zwischen Straßenbahntrasse und Baugrenze auf dem

Privatgrundstück ist erforderlich, damit Fußgänger entlang der Straßenbahntrasse die westliche Seite passieren können und kein gefangener Raum in der öffentlichen Grünfläche entsteht. Eine Umsetzung wird erst nach Bau und Inbetriebnahme der Straßenbahntrasse erforderlich.

II. 4.1.7 Öffentliche Parkanlage

Im Plangebiet werden öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „öffentliche Parkanlage" und „öffentliche Parkanlage mit öffentlichem Kinderspielplatz" festgesetzt. Die nunmehr vorgesehen Grünflächen weichen von den festgesetzten Grünflächen des Bebauungsplans XV-55a ab. Der Bestandteil des sogenannten „Oktogons" ist zwar im Grundsatz beibehalten worden, nimmt aber jetzt auch die vorübergehende Wendeanlage der Straßenbahntrasse auf. Die Grünfläche im Eckbereich Groß-Berliner Damm/Wilhelm-Hoff-Straße ist zugunsten zweier, vom Groß-Berliner Damm abgerückter öffentlicher Grünflächen entfallen. Ziel ist es, durch die öffentlichen Grünflächen die Baugebiete stärker zu strukturieren und aufzuwerten und damit ebenfalls zur Adressbildung beizutragen. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz kann zudem erheblicher Baumbestand (Birkenhain) erhalten werden. Im Vergleich zum festgesetzten Bebauungsplan XV-55a mit etwa rd. 15.400 m² Grünfläche (bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-55a-1) werden nunmehr rund 16.800 m² öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Für die Ausgestaltung der öffentlichen Grünflächen wurde bereits eine Vorplanung erarbeitet.

Die öffentliche Parkanlage in der zum „Anger" aufgeweiteten Katharina-Boll-Dornberger-Straße hat eine Fläche von etwa 2.300 m². Sie soll als Treff- und Kommunikationspunkt des Wohnquartiers mit Pflanzinseln, Bäumen und Sitzgelegenheiten dienen, der gleichzeitig die Wegeverbindungen des Fuß- und Radweges berücksichtigt.

Auf der gut 4.500 m² großen "öffentliche Parkanlage mit öffentlichem Kinderspielplatz" wird das Spielangebot und der vorhandene Baumbestand des Birkenhaines miteinander verbunden werden. Es handelt sich um rd. 25-30 Birken, die hier erhalten werden können.

Die diagonal verlaufende öffentliche Promenade folgt dem Verlauf des ehemaligen Oktogons und spiegelt damit den Verlauf des Rollfeldes des ehemaligen Flugfeldes Johannisthal wider. Diese öffentliche Grünfläche soll als Promenade mit Fuß- und Radweg und einem gegliederten Grünstreifen mit kleinen Platzanlagen angelegt werden und stellt ein weiteres Verknüpfungselement mit dem Landschaftspark dar. Die rd. 6.300 m² große Fläche dient

aber mit ihren Angeboten zum Verweilen nicht nur als „Übergangsbereich“ zum Landschaftspark hin, sondern dient dem Aufenthalt und Erholung vor Ort. Die parallel geführte Straßenbahntrasse steht dazu nicht im Widerspruch. Die erwartete 10-minütige Taktfolge lässt nur sehr eingeschränkt Emissionen erwarten. Würde das Kriterium der von Immissionen unbelasteten Lage Voraussetzung für Erholung sein, müssten in der Großstadt Berlin, wo viele Parkanlagen beispielsweise an stark mit Kfz befahrenen Straßen liegen, eine Erholungsfunktion abgesprochen werden. Im Unterschied zum Kfz-Verkehr gehen von der Straßenbahn aber keine Luftemissionen aus. Auch handelt es sich um eine Neuanlage, bei der Lärmemissionen begrenzt werden können.

Auf der zur Festsetzung als öffentliche Parkanlage vorgesehenen Grünfläche ummittelbar am Gewerbegebiet GE 1A/1B befindet sich die fertig gestellte Straßenbahnwendeschleife, die bei Fortsetzung des Streckenabschnitts bis Schöneweide aufgegeben wird. Hier kann zukünftig eine 2.500 m² große weitere Parkanlage entstehen. Sie wird ebenso wie die etwa 1.300 m² öffentliche Grünfläche an der Hermann-Dorner-Allee gestalterisch als Teil des Oktogons angelegt.

II. 4.1.8 Sonstige Begrünungsmaßnahmen

Bei Begrünungsmaßnahmen gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 18, 20, 21, 22 und 24 wird empfohlen, Arten der beigefügten Pflanzliste zu verwenden.

Gestaltung und Begrünung von Stellplatzanlagen
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 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. 22)** zur Sicherung von Qualitätsmerkmalen. Je vier Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen. Die Stellplatzanlagen sollen dadurch gegliedert werden.

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.

Baumpflanzungen
In den Baugebieten ist pro 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen **(textliche Festsetzung Nr. 21)**. Dabei sind bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden

Bäume die vorhandenen und zum Erhalt festgesetzten Bäume **(textliche Festsetzung Nr. 20)** sowie die in der Abfolge von vier Stellplätzen zu pflanzenden Laubbäume (textliche Festsetzung Nr. 22) einzurechnen. Mit dieser Festsetzung wird ein bestimmter Vegetationsanteil auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gesichert. Neben der Bedeutung für die Biotopentwicklung und das Landschaftsbild wirken sich die Baumpflanzungen positiv auf den Wasserhaushalt und das Lokalklima aus. Mit der Maßnahme können Eingriffe in Natur und Landschaft gemindert werden. Die Festsetzung erfolgt insbesondere unter Berücksichtigung notwendiger Ersatzpflanzungen für die Fällung von Bäumen, die nach Baumschutzverordnung geschützt sind. Vorhandene Bäume sind auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen. Die Festsetzung ist – wie die folgende auch – ein ökologischer Standard innerhalb der Entwicklungsmaßnahme. Alle nicht durch Festsetzung gesicherten Bäume sind in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung als „zu fällend" bilanziert. Daraus errechnete sich auch die Zahl der zu pflanzenden Bäume. Wird ein Baum auf einem Privatgrundstück erhalten und nicht gefällt, verringert sich das Ausgleichserfordernis.

Einzelbaumfestsetzungen

Nach erfolgter Einmessung der bedeutenden großkronigen Einzelbäume werden sieben Solitäre zum Erhalt festgesetzt (Planzeichnung in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 20). Es handelt sich meist um das Gebiet prägende Stieleichen. In den allgemeinen Wohngebieten sind fünf Bäume, im GE 1 ein Baum und im öffentlichen Straßenland ein weiterer Baum zum zwingenden Erhalt vorgesehen. Der Erhalt dieser Baume ist nicht nur wegen ihrer ökologischen Bedeutung wichtig, sondern weil sie entscheidend das Landschaftsbild prägen. Das Plangebiet weist ansonsten nur wenige Strukturmerkmale auf, so dass die großen Laubbäume ein wesentliches Identifikationsmoment darstellen. Der vermessungstechnisch ermittelte Kronentraufbereich der Bäume wurde jeweils von der Überbaubarkeit ausgenommen (Baugrenzen) und auf einen Durchmesser von 20,0 m vergrößert, um bei Wachstum der Kronenbereiche nicht einen Konflikt mit der zulässigen Bebaubarkeit herbeizuführen. Damit ist hinlängliche planerische Vorsorge für den Erhalt der Bäume getroffen worden.

Dachbegrünung

Als ökologisch bedeutsame Ausgleichsmaßnahme wird – entsprechend der im gesamten Entwicklungsbereich umzusetzenden „ökologischen Standards" – für das Sondergebiet Hochschule, die Gewerbegebiete, das Kerngebiet, das Mischgebiet und für Wohngebieten unmittelbar entlang des Groß-Berliner Damms und der Abram-Joffe-Straße ((WA 2A, WA 6A, WA 7B, WA 8B und WA 9B) eine extensive, d.h. nicht begehbare und nicht der Erholung

dienende Dachbegrünung festgesetzt **(textliche Festsetzung Nr. 18)**. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Abgesehen von dem Biotopwert sorgt die Dachbegrünung für eine Abflussverzögerung, eine stärkere Bindung der Niederschläge im Raum und verbessert das Mikroklima. 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.
Solaranlagen, technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen sind von der Verpflichtung zur Begrünung ausgenommen, aber mindestens 30 % der Dachflächen müssen begrünt werden. Die Festsetzung ist kombiniert mit derjenigen zur Flachdachausbildung und gilt für den Randbereich des Geltungsbereichs. Da im „Innern“ des Geltungsbereichs Wohngebäude mit abweichenden Dachformen nicht ausgeschlossen sein sollen, ist dort eine Verpflichtung zur Dachbegrünung nicht vorgesehen.

II. 4.1.9 Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die mit diesem Bebauungsplan eröffneten Bebauungsmöglichkeiten werden bislang auch der Grundwassergewinnung dienende Flächen erstmalig versiegelt.
Die **textliche Festsetzung Nr. 24** dient dem ökologischen Ziel der Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in seiner Gesamtheit und gewährleistet, dass das auf den Dachflächen und sonstigen versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser in den Baugebieten dem Grundwasser zugeführt wird. Trotz zusätzlicher Bebauung und Versiegelung bleibt die Regeneration des Grundwassers dadurch erhalten. Bei den im Plangebiet festgesetzten Grundflächenzahlen ist eine Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken rechnerisch möglich. Neben den Vorschriften zur Einschränkung des Überbauungsgrades (textliche Festsetzung Nr. 13) dient auch die Festsetzung zur Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen (textliche Festsetzung Nr. 23) einer quantitativ ausgeglichenen Wasserbilanz für das Entwicklungsgebiet.
Durch die dezentrale Entwässerung vor Ort können weitere Eingriffe in den Naturhaushalt wie der Bau von Regenrückhaltebecken, der Ausbau der Kanalisation und der Bau von Vorflutern vermieden und damit dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gefolgt werden.
Zum nachhaltigen Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen soll die hohe Selbstreinigungskraft von belebten und begrünten Böden genutzt werden. Daher wird die Begrünung der Versickerungsflächen festgesetzt. Die Sickerfähigkeit der Flächen ist zu gewährleisten.

Die vorherrschenden Bodenverhältnisse und Grundwasserstände sind genau untersucht worden, so dass feststeht, dass im Regelfall die vorgeschriebene Versickerung auf den Baugrundstücken ohne unzumutbare Einschränkung der Ausnutzbarkeit möglich ist. Der höchste zu erwartende Grundwasserstand (HGW) liegt bei 32,70 m über NN.
Um das anfallende Regenwasser auf den Grundstücken – bezogen auf die spezifischen klimatischen Bedingungen und Bodenverhältnisse im Entwicklungsgebiet Adlershof – zu versickern, werden abhängig von der Art der Versickerung 7 bis 20 vom Hundert der Grundstücksfläche als Versickerungsfläche benötigt. Unter der Annahme einer fünfjährlichen Überstauhäufigkeit und einer Muldentiefe von 0,3 m werden unter den gegebenen Bodenverhältnissen in Abhängigkeit von der Sohlbreite und der Ausformung der Böschungen 14 bis 20 vom Hundert der angeschlossenen Flächen als Versickerungsfläche benötigt. Eine flächenhafte Ausdehnung der Versickerungsanlagen ist nicht vorgeschrieben.
Die textliche Festsetzung Nr. 24 wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 36a Abs. 3 Berliner Wassergesetz im Bebauungsplan festgesetzt. Die Festsetzung ist eine Maßnahme der Niederschlagswasserbewirtschaftung, die auch dem Naturhaushalt zu Gute kommt. Sie kann jedoch aus rechtlichen Gründen nicht als Ausgleich in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 in Anwendung des § 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berücksichtigt werden. Die Versickerungspflicht besteht nur, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen. Wasserwirtschaftliche Belange stehen der Versickerung insbesondere dann entgegen, wenn Verunreinigungen des Grundwassers und sonstige signifikante nachteilige Auswirkungen auf den Zustand der Gewässer zu erwarten sind sowie in den Gebieten Vernässungsschäden an der Vegetation oder den Bauwerken entstehen oder Bodenbelastungen hervorgerufen werden (vgl. § 36a Abs. 1 Berliner Wassergesetz).

II. 4.1.10 Minderung der Bodenversiegelung

Die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen unterstützt das Ziel, einen möglichst hohen Anteil des Niederschlages vor Ort zu versickern und damit dem Grundwasser zuzuführen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierungen sind unzulässig **(textliche Festsetzung Nr. 23).**

II. 4.1.11 Begrenzung von Werbeanlagen

Mit der **textlichen Festsetzung Nr. 15** soll dem möglichen „Wildwuchs“ von Werbeanlagen begegnet werden. Fremdwerbung, die nicht mit dem Ort in Verbindung steht wird generell ausgeschlossen. Die Werbeträger sollen möglicht an den entstehenden baulichen Anlagen angebracht werden und werden deshalb in den Vorgartenbereichen ausgeschlossen.

Durch die Regelung wird insbesondere sichergestellt, dass in dem Übergangsbereich zum Landschaftsschutzgebiet, an die die Gewerbegebiete und das Mischgebiet angrenzen, keine den öffentlichen Raum dominierende Werbeanlagen errichtet werden. In Bezug auf das Kerngebiet soll der Stadtplatz als Forum des studentischen Campus und der denkmalgeschützte Gebäudebestand geschützt werden. Damit werden auch die Belange des Umgebungsschutzes gem. § 10 DSchG Bln berücksichtigt.

Vor allem bei einer Massierung mehrerer solcher Anlagen kann es zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes kommen. Werbung am Ort der Leistung bleibt innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen – und unter Beachtung der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen – zulässig, damit die künftigen Gewerbenutzer auf sich und ihre Angebote aufmerksam machen können. Die Festsetzung ist eine Gestaltungsregelung auf der Basis der § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 12 AGBauGB. Sie gilt für das Mischgebiet, die Gewerbegebiete und das Kerngebiet.

Durch die **textliche Festsetzung Nr. 16** werden zusätzlich zu den Regelungen der textlichen Festsetzung Nr. 15 weitere Einschränkungen für Werbeanlagen im Kerngebiet (MK) vorgenommen. Als nordöstliche Begrenzung des Forums, der kommunikativen „Mitte“ des Wirtschafts- und Wissenschaftsstandorts an der Rudower Chaussee und im Kontext zu den derzeit im Ausbau befindlichen denkmalgeschützten ehemaligen Laborhäuschen wird auch die Eigenwerbung im Kerngebiet so ausgeführt, dass sie – im Sinne des Umgebungsschutzes - zurückhaltend und den baulichen Anlagen insgesamt untergeordnet ausgeführt wird.

Ein Gutachten, welches 2001 von der WISTA-MG in Auftrag gegeben wurde, untersuchte entlang der Rudower Chaussee anhand des zum Teil denkmalgeschützten Gebäudebestandes im Kontext mit der geplanten Randbebauung, die ca. 18,0 Meter Gebäudehöhe vorsah, eine verträgliche Maßstäblichkeit von Werbeanlagen an den Gebäuden zu finden, die gleichzeitig natürlich eine gute Lesbarkeit ermöglichen sollte. Hieraus erklären sich die jeweils zulässigen Höhen der Werbeanlagen. Die Beschränkung von Werbeanlagen im 1. Vollgeschoss ist auch ein Ergebnis der gutachterlichen Betrachtung und entspricht somit dem an der Rudower Chaussee vorhandenen Standard von Werbeanlagen.

Da bei einer Ausbildung der Erdgeschossfassade in Glas oftmals die Werbung oberhalb der (Schau-) Fenster angebracht wird, schließt die Zulässigkeit die Fassadenfläche bis zur

Fensterbrüstung des 2. Vollgeschosses mit ein. Mit der Reglementierung sollen die Einheitlichkeit im Erscheinungsbild an der Rudower Chaussee sowie der Charakter als Wissenschafts- und Wirtschaftstandort gewahrt bleiben. Die Höhe von bis zu 0,6 m lässt einerseits eine gute Lesbarkeit und Erkennbarkeit z.B. von Werbeschriftzügen zu, verhindert aber andererseits, dass zwischen Schaufenstern und Fensteröffnungen der gesamte Bereich nur mit Werbung versehen wird, ohne dass Fassadenbereiche sichtbar bleiben.

Die darüber hinausgehende Regelung für Werbeanlagen auf dem Dach hat zum Ziel, dass diejenigen Werbeanlagen, die aufgrund ihrer Höhenlage am Gebäude eher eine Fernwirkung erzielen sollen, möglichst dezent, dass heißt nicht als großflächige und/ oder Tafeln oder Banner ausgeführt werden. Dies würde sich besonders negativ auf das Stadtbild auswirken. Für die gute Erkennbarkeit eines Logos oder Schriftzuges auf dem Dach wird eine Höhe als 0,6 m für ausreichend gehalten. Da eine Eigenwerbung gewünscht ist, die nicht durch die textliche Festsetzung Nr. 16 Punkt eins und zwei erfasst ist, von der aber keine Störwirkung ausgeht, wurde in Punkt drei die Möglichkeit eröffnet, dass im Ausnahmefall der Spielraum der Zulässigkeit erweitert werden kann. Der Ausnahmetatbestand ermöglicht der zuständigen Bauaufsicht hierüber zu entscheiden.

II. 4.1.12 Außerkrafttreten bestehender Festsetzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-55a-1 liegt innerhalb des am 19. März 2002 festgesetzten Bebauungsplans XV-55a, der durch den Bebauungsplan XV-55a-1 überplant wird. Durch die **textliche Festsetzung Nr. 28** werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-55a-1 die Festsetzungen des Bebauungsplans XV-55a außer Kraft gesetzt.

II. 5 Nachrichtliche Übernahme

Die beiden Baudenkmale und der Denkmalbereich wurden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

II. 6 Hinweise

<u>Textlicher Hinweis Nr. 1: Pflanzliste</u>

Die Pflanzliste ist nicht Gegenstand der Festsetzungen. Für alle Anpflanzungen innerhalb des Plangebiets gemäß der textlichen Festsetzungen 18, 20, 21, 22 und 24 wird ihre Berücksichtigung jedoch empfohlen. Die genannten Gehölze, Gräser und Kräuter sind auf die örtlichen Standortbedingungen und Gestaltungsanforderungen des Plangebiets

abgestimmt.

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

Die Pflanzliste beschränkt sich auf stark generalisierende Angaben, damit ausreichend Entscheidungsspielraum gegeben ist und auch der Objektplanung noch genügend gestalterische Freiheit verbleibt.

Zeichnerischer Hinweis: In Aussicht genommene Straßenbahn

In der Planzeichnung ist die noch nicht planfestgestellte Straßenbahntrasse zwischen der Karl-Ziegler-Straße und dem Groß-Berliner Damm als in Aussicht genommene Straßenbahntrasse dargestellt. Der zur Erhaltung festgesetzte Baum im GE 2B kann trotz Straßenbahntrasse erhalten werden, u.a. weil die Masten zur Stromversorgung der Bahn in Mittellage angeordnet werden. Die geführten Abstimmungen haben nach Prüfung mehrerer Varianten, die im Rahmen einer Vorplanung für das künftige Planfeststellungsverfahren durch ein Fachplanungsbüro entwickelt worden waren, zu der Entscheidung geführt, dass die Straßenbahnhaltestelle in Seitenlage unmittelbar an der Hermann-Dorner-Allee angeordnet werden soll. Das Gleichrichterwerk wird ebenfalls zur Hermann-Dorner-Allee hin untergebracht werden und ist in der Vorhaltefläche des Bebauungsplans (weiße Flächen) enthalten, die insgesamt etwa 4.800 m² umfasst.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-55a-1 sind zwei sogenannte „Z“-Übergänge zur Querung der Trasse geplant. Dies ist zum einen im Verlauf des Alexander-von-Humboldt-Wegs sowie zur Hermann-Dorner-Allee hin vorgesehen.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV-55a-1 ist Teil der Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“. Der Treuhänderische Entwicklungsträger, die Adlershof Projekt GmbH, ist hier im Auftrag des Landes Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, tätig.

III. 1 Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung und Arbeitsstätten

Nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden oder arbeitenden Bevölkerung liegen nicht vor. Es sind nur wenige Nutzungen im Plangebiet vorhanden und diese werden durch die Planungen nicht beeinträchtigt. Es handelt sich um drei ehemalige Kasernengebäude, eine die vom Bezirksamt als Verwaltungseinrichtung dauerhaft genutzt wird und zwei Kasernen, die der der Humboldt-Universität kürzlich übertragen wurden. Die gewerblichen Nutzer und Einrichtungen die sich noch in den Gebäuden der HU befinden, werden durch die HU gekündigt. Eine Wohnbevölkerung ist nicht vorhanden.

<u>Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter</u>
Der Senat hat in seiner Sitzung am 8. März 2005 beschlossen, dass für alle Senatsvorlagen eine Überprüfung ihrer Auswirkungen auf beide Geschlechter vorzunehmen ist (Beschluss Nr. 2437/05). Gegenstand des Senatsbeschlusses ist ein Bebauungsplanverfahren. Die unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer ist ein nach § 1 Abs. 6 Nr. 3 Baugesetzbuch bei der Bauleitplanung zu berücksichtigender Belang, um die Gleichstellung der Geschlechter im Verfahren wie in den Ergebnissen zu berücksichtigen. Eine gesonderte Überprüfung der Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter ist an dieser Stelle deshalb nicht erforderlich.

III. 2 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung

Die Finanzierung von Erschließungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV-55a-1 erfolgt über das Treuhandvermögen der Entwicklungsmaßnahme „Berlin- Johannisthal/Adlershof“.

Der Wirtschaftsplan 2011 sowie die Kosten- und Finanzierungsübersicht des Entwicklungsträgers sieht für die Planung und Erschließung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen, Ausgaben von 5.091.000 € vor. Darin enthalten sind die Kosten für das

Bebauungsplanverfahren einschließlich aller Fachgutachten und die Bereitstellung für die Ausgleichshabitate für die drei geschützten Vogelpaare.

Der bereits hergestellte Forumplatz wurde aus Mitteln der öffentlichen Infrastruktur bei Kapitel 1240, Titel 89472 und aus im Treuhandvermögen des Entwicklungsträgers zur Verfügung stehenden Mitteln aus Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Höhe von insgesamt 940.000 € finanziert.

III. 3 Auswirkungen auf die Zentrenstruktur und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung

Mit der Einschränkung des großflächigen Einzelhandels wird dem Zielkorridor des StEP Zentren 2020 entsprochen und nachteilige Auswirkungen auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche ebenso vermieden, wie auf die Zentrenstruktur und die verbraucher-nahe Versorgung entsprechend ist des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepts 2009, der als Teilplan der BEP in der Abwägung zu berücksichtigen ist.

Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung ist im Ortsteilzentrum Dörpfeldstraße/ Rudower Chaussee und durch das Stadtteilzentrum Bahnhof Schöneweide gewährleistet.

IV. Verfahren

IV. 1 Beschluss über die außergewöhnliche stadtpolitische Bedeutung

Der Geltungsbereich liegt in einem Gebiet von außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung entsprechend Entwicklungsmaßnahme – Verordnung von 1999. Die Zuständigkeit für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist seinerzeit gemäß § 4c AGBauGB a. F. (§ 9 Abs.1 Nr.1 AGBauGB n. F.) auf die damalige Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr übergegangen (Senatsbeschluss vom 20. Dezember 1994).

IV. 2. Aufstellungsbeschluss

Das Senatorin für Stadtentwicklung fasste am 11. Oktober 2005 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans XV-55a-1 gemäß § 9 Abs.3 in Verbindung mit § 8 Abs. 1 AGBauGB. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt von Berlin Nr. 54 am 28. Oktober 2005, S. 4098, bekannt gemacht.

IV. 3 Geltungsbereichserweiterung

Die Senatorin für Stadtentwicklung hat am 5. April 2007 die Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV-55a-1 beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt von Berlin Nr. 17 am 20. April 2007 auf S. 1100, bekannt gemacht.

IV. 4. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan XV-55a-1 fand in der Zeit vom 23. November 2009 bis einschließlich 21. Dezember 2009 in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Dienstgebäude Württembergische Straße 6 statt.

Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch amtliche Anzeige am 9. November 2009 in den Berliner Tageszeitungen „Berliner Morgenpost“, „Der Tagesspiegel“ und „Berliner Zeitung“ hingewiesen.

Darüber hinaus konnte sich die Öffentlichkeit auch in den Räumen der Adlershof Projekt GmbH, Entwicklungsträger als Treuhänder des Landes Berlin, Rudower Chaussee 19, 12489 Berlin, über den Entwurf des Bebauungsplans im Zeitraum von 23. November 2009 bis 21. Dezember 2009 informieren.

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.

Während der Beteiligungsfrist gingen insgesamt 2 Stellungnahmen ein, keine davon über das im Internetangebot bereitgestellte Formular. Die Anregungen sind nach Themen sortiert wiedergegeben:

1. Städtebauliches Konzept/ Erschließungssystem

Stellungnahme:
Es solle eine wesentliche Änderung hinsichtlich der maximal zulässigen Ausdehnung / Erweiterung der öffentlich zugänglich/nutzbar bleibenden Teilflächen (einschließlich Wegenetz) erfolgen.
Abwägung:
Im Falle des Bebauungsplans XV-55a-1 stehen annähernd 14 ha Baugebieten rd. 6 ha Erschließungsflächen, Grünflächen etc. gegenüber, das heißt, dass der öffentlich zugängliche Raum bereits sehr groß ist. Erschließungs- und Freiflächen können auch nicht nach Belieben ausgedehnt werden, sondern bedürfen der städtebaulichen Rechtfertigung, insbesondere angesichts der damit verbundenen Pflege- und Unterhaltungskosten, die die öffentliche Hand zu tragen hat. Die Stellungnahme führt zu keiner Änderung der Planung.

Stellungnahme:
Es solle eine wesentliche Änderung hinsichtlich einer behutsamen Integration der Wohngebäude durch „landschaftsbezogene“ Anpassung des Straßen- und Wegenetzes an den Baumbestand erfolgen. Hierfür könnten durch nicht unbedingt gerade Straßen bzw. rechtwinklige Straßenkreuzungen ggf. moderatere Lösungen gefunden werden?
Abwägung:
Das vorgelegte Erschließungskonzept einschließlich der öffentlichen Grünflächen ist bereits mit Blick auf den Baumbestand und nach Würdigung der Wertigkeit der einzelnen Bestände entwickelt worden. Es wird des Weiteren versucht, außerhalb der Fahrbahnen, erhaltenswerten Baumbestand in die Straßenprofile zu integrieren. Das Erschließungskonzept kann nicht einseitig am Baumbestand orientiert werden, verkehrliche und städtebauliche Belange sind ebenso zu berücksichtigen wie Gesichtspunkte der Projektentwicklung. Eine Änderung der geplanten Festsetzungen zieht die Stellungnahme nicht nach sich.

Stellungnahme:
Aufgrund der Lage zum NSG/LSG und für die zukünftige Nutzung der Gewerbeflächen müssten bereits im Vorfeld der Bebauung entsprechende Schutzmaßnahmen vorgegeben und durchgeführt werden. Sinnvoll seien z. B. die Vorgabe bestimmter Baumaterialien, die Verhinderung der Eintragung von Bau- und Verpackungsmaterial ins LSG bzw. NSG, usw.
Abwägung:
Die Stellungnahme ist insofern nicht in sich schlüssig, als auch bei allgemeinen Wohngebieten z.B. Bau- und Verpackungsmaterial anfällt, das das gegenüberliegende LSG verunreinigen könnte. Das NSG ist allerdings etwa 60 m entfernt, so dass eine Verunreinigung ausgeschlossen werden kann. Die Stellungnahme geht darüber hinaus ins Leere, als der Bebauungsplan den genannten Forderungen nicht Rechnung tragen kann, da das Planungsrecht diesbezügliche keine Rechtsgrundlage bietet.
Der Stellungnahme kann nicht gefolgt werden.

2. Höhe baulicher Anlagen/Landschaftsbild

Stellungnahme:
Man bitte um Änderung vorzugsweise der Begrenzung/Anpassung der Gebäudehöhen sowohl an die Nachbarschaft (Abram-Joffe-Straße) als auch den Landschaftspark; z.B. max. 4 (3) Geschosse, ggf. in Richtung Hermann-Dorner-Allee abnehmende Firsthöhen.
Abwägung:
Hinsichtlich der Abram-Joffe-Straße als auch der Hermann-Dorner-Allee hat der Bebauungsplan die in der Stellungnahme vorgetragene Anregung bereits umgesetzt, auch wenn im Plan keine Firsthöhen sondern Vollgeschosse festgesetzt werden. Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen in den Gewerbegebieten entspricht dem geltenden Planungsrecht. Unter diesen Konditionen wurden die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 vom Land Berlin an einen Privaten verkauft, so dass ein „Herunterzonen“ Entschädigungen nach sich ziehen würden. Es ist zudem städtebaulich gewollt, dass zum Park hin eine deutlich erkennbare räumliche Kante als „Stadtkante“ entsteht. Im Mischgebiet wird dies mit beabsichtigten IV-VI Vollgeschossen fortgesetzt. Die Stellungnahme führt zu keiner Planänderung.

Stellungnahme:
Das Landschaftsbild wird durch die Bebauung stark verändert. Das müsse in diesem Bereich als besonders sensibel eingestuft werden, da eine höhere Bebauung als 2-geschossige

Häuser in direkter Lage zum NSG/LSG, welches eine Freifläche mit geringem Baumbestand sei, Blick behindernd sei.
Abwägung:
Es ist zutreffend, dass das Landschaftsbild durch eine Bebauung stark verändert wird. Allerdings ist diese Veränderung bereits planungsrechtlich auf der Basis des rechtskräftigen Bebauungsplans XV-55a zulässig, der entlang des Landschaftsparks Sondergebiete Hochschule und Allgemeine Wohngebiete für Geschosswohnungsbau mit einer Mindesthöhe von 12,0 m vorsieht. Mit Ausnahme des WA1 im Bebauungsplan XV-55a-1, der eine geringere Gebäudehöhe festsetzt, entsprechen die Höhenvorgaben in etwa dem geltenden Planungsrecht. Für die Blickbeziehungen aus Fußgängerperspektive ist es auch unerheblich, ob die Gebäude zwei- oder viergeschossig sind. Im Übrigen war es immer erklärtes Planungsziel, dass kein „fließender" Übergang zum Landschaftspark entsteht, sondern eine klare bauliche Fassung als Stadtkante. Dies drückt sich in der Festsetzung von Mindesthöhen im festgesetzten Bebauungsplan XV-55a aus. Für die Eingriffe in das Landschaftsbild wurden bereits im Rahmen des Bebauungsplans XV-55a Ausgleichsmaßnahmen benannt. Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichts zum Bebauungsplan XV-55a-1 wurden diese Maßnahmen nochmals geprüft. Die Stellungnahme führt zu keiner Planänderung.

3. Art der baulichen Nutzung

Stellungnahme:
Es solle die Nutzung der Flächen ausschließlich als (allgemeines) Wohngebiet (WA), d.h. ohne Gewerbeflächen (GE) vorgesehen werden. Es stünden doch in enger und weiterer Nachbarschaft viele potentielle Gewerbeflächen zur Verfügung. Aus dieser Sicht könnte bzw. sollte auch „ohne Not" auf GE1, GE2 an der Karl-Ziegler-Straße verzichtet werden.
Abwägung:
Im Falle des Bebauungsplans XV-55a-1 ist zunächst einmal festzuhalten, dass der festgesetzte Bebauungsplan XV-55a an dieser Stelle Sondergebiet - Hochschule - festgesetzt hat, d.h. geltendes Planungsrecht sieht als Art der Nutzung kein Wohngebiet vor. Da sich im Laufe der Entwicklung nach erfolgter Festsetzung im Jahre 2002 herausstellte, dass der Flächenbedarf für die Hochschule deutlich geringer ist als festgesetzt wurde, sind Umplanungen erforderlich geworden, die u.a. zu der Neuaufstellung des Bebauungsplans XV-55a-1 führten. Die festgesetzten Sondergebietsflächen Hochschule SO1 und SO2 wurden zwischenzeitlich verkauft und zwar zum Zwecke der Errichtung einer medizinischen Großeinrichtung in Form eines Zentrums für Protonentherapie (ZPT). Das Bauvorhaben wurde bereits durch Erteilung einer Befreiung genehmigt, so dass ein Rechtsanspruch für die

Realisierung besteht. Es handelt sich folglich nicht um eine nicht spezifizierte Angebotsplanung, auf die „ohne Not“ verzichtet werden, sondern um ein konkretes Vorhaben, das umgesetzt werden soll. Die Stellungnahme führt zu keiner Planänderung.

Stellungnahme:
Alle für Gewerbe nutzbaren Flächen lägen somit direkt am Landschaftsschutzgebiet. Dies widerspreche dem Schutz- und Erholungszweck des LSG, welche den zukünftigen Anwohnern und nicht den Gewerben zugute kommen solle. Auch wenn die Überlegung der "geschützten" Wohnanlage im Inneren nachvollzogen werden kann.
Abwägung:
Es handelt sich wie vorgehend dargelegt um eine gewerbliche Nutzung, die im Kontext der festgesetzten und neu geplanten umgebenden Nutzungen städtebaulich vertretbar ist. In der Außenwirkung und im Emissionsverhalten wird sich der Betrieb nicht erheblich von dem unterscheiden, die mit einem Institutsgebäude verbunden sein könnten. Zwischen Landschaftspark und GE Gebieten liegt zudem die Hermann-Dorner-Allee, die auch als Zufahrtstraße zur Bundesautobahn fungiert. Deren Emissionen beeinflussen den Landschaftspark stärker als die gewerbliche Nutzung. Die vorgetragene Auffassung, dass die Festsetzung dem Schutz- und Erholungszweck des LSG widerspreche, wird vom Plangeber nicht geteilt. Die Stellungnahme führt zu keiner Planänderung.

Stellungnahme:
Die Ausweisung der im Plan als MI bezeichneten Fläche als Mischgebiet sei nicht genauer beschrieben worden. D. h. es können lediglich Mutmaßungen angestellt werden, wofür diese Fläche zukünftig genutzt werden solle. Es stünde lediglich fest, dass ca. 50 % der Fläche als Wohnfläche festgelegt würden. Damit sei davon auszugehen, dass ca. 50 % der Fläche für Gewerbe genutzt werden können.
Abwägung:
Die Begründung führt zum Mischgebiet aus: „Für den Eckbereich Groß-Berliner Damm/ Hermann-Dorner-Allee soll die Festsetzung eines Mischgebietes erfolgen, da hier die Immissionsvorbelastung durch den Kfz-Verkehr höher ist als in anderen Teilbereichen des Plangebiets. Auch stellt das Mischgebiet nutzungsstrukturell eine Bereicherung gegenüber den allgemeinen Wohngebieten dar, da hier ein größeres Nutzungsspektrum zulässig ist. Umgekehrt ist der Störgrad gegenüber den allgemeinen Wohngebieten gering, da ja auch im Mischgebiet etwa hälftig Wohnen angesiedelt werden muss und zwischen der „Breitseite“ Mischgebiet und sich dem Wohngebiet WA 1 eine öffentliche Grünfläche befindet. Im Bereich des Mischgebietes liegen keine konkretisierten Planungen vor, es handelt sich um

eine Angebotsplanung. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 6 BauNVO, so dass „Mutmaßungen“ über künftige Nutzungen sich in diesem Rahmen bewegen müssten.
Die Stellungnahme führt jedoch dazu, dass Tankstellen im Mischgebiet ausgeschlossen wurden. Auf die Festsetzungen des Bebauungsplans hat die Stellungnahme insofern eine Auswirkung, als eine Gliederung des Mischgebiets vorgenommen wurde.

Stellungnahme:
Lt. Pkt. II.4.4 solle in Ausnahmefällen die Einrichtung von Vergnügungsstätten innerhalb der Sondergebiete möglich sein. Hier müsse darauf geachtet werden, dass diese nicht in die Wohngebiete und somit dem LSG ausufern, d. h. auf ihrer Fläche begrenzt und die Gebäude mit ausreichend Lärmschutzeinrichtungen versehen werden. Ggf. muss das Betreiben, speziell in den Sommermonaten, auf ein angemessenes Maß und Zeit zum Schutz der Anwohner begrenzt werden.
Abwägung:
Die Stellungnahme geht von nicht zutreffenden Annahmen aus. Weder sind Vergnügungsstätten im Zulässigkeitskatalog der Sondergebiete enthalten noch die ausnahmsweise Zulässigkeit in der Begründung dargelegt. Hier heißt es vielmehr: “Vergnügungsstätten werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-55a-1 ausgeschlossen, sind aber in anderen Gebieten des Entwicklungsbereiches zulässig.“

4. Grünanlagen

Stellungnahme:
Aufgrund der Trassenverlegung der Straßenbahn in die Grünfläche zwischen Wilhelm-Hoff-Straße und Hermann-Dorner-Allee sei die Ausweisung dieser Fläche als Erholungsfläche nicht mehr gegeben und könne demzufolge auch nicht entsprechend angerechnet werden. Denn zukünftig würden voraussichtlich mindestens 2 Straßenbahnlinien im 10-Min-Takt dort entlang fahren.
Abwägung:
Der Tenor der Stellungnahme ist nicht eindeutig, da im Bebauungsplan keine Ausweisung als „Erholungsfläche“ vorgenommen werden und auch keine „Anrechnung“ von Flächengrößen für Erholungsnutzung erfolgt ist, von der ein Abzug erfolgen kann oder soll. Der Bebauungsplan setzt „Öffentliche Parkanlage“ fest. Öffentliche Parkanlagen sind sehr unterschiedlich gestaltet und können vielfältige Funktionen haben. So wird die langgestreckte Grünanlage der Teilfläche des Oktogons (so benannt nach der Abgrenzung des oktogonalen historischen Flugfeldes) eher die Funktion eines Flanier- und Bewegungsraumes haben, der auf den angrenzenden Landschaftspark zuführt.

Die Tatsache, dass zukünftig durch die etwa 10.000 m² große Anlage im Bebauungsplangebiet eine Straßenbahn geführt werden soll, bedeutet auch keineswegs, dass damit die Parkanlage keine Erholungsfunktion mehr aufweist. Würde das Kriterium der von Immissionen unbelasteten Lage Voraussetzung für Erholung sein, müssten in der Großstadt Berlin, wo viele Parkanlagen beispielsweise an stark mit Kfz befahrenen Straßen liegen, eine Erholungsfunktion abgesprochen werden. Im Unterschied zum Kfz-Verkehr gehen von der Straßenbahn aber keine Luftemissionen aus. Auch handelt es sich um eine Neuanlage, bei der Lärmemissionen begrenzt werden können.
Die Stellungnahme führte zu keiner Änderung der Planungsziele oder Festsetzungen.

5. Baumerhalt

Stellungnahme:
Es werde der weitestgehende Erhalt des mittlerweile über Jahrzehnte „gewachsenen" Landschaftsbildes (Sichtbeziehungen, Sichtachsen) gefordert, insbesondere durch Erhalt und Pflege des im wesentlichen gesamten Baumbestandes, u.z. des Kiefernwaldes, des Birken-„Wäldchens" u.a. sowie erhaltenswerte Solitär- (Nadel- und Laub-) Bäume.
Abwägung:
Die heute entscheidend durch den Baumbestand geprägten Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-55a-1 sind gerade auf die durch die Entwicklungsmaßnahme herbeigeführten Aktivitäten zurückzuführen. Hierzu zählen u.a. Erschließungsmaßnahmen, Altlastensanierung, Entsiegelung, Geländemodellierung und Ansaat von Gräsern und vor allem Abriss des ehemaligen Gebäudebestandes. Diese Arbeiten sind vorbereitend für die zukünftige Bebauung durchgeführt worden und haben zu dem heute vorhandenen „parkähnlichen" Erscheinungsbild geführt. Das Entwicklungskonzept, das im festgesetzten Bebauungsplan XV-55a planungsrechtlich umgesetzt wurde, sieht sowohl Baugebiete als auch öffentliche Parkanlagen vor. Die bedeutendste öffentliche Grünfläche ist der fertig gestellte Landschaftspark mit 65 ha, der an den Bebauungsplan XV-55a-1 angrenzt. Dessen Geltungsbereich dient demgegenüber weitestgehend einer Bebauung. Durch den Bebauungsplan XV-55a besteht bereits verbindliches Baurecht. Dies wird im Grundsatz im Bebauungsplan beibehalten. Allerdings nimmt der Bebauungsplan XV-55a-1 stärker Rücksicht auf den Baumbestand als dies das geltende Planungsrecht noch vorsieht. Dies geschieht insbesondere durch die beabsichtigte Festsetzung von Einzelbäumen, sowie dem fast vollständigen Erhalt des Birkenwäldchens. Die Stellungnahme ist teilweise bereits berücksichtigt worden. Eine Änderung der Planung war damit nicht verbunden.

Stellungnahme:
Warum solle der allen Fehlentwicklungen der Vergangenheit „zum Trotz“ stattlich herangewachsene, deshalb vermutlich gesunde Kiefernwald ausgerechnet den Gewerbeflächen GE 3, GE 4 (im Wesentlichen nördlich vom Humboldt-Weg) zum Opfer fallen?! Es wird gefragt, ob den Planern der gegenwärtige Zustand vielleicht gar nicht mehr ausreichend bekannt sei, weil sie ihre Arbeit bereits vor 10 Jahren begannen?! Dieser Kahlschlag solle unbedingt vermieden werden. Man solle ihn mindestens so lange wie möglich aufschieben. Vielleicht würden sich künftige Generationen anders entscheiden wollen.
Abwägung:
Für den Kiefernbestand ist es unmaßgeblich, ob er für gewerblich genutzte Gebäude oder für Wohngebäude gefällt werden muss. Der Kiefernbestand befindet sich zum größten Teil auf Bauflächen mit bestehendem Baurecht. Eine geringe Anzahl von Kiefern könnte innerhalb der Parkanlage des Oktogons erhalten werden. Der Verlust des Kieferbestandes ist in die Ausgleichsbilanzierung und in die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen eingeflossen.

Stellungnahme:
Das zwischenzeitlich ebenfalls landschaftsprägende Birkenwäldchen usw. solle ggf. durch moderate Verbreiterung o.ä. Korrekturen der Katharina-Boll-Dornberger-Straße auf (relativ geringe) Kosten von WA 1-3, WA 6 und WA 7 vollständig als öffentliche (Landschafts-) Parkfläche erhalten bleiben. Hiervon würden nicht zuletzt die künftigen Anrainer profitieren.
Abwägung:
Der Bebauungsplanentwurf XV-55a-1 nimmt insofern stärker Rücksicht auf das „Birkenwäldchen“ als der festgesetzte Bebauungsplan, als er keine Straßenverkehrsfläche für den Kfz mehr vorsieht, sondern im schmaleren Umfang einen Fuß- und Radweg in die Birken integriert werden können,
Durch die Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage mit öffentlichem Spielplatz, wird diese reizvolle Situation der Allgemeinheit zur Nutzung zugänglich gemacht.
Im Bereich des allgemeinen Wohngebiets WA 1 befinden sich nur 4 Birken, so dass diesen 47 Birken im öffentlichen Raum gegenüberstehen, die voraussichtlich erhalten werden können. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes führt auch nicht zwangsläufig dazu, dass die 4 Birken im allgemeinen Wohngebiet WA 1 gefällt werden, da die Entwurfsgestaltung hierauf eingehen kann. Der Baumbestand im allgemeinen Wohngebiet WA 7 kann nicht planungsrechtlich gesichert werden, da er sich auf Aufschüttungen befindet, so dass er kaum in eine umgebende Bebauung integriert werden kann. Die Stellungnahme ist bereits weitgehend berücksichtigt worden, sie führte zu keine Planänderung.

Stellungnahme:
Zu den erhaltenswerten Solitärbäumen sollten alle gesunden Exemplare zählen, also auch alle (60 - 70-jährigen) Pappeln. Nicht „trotz“, sondern gerade wegen ihres ehrwürdigen Alters. Natürlich würde hierfür eine rasche professionelle Baumpflege bzw. „-verjüngung“ notwendig. Diese Baumart habe früher weite Teile der Randflächen des alten Flugplatzes geprägt. Es wird gefragt, ob sie nicht noch ein Weilchen als „Denkmal“ in Ehren halten werden sollten?
Abwägung:
Im Oktober 2009 wurde durch ein Fachplanungsbüro eine Kartierung des gesamten Baumbestandes im Plangebiet vorgenommen. Auf dieser Basis fand im Herbst des gleichen Jahres eine Ortsbegehung statt, bei der ein Gremium aus Landschaftsplanern, Stadtplanern und Projektentwicklern und Plangeber den Baumbestand einzeln eingeschätzt und in Abwägung mit anderen Belangen entschieden hat, welche Bäume über Festsetzung im Bebauungsplan gesichert werden sollen. Hierzu gehören nicht die Pappelbestände, da sie nicht die stadträumliche Wirkung entfalten wie dies in anderen Bereichen der Entwicklungsmaßnahme der Fall ist oder war, alter Pappelbestand problematisch hinsichtlich der Standfestigkeit und Bruchgefahr ist.
Unbenommen davon ist es auf den privaten Grundstücken den zukünftigen Grundstückseigentümern anheim gestellt, die Bäume mit in ihrer Entwurfsplanung zu berücksichtigen. Eine planungsrechtliche Konsequenz hat die Stellungnahme nicht.

Stellungnahme:
Im Bereich der Straßenbahntrasse sollten die wertvollen alten Bäume (Eichen, Eschen) erhalten werden. Deren Erhalt und Verkehrssicherheit seien jedoch fraglich, wenn eine Tram-Trasse mit entsprechendem Unterbau innerhalb des Kronentraufenbereichs geführt werde.
Abwägung:
Im Trassenverlauf der Straßenbahn gibt es keine Eschen, wenige Eichen grenzen an. Nach erfolgter Einmessung der wertvollen Solitärbäume einschließlich ihrer Kronentraufbereiche kann genauer eingeschätzt werden, ob diese überhaupt tangiert werden. Nach jetzigem Kenntnisstand sind es lediglich 2 Bäume, die unmittelbar an die Trasse angrenzen, davon eine Eiche im Gewerbegebiet GE4. Die Stellungnahme führte zu keiner Planänderung.

Stellungnahme:
Im Pkt. II.4.1.2 werde beschrieben, dass diejenigen Flächen, die zum Schutz der wichtigen Bäume notwendig sind, von der Überbauung ausgenommen werden müssten. Leider sei nicht genau festgelegt, wie groß diese Fläche ggf. sein solle. Hier müsse der

Kronentraufenbereich herangezogen und festgelegt werden. D. h. letzter Zweig der Krone (ohne Beschnitt) + 1,50 m, da davon ausgegangen werden muss, dass der Wurzelbereich des Baumes genauso weit reicht.
Abwägung:
Bei dem angeführten Punkt handelt es sich um einen frühen Stand der Begründung , d.h. zum Beginn der Planung. In der Begründung hieß es dazu „Im weiteren Verfahren werden im erforderlichen Umfang diejenigen Flächen von der Überbaubarkeit ausgenommen werden, die zum Schutz der wichtigen Bäume im Plangebiet frei bleiben müssen.“ Dies kann jedoch erst nach erfolgter Einmessung der zur Festsetzung zum Erhalt vorgesehenen Bäume einschließlich ihrer Kronentraufbereiche geschehen. Die in der Stellungnahme vorgetragenen Anregungen entsprechen den bereits seitens des Plangebers vorgesehen Planungszielen und wurden bereits im weiteren Verfahren umgesetzt.

Stellungnahme:
Die tatsächlichen Positionen aller erhaltenswerten Exemplare der Bäume müssten rechtzeitig in die Pläne exakt eingetragen werden. Andernfalls könnten einzelne Bäume schlimmstenfalls „aus Versehen“ der Axt zum Opfer fallen. Es erscheine zweckmäßig, die für alle diese Bäume notwenigen Bodenflächen nicht zu „vermarkten“. Nur so könnten spätere Streitigkeiten durch eventuelle Fällungen geforderte Ersatzpflanzungen usw. vor allem auch juristische Probleme vermieden oder wenigstens minimiert werden.
Abwägung:
Zur Einmessung der Bäume siehe oben. Die Herausnahme der „Baumscheiben“ aus den privaten Grundstücksflächen ist nicht machbar und auch nicht zweckdienlich z.B. mit Blick auf Zuständigkeitsfragen und Pflegeerfordernisse. Das Planungsrecht mit der Bindung zum Erhalt einzelner Bäume gewährleistet den Baumschutz ausreichend. Der zukünftige Erwerber einzelner Grundstücke kauft seine Fläche in Kenntnis der Festsetzungen, die ja für jedermann Rechtskraft entfalten. Eine Änderung der Planung erfolgte nicht.

6. Sonstige Umweltbelange
6.1 Artenschutz

Stellungnahme:
Im Bebauungsgebiet seien 2009 streng geschützte Heuschrecken- und Eidechsen-populationen nachgewiesen worden. Da diese Tiere lt. BNatSchG weder beunruhigt, gestört, gefangen (auch nicht umgesetzt) oder gar getötet werden dürften, sei zu prüfen, ob die Bebauungsplanung verändert bzw. aufgegeben werden müsse. Gleiches gelte für die

Habitate (Lebensräume) dieser streng geschützten Arten, da diese weder beeinträchtigt noch vernichtet werden dürften.
Abwägung:
Im Rahmen des Umweltberichts wird auch ein Artenschutzgutachten erstellt werden.
Darin werden Empfehlungen gegeben, wie mit dem jeweiligen sofern vorhandenen unter Artenschutz stehenden Populationen umgegangen wird und inwieweit die Legalausnahme nach § 44 BNatSchG zur Anwendung gebracht werden kann.

6.2 Eingriff/Ausgleich

Stellungnahme:
Die Ausweisung von Grünflächen gegenüber der Gesamtfläche betrügen lediglich 8 %. Auch wenn Dachbegrünungen von ca. 30 % vorgesehen seien, reichten diese Flächen in keinem Fall aus, um den derzeitig bestehenden Klima- und Temperaturschutz-Wert dieser Fläche auszugleichen. Als Grundlage der Eingriffsregelung werde die Planung von 2002 herangezogen. Diese müsse überprüft und ggf. den tatsächlichen Planungen angepasst werden, da sie bereits 7 Jahre alt sei.
Abwägung:
Bekanntlich richtet sich das Ausgleichserfordernis im Rahmen der Planaufstellung nach § 21 BNatSchG. Hier heißt es: „Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.“ Demzufolge ist § 1a BauGB als rechtliche Grundlage anzuwenden. Gemäß §1a Abs.3 Satz 5 ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Aufgrund des 2002 festgesetzten Bebauungsplans XV-55a sind die Eingriffe zulässig. Im Rahmen des Bebauungsplans XV-55a-1 wurde auch ein Umweltbericht erstellt, in dem die Eingriffe in Natur und Landschaft bilanziert wurden.

Stellungnahme:
Derzeit befänden sich im Bebauungsgebiet nicht nur ein z. T. solitärer Baumbestand, sondern auch ein dichterer Baumbestand an Kiefern. Dieser Baumbestand werde derzeit von im NSG und LSG vorhandenen Rehen und Füchsen als Ausweichfläche genutzt, da dort nicht genügend Deckungs- und Versteckmöglichkeiten vorhanden seien. Dafür müssen gezielte Untersuchungen vorgenommen und entsprechende A- und E-Maßnahmen eingeplant und umgesetzt werden.
Abwägung:

Zum Kiefernbestand und zur Eingriff/Ausgleichsthematik siehe oben.
Der Fuchs stellt als Nahrungsopportunist keine besonderen Anforderungen an seinen Lebensraum. Stadtfüchse sind nicht auf waldartige Gehölzbestände als Rückzugsflächen angewiesen. Sie nutzen als Siedlungsfolger auch untergeordnete Gebäude wie Schuppen oder auch Holzstapel etc. als Rückzugsplätze. Erhebliche Beeinträchtigungen treten durch den Verlust der Gehölzbestande nicht auf. Auch das Reh passt sich als Kulturfolger schnell veränderten Lebensräumen an. Wesentlich ist das Vorhandensein großer ungestörte Räume, diese müssen nicht bewaldet sein, sondern können wie der Landschaftspark auch eine offene, weitgehend baum- und strauchlose Fläche sein. Damit ist auch das Reh nicht zwingend auf den Erhalt der Kiefernbestände angewiesen. Ein artenschutzrechtlicher Anspruch auf Ausgleichsmaßnahmen besteht für Rehe und Füchse nicht, da sie nicht zu den besonders oder streng geschützten Arten gemäß § 44 BNatSchG gehören.

Stellungnahme:
Die Erweiterung der Begrenzungslinie des Groß-Berliner Damm führe zur Erhöhung des Versiegelungsgrades der Fläche und müssten in den A- und E-Maßnahmen entsprechend berücksichtigt werden.
Abwägung:
Der Stellungnahme liegt eine falsche Annahme zugrunde, da im Gegenteil der Bebauungsplan XV-55a-1 das Baugebiet WA 6 mit einer GRZ von 0,4 ausweitet und somit sich die zulässige Überbaubarkeit gegenüber Straßenverkehrsfläche verringert. Es besteht kein Handlungsbedarf.

6.3 Begrünungsmaßnahmen

Stellungnahme:
Lt. Pkt. II.4.10 sind vorhandene Bäume auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen. Dem stimmen wir in keiner Weise zu und wird auch durch nichts begründet. Denn die zu pflanzenden Bäume würden grundsätzlich aus dem Grad der Versiegelung und den gefällten Bäumen berechnet.
Abwägung:
Alle nicht durch Festsetzung gesicherten Bäume wurden in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung als „zu fällend“ bilanziert. Daraus errechnete sich auch die Zahl der zu pflanzenden Bäume. Wird ein Baum erhalten und nicht gefällt, verringert sich das Ausgleichserfordernis. Die Begründung wurde diesbezüglich ergänzt.

Stellungnahme:

Es werde darauf hingewiesen, dass eine gärtnerische Gestaltung der Vorgartenzone, dem Schutz von Landschaft und Natur nicht entgegen stehen müsse. Wichtig sei dabei, dass vorgegeben werde, welche Baum- bzw. Pflanzenarten bei der Gestaltung verwendet werden dürften. Da es sich bei dem Landschaftsschutzgebiet um ein Habitat für Trocken- und Magerrasen handelt, sei es sinnvoll entsprechende Arten auch in die Vorgärten einzusetzen oder zumindest die Verwendung exotischer, sich aggressiv ausbreitender Arten zu untersagen.

Abwägung:

Im Bebauungsplan ist die Verwendung einheimischer Arten gemäß der beigefügten Pflanzliste empfohlen. Einen privaten Grundstückseigentümer dazu zu zwingen in seinem Vorgarten ausschließlich Trocken- und Magerrasen zu verwenden kann nicht abwägungsadäquat sein, da es die Privatnutzbarkeit eines Grundstücksteils in unzumutbarer Weise einschränken würde. Auch ist es nicht zutreffend, dass das gesamte Landschaftsschutzgebiet ausschließlich ein Habitat für Trocken- und Magerrasen darstellt. Zudem liegen die meisten Grundstücke in erheblicher Entfernung zum Landschaftsschutzgebiet und erst recht zum Naturschutzgebiet, so dass keine Abwägungstatbestände gesehen werden, der Anregung zu folgen. Der Bebauungsplan wurde nicht geändert.

6.4 Versickerung

Stellungnahme:

Um die Versickerung von Regenwasser zu ermöglichen, seien luft- und wasserdurchlässige Beläge geplant worden. Dabei sei jedoch vergessen worden, dass das im Bereich der zukünftigen Stellplätze, die nicht überbaut werden dürften (keine Garagen oder Carports) in keiner Weise zum Boden- und Grundwasserschutz beigetragen werde. Dieser müsse aufgrund der Nähe zum NSG / LSG und dem als Vorranggebiet Grundwasserschutz ausgewiesene B-Plan-Gebiet jedoch unbedingt eingehalten werden. Hier müsse die Planung zwingend angepasst werden, da sonst Öl- und Schmutzwasser in den Boden und somit ins Grundwasser gelangen könnten. Gleiches gelte für die Versickerung von Regenwasser von den Straßenflächen. Es sei besser, diese der Kanalisation im Groß-Berliner Damm bzw. der Rudower Chaussee zuzuführen.

Abwägung:

Die Verpflichtung zur Verwendung luft- und wasserdurchlässiger Beläge besteht nach der textlichen Festsetzung Nr. 20 (jetzt 23) nur für die Herstellung von Wegen, keinesfalls für Stellplätze, so dass die Stellungnahme auf einer falschen Annahme beruht. Bei der Versickerung von Regenwasser von den Straßenflächen werden nur Straßen mit geringem

Kfz-Verkehr berücksichtigt- wie dies flächendeckend innerhalb der Entwicklungsmaßnahme umgesetzt wurde bzw. noch umgesetzt wird. Die Wasserbehörde hat keine Bedenken gegen die Herstellung von Straßen mit Regenwasserversickerung vorgetragen. Die Stellungnahme erfordert keinen Handlungsbedarf und führt zu keiner Änderung des Festsetzungsinhalts.

Stellungnahme:
Pkt. II.4.1.9 beschreibe die Berechnung der auszuweisenden Versickerungsflächen. Die Frage sei, von wann diese Berechnung sei und ob diese den aktuellen bzw. zukünftigen Witterungsbedingungen angepasst worden sei.
Abwägung:
Es gibt keine speziell für den Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-55a-1 entwickelte Berechnungsmethode, sondern eine überschlägige für den gesamten Entwicklungsbereich. Es liegen aber konkrete Erfahrungen selbstredend auch auf der Basis der aktuellen Witterungsbedingungen mit Versickerungssystemen innerhalb der Entwicklungsmaßnahme vor, da in weiten Teilen die Versickerung praktiziert wird. Die Erfahrungen zeigen, dass der Berechnungsansatz tragfähig ist. Neue Berechnungen sind nicht erforderlich.
Die Stellungnahme zieht keinen weiteren Handlungsbedarf nach sich.

6.5 Immissionsschutz

Stellungnahme:
Die Festlegung der max. Lärmbelastungen in den zum Landschaftspark orientierten Bereichen fehlten.

Abwägung:
Es ist nicht nachvollziehbar, warum der Landschaftspark vor Lärm geschützt werden soll, zumal zwischen Baugebieten und Park eine befahrende Straße (Prognose 2015 : 5.500 Fahrten pro Tag) liegt, von allgemeinen Wohngebieten und dem Mischgebiet keine erheblichen Belästigungen ausgehen können, da hier das Wohnen nicht wesentlich gestört werden darf (§ 6 Abs. 1 BauNVO) von den vorgesehenen und durch Vorbescheidsantrag verfestigten gewerblichen Nutzungen in den Gewerbegebieten ebenfalls keine erheblichen Belästigungen zu erwarten sind.

Die Stellungnahme führte zu keiner Planänderung.

Stellungnahme:
Es seien keine Festlegungen zur Beleuchtung der Häuser bzw. der Straßenflächen getroffen worden. Das sei jedoch in Anbetracht der Lage zum NSG/LSG mit besonders schützenswerten Insektenarten und deren Fressfeinden, wie Fledermäusen und Nachtgreifvögeln, enorm wichtig.
Abwägung:
Die Verwendung von Natriumdampflampen im öffentlichen Straßenraum wird auch vom Planverfasser befürwortet, aber es konnten keine diesbezüglichen Regelungen aufgenommen werden, da es hierfür keine Rechtsgrundlage gibt. Im Rahmen der Ausführungsplanung für die geplanten Straßen soll mit Stadtlicht die Verwendung von Natriumdampflampen abgestimmt werden. Der Stellungnahme kann nicht gefolgt werden.

7. Verfahren / Sonstiges

Fazit:
Planbild/textliche Festsetzungen
Der Verfahrensschritt führte zu einer Änderung des Bebauungsplans, da eine Gliederung des Mischgebietes zum Ausschluss von Tankstellen durch Aufnahme einer neuen textlichen Festsetzung erfolgt.

Begründung/Umweltbericht
In der Begründung wird der Ausschluss von Tankstellen im Mischgebiet ergänzt. Es erfolgt eine Klarstellung zur Anrechenbarkeit von Bäumen, die auf privaten Grundstücken erhalten werden. In der Begründung werden Klarstellungen und Ergänzungen vorgenommen. Der Umweltbericht wurde fortgeschrieben insbesondere zum Thema Artenschutz und Eingriffsbilanzierung.

IV. 5 Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB

Mit Schreiben vom 23. November.2009 sind insgesamt 19 Behörden, Institutionen, hausinterne Stellen oder sonstige Fachämter angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme bis 23. Dezember 2009 aufgefordert worden. Ergänzend wurden die WISTA-MANAGEMENT GMBH, die IGAFA e.V. und die Humboldt-Universität zu Berlin im gleichen Zeitraum um eine Stellungnahme gebeten. Dem Schreiben waren der Bebauungsplanentwurf und die Begründung einschließlich einer Erstfassung des Umweltberichts beigefügt. Innerhalb der Beteiligungsfrist bzw. im Anschluss daran ging von insgesamt 17 Stellen eine Stellungnahme ein.

Wichtigste Stellungnahmen und deren Abwägung:

Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz II D

Stellungnahme:

Man gehe davon aus, dass die erwähnte Versickerung der Niederschlagswässer auch für die isoliert liegenden SO-Flächen vorgesehen sei.

Abwägung:

Grundsätzlich gilt die Verpflichtung zur Versickerung für alle Baugebiete. Das auf den Flächen des Sondergebietes - Kultur und Soziales - anfallenden Regenwasser versickert auf dem umgebenden Stadtplatz. Die Versickerungsanlagen wurden bereits realisiert.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung I B

Stellungnahme:

Auf den Flächen südwestlich der Newtonstraße seien im Bebauungsplanentwurf Gewerbe- und Wohngebiete vorgesehen. Weder aus den Planzeichnungen noch aus den textlichen Festsetzungen sei ersichtlich, wie dem im FNP dargestellten Planungsziel "Sonderbaufläche Wissenschaften" Rechnung getragen werden soll. Es werde davon ausgegangen, dass hier im Zuge der Weiterbearbeitungen noch Konkretisierungen erfolgen würden. In der vorliegenden Form sei der B-Plan jedoch nicht aus dem FNP entwickelbar.

Abwägung:

Wie in der Begründung an verschiedenen Stellen dargelegt, ist es ja gerade erklärtes Ziel des Bebauungsplans, eine Anpassung der Gebietsausweisung an den universitären Bedarf vorzunehmen, was eine erhebliche Flächenreduktion zur Folge hat. Die Anpassung erfolgte in enger Abstimmung mit der Humboldt-Universität, was auch im Schreiben derselben in diesem Beteiligungsschritt bestätigt wurde. Die Senatsverwaltung für Bildung, Wissenschaft und Forschung hat sich als offizieller Träger öffentlicher Belange dieser Einschätzung angeschlossen. Eine nicht bedarfgerechte Ausweitung von Sondergebieten für universitäre Zwecke kann nicht Planungsziel sein, da hieraus dem Lande Berlin nicht zu rechtfertigende Mindereinnahmen bzw. Kosten entstehen würden. Vielmehr ist der FNP an die aktuellen Entwicklungen anzupassen. Ein entsprechender Hinweis hierauf wurde in die Begründung aufgenommen.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung I E

Stellungnahme:

Entlang der Straßenbahntrasse solle statt Grünfläche besser eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen werden, um auch durch entsprechende

Gestaltung die Erholungsnutzung inklusive Fußgänger- und Radverkehr mit der Straßenbahn in Einklang zu bringen.
Abwägung:
Die zur Festsetzung als öffentliche Parkanlage vorgesehene Grünfläche ist Bestandteil des Oktogons, das als „grüne Spur“ die Ausdehnung des ehemaligen Flugfeldes markiert. Eine Sinnfälligkeit und Auffindbarkeit kann es nur entwickeln, wenn seine Gestaltung eine gewisse Einheitlichkeit als Grünfläche/Parkanlage aufweist. Es handelt sich immerhin um eine Grünfläche von rd. 9.500 m², der eben nicht vorrangig eine Verkehrsfunktion zukommt. Die Tatsache, dass die Straßenbahntrasse hindurchgeführt wird, muss die Erholungsfunktion keineswegs negativ beeinflussen. Innerhalb der Fläche befinden sich zudem einige besonders bemerkenswerte Bäume als Solitäre, die ihre landschaftsprägende Wirkung besser auf einer Grünfläche entfalten können als auf einem befestigtem Untergrund. Der Anregung wurde nicht gefolgt.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung VII B

Stellungnahme:
Gegen den Entwurf des o.g. Bebauungsplans bestünden seitens der Zuständigkeit der Abteilung VII keine Bedenken, aber folgende Hinweise:
Verkehrliche Belange von gesamtstädtischer Bedeutung seien insofern betroffen, da die an den B-Planbereich angrenzenden Straßen Groß-Berliner Damm und Hermann-Dorner-Allee Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes von Berlin seien. Sowohl Anbindungen an diese Straßen, als auch die zukünftigen Straßenbegrenzungslinien seien mit der Abt. VII abzustimmen.
Abwägung:
Der Sachverhalt ist dem Plangeber bekannt. Im Vorfeld des Beteiligungsschrittes ist die Abteilung VII bereits intensiv in die Planung einbezogen worden. Auch der formale frühzeitige Beteiligungsschritt dient der Abstimmung. Inhaltliche Änderungserfordernisse wurden in der Stellungnahme nicht vorgebracht, so dass die vorgesehenen Festsetzungen beibehalten werden. Zukünftig wird die Abteilung VII auch außerhalb formaler Verfahrensschritte an der Planung weiterhin beteiligt werden.
Stellungnahme:
Die darüber hinaus geplante und zu berücksichtigende Straßenbahntrasse zwischen der im Bau befindlichen Endstelle Max-Born-Straße und dem S-Bahnhof Schöneweide, sei innerhalb des B-Plans sowie flächenmäßig, als auch bezüglich der zu erwartenden Auswirkungen zu berücksichtigen.
Abwägung:

Der Bebauungsplan berücksichtigt die zukünftige Straßenbahnführung durch eine Fläche für die Trassenführung, eine Haltestelle und ein Gleichrichterwerk. Eine Genehmigungsgrundlage für den Bau der Straßenbahn ist der Bebauungsplan jedoch nicht. Auf die zu erwartenden Auswirkungen kann der Bebauungsplan nur grob, etwa durch Zuordnung der Trassenführung entlang des Gewerbegebiets und nicht unmittelbar am allgemeinen Wohngebiet reagieren. Alle unmittelbar mit dem Bau und Betrieb der Straßenbahn verbundenen Auswirkungen sind im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zu behandeln, da auch nur dort die anlagenbezogenen Auswirkungen erkennbar sind und durch Fachplanungsrecht bestimmbar sind.

Stellungnahme:
Verkehrliche Auswirkungen und die konkrete Gestaltung des im B-Planentwurf enthaltenen Erschließungsstraßennetzes sollen in Kürze beauftragt und untersucht werden. Die Untersuchungsergebnisse seien, auch unter Einbeziehung des Bezirkes Treptow-Köpenick als zukünftigen Straßenbaulastträger, bei der weiteren B-Planbearbeitung zu berücksichtigen. Die weitere Einbeziehung der Abteilung VII sei hierbei erforderlich.
Abwägung:
Die Vorplanung für das Erschließungsnetz wird durch die Adlershof Projekt GmbH in Kürze beauftragt werden. Die weitere Einbeziehung der Abteilung VII sowie des Bezirks Treptow-Köpenick ist unstrittig.

Stellungnahme:
Im Interesse der Sicherheit des Verkehrs werde um eine einheitliche bauliche Gestaltung der einmündenden Straßen auf den Groß-Berliner Damm entsprechend der bereits vorhandenen Kreuzungen und Einmündungen sowie um Gehwegabsenkungen für den Radverkehr im Zuge der Fuß- und Radwegachse gebeten.
Abwägung:
Es wird gegenüber den bereits hergestellten Straßeneinmündungen lediglich eine zusätzliche Straßeneinmündung im Bereich der Konrad-Zuse-Straße hergestellt werden. Die Hinweise werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt, haben aber auf den Festsetzungsinhalt des Bebauungsplans keine Auswirkungen zumal die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nicht Gegenstand des Bebauungsplans sind.

<u>Landesdenkmalamt</u>
Stellungnahme:

Durch die vorgesehene Aufstellung zum Bebauungsplanentwurf XV-55a-1 seien Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege berührt. Sie seien nach § 1 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln) in die städtebauliche Entwicklung, Landespflege und Landesplanung einzubeziehen und bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen angemessen zu berücksichtigen. Weiter seien die Belange des Denkmalschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB). Es seien die denkmalschutzrechtlichen Regelungen als Leitlinien und Festsetzungen aufzunehmen sowie langfristig planungsrechtlich zu sichern.
Abwägung:
Die einschlägigen gesetzlichen Grundlagen sind dem Plangeber bekannt. Die Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung bedeutet jedoch nicht, dass der Bebauungsplan ein bloßes Vollzugsinstrument des Denkmalschutzes darstellt.

Stellungnahme:
Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand des Landesdenkmalamtes Berlin lägen im betroffenen Gebiet Baudenkmale und auch Denkmalbereiche. In dem ausgewiesenen Planungsgebiet und seinem Wirkungskreis befänden sich demnach mehrere Baudenkmale und Denkmalbereiche (Gesamtanlagen), die nach dem § 2 Abs. 1, 2 und 3 DSchG Bln geschützt seien.
Abwägung:
Die denkmalgeschützten Gebäude als Teil des Ensembles sind unter dem Kapitel „Planungsrechtliche Ausgangssituation“ aufgeführt, die Formulierung in der Begründung wurde entsprechend der Stellungnahme angepasst.

Stellungnahme:
Im Bebauungsplanentwurf XV-55a-1 seien die Belange der Denkmalpflege in der Planung jedoch nicht entsprechend aus denkmalrechtlicher Sicht in der aktuellen Fassung dargestellt. Vorschlag: Der Denkmalbereich solle auf der Planzeichnung entsprechend zur Planzeichenverordnung als Denkmalbereich mit einem „D“ im Kreis mit Flächensignatur gekennzeichnet werden. Es werde um Korrektur gebeten.
Abwägung:
Dem Hinweis wurde gefolgt. Eine inhaltliche Änderung der Planung ist damit nicht verbunden, da sich außerhalb der denkmalgeschützten Laborgebäude keine weiteren Bestandteile des Ensembles im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden.

Stellungnahme:

Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, weise vorsorglich darauf hin, dass nach § 3 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz von Denkmalen in Berlin wer ein Bodendenkmal entdecke, die Arbeiten an der Fundstelle sofort einzustellen und die Entdeckung unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen habe. Beim weiteren Planungsfortschritt solle aktualisierend eine nachrichtliche Übernahme in Textform unter kompletter Nennung der Baudenkmale und des Denkmalbereiches (Gesamtanlage) auf der Planzeichnung erfolgen. Nach § 3, § 10, § 11, § 12 DSchG Berlin bedürfe jede Maßnahme, die diese Denkmale berühre, der vorherigen Genehmigung durch die Denkmalbehörden, bei den Bodendenkmalen durch die Fachabteilung der Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamtes Berlin (LDA 3) als Denkmalfachbehörde. Diese inhaltlichen Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfes XV-55a-1 seien geboten, auch um die an künftigen Planungen Beteiligten frühzeitig von den möglicherweise erforderlichen Untersuchungen in Kenntnis zu setzen.
Abwägung:
Da die Platzgestaltung um die denkmalgeschützten Gebäude bereits abgeschlossen ist und für die Wiedernutzung der Gebäude eine rechtskräftige Baugenehmigung vorliegt jeweils unter Einbeziehung der unteren Denkmalschutzbehörde- ist weder der Hinweis auf potentielle Bodendenkmale noch eine zusätzliche textliche nachrichtliche Übernahme erforderlich. Die nachrichtliche Übernahme in der Planunterlage einschließlich Legende ist ausreichend. Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

<u>Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Bauen und Stadtentwicklung, Stadtplanungsamt</u>
Stellungnahme:
Problematisch und nicht schlüssig nachvollziehbar seien die für die Sondergebiete - Hochschule - (SO 1 und SO 2) angestrebte ausnahmsweise Zulässigkeitsregelungen (Textliche Festsetzung Nr. 2) von Einzelhandelsbetrieben und sonstigen der unmittelbaren Versorgung des Gebietes dienenden Handels-, Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäuden. Die Ausführungen im Erläuterungsbericht erhellten nicht, welche Beweggründe hierzu geführt hätten und vor allem welcher Zusammenhang dieser Nutzungen mit einem Hochschulstandort bestünden. Die funktionale Notwendigkeit für eine Ausnahmeregelung i.d.S. sei hier nicht nachvollziehbar dargelegt. Aus bezirklicher Sicht bestünde zudem kein Bedarf für ergänzende Einzelhandelsnutzungen, insbesondere ggf. an großflächigen Angeboten, zu erkennen – insbesondere nicht im Sinne einer derartigen Regelung auf Flächen, die eigentlich einer besonderen Nutzung (Hochschule) zugedacht seien. Das im bezirklichen Zentren- und Einzelhandelkonzept 2009 verfügbare Potential sei zudem bereits durch die Planungen in den Kerngebieten entlang der Rudower Chaussee ausgeschöpft. Hier liege auch der Schwerpunkt möglicher Einzelhandelangebote. Nutzungsergänzungen

seien denkbar, jedoch bereits in den Wohngebieten selbst möglich. Es sei daher kein planerischer Zwang erkennbar, eine spezielle Angebotskulisse auch in den Sondergebieten zu eröffnen, da hier die Ausrichtung ursächlich auf Hochschulangebote zielt. Sollte eine Umsetzung entsprechender (Hochschul-)Planungen momentan nicht erfolgen, seien nach Festsetzung des B-Plans Zwischennutzungen mit zeitlicher Befristung über einen städtebaulichen Vertag denkbar (Einzelfall). Dazu müsste im Vorfeld keine Ausnahmeregelung festgeschrieben werden und langfristig wäre das ursprüngliche Planungsziel nicht in Frage gestellt.

Abwägung:

Die kritisierte Festsetzung entspricht dem bereits festgesetzten Bebauungsplan XV-55a und ist damit noch geltendes Recht für ein Vielfaches an Sondergebietsflächen, als dies der Bebauungsplan XV-55a-1 überhaupt noch vorsieht (etwa 12.500 m² Gebietsgröße, nicht überbaubare Grundstücksfläche). Die Beweggründe zur erneuten Festsetzung der Ausnahmeregelung sind in der Begründung dargelegt. Damit ist das planerische Ziel dargelegt, den Standort mit einer gewissen Urbanität und Lebendigkeit bzw. Vielfalt an Nutzungen zu bereichern, ohne die Zweckbestimmung des Sondergebietes zu verlassen. Die Tatsache, dass inzwischen eine Reihe großer Institutsgebäude, Mensa, Bibliothek etc. auf Sondergebietsflächen entstanden sind, die außerhalb der Universitätsbetriebszeiten verlassen wirken, zeigt gerade die Sinnhaftigkeit der Festsetzung. Keineswegs ist es die Intention der Planung, große Einzelhandelsbetriebe oder gar großflächigen Einzelhandel im Gebiet anzusiedeln. Letzterer ist ohnehin nicht zulässig, da er nicht explizit in den Zulässigkeitskatalog aufgenommen worden ist. Dieser Hinweis wurde in der Begründung ergänzt. Da es sich zudem um eine Ausnahmeregelung handelt, hat der Bezirk schließlich die Möglichkeit, selbst steuernd im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu handeln.

Stellungnahme:

Gleiches gelte im Übrigen auch für das Sondergebiet - Kultur und Soziales-. Die funktionale Notwendigkeit für eine Ausnahmeregelung zum Einzelhandel bzw. zu Angeboten, die der Versorgung des Gebiets dienten i.d.S. sei hier nicht nachvollziehbar dargelegt. Die ursprüngliche Nutzungsintention sollte insgesamt gewahrt bleiben.

Abwägung:

Auch hier ist die ursprüngliche Intention des festgesetzten Bebauungsplans XV-55a beibehalten und die gleiche Festsetzung übernommen worden. Die kleinen denkmalgeschützten Gebäude und der Erweiterungsbau eröffnen keinen großen flächenmäßigen Spielraum. Die beiden Laborgebäude sollen zu einem zentralen Informations-, Kommunikations- und Veranstaltungsort ausgebaut werden. Es spricht aber

nichts dagegen sondern vieles dafür, dass in diesen Räumlichkeiten auch Verkauf stattfinden kann, z.B. in Form eines Buchladens.

Stellungnahme:
Der Ausschluss bzw. die eingeschränkte Zulässigkeit von Einzelhandel in den Gewerbegebieten (Textliche Festsetzung Nr. 10) müsse aus den in der Begründung dargestellten Gründen insbesondere auch das Gewerbegebiet 1 erfassen. Hier sei eine entsprechende Ergänzung notwendig (ggf. nur redaktionelle Änderung, da ein GE 5 nicht existiere bzw. bei der Aufzählung das GE 1 fehle).
Abwägung:
Die Vermutung ist richtig, dass es sich um einen redaktionellen Fehler handelt. Die textliche Festsetzung Nr. 5 soll für alle Gewerbegebiete gelten, so dass die textliche Festsetzung entsprechend der planerischen Zielsetzung geändert wurde.

Stellungnahme:
Hinsichtlich der dargestellten Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sei eine Überarbeitung und Anpassung an die gemäß Begründung noch zu erarbeitenden Vorentwurfsplanungen zwingend erforderlich. Das Bezirksamt - Tiefbauamt und Stadtplanungsamt - seien in die Abstimmungen zur Planung der Verkehrsflächen einzubeziehen. Im Interesse der Übersichtlichkeit und einer geordneten Verkehrsabwicklung sollten unnötige Wechsel zwischen unterschiedlichen Gestaltungen und Nutzungsanforderungen vermieden werden.
Abwägung:
Sollte sich aus der Vorentwurfsplanung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen Änderungen der geplanten Querschnitte ergeben, wird der Bebauungsplan entsprechend geändert. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange soll erst nach Vorliegen dieses Abstimmungsprozesses durchgeführt werden, so dass eine Anpassung der Festsetzungen erfolgen kann. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche bzw. der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Das Tiefbauamt und des Stadtplanungsamt sind kontinuierlich und außerhalb der formalen Beteiligung bei der Entwicklung des Stadtgrundrisses im Rahmen eines „Workshop-Verfahrens“ und sonstiger Abstimmungen einbezogen worden. Eine intensive Einbeziehung beider Ämter ist auch in Zukunft vorgesehen.

Stellungnahme:
Des Weiteren werde bezüglich der Katharina-Boll-Dornberger-Straße darauf verwiesen, dass Straßenbegleitgrün Bestandteil der öffentlichen Verkehrsfläche sei und daher nicht durch

eine Straßenbegrenzungslinie von dieser getrennt werden kann. Die Gestaltung der Fläche sei dann im Rahmen der Entwurfsplanung zu regeln, wobei die in der Begründung genannten planerischen Intentionen umzusetzen seien.
Abwägung:
Der Hinweis ist korrekt, die Straßenbegrenzungslinie um das öffentliche Straßenbegleitgrün soll zukünftig in der Planzeichnung entfallen.

Stellungnahme:
Die Festsetzung von Straßenbegleitgrün als Grünfläche überrasche. In der Regel weise man das straßenbegleitende Grün nicht gesondert aus. Auch hier lasse der Erläuterungsbericht im Unklaren, welche Beweggründe hierzu geführt hätten und warum man gerade hier von der üblichen Form abweichen müsse.
Abwägung:
Die Zuordnung des „Angers“ zur Straßenverkehrsfläche und die Festsetzung der Grünfläche als „öffentliches Straßenbegleitgrün“ ist auf eine Stellungnahme des damaligen bezirklichen Amtes für Umwelt und Natur im Rahmen der Trägerbeteiligung zum Bebauungsplan XV-53a zurückzuführen. Das Amt wollte der Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage für den Hanuschkeplatz nicht zustimmen, da es die Unterhaltung und Pflege einer straßenseitig umschlossenen Grünfläche nicht übernehmen wollte. Da es sich bei der geplanten „Angerfläche“ innerhalb der Katharina-Boll-Dornberger-Straße um eine vergleichbare Situation handelt, hat der Plangeber die einst von Seiten des Bezirks vorgetragene Strategie erneut angewendet. Aktuell hat die interne Abstimmung nunmehr im Bezirk ergeben, dass die gut 2.000 m² große Grünfläche doch seitens des Grünflächenamts unterhalten wird; eine Änderung als „öffentliche Parkanlage“ wurde im weiteren Verfahren vollzogen.

Stellungnahme:
Obwohl die Lage der Straßenbahntrasse am Rande des allgemeinen Wohngebiets zum Gewerbegebiet in gewisser Weise nachvollziehbar sei (die andere Variante hätte mitten durch das Wohngebiet geführt), schränke sie am Rande einer Grünfläche doch die Nutzung der Anlage ein. Im Erläuterungstext fehlen Hinweise dazu, wie dieser Situation seitens der Planung Rechnung getragen werden solle.
Abwägung:
In die Trassenfindung ist der Bezirk eingebunden gewesen. Es hat einen sehr intensiven, über mehr als ein Jahr dauernden Abwägungsprozess zwischen den beiden alternativen Trassenvarianten stattgefunden, dem auch gutachterliche Untersuchungen zugrunde lagen. Nach Abwägung aller ermittelten Vor- und Nachteile gab die gewonnene „innere Qualität“ des Wohngebietes einschließlich der dort ermöglichten Grünflächen und Plätze den

Ausschlag für die Umsetzungsvariante, auch wenn die Grünflächennutzung im Oktogon hierdurch reduziert wird.
Hinsichtlich der Frage „wie dieser Situation seitens der Planung Rechnung getragen werden solle“ ist anzumerken, dass es sich zunächst seinerzeit um die Startphase des Bebauungsplanverfahrens handelt und weder ein landschaftsplanerischer Entwurf für die Grünfläche an der Trasse noch Unterlagen für die Planfeststellung vorliegen. Ohnehin werden im Rahmen der Planfeststellung für die Straßenbahn konkrete Maßnahmen – etwa zur Gewährleistung von Sicherheitsbelangen – Gegenstand der Planfeststellung werden. Gegenwärtig wird vorbereitet, die Vorplanung der Straßenbahnführung, der Straßenräume und der öffentlichen Grünflächen zu beauftragen.

Bezirksamt Treptow-Köpenick , Abt. Jugend und Sport, Jugendamt
Stellungnahme:
Die Bereitstellung der Fläche für eine Kindertagesstätte im Bereich der Hans-Schmidt-Straße und die Realisierung der Kindertagesstätte bis zum Jahr 2010 sei mit dem Jugendamt abgestimmt.
Abwägung:
Die Aussage stützt die Planung. Sie wurde in die Begründung unter dem Punkt „Wohnfolgeeinrichtungen“ aufgenommen.

Stellungnahme:
Auf der damaligen S.18 der Begründung zu o.g. Bebauungsplan werde das Maß der baulichen Nutzung dargestellt. Nicht ausgeführt sei, wie viele Wohneinheiten in dem geplanten Wohngebiet entstehen sollen. Damit sei für das Jugendamt nicht erkennbar, wie hoch der Bedarf an zu erwartenden Plätzen für die Kindertagesbetreuung sein werde und ob gegebenenfalls zusätzlich zu der o.g. geplanten Kindertagesstätte weitere Plätze geschaffen werden müssten.
Abwägung:
Aufgrund der zulässigen Geschossflächen können im Wohnen am Campus ca. 700 Wohneinheiten entstehen. Die Zahl kann jedoch noch stark schwanken, da noch nicht absehbar ist, welche Bautypologie in diesem Quartier sich durchsetzen wird. Zur Zeit handelt es sich um eine reine Angebotsplanung. Ein planungsrechtliches Problem ist damit aber nicht verbunden, da Einrichtungen wie Kindertagesstätten auch in allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig sind.

Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Umwelt, Grün und Immobilienwirtschaft
Fachbereich Umweltschutz

Stellungnahme:
Bereits erstellte Fachgutachten zur Immissionssituation (für angrenzende B-Pläne) würden als ausreichend angesehen. Dem sei seitens der Behörde derzeit nichts hinzuzufügen. Detaillierte Immissionsbewertungen können ggf. bei konkreter Kenntnis der anzusiedelnden Gewerbe erforderlich werden.
Abwägung:
Die Stellungnahme lässt keinen gegenwärtigen Handlungsbedarf in Bezug auf den Schallimmissionsschutz erkennen. Auch lässt die beabsichtigte Nutzung im Gewerbegebiet für eine medizinische Großeinrichtung in Form eines Zentrums für Protonentherapie (ZPT) nicht befürchten, dass diese mit Lärmemissionen verbunden sein werden, die weitere Gutachten erforderlich machen.

Stellungnahme:
Die Aussage, im Plangebiet seien keine Altlastenverdachtsflächen kartiert, sei nach Auffassung der Behörde nicht korrekt. Der Geltungsbereich erstrecke sich anteilig über zwei im Bodenbelastungskataster (BBK) ausgewiesene Altlastenstandorte (Nr. 7548 u. 7679). Wenngleich der Altlastenverdacht für viele Teilflächen dieser Standorte bereits aufgehoben werden könne, solle bei der zuständigen Behörde (hier: SenGUV III C) eine diesbezüglich verbindliche Aussage eingeholt werden.
Abwägung:
In Bezug auf die Aussagen zu Altlasten wurde der Umweltbericht fortgeschrieben und ergänzt.

Stellungnahme:
Dies sei auch im Zusammenhang mit der an verschiedenen Stellen des Planentwurfes präferierten Versickerung von Niederschlägen zu berücksichtigen. Es werde daran erinnert, dass die Versickerung gesammelter Niederschlagswässer von der Wasserbehörde (SenGUV II D) auf Altlastenstandorten bzw. altlastenverdächtigen Arealen ohne „flankierende Maßnahmen“ nicht genehmigt werde. [Üblicherweise würden in den Versickerungsbereichen Bodenuntersuchungen (Entnahme von Bodenproben und deren laboranalytische Untersuchung) sowie ggf. ein Bodenaustausch gefordert.]
Abwägung:
SenGUV hat keine Bedenken gegen die geplante Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet geäußert. Im Rahmen der Vorentwurfsplanung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen wuude die geplante Muldenversickerung mit der Wasserbehörde noch abgestimmt.

BVG

Stellungnahme:

Stellungnahme Anlagen Straßenbahn:

Die zukünftige Verlängerung der Straßenbahn Neubaustrecke Wissenschaftsstadt Adlershof, WISTA II, sei durch Hinweis unter 1.7 und in den Planunterlagen, soweit bekannt, dargestellt. Eine vertiefende Planung zur Aufnahme in den Bebauungsplan werde verabredungsgemäß durch SenStadt beauftragt. Die Anforderungen der BVG seien hierzu übermittelt worden.

Abwägung:

Die Stellungnahme impliziert eine Zustimmung zu den beabsichtigten Festsetzungen und zur Vorgehensweise. Vertiefende Vorplanungen werden allerdings nicht durch SenStadt sondern durch den treuhänderischen Entwicklungsträger, die Adlershof Projekt GmbH, beauftragt. Auch werden die konkretisierten Straßenräume und Gestaltungsmaßnahmen nicht Gegenstand des Bebauungsplans werden. Für die Straßenbahnanlagen wird ein eigenständiges Planfeststellungsverfahren unter der Federführung der Abt. VII der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung durchgeführt werden.

BWB – Berliner Wasserbetriebe

Stellungnahme:

Gemäß den beiliegenden Anlagen sei die äußere Erschließung mit Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe im Bereich des Bebauungsplanentwurfs gesichert. Diese vorhandenen Anlagen stünden im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung.

Abwägung:

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und stützt die Planung.

Stellungnahme:

Das auf den versiegelten Flächen anfallende Regenwasser sei zur Versickerung zu bringen, wenn wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstünden.

Abwägung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Regenwasserkanäle vorgesehen. Für die Gewerbegebiete besteht die Möglichkeit, sich ggf. an die Hermann-Dorner-Allee oder die Karl-Ziegler-Straße anzuschließen.

Stellungnahme:
Dies gelte auch für die geplanten Anliegerstraßen. Im Rahmen der Straßenplanung seien entsprechende Flächen für Versickerungsanlagen vorzusehen.
Abwägung:
Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sollen mit Versickerungsanlagen errichtet werden. Im Rahmen der Vorentwurfsplanung wird das geplante Profil der Straßen mit den BWB abgestimmt.

Stellungnahme:
Das auf den gewerblich genutzten Grundstücken anfallende Regenwasser könne bei entsprechender Auflage der Wasserbehörde in die Regenwasserkanalisation in der Hermann-Dorner-Allee und der Karl-Ziegler-Straße im Rahmen der Leistungsfähigkeit eingeleitet werden.
Abwägung:
Gemäß der textlichen Festsetzung (jetzt Nr. 24) gilt die Versickerungspflicht auch für Gewerbegebiete. Die Ausweisung gewerblicher Flächen steht angesichts der geplanten Nutzung für eine medizinische Großeinrichtung in Form eines Zentrums für Protonentherapie (ZPT) einer Versickerung voraussichtlich nicht entgegen. Möglicherweise erübrigt sich demzufolge eine Ableitung des Regenwassers in die Regenwasserkanalisation und die beabsichtigte Festsetzung kann unverändert Bestandteil des Bebauungsplans bleiben.

Vattenfall Europe, Business Services GmbH
Stellungnahme:
In dem betrachteten Gebiet befänden sich 30/110 kV Kabelanlagen der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH. Zwei Pläne mit Anlagen der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH seien beigefügt. In dem angegebenen Bereich seien Anlagen geplant. Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung könne man zurzeit keine Aussage treffen.
Abwägung:
Die Kabelanlagen befinden sich alle innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Humboldt-Universität zu Berlin
Neben Hinweisen zu der Begründung, die übernommen wurden, wurden die folgenden Stellungnahmen abgegeben.

Stellungnahme:
Eine universitäre Nutzung der allgemeinen Wohngebiete WA 8 und WA 9 (durch Institutsgebäude ohne Störwirkungen auf das Umfeld) solle planungsrechtlich dennoch nicht ausgeschlossen werden, um künftige Anpassungen bei der Festlegung von Reserveflächen zu ermöglichen.
Abwägung:
Eine universitäre Nutzung der allgemeinen Wohngebiete WA 8 und WA 9 ist nur im Rahmen der Zulässigkeit nach § 4 BauNVO möglich. Die Zweckbestimmung des Baugebiets, demzufolge die Wohnnutzung überwiegen muss, muss gewahrt bleiben. Die Gebietsverträglichkeit muss gegeben sein und dies bedeutet, dass von einem Universitären Betrieb nicht nur unmittelbar keine Störungen ausgehen dürften, sondern auch verursachte Kfz-Bewegungen die Wohnruhe nicht beeinträchtigen dürfen. Vorstellbar ist somit in den genannten Allgemeinen Wohngebieten die ausnahmsweise zulässige Unterbringung von Anlagen der Verwaltung nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO. Nicht vorstellbar ist hingegen die Gesamtinanspruchnahme der genannten Flächen für große Universitätsbetriebe mit großem Publikumsverkehr, etwa mit regelmäßigem Vorlesungsbetrieb.

Stellungnahme:
Die Nutzung der bestehenden HU-Gebäude an der Abram-Joffe-Straße – Institut für Chemie, Institut für Physik und Lehrraumgebäude – für Lehre, Forschung und Verwaltung dürfe durch das neue Wohngebiet nicht beschränkt werden. Potentiellen künftigen Nachbarschaftsproblemen, z.B. durch Geräuschemissionen von Abluftanlagen, sei planungsrechtlich so weit wie möglich vorzubeugen
Abwägung:
Nicht gänzlich klar ist die Intention der Stellungnahme: wird z.B. befürchtet, dass vorhandene Geräuschemissionen von Abluftanlagen der Institute zukünftige Bewohner stören oder umgekehrt, zukünftig installierte Abluftanlagen die universitären Nutzungen beeinträchtigen können. Grundsätzlich unterliegen die bereits vorhandenen Nutzungen dem Bestandsschutz.

Stellungnahme:
Um die Möglichkeit zu schaffen, eine dem benachbarten Institutskomplex der Psychologie analoge Gebäudekubatur zu realisieren, sollte eine Erhöhung der GRZ im SO Hochschule auf 0,8 geprüft werden.
Abwägung:
Das Maß der Nutzung mit einer GRZ von 0,6 entspricht dem festgesetzten Bebauungsplan XV-55a. Eine Erhöhung auf eine GRZ ist für die Möglichkeit, eine dem benachbarten Institutskomplex der Psychologie analoge Gebäudekubatur realisieren zu können, nicht

erforderlich, da dieser unter Einhaltung der dort ebenfalls festgesetzten GRZ von 0,6 realisiert wurde. Der Bebauungsplan wurde diesbezüglich nicht geändert.

Fazit:

Planzeichnung/ textliche Festsetzungen
Die Straßenbegrenzungslinie um die Grünfläche „öffentliches Straßenbegleitgrün entfällt. Die ehemalige textliche Festsetzung Nr. 10 (jetzt Nr. 4) wurde hinsichtlich der Gebietsbezeichnung der Gewerbegebiete korrigiert. Die Kennzeichnung der Denkmale und des Denkmalbereiches wurden entsprechend der Stellungnahme des LDA geändert.

Begründung/Umweltbericht
Es wurde eine Aussage zum vorhandenen Regenwasserkanal ergänzt, der ohne Anschlussmöglichkeiten gebaut wurde, so dass er nicht der Entsorgung des Gebietes dienen kann.

Die Bezeichnung der Denkmale wurde an die Stellungnahme des LDA angepasst.
Die Begründung zur textlichen Festsetzung Nr. 18 (jetzt Nr. 21) wird an die 400 m² Bezugsgröße angepasst.
Die Begründung wird um Aussagen zu Wohnfolgeeinrichtungen und zur Kita in der Hans-Schmidt-Straße ergänzt.
Die Aussage zum zu dem vom Jugendamt genutzten Verwaltungsgebäude an der Abram-Joffe-Straße wurde in Bezug auf das zuständige Fachvermögen berichtigt.
Die Vorschläge zur Umformulierung einiger Textpassagen der Humboldt-Universität – Aussagen zum Bedarf der HU – wurden übernommen.

Der Umweltbericht wurde nicht nur in Bezug auf die Bodenbelastungssituation und den Denkmalbestand fortgeschrieben.

IV. 6. Nachgang zu den Beteiligungen

Im Nachgang zum Beteiligungsverfahren hat das zuständige Referat der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung die Frage der Entwickelbarkeit des Bebauungsplans einer erneuten und vertiefenden Betrachtung unterzogen und kommt zu dem Schluss, dass der Bebauungsplanentwurf XV-55a-1 aus dem FNP entwickelt werden kann und eine Änderung des FNP nicht erforderlich ist. Dies ist in die Abwägung zur Festssetzung der allgemeinen Wohngebiete eingeflossen.

Aufgrund von Abstimmungen im Rahmen der Vorplanungen für die öffentlichen Grünflächen, die öffentlichen Straßen und für die Verlängerung der Straßenbahntrasse, der Einmessung der zu erhaltenden Bäume, erneuter Bedarfsüberprüfung seitens der HU sowie den weiter konkretisierten städtebaulichen Überlegungen für die Gesamtentwicklung des Gebietes, wurde der Bebauungsplan umfangreich überarbeitet – auch wenn er in seinen Grundzügen nicht verändert wurde.

Die textlichen Festsetzungen wurden ergänzt und neu systematisiert, so dass sich die Nummerierung gänzlich geändert hat.

Im Einzelnen wurden folgende Änderungen vorgenommen:

<u>Planbild</u>

- Anpassung des öffentlichen Straßennetzes an die Profiluntersuchungen und Abstimmungsprozesse mit der Folge teilweiser veränderter Straßenbreiten und Änderung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in Straßenverkehrsfläche (im Bereich der Wilhelm-Hoff-Straße),
- Anpassung der Straßenbahntrasse mit Gleichrichterwerk und Haltestelle an die weiter entwickelte und abgestimmte Planung,
- durch vorgenannte Änderung: Anpassung der öffentlichen Grünflächen in ihrer Ausdehnung,
- Änderung der Zweckbestimmung „öffentliches Straßenbegleitgrün“ in „Öffentliche Parkanlage“,
- Änderung des Sondergebietes Hochschule SO 2 in Kerngebiet,
- Ergänzung der Baukörperfestsetzung im Sondergebiet - Kultur und Soziales - ,
- Anpassung der Gemeinbedarfsfläche an den aktuellen Grundstückszuschnitt (Flurstücke 7445 und 7446), Ergänzung der Nutzungsmaße und Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche,
- Einführung der Flachdachfestsetzung mit Dachbegrünung in den Randbereichen der allgemeinen Wohngebiete und damit verbunden Festsetzung von Oberkanten in diesen Bereichen,
- Einführung neuer Bezeichnungen der Wohngebiete und der Gewerbegebiete,
- Übernahme der Höhenfestsetzungen in den Gewerbegebieten entsprechend dem festgesetzten Bebauungsplan XV-55a, Anpassung der Knotenlinie,
- Verzicht auf die Festsetzung von Vorgartenbereiche entlang der festgesetzten Fuß- und Radwege, Verlegung der diesbezüglichen Baugrenzen,

- Aussparung der Kronentraufbereiche von den überbaubaren Grundstücksflächen, diesbezügliche Änderung der Baugrenzen,
- Reduzierung des Nutzungsmaßes der allgemeinen Wohngebiete entlang des Groß-Berliner Damms von 2,0 auf 1,8 und entlang der Abram-Joffe-Straße von 1,8 auf 1,5,
- Festsetzung der Oberkanten über Gehweg statt über Gelände,
- Aufnahme eines Gehrechtes im GE 1B,
- Festsetzung von sieben zu erhaltenden Bäumen.

Textliche Festsetzungen

Unabhängig von den Verfahrensschritten wurden die textlichen Festsetzungen neu systematisiert, so dass sich die Nummerierung grundsätzlich geändert hat. Die folgenden Nummerierungen beziehen sich auf den Entwurf zur Behördenbeteiligung.

Inhaltlich wurden folgende Änderungen vorgenommen.

- Aufnahme von textlichen Festsetzungen zur Gliederung des Kerngebietes (TF Nr. 6, 7 und 8),
- Zusammenfassung des Ausschlusses von Tankstellen und Gartenbaubetrieben in der TF 1,
- Wegfall des Ausschlusses von Anlagen für sportliche Zwecke in den Gewerbegebieten,
- Ausschluss von Vergnügungsstätten auch im Mischgebiet (TF Nr. 2),
- Reduzierung des Zulässigkeitskataloges im Sondergebiet Hochschule (TF Nr. 10),
- Ausdehnung der Beschränkung der zulässigen Grundfläche auf alle Bauflächen und Sonderregelung für Wohnwege (TF Nr. 13),
- Ergänzung der Werbeanlagenfestsetzung für Gewerbegebiete und des Mischgebietes um das Kerngebiet (TF Nr. 15),
- Aufnahme einer Regelung für Werbeanlagen im Kerngebiet (TF Nr. 16),
- Ergänzung der Regelung von „Vorgartenflächen“ um eine Regelung für Müllabstellflächen (TF Nr. 17),
- Zusammenfassung der Festsetzung für eine Flachdachregelung mit der Dachbegrünungsfestsetzung und Aufnahme von Teilen der allgemeinen Wohngebiete in diese Regelung (TF Nr. 18),
- Anpassung der Erhaltungsverpflichtung der Einzelbäume an die jetzt zum Erhalt vorgesehenen Bäume (TF Nr. 20),
- Erweiterung der Verpflichtung zu Baumpflanzungen auf alle Bauflächen (TF Nr. 21),

- Erweiterung der Versickerungspflicht auf die Fläche für den Gemeinbedarf (TF Nr. 23),
- Aufnahme eines Gehrechtes für die Allgemeinheit im GE 1B (TF Nr. 25).

IV. 7. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 15.07.2010 sind insgesamt 31 Behörden, Institutionen, hausinterne Stellen oder sonstige Fachämter angeschrieben und im Zeitraum vom 15. Juli 2010 bis zum 16.August 2010 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden. Ergänzend wurden der WISTA-MANAGEMENT GMBH, der IGAFA und der Humboldt-Universität von Berlin im gleichen Zeitraum die Möglichkeit gegeben, eine Stellungnahme abzugeben. Dem Schreiben waren der Bebauungsplanentwurf und die Begründung einschließlich Umweltbericht beigefügt. Innerhalb der Beteiligungsfrist bzw. im Anschluss daran gingen von insgesamt 25 Stellen Stellungnahmen ein.

Wesentliche Stellungnahmen und deren Abwägung:

<u>Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz (Sen GUV)</u>

Stellungnahme:
Der Bebauungsplan umfasse eine Fläche, die im Bodenschutzkataster unter der Nr. 7679 geführt werde. Bezüglich der Altlastensituation seinen keine Belastungen bekannt. Bis zum heutigen Zeitpunkt seien 90 % der Fläche des Bebauungsplans vom Verdacht auf schädliche Bodenverunreinigungen befreit. Es werde empfohlen, diesen Sachverhalt zu aktualisieren.
Abwägung:
Das Plangebiet ist auch eine Teilfläche des im Bodenschutzkataster geführten Altlastenverdachtsflächen Nr. 7548. Diese Teilflächen sind vom Verdacht auf schädliche Bodenverunreinigungen befreit. Bei den Flächen, die nicht vom Verdacht befreit wurden, handelt es sich um das Sondergebiet – Hochschule - und die Fläche für Gemeinbedarf. Da diese Flächen bebaut sind, werden sie auch nicht befreit. Sen Stadt hat am 3. September. 2010 Sen GUV erneut um eine Stellungnahme und eine Bestätigung gebeten, dass gegen die beabsichtigten Festsetzungen keine Bedenken bestehen. Dem Hinweis wurde gefolgt und der Umweltbericht an der angegebenen Stelle aktualisiert.

<u>Senatsverwaltung für Stadtentwicklung I B</u>

Stellungnahme:

Das Grundstück an der Erich-Thilo-Straße, das für die Mensaerweiterung vorgesehen gewesen sei (2.395qm), sei im Bebauungsplanentwurf zur frühzeitigen Beteiligung als Sondergebiet - Hochschule - dargestellt gewesen. Es solle nach einem Flächentausch im jetzt vorgelegten Bebauungsplanentwurf als MK festgesetzt werden. Mit dem Vermerk IV JA vom 09. 08.10 sei die Abt. I informiert worden, dass die Abstimmungen mit der Humboldt-Universität über die „Erweiterungsflächen“ abgeschlossen seien, und die Mischungen bzw. die jeweiligen Flächenanteile der Universitätsnutzung und der anderen Nutzungen erhalten blieben. Damit könne davon ausgegangen werden, dass die in der Skizze II A 33 vom Dez. 2009 dargestellte Nutzungscharakteristik im Bebauungsplanbereich und den umgebenden Baufeldern bestünden und der obengenannte Nutzungswechsel ein Einzelfall bliebe. Vor diesem Hintergrund könne die Stellungnahme der Abt. I zur Entwickelbarkeit aus dem FNP vom 04.03.10 aufrechterhalten werden.
Abwägung:
Der dargelegte Abstimmungsvorgang ist zwar korrekt wieder gegeben, kann jedoch kaum alleinig die Basis für die Beurteilung der Entwickelbarkeit des Kerngebietes aus der im FNP dargestellten gemischten Baufläche M2 darstellen. Die Entwickelbarkeit eines Kerngebietes aus einer gemischten Baufläche ist entsprechend der „Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin“ der Regelfall. Die Stellungnahme stützt die Planung und zog keinen weiteren Handlungsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung nach sich.

Stellungnahme:
Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen

Das Verhältnis der textlichen Festsetzungen Nr. 4. und Nr. 5. sei bei der jetzigen Formulierung nicht eindeutig. Die textlichen Festsetzungen sollten daher in der Reihenfolge vertauscht werden. In der jetzigen Festsetzung Nr. 4 sollten darüber hinaus nach „Gewerbegebiete“ die Worte „aller Art“ gestrichen werden. Damit würde deutlich, dass auch im GE 1 B und 2B Einzelhandel ausgeschlossen werden solle. Beim Wortlaut der früheren Fassung sei das nicht nötig gewesen, weil dort die einzelnen Gewerbgebiete, in denen Einzelhandel ausgeschlossen sein solle, aufgezählt gewesen seien.
Abwägung:
Es ist nicht nachzuvollziehen, warum die Reihenfolge textlicher Festsetzung in Bezug auf die Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen von Bedeutung sein kann. Die textlichen Festsetzungen bauen nicht aufeinander auf, sondern regeln ganz unterschiedliche

Sachverhalte. Der Terminus „Gewerbegebiete aller Art“ ist der BauNVO entnommen und kann nicht entfallen. Klarstellend wird jedoch in der textlichen Festsetzung Nr. 4 hinter „aller Art“ ergänzt „unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzung Nr.5“. Insofern wird dem Sinngehalt der Stellungnahme auf andere Weise entsprochen und der Bebauungsplan ergänzt. Die Stellungnahme führte zu einer Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 4.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung I E

Stellungnahme:
Wie bereits als vorläufige Einschätzung mitgeteilt und nun abschließend geklärt worden wäre, drohe die Vollzugsunfähigkeit des Plans aufgrund nicht beachteter zwingender Anforderungen des Artenschutzes (Breitstellung von Ausgleichsflächen für die hier betroffenen Offenland-Brutvogelarten - s. Fachbeitrag, sämtliche Arten bereits in einem schlechten Erhaltungszustand). Sofern an der Planung festgehalten werden solle, müssten also - da innerhalb des Plangebiets nicht möglich - außerhalb dessen rechtlich gesicherte Flächen (Verwaltungsvereinbarung mit BA oder Vertrag) bereitgestellt bzw. hergerichtet werden. Vorsorglich würde darauf hinwiesen, dass die Ausgleichsflächen natürlich nicht bereits selbst schon gesättigt seien dürfe und einer entsprechenden Untersuchung hinsichtlich ihrer Eignung bedürfen.
Abwägung:
Wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff (Vorhaben) betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht weiter erfüllt wird, sind für die drei betroffenen europäischen Vogelarten (Haubenlerche, Heidelerche, Steinschmätzer) Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote zu verzeichnen. Dann wird eine Befreiung von den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten gemäß § 67 BNatSchG erforderlich. Voraussetzung für die Erteilung ist die Bereitstellung geeigneter Ersatzflächen. Nach Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Bezirksamts Marzahn-Hellersdorf können für die betroffenen Arten entsprechende Ersatzflächen innerhalb des Bezirks bereitgestellt werden. Die Finanzierung der Ersatzflächen (Treuhandvermögen) ist gesichert.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung VII B
Stellungnahme:
Gegen den Entwurf des o.g. Bebauungsplans bestünden seitens der Zuständigkeit der Abteilung VII keine Bedenken, aber folgende Hinweise:
Abwägung:

Die Stellungnahme ist eine grundsätzliche Bestätigung der Planung und angesichts der Bedeutung, die dem Gesamterschließungsnetz als wesentlicher Grundzug der Planung zukommt, eine grundlegende Stützung des Abwägungsgerüstes.

Stellungnahme:
Verkehrliche Belange von gesamtstädtischer Bedeutung seien insofern betroffen, da die an den B-Planbereich angrenzenden Straßen Groß-Berliner Damm und Hermann-Dorner-Allee Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes von Berlin seien. Sowohl Anbindungen an diese Straßen, als auch die zukünftigen Straßenbegrenzungslinien seien mit der Abt. VII abzustimmen.
Abwägung:
Die Begründung wird um den Hinweis auf das übergeordnete Straßennetz ergänzt. Der Bebauungsplan ändert die bereits festgesetzten Straßenbegrenzungslinien der Hermann-Dorner-Allee nicht und die des Groß-Berliner Damms im Umfang entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 27. Die Abteilung VII wird auch weiterhin außerhalb formaler Verfahrensschritte an der Planung beteiligt werden.

Stellungnahme:
Die darüber hinaus geplante und zu berücksichtigende Straßenbahntrasse von der zwischenzeitlichen Endstelle an der Karl-Ziegler Straße und der perspektivischen Weiterführung der Straßenbahn zum Bahnhof Schöneweide, sei innerhalb des B-Plans flächenmäßig als auch bezüglich der zu erwartenden Auswirkungen zu berücksichtigen.
Abwägung:
Der Bebauungsplan berücksichtigt die zukünftige Straßenbahnführung durch Flächen für die eigentliche Trassenführung, eine Haltestelle und ein Gleichrichterwerk, das heißt durch Freihaltung dieser Flächen für die zukünftige Straßenbahnnutzung. Eine Genehmigungsgrundlage für den Bau der Straßenbahn ist der Bebauungsplan jedoch nicht.
Wie bereits im Rahmen der Abwägung der frühzeitigen Behördenbeteiligung dargelegt, kann der Bebauungsplan auf die zu erwartenden Auswirkungen nur grob, etwa durch Zuordnung der Trassenführung entlang des Gewerbegebietes und nicht unmittelbar am allgemeinen Wohngebiet reagieren. Alle unmittelbar mit dem Bau und Betrieb der Straßenbahn verbundenen Auswirkungen sind im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zu behandeln, da auch nur dort die anlagenbezogenen Auswirkungen erkennbar und durch Fachplanungsrecht bestimmbar sind.

Stellungnahme:

Verkehrliche Auswirkungen und die konkrete Gestaltung des im B-Planentwurf enthaltenen Erschließungsstraßennetzes seien in den letzten Monaten untersucht, diskutiert und abgestimmt worden. Man gehe davon aus, dass die Untersuchungsergebnisse eingeflossen seien und bei der weiteren B-Planbearbeitung berücksichtigt würden. Die intensive Einbeziehung der Abteilung VII sei hierbei auch weiterhin erforderlich.
Abwägung:
Der vorgelegte Bebauungsplan entspricht exakt dem angesprochenen Abstimmungsstand. Die Abteilung VII wird auch weiterhin intensiv an der Planung beteiligt werden, sofern Abstimmungsbedarf erkennbar ist.

Stellungnahme:
Da sich das für die künftige Verlängerung der Straßenbahn erforderlich werdende Gleichrichterwerk nicht innerhalb der Straßenbahntrasse befinden kann, ist die textliche Formulierung im Plan irreführend. Für das Gleichrichterwerk ist eine flächenmäßige Ausweisung unter Berücksichtigung der Erschließungsbelange erforderlich.
Abwägung:
Das Gleichrichterwerk ist Bestandteil der im Bebauungsplan gesicherten Flächenvorhaltung. Sie basiert auf der Vorplanung, bei der die Flächenbedarfe für den Schienenverlauf mit Mastaufstellbereichen etc., die Haltestelle in Seitenlage zur Hermann-Dorner-Allee und das Gleichrichterwerk ebenfalls an der Hermann-Dorner-Allee platziert ermittelt wurden. In der Begründung ist die Lage der Haltestelle und des Gleichrichterwerks bereits dargelegt.

Der Bebauungsplan nimmt keine Verortung oder Flächenzuweisung der einzelnen Bestandteile der zukünftigen Straßenbahnanlage vor, sondern regelt lediglich, dass die freigehaltenen Flächen keinen anderen Nutzungen zugeführt werden dürfen. Da sich bei der Ausführungsplanung noch Modifizierungen ergeben können, ist es auch nicht sinnvoll, wenn der Bebauungsplan Regelungen treffen würde, die dem Fachplanungsrecht vorbehalten sind. Die konkrete Verortung von Gleichrichterwerk und Haltesstelle sowie Schienenweg mit allen erforderlichen technischen Einrichtungen sind im Planfeststellungsverfahren zu regeln. Um jedoch Missverständnisse zu vermeiden, die sich aus dem Schriftzug im Planbild an dieser Stelle ergeben können, wird auf das Gleichrichterwerk und die Haltestelle nur noch in der Begründung hingewiesen. Im Planbild lautet die Zweckbestimmung neutralisiert nur noch
„In Aussicht genommene Straßenbahntrasse“. Die Stellungnahme führt zu einer redaktionellen Änderung in der Planunterlage.

Stellungnahme:

Die gegenwärtig im Bau befindliche Straßenbahn vom S-Bahnhof Adlershof über Max-Born- und Karl-Ziegler-Straße solle einschließlich der Haltestelle ebenso (zumindest nachrichtlich) dargestellt werden, wie die innerhalb des Bebauungsplanbereichs befindliche zwischenzeitliche Wendeschleife der Straßenbahn innerhalb der Dreiecksfläche der öffentlichen Grünanlage an der Karl-Ziegler Straße. Des Weiteren sei mit der Planfeststellungsbehörde (VII E) die Verfahrensweise zur Darstellung der gegenwärtig noch planfestgestellten Straßenbahnstrecke bis zur ehemals geplanten Wendeschleife in der künftigen Wilhelm-Hoff-Straße zu klären, da diese gemäß neuerer Planung nicht mehr benötigt werde (die im B-Planentwurf ausgewiesene Straßenbahntrasse stellt den aktuellen Stand der Straßenbahnplanung dar).

Abwägung:

Der Planfeststellungsbeschluss vom 19.September 2002 für die Verlängerung der Straßenbahnstrecke vom S-Bahnhof Adlershof bis zum Wissenschaftsstandort sah eine Führung über die Rudower Chaussee, Max-Born-Straße und Wilhelm-Hoff-Straße vor. Planfestgestellt wurde eine (provisorische) Gleiswendeschleife im allgemeinen Wohngebiet WA 4 des festgesetzten Bebauungsplans XV-55a.

In Abstimmung zwischen der BVG, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und der Adlershof Projekt GmbH wurde die provisorischen Straßenbahnwendeschleife - abweichend von dem Planfeststellungsbeschluss - im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche nordöstlich der Karl-Ziegler-Straße hergestellt. Sie wurde im September 2011 in Betrieb genommen. Auf diese verkürzte Lage hat man sich verständigt, da die Verlängerung der Straßenbau-Neubaustrecke von der Karl-Ziegler-Straße (Ecke künftige Wilhelm-Hoff-Straße) bis zum Groß-Berliner Damm nunmehr über das Oktogon erfolgen und nicht, wie ursprünglich vorgesehen, über die Wilhelm-Hoff-Straße zum Groß-Berliner Damm.

Mittlerweile ist die provisorisch hergestellte Wendeschleife planfestgestellt. Eine Klärung mit SenStadt VII E 32 hat ergeben, dass die Planfeststellung für den Bereich Wilhelm-Hoff-Straße und mit alter Wendeschleife im allgemeinen Wohngebiet WA 4 des festgesetzten Bebauungsplans nach wie vor Gültigkeit hat. Sie erlischt erst 5 Jahre nach Fertigstellung der nun gebauten Wendeschleife und wenn in dieser Zeit keine Bauarbeiten an der Strecke vorgenommen werden.

Die BVG beantragte bei der planfeststellenden Behörde (SenStadt VII E) ein Planänderungsverfahren, welches die planfestgestellte Wendeschleife aufgibt und dafür die provisorische Wendeschleife rechtlich sichert. Die inzwischen hergestellte und Wendeschleife in der öffentliche Grünfläche ist in die Planunterlage des Bebauungsplans als Bestand eingetragen. Zum Zeitpunkt der Festsetzung des Bebauungsplans war die Planfeststellung noch nicht abgeschlossen.

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB brauchen nachrichtliche Übernahmen im Bebauungsplan nur soweit erfolgen „soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.“ Es erfolgt deshalb keine zeichnerische Übernahme in das Planbild, da sie nicht zum Verständnis der Planungsintention beitragen würde, wohl aber ein Hinweis in der Begründung.

Forsten BFB 3

Stellungnahme:

Die Kiefernanpflanzungen, der „Birkenhain“ sowie das Pappelgehölz (vgl. Umweltbericht) seien aufgrund ihrer (noch) vorhandenen Kleinteiligkeit kein Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes. Die umgebenden ruderalen Fluren würden zudem gemäht.

Abwägung:

Die Stellungnahme ermöglicht die Aufrechterhaltung der Planungsziele, ohne dass ein Antrag auf Waldumwandlung bei Forsten gestellt werden muss und ein zusätzliches Kompensationserfordernis entsteht. Die Stellungnahme stützt die Intention der Planung.

Stellungnahme:

Aufgrund der jetzt geänderten Planungsziele und der Entwicklung eines verdichteten Wohnungsgebietes entstünde vermutlich ein erhöhter Bedarf an kompakten, nutzbaren, wohnungsnahen Grünflächen. Es werde daher empfohlen, die vorhandenen landschaftsbild-prägenden Baum- und Gehölzstrukturen zu erhalten und als räumlichen Übergang zum angrenzenden Landschaftspark zu sichern. Ferner werde hierdurch ein Sichtschutz und Lärmschutz für die künftigen Wohnquartiere entlang der Hermann-Dorner-Allee gegeben.

Abwägung:

Den genannten Empfehlungen ist in Teilen bereits entsprochen worden. So wird der vorhandene Birkenhain annähernd vollständig in eine öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz integriert und erhalten werden. Auch berücksichtigt die Planung die Erhaltung von sieben großkronigen Solitärbäumen durch Festsetzung zum Erhalt.

In Bezug auf die Kiefernanpflanzungen kann der Empfehlung jedoch nicht gefolgt werden, da in der Abwägung den städtebaulichen Belangen der Vorrang eingeräumt wird: Gerade zum Landschaftspark hin soll kein von Vegetation geprägter Übergangsbereich, sondern eine „städtische Kante“ formuliert werden können. Der Bebauungsplan ermöglicht deshalb in den Randbereichen der Gewerbegebiete zum Landschaftspark hin eine höhere Gebäudehöhe als in den angrenzenden Bereichen. Das Gros des Kiefernbestandes befindet sich im Übrigen im Gewerbegebiet GE2A/GE2B und würde ohnehin nicht den künftigen Wohnquartieren als Sichtschutz und Lärmschutz dienen können. Der Erhalt der hier befindlichen Kiefernbestände würde zudem eine Bebauung des genannten Gewerbegebietes

beinahe vollständig unterbinden. Der Bebauungsplan ermöglicht die Fällung, aber letztendlich bleibt es dem Erwerber des Grundstücks überlassen, ob er die Kiefern in sein Bebauungskonzept integriert.
Weitere Teile des Kiefernaufwuchses stehen im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit Straßenbahntrasse. Bei letzterer ist der Erhalt der Bäume mit den funktionalen Anforderungen unvereinbar. In der öffentlichen Grünfläche ist gemäß Vorplanung eine landschaftsplanerische Neuordnung u.a. mit einer Neupflanzung von Laubbäumen in „Baumpaketen“ in einem abwechselnden Rhythmus mit offenen Strukturen vorgesehen. Im Rahmen der Ausführungsplanung für das Oktogon wird über die Integration der Bestandsbäume entschieden werden. Der Stellungnahme wird teilweise entsprochen. Sie führt jedoch zu keiner Änderung der Planung.

Stellungnahme:
Hinweis: Anlässlich eines Ortstermins konnte der artenschutzrechtlich geschützte und gefährdete Feldhase (Lepus europaeus) hier beobachtet werden.
Abwägung:
Die Tatsache, dass der Feldhase im Kiefernbestand gesichtet wurde bedeutet nicht, dass er nur dort seinen Lebensraum hat. Den Schwerpunkt seines Lebensraumes stellt der angrenzende 64 ha große Landschaftspark dar. In seinem ungestörten ca. 25 ha großen und als NSG geschützten Kernbereich liegen dann auch die Fortpflanzungsstätten. Es kann davon ausgegangen werden, dass er sich zukünftig an geänderte Rahmenbedingungen anpasst und dass der angrenzende Landschaftspark mit gut 64 ha Fläche einen ausreichenden Lebensraum darstellt.

<u>Gemeinsame Landesplanungsabteilung</u>
Stellungnahme:
Der Bebauungsplanentwurf sei mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.
Mit dem beabsichtigten Ausschluss von großflächigen Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Kerngebietes und der Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den Gewerbe- und Sondergebieten werden die Versorgungsfunktionen des nahe gelegenen Ortsteilzentrums „Dörpfeldstraße/Rudower Chaussee“ und das Nahversorgungszentrum „Adlershofer Tor“ gesichert. Dem Grundsatz der Raumordnung zur Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels und zur Sicherung einer verbrauchernahen Grundversorgung kann mit der Planung entsprochen werden (§ 5 Abs. 4 LEPro 2007). Der Entwurf des Bebauungsplans berücksichtigt auch den Vorrang der Innenentwicklung und die Priorität der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen aus den Grundsätzen der Raumordnung § 5 Abs. 2 LEPro 2007 und 4.1 (G) LEP B-B.

Abwägung:
Die Stellungnahme ist eine Bestätigung der planerischen Zielstellung und der Festsetzungsinhalte.

Landesdenkmalamt
Stellungnahme:
Gegen den Bebauungsplanentwurf bestünden keine Einwände. Eine Bebauung der Fläche müsse die Belange des Umgebungsschutzes gem. § 10 DSchG Bln berücksichtigen.
Abwägung:
Der Bebauungsplan hat die Denkmale bzw. den Ensemblebereich in der Planzeichnung und der Begründung durch nachrichtliche Übernahmen berücksichtigt. Mit der deutlichen Einschränkung von Werbeanlagen im Kerngebiet hat er zudem auf den Umgebungsschutz reagiert. In der Begründung zur textlichen Festsetzung Nr. 16 wird ergänzend der Umgebungsschutz explizit genannt werden. Dem Hinweis wurde bereits gefolgt.

Bezirksamt Treptow-Köpenick Abt. Bauen und Stadtentwicklung
Stellungnahme:
Bei der Bezugnahme auf das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept sei aufgefallen, dass ein falscher Verfahrensstand dargestellt sei. Das Zentren- und Einzelhandelskonzept 2009 für den Bezirk Treptow-Köpenick sei im Juli 2009 von der BVV als Teilplan der BEP beschlossen worden und sei bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.
Abwägung:
Das Konzept ist – wie aus der in der Begründung dargelegten Abwägung ersichtlich – bereits berücksichtigt worden. Die Zitierung des Konzeptes wird aktualisiert. Auf das Konzept wird zudem unter „Planerische Ausgangssituation“ hingewiesen.

Stellungnahme:
Es werde auf den Standort Bahnhof Schöneweide als Versorgungsschwerpunkt Bezug genommen. Hierbei solle ergänzt werden, dass es sich dabei um das bezirkliche Stadtteilzentrum (STZ) Schöneweide handele, in dessen Einzugbereich sich das Plangebiet befände. Neben dem dargestellten Einkaufszentrum, das Bestandteil des STZ sei, würden zudem weitere ergänzende Nutzungen zur Aufwertung des Versorgungsangebotes entwickelt.
Abwägung:
Dem Hinweis wurde gefolgt und die Begründung ergänzt.

Stellungnahme:

Grundsätzlich sei die Argumentation in der Begründung für die Sondergebiete nachvollziehbar, dass ein gewisser Spielraum für ergänzende gebietsbezogene Nutzungen im Ausnahmefall eröffnet werden solle.
Abwägung:
Die Stellungnahme vermittelt einen grundsätzlichen Konsens.

Stellungnahme:
Hinsichtlich des damit verbundenen Nutzungsspektrums für Einzelhandelsnutzungen aber auch den konkreten Gebietsbezug bestehe jedoch noch Klärungsbedarf in Bezug auf die Nachvollziehbarkeit und Eindeutigkeit, insbesondere für das Sondergebiet „Kultur und Soziales“:
Die im Sondergebiet – Hochschule - angestrebte ausnahmsweise Zulässigkeitsregelung (Textliche Festsetzung Nr. 10) für die Belange des Handels umfasse „...sonstige der unmittelbaren Versorgung des Gebietes dienenden Handels- und Dienstleistungsbetriebe...“. Vergleichbares gelte auch für das Sondergebiet - Kultur und Soziales - (Textliche Festsetzung Nr. 12), jedoch dass zudem „...Einzelhandelsbetriebe...“ aufgeführt werden. Der Unterschied zwischen ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelsbetrieben (TF Nr. 12) und den der unmittelbaren Versorgung des Gebiets dienenden Handels- (und Dienstleistungs-) betrieben (TF Nr. 10 und 12) werde in der Begründung nicht näher ausgeführt bzw. sei argumentativ nicht erkennbar. Hier seien entsprechende Konkretisierungen bzw. ggf. Korrekturen notwendig, um die Einschätzung künftiger Ausnahmeregelungen auch nachvollziehbar zu ermöglichen. Der für das Sondergebiet – Hochschule - geltende Ortsbezug zur Versorgung des Gebietes (TF Nr. 10) werde für das Sondergebiet - Kultur und Soziales - (TF Nr. 12) auf die umliegenden Gebiete aufgeweitet. Eine entsprechende Erläuterung und nachvollziehbare Argumentation im Rahmen der Begründung erfolge jedoch nicht. Da für eine Ausnahme der entsprechende Bezugsrahmen definiert sein müsse, bestehe hier entsprechender Konkretisierungs- bzw., falls es sich um redaktionelle Fehler handele, ggf. Korrekturbedarf.
Abwägung:
Die Ausführungen sind zutreffend und die vorgetragenen Argumente nachvollziehbar. Die Formulierungen waren dem festgesetzten Bebauungsplan XV-55a entnommen. Nach erneuter Prüfung kommt der Plangeber zum Schluss, dass die planerische Intention auch mit einer vereinfachten Festsetzungsstruktur umgesetzt werden kann. Gewollt ist, dass die der Versorgung des Umfeldes dienenden Läden und Dienstleistungsbetriebe ausnahmsweise zulässig sein sollen. Das bedeutet, dass nicht alleinig der Universitätsbetrieb, sondern auch der im Umfeld zukünftig lebenden und arbeitenden Menschen zur Beurteilung einer Versorgung herangezogen werden. Der Gesamtcharakter des jeweiligen Sondergebietes ist

dabei zu wahren. Insbesondere im Sondergebiet - Kultur und Soziales - ist der Spielraum zur Unterbringung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aufgrund des sehr geringen Umfanges der baulichen Nutzung ohnehin äußerst gering. Die Stellungnahme führt zur Angleichung der Ausnahmeregelungen in den textlichen Festsetzungen Nr. 10 und 12.

Stellungnahme:
Es werde jedoch noch einmal darauf hingewiesen, dass über die Fuß- und Radwege kein Kfz-Verkehr zugelassen werden könne - auch nicht eine Erschließung für Anlieger. Die Erschließung der WA-Fläche müsse daher auf die gelb markierten Verkehrsflächen ausgerichtet werden. Die Breite des Alexander-von-Humboldt-Wegs sei im Plan zu vermaßen.
Abwägung:
Ein Kfz-Erschließungsverkehr über die Fuß- und Radwege ist nicht vorgesehen, insofern ist der Hinweis bereits berücksichtigt worden. Da die Breite des Alexander-von-Humboldt-Wegs durch vorhandene Flurstücksgrenzen vorgegeben ist, würde eine Vermaßung zu einer Überbestimmung führen.

Stellungnahme:
Zum B-Plan XV-55a-1 gehöre auch der Stadtplatz an der Rudower Chaussee / Ecke Newtonstraße. Bei einer eventuellen Übernahme der Verkehrsfläche der besonderen Zweckbestimmung in das Fachvermögen des Tiefbauamtes werde die innerhalb der Gesamtanlage des Denkmalschutzes liegende Fläche nicht in das Fachvermögen des Tiefbauamtes übernommen.
Abwägung:
Der Sachverhalt ist bekannt. Die nicht überbaubaren Flächen des Sondergebiets werden nicht in das Fachvermögen des Tiefbauamtes übernommen, die beabsichtigte Festsetzung hat somit bereits auf die bezirklichen Belange reagiert.

Stellungnahme:
Im Bereich der künftigen Konrad-Zuse-Straße / Newtonstraße sei die Eckausbildung zur öffentlichen Parkanlage abzuschrägen, so dass der Bestandsbaum in die geplante Grünanlage integriert werden könne.
Abwägung:
Inhaltlich stellt es kein Problem dar, die „Baumscheibe“ der öffentlichen Parkanlage zuzuordnen. Die Vorplanung für die Straße integriert den Bestandsbaum in den Gehwegbereich. Wenn diese Fläche dem Oktogon zugeordnet werden soll, ist die durchgehende Anlage des Gehweges in Frage gestellt. Von daher wird die bestehende

Zuordnung zur Straßenverkehrsfläche beibehalten. Auch die Festsetzung des Einzelbaumes bleibt bestehen. Die Stellungnahme führt zu keiner Änderung des Bebauungsplans.

Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Umwelt, Grün und Immobilienwirtschaft, Fachbereich Naturschutz

Stellungnahme:

Die im laufenden Verfahren erfolgende Teilüberplanung des 2002 festgesetzten B-Plans XV-55a, die im XV-55a-1 zur Reduzierung der Überbauung um bis zu 1.29 ha führt, wird begrüßt.

Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die Planung im Grundsatz.

Stellungnahme:

Die Umplanungen der Grünflächen dahingehend, dass kleine, z.T. isolierte Parkanlagen konzipiert sind, führten nicht in gleichem Maße zur Verbesserung ihrer ökologischen Funktionalität. Die Bewahrung der im Plangebiet vorhandenen Biodiversität sei durch die vorliegende Planung nicht möglich.

Abwägung:

Die Stellungnahme kann nicht nachvollzogen werden, da die ausgewiesenen Grünflächen einen Verbund darstellen und auch im Vergleich zu den festgesetzten Grünflächen des Bebauungsplans XV-55a aufgewertet wurden. Selbst der „isoliert“ festgesetzte „Anger“ im Bereich der künftigen Katharina-Boll-Dornberger-Straße soll durch begrünte Versickerungsmulden und teils doppelreihige Alleebaumpflanzungen mit den anderen Grünflächen verknüpft und auf den Landschaftspark hin orientiert werden. Die Wahrung der Biodiversität ist nicht das oberste Planungsziel, zumal die Abwägung auf dem Hintergrund eines festgesetzten Bebauungsplans erfolgt. Die Stellungnahme führte zu keiner Änderung der Planungsziele.

Stellungnahme:

Die vorgesehene Umplanung des Verlaufs der Straßenbahntrasse zwischen Karl-Ziegler-Straße und Groß-Berliner- Damm werde abgelehnt. Mit der Verlagerung der 8 m breiten Vorhaltetrasse in die öffentliche Parkanlage werde dem Oktogon etwa 1/3 Fläche entzogen. Unter Beachtung entsprechender Abstandsflächen sowie eines geplanten Fuß- und Radweges könne die verbleibende „Restparkfläche“ weder ökologische noch Erholungsfunktion erlangen. Funktional sei dieser Teil des Oktogons insgesamt als Verkehrsfläche (mit entsprechendem Straßenbegleitgrün) und nicht als Parkfläche auszuweisen.

Abwägung:
Die nunmehr vorgesehene Trassenführung und die Festsetzung von Grün- und Straßenverkehrsflächen ist mit allen Beteiligten insbesondere mit dem zuständigen Grünflächen- und Tiefbauamt des Bezirks abgestimmt und stellt einen Grundzug der Planung des Bebauungsplans XV-55a-1 dar. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung hat sich der Fachbereich Naturschutz hierzu nicht positioniert. Die Beurteilung der Festsetzung von Grünfläche oder Straßenverkehrsfläche ist zudem kein Belang des Naturschutzes, sondern obliegt den genannten Ämtern, die der Planung ausdrücklich zugestimmt haben. Die Behauptung, dass eine fast 10.000 m² große öffentliche Grünflache u.a. mit Neupflanzungen von etwa 90 Laubbäumen weder Erholungsfunktion habe noch eine ökologische Bedeutung erlangen könne ist - gerade angesichts vieler innerstädtischer kleiner Parkanlagen - nicht nachvollziehbar. Sie ist auch nicht durch Tatsachen begründet. Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Stellungnahme:
Die Ausbaubreite des Groß-Berliner Damms sehe die Straßenbahneinmündung ab Kreuzung künftiger Wilhelm-Hoff-Straße/Georg-Schendel-Straße vor. Die nunmehr geplante nordwestliche Verlagerung der Straßenbahneinmündung um ca. 30,0 m bedeute an dieser Stelle Flächen- und Steuergeldverschwendung.
Abwägung:
Die Beurteilung des Einsatzes von Steuergeldern ist kein naturschutzrechtlicher Belang. Der auf dem Groß-Berliner Damm entstandene etwa 280 m lange und 12 m breite Grünstreifen kann beispielsweise für die Anlage von Stellplätzen genutzt werden. Eine Abstimmung zur Nutzung wird nach Aufhebung der Planfeststellung in der Wilhelm-Hoff-Straße erfolgen.
Die Stellungnahme führte zu keiner Änderung der Planung.

Stellungnahme:
Die geplante Festsetzung einer 0,1 ha großen öffentlichen Parkanlage in der künftigen Katharina-Boll-Dornberger-Straße sei aus naturschutzfachlicher Sicht nicht zielführend, da von einer so angeordneten und dimensionierten Fläche die Mindeststandards hinsichtlich ökologischer Ausgleichswirkungen nicht erfüllt werden können. Hier scheine die Funktion der Verkehrsberuhigung im Vordergrund zu stehen, so dass eine Festsetzung als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbindung naheliegend wäre.
Abwägung:
Öffentliche Grünflächen erfüllen nicht nur naturschutzrechtliche Belange. In der Stellungnahme wird nicht erläutert, was denn die Mindestanforderungen wären. Abgesehen davon können auch kleinere Grünanlagen durch ihre Biotopverbund- bzw. ihre

Trittbrettfunktion Naturschutzbelange wahrnehmen. Es wird sich zukünftig um eine gestaltete Grünanlage handeln, die in das Fachvermögen des Grünflächenamts übergehen wird. Der Anger hat eine Fläche von etwa 2.300 m² und soll als intimer Treff- und Kommunikationspunkt des Wohnquartiers mit Pflanzinseln, Bäumen und Sitzgelegenheiten entwickelt werden, der gleichzeitig die Wegeverbindungen des Fuß- und Radwegs berücksichtigt. Dies ist mit den zuständigen Fachbereichen des Bezirkes intensiv besprochen und abgestimmt worden. Der Stellungnahme wird nicht entsprochen.

Stellungnahme:
Die öffentlichen Parkflächen seien so anzuordnen, dass die ökologisch bedeutenden Teile des Gehölzbestands erhalten bleiben können und durch diese Grünflächen neben ihrer Erholungseignung auch Biotopverbund- und Habitatfunktionen übernommen werden können.
Abwägung:
Biotopverbund- und Habitatfunktionen können auch neu angelegte Grünflächen annehmen und entwickeln. Städtebauliche Planung kann sich nicht ausschließlich am vorhandenen Gehölzbestand orientieren. Hier sind viele Belange in die Abwägung einzustellen. Dies ist dem Gesamtabwägungsgerüst zu entnehmen. Teile der vorhandenen Gehölzbestände werden in die öffentliche Parkanlage an der Konrad-Zuse-Straße integriert. Auch berücksichtigt die Stellungnahme nicht, dass für den Großteil des Gehölzbestandes auf der Basis des Bebauungsplans XV-55a bereits Baurecht besteht und die Eingriffe schon real ausgeglichen wurden. Auch erhöht sich der Anteil der Grünflächen im Vergleich zum festgesetzten Bebauungsplan XV-55a geringfügig.

Stellungnahme:
Diesbezüglich wird der Erhalt des Kiefernbestands entweder als Wald bzw. alternativ als Fläche mit Pflanzbindung gefordert. Hinsichtlich seiner Bedeutung als Lebensraum für bodengebundene, raumanspruchsvolle Säugetierarten wie die bestandsbildenden Populationen von Hasen (prioritäre Art des Berliner Biotopverbunds) und Rehen komme diesem Areal limitierende Bedeutung zu. Eine planungstechnische Möglichkeit bestände, indem im Bereich des Kiefernbestands im GE 2 A und B die nicht überbaubaren, und diesmal auch nicht gärtnerisch zu gestaltenden Flächen konzentriert würden.
Abwägung:
Es handelt sich nicht um Wald, wie die Berliner Forsten ermittelt haben. Planungsrechtlich ist es ein festgesetztes Sondergebiet. Im Übrigen vergleiche Abwägung zur Stellungnahme Forsten.

Stellungnahme:
Auch die Einzelbaumfestsetzungen seien in der vorgenommenen Weise nicht ausreichend zielführend. Diese Einzelbäume seien derzeit noch „verhältnismäßig“ jung. Der Abstand der Baugrenzen müsse sich an dem jeweiligen Flächenbedarf ausgewachsener Exemplare orientieren. Da diese Bäume bisher freistehend aufgewachsen seien, hätten sie einen natürlichen Habitus mit tief ansetzender Ästen. Für nachhaltige Entwicklung und ein ungestörtes Wachstum dieser Eichen bestehe die Notwendigkeit, für jeden Baum einen Freiraum von mindestens 25,0 bis 30,0 m Durchmesser festzusetzen.
Abwägung:
Die Bäume haben derzeit einen Kronendurchmesser von 10,0 - 15,0 m. Bei älteren Eichen ist, wie z.B. auch die Bäume des Eichenhaines am S-Bahnhof. Adlershof zeigen, von einem Kronendurchmesser, der sich im Durchschnitt zwischen 15,0 m bis oft 20,0 m bewegt, auszugehen. Somit werden die nicht überbaubaren Bereiche um die zu erhaltenden Bäume auf 20,0 m erweitert.
Der Stellungnahme wird im Sinngehalt, nicht aber im vollen Umfang entsprochen. Der Bebauungsplan wird geändert.

Stellungnahme:
In der Planungsunterlage werde keine Aussage zu den stadtklimatischen Auswirkungen der vorgesehenen Blockrandbebauung hinsichtlich eventuell daraus resultierender Barrierewirkung für den Luftaustausch vorgenommen.
Abwägung:
Beurteilungsgrundlage sind die Festsetzungen des Bebauungsplans XV-55a, der eine dichtere Bebauung vorsieht. Im Vergleich hierzu ergeben sich stadtklimatische Entlastungen.

Im Umweltbericht werden zudem die neu entstehenden Baugebiete hinsichtlich ihrer stadtklimatischen Funktion differenziert betrachtet. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Baugebiete mit offener Bauweise günstige klimatische Bedingungen herrschen, im Übrigen stadtklimatische Beeinträchtigungen zu verzeichnen sind. In der Gesamtheit werden die Beeinträchtigungen jedoch als tolerierbar eingeschätzt, da immer noch günstige klimatische Bedingungen überwiegen.

Stellungnahme:
Artenschutz: Die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG seien hinsichtlich der Niststätten von Heide- und Haubenlerche sowie des Steinschmätzers erfüllt. Zum lokalen Erhalt der Brutreviere und damit des entsprechenden Genpools werde die Realisierung

vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen auf möglichst planintern neu zu entwickelnden Offenflächen bevorzugt.
Abwägung:
Siehe Abwägung zur Stellungnahme Sen Stadt I E (oben)

Stellungnahme:
Für die Beleuchtung solle das bei SenStadt entwickelte Lichtkonzept mit dem Handlungsbuch für die Licht- und Leuchtstärkenplanung Berücksichtigung finden. Hinweis: Vermeidung von Hochdruck-Natriumdampflampen
Abwägung:
Der Hinweis kann im Rahmen der Ausführungsplanung für die öffentlichen Straßenräume berücksichtigt werden, hat aber für die Bauleitplanung keine Relevanz.

Stellungnahme:
Allgemeiner Hinweis: Hinsichtlich des B-Plans möchte man auf die planungsrechtliche Betrachtung betreffs der Nähe zu den umliegenden Firmen (z. B. Sulfurcell) hinweisen.
Abwägung:
Der Bebauungsplan XV-55c, der sich westlich an den Groß-Berliner Damm anschließt, wurde nach dem Bebauungsplan XV-55a festgesetzt. Der Bebauungsplan XV-55a setzt entlang des Groß-Berliner Damms allgemeine Wohngebiete fest. Um Konflikte mit den angrenzenden künftigen Wohnnutzungen im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans XV-55a-1 von vornherein zu vermeiden, sind entlang des Groß-Berliner Damms nur solche Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (sog. mischgebietstypische Gewerbebetriebe. Die Baugenehmigung für Sulfurcell wurde auf der Grundlage des Bebauungsplans erteilt und entspricht somit den zulässigen Nutzungen.

<u>Berliner Feuerwehr</u>
Stellungnahme:
Bei der Prüfung der eingereichten Planungsunterlagen hätten sich aus der Sicht der Berliner Feuerwehr folgende Anregungen und Hinweise (siehe Anlage) ergeben. Darüber hinaus bestünden keine Bedenken. Die Befahrbarkeit der Verkehrsflächen und die Zugänglichkeit des Grundstücks über öffentliche Verkehrsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr sowie die Erreichbarkeit vorhandener notwendiger Zufahrten von Anschlussgrundstücken seien gewährleistet.
Abwägung:
Die Stellungnahme ist eine grundsätzliche Bestätigung der Planung, insbesondere des zur Festsetzung vorgesehenen Erschließungsnetzes.

Stellungnahme:
Eine ausreichende Löschwasserversorgung sei nicht dargestellt. Die Berliner Feuerwehr gehe davon aus, dass der in der technischen Richtlinie „DVGW-Arbeitsblatt 405“ festgelegte Grundsatz zur öffentlichen Löschwasserversorgung durch die Berliner Wasserbetriebe im neu zu errichtenden Straßennetz sichergestellt werde. Darüber hinausreichende Löschwasseranforderungen zum Objektschutz, auf Grund der besonderen Art der Nutzung (Sonderbauten) von baulichen Anlagen, würden nicht darunter fallen.
Abwägung:
Die Löschwasserversorgung wurde in der Begründung nicht erläutert, da bisher nur die Straßenvorplanung erstellt wurde und somit noch keine Aussagen zur geplanten Löschwasserversorgung getätigt werden können. Die Versorgung mit »Löschwasser« ist als Maßnahme der Daseinsvorsorge und als Bestandteil des Brandschutzes ein originär bauordnungsrechtlicher Belang. Nach den Vorschriften der Bauordnung und Brandschutzgesetze muss die Löschwasserversorgung ausdrücklich ausreichend sein. Die Bemessung der Löschwasserversorgung hat sich an der konkret erkennbaren, objektiven Gefahrensituation auszurichten und wird im Baugenehmigungsverfahren sicher gestellt.

Stellungnahme:
In Folge der geplanten Nutzung von öffentlichen Straßen als Fuß- und Radweg werde hiermit auf mögliche Anforderungen hingewiesen, welche sich aus der Berliner Bauordnung § 5 Abs. 1 - Feuerwehrzufahrten – ergeben könnten.
Abwägung:
Der Zulässigkeitskatalog in den vorgesehenen Baugebietsfestsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-55a-1 verhindert die Errichtung von Sonderbauten, für die eine besonders umfangreiche Löschwasserversorgung erforderlich wäre. Der Hinweis auf die Bauordnung wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Bauleitplanung besteht kein Handlungsbedarf.

<u>Berliner Verkehrsbetriebe (BVG)</u>

Stellungnahme:
Zu den elektronischen Anlagen der Straßenbahn: Im Bebauungsplanentwurf XV-55a-1 mit Begründung und Stellungnahme zur Beteiligung der Öffentlichkeit befänden sich Bahnstrom- und Signalanlagen sowie Anlagen der Licht- und Krafttechnik der Straßenbahn. Gegen den Bebauungsplan habe die BVG keine Einwände sowie keine Vorschläge zu städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen und erteilten hiermit die Zustimmung.

Abwägung:
Aus dem Schreiben der BVG geht nicht eindeutig hervor, um welche Bahnstrom- und Signalanlagen sowie Anlagen der Licht- und Krafttechnik der Straßenbahn es sich konkret handelt. Vermutlich ist die fertig gestellte Straßenbahnwendeschleife, die zeitlich befristet ist und bei Durchbindung der Trasse bis zum S-Bahnhof Schöneweide aufgegeben werden wird, gemeint. Diese zeitlich befristete Anlage wurde bislang nicht in die Plandarstellung aufgenommen. Die Stellungnahme gibt auch keinen Hinweis auf den planungsrechtlichen Umgang mit dieser provisorischen und nicht planfestgestellten aber realisierten Wendeschleife. Auch die Berücksichtigung der im September 2002 planfestgestellten Straßenbahnanlagen wird in der Stellungnahme nicht thematisiert. Zur Abwägung dieser Belange siehe Auswertung zur Stellungnahme SenStadt VII. Die erteilte Zustimmung bestätigt den abgestimmten Planungsstand für den zukünftigen Trassenverlauf der Straßenbahnlinie durch die Freifläche des Oktogons und die Lage der Haltestelle sowie eines Gleichrichterwerkes in Seitenlage an der Hermann-Dorner-Allee. Die Stellungnahme stützt die Planungsintention.

<u>NBB/WGI</u>
Stellungnahme:
Es werde darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich seien.
Abwägung:
Bei den beigefügten „Planunterlagen“ handelt es sich um eine DIN A 4 Kopie, den Gesamtbereich des (ehemaligen) Entwicklungsbereiches umfasst und aus der keinerlei Aussagen über das Tangieren privater Grundstücke entnommen werden können. Aufgrund des beim Entwicklungsträger vorliegenden Leitungskatasters kann jedoch festgestellt werden, dass alle dargestellten Leitungen sich im öffentlichen Straßenland bzw. im öffentlichen Stadtplatz befinden, so dass Leitungsrechte nicht erforderlich sind.

Humboldt-Universität zu Berlin/Senatsverwaltung für Bildung, Wissenschaft und Forschung
Stellungnahme:
Gegen den Bebauungsplanentwurf bestünden keine Bedenken. Die Umwidmung ehemals als Sondergebiet Hochschule festgesetzter Flächen in Allgemeine Wohngebiete und die Ausweisung eines neuen Sondergebietes neben dem Institut für Physik sei zwischen der Humboldt-Universität, der Senatsverwaltung für Bildung, Wissenschaft und Forschung und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung einvernehmlich erfolgt.
Abwägung:

Die Stellungnahme bestätigt erneut die Planungsinhalte durch HU und die Erforderlichkeit der Änderung des festgesetzten Bebauungsplans XV-55a im Sinne der HU und des Landes Berlins.

Stellungnahme:
Bei der Ausweisung der Wohngebietsflächen für rund 700 Wohneinheiten und der Gewerbe- und Mischbauflächen mit absehbar hohem Kunden- und damit auch PKW-Verkehr müsse präventiv eine ausreichende Zahl von Stellplätzen berücksichtigt werden. Schon heute reichten die Parkmöglichkeiten im zentralen Bereich des Wissenschafts- und Technologiestandorts wochentags nicht aus, weshalb auf Reserven in den bisher noch unbebauten Randgebieten ausgewichen werden müsse. Diese Situation werde sich in der Zukunft noch verschärfen, wenn auch die noch freien Grundstücke auf dem Campus bebaut sein werden.
Abwägung:
Der Geltungsbereich des XV-55a-1 soll unter keinen Umständen eine „Reservefläche" für den Parkdruck aus anderen Bereichen darstellen, da dies der planerischen Intention, hier ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet zu entwickeln genau zuwider laufen würde. Im Geltungsbereich werden rd. 175 Abstellplätze im öffentlichen Straßenraum neu geplant. Insgesamt kann erfahrungsgemäß beim Parkplatzangebot im öffentlichen Raum davon ausgegangen werden, dass über den Tagesverlauf verteilt auch ein Wechsel im Nutzerkreis der Parkplätze stattfindet: Bewohner nutzen in den Abend- und Nachtstunden Parkplätze, die tagsüber von Kunden oder Beschäftigten belegt werden und umgekehrt. Hinsichtlich des Stellplatzangebots auf den Privatgrundstücken ist abwägend zu berücksichtigen, dass die Bauordnung Berlin keine Verpflichtung zur Herstellung von privaten Stellplätzen mehr enthält. Die Anzahl der privaten Stellplätze wird folglich im Zusammenhang mit den jeweiligen Vermarktungsstrategien der einzelnen Bauvorhaben ermittelt werden. Einen Anspruch darauf, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-55a-1 eine bestimmte Anzahl privater Stellplätze hergestellt wird, hat die HU nicht. Dies gilt – außerhalb der rechtlichen Rahmenbedingungen bzw. Erfordernisse – insbesondere auch deshalb, als in den Sondergebieten der Universität selbst keine Stellplätze hergestellt wurden und die HU ausschließlich den im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme hergestellten öffentlichen Straßenraum für die Unterbringung des ruhenden Verkehr nutzt. Die Stellungnahme führt zu keiner Änderung des Bebauungsplans.

Fazit:
Planzeichnung/textliche Festsetzungen

- Die textliche Festsetzung Nr. 4 wird mit redaktionell ergänzt.

- Die textlichen Festsetzungen 10 und 12 werden einander angeglichen.
- Die Baugrenzen werden zur Berücksichtigung des Wachstums der festgesetzten Einzelbäume geändert.
- Die gebaute Straßenbahnwendeschleife wird entsprechend ihres Rechtsstatus ins Planbild eingefügt.
- Der textliche Hinweis auf das Gleichrichterwerk entfällt.

Begründung/Umweltbericht

Die Begründung wird an die aufgeführten Änderungen der Festsetzungen angepasst. Es wird zudem

- ein Hinweis auf das übergeordnete Straßennetz aufgenommen,
- die Aussagen zur bestehenden Planfeststellung für Straßenbahnanlagen aus dem Jahre 2002 ergänzt,
- die Rechtsgrundlagen der Raumordnung aufgenommen,
- auf den Umgebungsschutz der Denkmale wird explizit hingewiesen,
- hinsichtlich Zitierung und Status das Zentren- und Einzelhandelskonzept 2009 aktualisierend berücksichtigt,
- ein Hinweis auf studentisches Wohnen aufgenommen.
- der Umweltbericht in Bezug auf Bodenbelastungen aktualisiert und hinsichtlich des Artenschutzes ergänzt,
- die Pflanzliste aktualisiert.

IV. 8. Änderungen im Nachgang zur Beteiligung der Behörden

- Auf der Fläche für den Gemeinbedarf wird das Nutzungsmaß von GRZ=0,5 und GFZ= 1,5 festgesetzt.
- Es erfolgen redaktionelle Änderungen etwa in Bezug auf die Darstellung der realisierten Wendeschleife der Straßenbahn mit Signatur statt Text.
- Die textlichen Festsetzungen Nr. 4 und 5 wurden in der Reihenfolge getauscht und die textlichen Festsetzungen 11, 12, 13, 17 und 20 redaktionell überarbeitet.

IV.9. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans XV-.55a-1 hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt von Berlin Nr. 54 vom 30.12.2010 auf Seite 2273 mit Begründung, Umweltbericht

und einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit 11. Januar 2011 bis einschließlich 11. Februar 2011 öffentlich ausgelegen. Dabei wurde auf die Behandlung nicht fristgemäß abgegebener Stellungnahmen sowie auf § 47 VwGO hingewiesen. Darüber hinaus wurde durch Anzeige am 7. Januar 2011 in den Berliner Tageszeitungen „Berliner Zeitung“, „Der Tagesspiegel“ und „Berliner Zeitung“ auf die öffentliche Auslegung hingewiesen. Behörden und Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung informiert worden.

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.

Während der Beteiligungsfrist gingen insgesamt 8 Stellungnahmen ein, eine davon über das im Internetangebot bereitgestellte Formular. Die Anregungen wurden nach Themen sortiert abgewogen. Die Stellungnahme der NBB entsprach derjenigen aus der Behördenbeteiligung und führt erneut zu keiner Planänderung.

Stellungnahmen und Abwägung:

<u>1. Städtebauliches Konzept/ Erschließung</u>
Stellungnahme:
Allgemein werden nach wie vor die „Zerstückelung“ der Bebauungsplanung des gesamten WISTA-Geländes kritisiert. Dies führe dazu, dass das Gesamtkonzept verklärt werde und es zu Fehleinschätzungen bezüglich der umwelt- und erholungsrelevanten Faktoren komme.
Abwägung:
Es ist unklar, worauf die Stellungnahme konkret zielt. Das gesamte WISTA-Gebiet in nur einem Bebauungsplan zur Festsetzung zu bringen, war angesichts der Komplexität und des großen Umfangs der abzuarbeitenden Inhalte nicht möglich. Je nach Planerfordernis und Abstimmungsstand ist die Bauleitplanung sukzessive vorangetrieben worden. Das Gros der Pläne ist festgesetzt. Für die in die Abwägung einzustellenden Belange spielt es keine Rolle, ob sie in einem oder in mehreren Plänen behandelt werden. Zudem wurde neben den Bewertungen in den einzelnen Bebauungsplänen seit 1997 auch eine Gesamtbewertung des ökologischen Eingriffs und Landschaft sowie der Ausgleichskonzeption für die Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/ Adlershof erstellt, die zuletzt 2010 aktualisiert wurde.

Stellungnahme:
Aufgrund der Auswirkungen auf den Biotopverbund fordere man ein nochmaliges Überdenken und Verändern des Straßenkonzepts.
Abwägung:
Abgesehen davon, dass in der Stellungnahme nicht erkennbar ist, welche Auswirkungen auf den Biotopverbund denn gesehen werden, sind die Belange des Naturschutzes nur eine von vielen Belangen, die zu berücksichtigen sind. Der Entwicklung des Straßenrasters liegt ein sehr umfassender Abstimmungsprozess mit einer Vielzahl von Beteiligten zugrunde. Das Erschließungskonzept ist ein Grundzug der Planung, der nicht geändert wird. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Stellungnahme:
Das Straßenkonzept innerhalb des Bebauungsgebiets beinhaltete nicht, die ggf. noch entstehenden Straßen in den Wohngebieten (privat). Dementsprechend könne die zukünftige weitere Versiegelung nicht eingeschätzt werden. Dies führe dazu, dass dieser Faktor anderweitig geregelt werden müsse. Entweder mittels eines gesonderten Genehmigungsverfahrens oder einer Festlegung zum jetzigen Zeitpunkt, in welcher Art und Weise diese Straßen hergestellt werden dürfen, um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten.
Abwägung:
Die überbaubare Fläche ist durch die festgesetzte GRZ und die textliche Festsetzung Nr. 13 eindeutig bestimmt. Weiterer Regelungen bedarf es im Bebauungsplan nicht. Herstellung und Ausbau privater Wohnwege auf den Baugrundstücken richten sich nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften.

Stellungnahme:
Dass der Radweg durch die Parkanlage in der Katharina-Boll-Dornberger-Straße unterbrochen werden solle halte man für äußerst ungünstig. Anstelle eines attraktiven Radweges, würden Radfahrer mit der Umfahrung des Parks behindert. Es wird gefragt,, welche Art von Radverkehrsanlagen geplant sei.
Abwägung:
Im Abwägungsprozess hat eine grundsätzliche Änderung gegenüber dem festgesetzten Bebauungsplan XV-55a stattgefunden, der insbesondere auf eine Änderung des Erschließungssystems im Zusammenhang mit den angrenzenden Nutzungen zielte. Durch die Verlagerung der Straßenbahntrasse aus der Wilhelm-Hoff-Straße in die schräg verlaufende öffentliche Grünfläche (Teilfläche des Oktogons) sollte die Möglichkeit geschaffen werden, ein von Durchgangsverkehren möglichst nicht gestörtes Wohnquartier

entwickeln zu können. Dies gilt auch für den übergeordneten Fahrradverkehr, dem u.a. die Hermann-Dorner-Allee mit eigenem Radweg ebenso zur Querung zur Verfügung steht wie die Abram-Joffe-Straße. Der Wilhelm-Hoff-Straße hingegen soll in Verbindung mit dem Anger in der Katharina-Boll-Dornberger-Straße zukünftig vorrangig Aufenthaltsqualität zukommen. Es ist deshalb kein eigener Radweg geplant, sondern eine mischgenutzte Verkehrsfläche vergleichbar dem bereits hergestellten und zur Fortsetzung vorgesehen Alexander-von-Humboldt-Weg. Für Fußgänger wird es eine Querungsmöglichkeit des Angers geben.
Die Stellungnahme führt zu keiner Änderung des Bebauungsplans.

Stellungnahme:
Als Träger öffentlicher Belange schließe sich die Senatsverwaltung für Bildung, Wissenschaft und Forschung der Stellungnahme der Humboldt-Universität an.
Diese lautet: In der Begründung zum festgesetzten Bebauungsplan XV-55a sei den Gebietsplanungen ein Modal Split von 60 % öffentlichem Personennahverkehr (ÖPNV) und 40 % motorisiertem Individualverkehr (MIV) zugrunde gelegt und die Möglichkeit zur Errichtung von Stellplätzen auf den Grundstücken begrenzt worden. Ein solcher Modal Split dürfe im Hinblick auf die überlokale Anbindung Adlershofs kaum erreichbar sein:
Während der Autobahnanschluss die Erreichbarkeit Adlershofs mit dem MIV erheblich erleichtert habe, verschlechtere sich die S-Bahn-Anbindung seit Jahren sowohl hinsichtlich Taktfrequenzen, Umsteigeoptionen und Zuglängen. Auch die Mitnahme von Fahrrädern sei zu den Hauptverkehrszeiten kaum möglich. Eine dauerhafte Verbesserung ihrer Angebote stelle die S-Bahn derzeit nicht in Aussicht. Diese Entwicklung wirke der Akzeptanz des ÖPNV entgehen und erzwinge quasi den Umstieg auf den MIV.
Abwägung:
Der Bebauungsplan XV-55a hat lediglich Einschränkungen zur Anordnung von Stellplätzen auf den Grundstücken vorgenommen, nicht jedoch hinsichtlich ihrer absoluten Anzahl. Der festgesetzte Bebauungsplan hat annähernd zur Hälfte seines Geltungsbereichs Sondergebiet - Hochschule - festgesetzt. Eine Vielzahl der Hochschuleinrichtungen ist bereits realisiert, ohne dass die Hochschule selbst ein Parkraumangebot geschaffen hat, da hierfür keine Hochschulmittel eingesetzt werden durften. Stattdessen wird der hierfür der öffentliche Straßenraum in Anspruch genommen.
Die vorgetragene Einschätzung zur Entwicklung des ÖPNV und des ÖV Angebotes wird nicht geteilt. Mit der Fertigstellung der Straßenbahnführung durch das Plangebiet wird die Vorortanbindung erheblich verbessert (Haltestelle im Geltungsbereich). Mit der Fertigstellung der Görlitzer Bahn und dem Zugang über den Bahnhof Schöneweide, wird auch das ÖV Angebot erweitert. Die vorübergehende Krise der S-Bahn kann nicht darüber hinwegsehen

lassen, dass es sich hier um ein hervorragendes, die Gesamtstadt Berlin umspannendes Angebot handelt. Von daher wird die Auffassung, dass der Umstieg auf den MIV quasi erzwungen werde, nicht geteilt.
2009 wurde für den Standort im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung auch eine Mitarbeiterbefragung durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der Modal Split dem angestrebten Verhältnis von 60:40 entspricht.

Stellungnahme:
Gleichzeitig existierten nicht genügend Abstellmöglichkeiten für Pkws im Gebiet.
Ein neu geplantes hochwertiges Wohngebiet könne und solle nicht als Reservefläche für den Parkdruck in benachbarten Gebieten dienen. Im Interesse der künftigen Bewohner wie auch der Beschäftigten und Studierenden auf dem Campus und der Akzeptanz des gesamten Standortes halte man es für dringend geboten, zumindest den absehbaren Eigenbedarf an Stellplätzen direkt im Wohngebiet sicher zu stellen, um ein „Überschwappen“ auf den Campus zu vermeiden.
Abwägung:
Die Universität hat für ihre Nutzungen kein Stellplatzangebot geschaffen, sondern nutzt das öffentliche Straßenland, das im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme hergestellt wurde. Von daher besteht eher die Gefahr eines „Überschwappens“ in die andere Richtung. Der Bebauungsplan XV-55a-1 hat keine Regelung zur Beschränkung von Stellplätzen getroffen. Nach der Bauordnung für Berlin besteht keine Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen. Dennoch kann es als sicher gelten, dass beim Bau von Wohnungen auch Stellplätze hergestellt werden, da sonst die Wohnungen kaum vermarktet werden können.
Im Übrigen siehe Abwägung zur Behördenbeteiligung, da die HU dort eine annähernd gleichlautende Stellungnahme vorgebracht hat und die erneute Stellungnahme keine weiteren Abwägungstatbestände enthält.
Der Anregung wird nicht gefolgt.

<u>2. Höhe baulicher Anlagen/ Landschaftsbild</u>
Stellungnahme:
Die Überbauungsfläche sei zwar verringert worden, aber dafür wurde die Anzahl der Vollgeschosse im Randbereich erhöht. Die Staffelgeschosse seien dabei jedoch nicht berücksichtigt.
Die Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse habe Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und verschlechtere die Blickbeziehung, auf denen die Erholungsfunktion des Landschaftsparks beruhe. Es müsse in die Berechnung zum Ausgleich mit einbezogen werden.

Abwägung:
Gegenüber dem festgesetzten Bebauungsplan XV-55a-1 nimmt der Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen eine Erhöhung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse nur im Mischgebiet vor, was am äußersten Rande des Landschaftsparks am Kreuzungsbereich Hermann-Dorner-Allee/Groß-Berliner-Damm liegt, dem zudem noch eine Straßenbahnhaltestelle zum Park hin vorgelagert sein wird. Eine durch die städtebauliche Betonung der Ecksituation ausgelöste Beeinträchtigung der Erholungsfunktion ist nicht nachvollziehbar. Die Erholungsfunktion des Landschaftsparks beruht nicht auf den Blickbeziehungen, sondern auf den nutzbaren Grünflächen.
Weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.

Stellungnahme:
Es sei bei der Festlegung der Anzahl der Vollgeschosse Bezug zum HU-Gebäude genommen, aber der Landschaftspark als stark prägendes Landschaftselement nicht beachtet worden. Das würde dazu führen, dass eher eine Staffelung der Gebäudehöhen in Richtung HU-Gebäude, als eine „Abgrenzung“ zum Landschaftspark geschaffen werden müsste. Man lehne den Bezug zur Höhe des HU-Gebäudes ab, da dieses zwar prägnant sei, aber nicht grundsätzlich landschaftsprägend. Man fordere, dass die Geschosszahl in Bezug zum stark prägenden Landschaftspark (Staffelung) festgelegt werde.
Abwägung:
Die Stellungnahme geht von der Auffassung aus, dass der mittlerweile hergestellte Landschaftspark sich prägend auf die umgebende Bebauung auswirken solle. Dies wäre jedoch eine Umkehrung der Ziele des Landes Berlins, das mit der Anlage des Parks in eine ganz erhebliche (finanzielle) Vorleistung gegangen ist, um damit u. a. eine zukünftige Bebauung zu kompensieren. Von daher kann und soll der Landschaftspark nicht als Maßstab für die Prägung seines Umfeldes herangezogen werden. Das städtebauliche Konzept für die Entwicklungsmaßnahme sah von Anfang an eine städtische Kante im Übergang zum Landschaftspark vor. Entsprechend wurden bereits im Bebauungsplan XV-55a die zulässigen Bauhöhen festgesetzt. In den Gewerbegebieten ist eine Staffelung festgesetzt worden, die dem geltenden Recht entspricht. Das allgemeine Wohngebiet WA 1 bleibt unter der im Bebauungsplan XV-55a festgesetzten Oberkantenhöhe von 16,0 m über Gelände. Zum Mischgebiet siehe oben.
Der Anregung wird nicht gefolgt.

Stellungnahme:
Es werde auf den § 17 Abs. 1 BauNVO verwiesen, in dem festgelegt sei, dass die Geschossfläche nur dann überschritten werden könnte, wenn u. a. nachteilige Auswirkungen

auf die Umwelt vermieden werden könnten. Man sehe in der derzeitigen maximalen Geschosshöhe in Richtung Landschaftspark einen Verstoß gegen diesen Paragraphen.
Abwägung:
Der § 17 BauNVO bezieht sich nicht auf die Festsetzung von Geschosshöhen. Zur Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO im Mischgebiet sowie zur Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse bzw. Höhenregelungen siehe oben. Diesbezügliche nachteiligen Auswirkungen liegen nicht vor. Der Landschaftspark ist eine Ausgleichsmaßnahme für alle Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb der Entwicklungsmaßnahme, sofern diese nicht im Geltungsbereich der einzelnen Bebauungspläne ausgeglichen werden können. Von Beginn der Planungen an sollte er eine bauliche Fassung als „Stadtkante“ erhalten. Nunmehr einen Verzicht auf die bauliche Realisierung in der vorgesehen Höhe zu fordern ist eine völlige Verkehrung des planerischen Werdegangs und der erfolgten Abwägungen. Der Anregung wird nicht gefolgt.

3. Art der baulichen Nutzung
Stellungnahme:
Unklar sei noch immer, warum das Gewerbe ausgerechnet unmittelbar gegenüber dem Landschaftspark angesiedelt werden müsse. Auch wenn es sich ggf. um eine medizinische Einrichtung handele, sei das Gewerbe mit Anlieferungs-, Transport- und Besucher- sowie Parkplatzsuchverkehr verbunden trotz Tramanbindung. Realistisch sei, dass viele Patienten mit dem Auto dorthin gelangen würden. Das zeige sich bereits an dem vorhandenen Gesundheitszentrum in der Albert-Einstein-Straße. Das Gewerbe könne besser zentral in der Nähe der Rudower Chaussee angesiedelt werden und diese Fläche könne der Wohnnutzung überlassen werden.
Abwägung:
Die Anregung wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung vorgetragen und abgewogen worden.
Dem ist nur hinzuzufügen, dass es sich bei dem Zentrum um eine Gewerbenutzung handelt, die nicht im Kerngebiet untergebracht werden könnte und von daher nicht an der Rudower Chaussee – das Gewerbegebiet im Bebauungsplan XV-52 ausgenommen, das sich aber ebenfalls in Parkrandlage befindet. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Stellungnahme:
Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung setze in dem Bebauungsplan XV-55a-1 die Neubebauung u. a. von allgemeinem Wohngebiet, Gewerbegebiet, Flächen für den Gemeinbedarf sowie öffentlicher Parkanlagen mit öffentlichem Kinderspielplatz fest.

Es sei anzumerken, dass die bestehende Inlinerbahn an der Hermann-Dorner-Allee / Karl-Ziegler-Straße insbesondere in den Sommermonaten einen Einsatzschwerpunkt für den zuständigen Abschnitt darstelle.
Insofern werde der Ausschluss des Baus einer Tankstelle in dem benannten Misch- bzw. Gewerbegebiet in unmittelbarer Nähe der Anlage seitens der zuständigen Direktion A 65 noch einmal unterstrichen, um nicht die Versorgung der nächtlichen Anlagenbesucher mit Speisen und Getränken zu gewährleisten und somit einen längeren nächtlichen Aufenthalt zu erleichtern.
Abwägung:
Die Stellungnahme stützt die Intention der Planung, auch wenn sie auf Belange zielt, die nicht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-55a-1 zuzuordnen sind.

4. Grünanlagen
Stellungnahme:
Es werde angeregt, die dauerhafte Beibehaltung der Gleisschleife an der Karl-Ziegler-Straße zu prüfen, da dies sowohl betrieblich als Zwischenendstelle und in jedem Fall für Havariefälle aus Fahrgastsicht sinnvoll sei. Dieser Aspekt sei im B-Plan durch eine entsprechende Veränderung insbesondere der öffentlichen Parkanlage zu berücksichtigen. Die Straßenbahnwendeschleife an der Karl-Ziegler-Straße solle mit der in Aussicht genommenen Straßenbahntrasse so abgestimmt werden, dass sie ggf. als Zwischenendschleife erhalten werden könne.
Abwägung:
Die Wendeanlage an der Karl-Ziegler-Straße war immer als provisorische Wendeanlage vorgesehen und ist auch nur als solche in der festgesetzten öffentlichen Grünfläche genehmigt worden. Die Zwischenendstelle ist am S-Bahnhof Adlershof vorgesehen, der sich in nur 1,5 km Entfernung befindet. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Stellungnahme:
Es werde angeregt, die in Aussicht genommene Straßenbahntrasse an den bereits vorhandenen Gleisen (geringfügige Verschiebung nach Osten) zu orientieren. Dies sei unabhängig von der Entscheidung zur dauerhaften Beibehaltung der Kehrschleife.
Dieser Aspekt sei im B-Plan durch eine entsprechende Veränderung insbesondere der öffentlichen Parkanlage zu berücksichtigen.
Abwägung:
Im Rahmen der Vorplanung für die Verlängerung der Straßenbahntrasse bis zur Kreuzung Hermann-Dorner-Allee/Groß-Berliner Damm wurde auch geprüft, ob man die vorhandenen Gleise auch weiterhin nutzen kann. Dies hätte jedoch zur Folge gehabt, dass die

Straßenbahn nicht in Seitenlage durch das Oktogon geführt werden könnte. Dadurch wäre der Grünzug weiter eingeschränkt worden. Aus diesen Gründen hat man sich für die im Bebauungsplan vorgesehene Trasse entschieden. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Stellungnahme:
Die Einsehbarkeit der Wege und Anlagen durch die Anwohner solle von deren Wohnquartieren aus gewährleistet werden, um insbesondere nachts gebietsfremde Personen wahrnehmen zu können. Darüber hinaus solle dieser einsehbare Bereich in Dämmerungs- und Nachtstunden gleichmäßig und dauerhaft ausgeleuchtet werden.
Abwägung:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, betreffen aber keine Inhalte, die ein Bebauungsplan regeln kann. Im Grundsatz ist aber die Anordnung der Gebäude in einer Weise möglich, dass Wege eingesehen werden können. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen, einschließlich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden eine Beleuchtung erhalten. Öffentliche Grünflächen werden in Berlin grundsätzlich nicht mehr mit einer Beleuchtung versehen. Eine gewisse soziale Kontrolle kann auch von der durchquerenden Straßenbahn ausgehen, die schließlich Funkkontakt zu ihrer Leitzentrale oder zur Polizei herstellen kann.
Die Stellungnahme erfordert keinen Handlungsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung. Die Hinweise werden an die beauftragten Landschaftsplanungsbüros weiter gegeben. Bisher ist nur die Vorplanung erfolgt.

Stellungnahme:
Für die öffentlichen Parkanlagen, insbesondere zwischen dem Gewerbe- und Wohngebiet (gemäß Bebauungsplan entlang der in Aussicht genommen Straßenbahntrasse), werde die Empfehlung ausgesprochen, die Anwohner in Pflege und Instandhaltung der Freiräume einzubeziehen. Auf diese Art bestünde die Möglichkeit, die Bereitschaft der Anwohner zur Ausübung sozialer Kontrolle zu steigern.
Abwägung:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, betreffen aber keine Inhalte der Bauleitplanung. Ob die Empfehlungen umgesetzt werden können ist nicht absehbar, da es noch keine Nutzer/Bewohner vor Ort gibt.

Auf den Bebauungsplan hat die Stellungnahme keine Auswirkung.

5. Sonstige Umweltbelange

5.1. Artenschutz

Stellungnahme:
Die Oberste Naturschutzbehörde habe einen Verstoß gegen den Artenschutz bezüglich Hauben-, Heidelerche und Steinschmätzer festgestellt. Gleiches müsse für den Bluthänfling und Feldhasen gelten. Beide Arten seien während der Begehungen zum Umweltbericht nur einmalig bzw. gar nicht gesichtet worden. Das könne jedoch nicht zu den im Umweltbericht genannten Einschätzungen führen, dass diese Arten die beplanten Flächen nicht als Rückzugs- bzw. Fortpflanzungshabitat nutzen.
Der Feldhase benötige neben einer Offenlandschaft, wie sie der Landschaftspark Johannisthal bietet, auch Gehölzstrukturen, um sich bei starkem Druck durch Besucher und Nutzer des Landschaftspark zurückziehen zu können. Der Bluthänfling sei ein Vogel, der sehr heimlich brütet. Dieser Vogel benötige gerade solche Gehölzstrukturen des Kiefernbestandes, um sich fortzupflanzen. Er gehe während der Brut allein auf Nahrungssuche und ist sehr heimlich, wenn es um die Entdeckung seines Brutplatzes gehe. Er singe kaum und verhalte sich eher still, d.h. diese beiden Arten müssen gesondert untersucht und in die Berechnung einbezogen werden.
Abwägung:
Der artenschutzrechtlichen Bewertung im Umweltbericht liegt ein faunistisches Fachgutachten zugrunde. Danach sind die relevanten Faunengruppen systematisch mit 7 Begehungen im Zeitraum von März bis Juni im Geltungsbereich erfasst worden.
Im Ergebnis der Begehungen wurde festgestellt, das der Bluthänfling nicht im Geltungsbereich brütet, sondern nur als Nahrungsgast vorkommt und damit ebenso wie der Feldhase seine Fortpflanzungsstätte nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans hat, sondern aller Wahrscheinlichkeit nach im Landschaftspark.
Damit unterliegen diese Arten bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten gemäß § 44 BNatSchG. Es ist als vorhabensbedingt weder eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten noch eine erhebliche Störung für die genannten Arten zu verzeichnen.
Die artenschutzrechtlichen Einschätzungen im Umweltbericht sind damit sachgerecht.

Stellungnahme:
Für den Verstoß gegen den Artenschutz müssten vorab Ausweichflächen geschaffen bzw. gesichert werden. Die laut Umweltbericht von der Oberen Naturschutzbehörde ggf. angebotenen Flächen in Marzahn / Hellersdorf würden in keiner Weise dem Artenschutz für streng geschützte Arten entsprechen, weil sie sich in 5 km Entfernung befänden und somit den Tod für die derzeit vorhandenen (Teil-) Populationen bedeuteten.
Hingegen befänden sich in unmittelbarer Nähe Fläche, die für diese Tiere und zusätzlich für einen übergeordneten Biotopverbund gesichert werden könnten. Beispiele seien die

Brachfläche des Betriebsbahnhofs Schöneweide oder Flächen in Richtung bzw. am Eisenhutweg. Diese Flächen seien groß genug, um als Fortpflanzungs- und Rückzugshabitate und nicht nur als Korridore zu dienen. Sie könnten entsprechend entwickelt und gepflegt werden.

Abwägung:

Die in räumlicher Nähe vorhandenen Flächen wie die derzeitigen Brachflächen des ehemaligen Betriebsbahnhofs Schöneweide können aufgrund der dort vorgesehenen Gebietsentwicklung nicht als Ausgleichsflächen für die betroffenen Tierarten herangezogen werden.

Da es sich bei den betroffenen Arten um solche handelt, die aufgrund ihrer Bindung an Flächen mit überwiegend frühen Sukzessionsstadien flexibel in der Standortwahl sind, wurden in diesem Fall auch weiter entfernt liegende Kompensationsflächen von der obersten Naturschutzbehörde anerkannt. Wesentlich ist, dass die Fläche im Bezirk Marzahn-Hellersdorf zur Verfügung steht und kurzfristig entwickelt werden kann.

Stellungnahme:

Laut Umweltbericht seien Natriumdampflampen (Insekten- und Fledermausfreundlich) im Straßenbereich Standard. Die Praxis sehe jedoch anders aus. Gerade im Plangebiet seien derzeit noch sehr viele Lampen zu finden, welche nicht diesem erwähnten Standard entsprächen. D. h. dass eine Lichtkonzeption doch umweltrelevant sei und in die Bauplanung mit aufgenommen werden müsste. Gleiches solle für die Außenbeleuchtung mindestens der Häuser überlegt werden, welche in Richtung Landschaftspark abstrahlen.

Abwägung:

Im Umweltbericht wird diese Feststellung nicht getroffen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist bisher nur ein Abschnitt der Newtonstraße und des Alexander-von-Humboldt-Wegs hergestellt worden. Im Rahmen der Ausführungsplanung für die geplanten Straßen wird die Beleuchtung abgestimmt. Auf die Verwendung von Natriumdampflampen soll aufgrund der Nähe zum Landschaftspark hingewirkt werden. Bezüglich der Außenbeleuchtung der Häuser kann keine diesbezüglichen Regelungen aufgenommen werden, da es hierfür keine Rechtsgrundlage gibt. Der Anregung kann nicht gefolgt werden

5.2. Eingriff/Ausgleich

Stellungnahme:

Unklarheit bestehe in der Nutzungsfunktion der Dächer. Einerseits werde grundsätzlich eine durchgehende Dachbegrünung angestrebt, welche positive Auswirkungen auf Luft- und Klimaverhältnisse im Gebiet habe. Andererseits solle der Ausbau von Solaranlagen gefördert

werden. Unklar sei, welche Nutzung Vorrang habe. Die Festlegung dessen habe Auswirkungen auf die Ausgleichsberechnungen und müsse demzufolge konkretisiert werden.
Abwägung:
Die maximalen Anteile, die Solaranlagen auf Dächern einnehmen können, werden in der textlichen Festsetzung Nr. 18 geregelt. Hier ist ein 30 %- Anteil von Dachflächenbegrünung auf allen Flachdächern gesichert. Sofern keine Solaranlagen errichtet werden, ist eine 100 %ige Dachbegrünung erforderlich. In der Eingriffs-Ausgleichsbilanz ist dieser 30%ige Anteil an Dachflächenbegrünung zugrunde gelegt.
Eine Konkretisierung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ist damit nicht erforderlich. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Stellungnahme:
Unter Punkt Ausgleichende Umstände für Klima und Luft („Schutzgüter Klima und Luft“ in Pkt. II. 3.2.1 und II. 3.2.2) werde der Groß-Berliner Damm als positiv für die Belüftung benannt. Das entspräche jedoch nicht den Tatsachen. Zwar sei der Groß-Berliner Damm mit 38,0 m ein breiter Korridor, jedoch werde dieser Umstand durch den intensiven Pkw- und Lkw-Verkehr und die daraus resultierenden Schadstoffemissionen zunichte gemacht. Im Gegenteil, wenn der Groß-Berliner Damm erst komplett zwischen Rudower Chaussee und S-Bf. Schöneweide ausgebaut sei, würden Verkehr und Emissionen noch zunehmen. Demzufolge lehne man dieses Argument ab und dürfe es nicht als ausgleichend oder mindernd heran ziehen.
Abwägung:
Dabei handelt es sich um ein Missverständnis. Der Groß-Berliner Damm wird nicht positiv für die Belüftung im Sinne einer übergeordneten und für das Klima relevanten Belüftungsbahn benannt, sondern als eine besondere städtebauliche Situation hinsichtlich der Berücksichtigung bauordnungsrechtlicher Belange für das allgemeine Wohngebiet WA 2A am Groß-Berliner Damm.
Die Begründung wird in diesem Punkt präzisiert.

Stellungnahme:
Es sei nicht klar, wieso laut Umweltbericht die Änderung der Flächennutzung von Wohnen bzw. Hochschule in Gewerbe nicht zu einem erhöhten Ausgleichsbedarf führe. Dies sei eine wesentliche Änderung der Bebauungsplanung und bedürfe einer Neuberechnung der Ausgleichsmaßnahmen.
Abwägung:
Maßgeblich für die Bewertung des naturschutzrechtlichen Eingriffs ist der Anteil der überbaubaren Fläche im Geltungsbereich, unabhängig von der Art der baulichen Nutzung.

Im Umweltberichts wird nachgewiesen, dass sich dieser Anteil im Vergleich zum festgesetzten Bebauungsplan XV- 55a nicht erhöht, sondern durch eine Beschränkung der GRZ-Überschreitung sogar geringfügig reduziert wird.
Eine weitergehende Neubilanzierung des Eingriffs ist damit nicht erforderlich.

5.3. Biotopverbund
Stellungnahme:
Man sehe in der Ausweisung der Hermann-Dorner-Allee als Verbindungsstraße zur A 113 eine erhebliche Verschlechterung der umwelt- und erholungsrelevanten Faktoren, die der Landschaftspark bieten solle.
Im Umweltbericht werde Bezug darauf genommen, dass der Landschaftspark eine ausgleichende Wirkung für sämtliche Bebauungen und Änderungen in den Bebauungsplanungen habe. Solch eine Fläche, welche durch die zunehmende Bebauung rundherum, zu einem Inselbiotop verbannt werde, könne auf Dauer nicht alles kompensieren, was die Menschen dem Gebiet aufbürden würden. Irgendwann sei die Aufnahmekapazität gesättigt und ein Ausgleich nicht mehr möglich. Doch das werde seitens des Senats bei jeder neuen Bebauung wieder ohne Bedenken beiseite geschoben. Es solle nicht vergessen werden, dass der Landschaftspark gleichzeitig Naturschutzschutzgebiet und Landschaftsschutzgebiet sei. Das bedeutete, dass dieses Gebiet bestmöglich zu schützen und zu erhalten sei. Das beziehe sich auch auf die Auswirkung umliegenden Bebauung sowie die Möglichkeit zum Austausch / Erhalt der Arten (Biotopverbund und Biodiversität).
Mit Straßen, welche mindestens zweispurig pro Fahrtrichtung ausgebaut seien und zusätzlich als übergeordnete Verbindung zur Autobahn und zu den Gewerbegebieten dienten, werde ein Biotopverbund zunichte gemacht.
D. h. es können im geplanten Baugebiet des Bebauungsplans XV-55a-1 noch so viele Grünflächen hergestellt werden, die dem Biotopverbund dienen sollten, wenn die Tiere, die diese Korridore nutzen sollen, aufgrund stark befahrener Straßen diese Korridore nicht nutzen könnten, seien sie wertlos.
Abwägung:
Die Hermann-Dorner-Allee ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans XV-55a-1, sondern ist im Bebauungsplan XV-55a vom 19. März 2002 festgesetzt; und ist auch bereits endgültig hergestellt.
Die Konzeption für die Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal / Adlershof sah von Anfang an einen zentralen Landschaftspark vor, der von einer städtischen Bebauung eingefasst werden sollte. An dieser Konzeption hat sich nichts geändert. Über die Fugen des Landschaftsparks sollte und wird des Park in die umgebende Stadtgefüge eingebunden. Für die Eingriffe, die nicht in den Baugebieten selbst ausgeglichen werden können, stellt der

Landschaftspark innerhalb der Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal / Adlershof“ die zentrale Sammelausgleichsmaßnahme zum Ersatz für die Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 1a BauGB) einschließlich von Ersatzmaßnahmen für landesrechtlich besonders geschützte Biotope (§ 26 Berliner Naturschutzgesetz) der umliegenden Baufelder bzw. Bebauungspläne des Entwicklungsbereichs dar. Mit der Herstellung des Landschaftsparks wurde bereits 1998 begonnen und damit, bevor der überwiegende Teil der Eingriffe, für den der Landschaftspark eine Ausgleichsmaßnahme darstellt, stattfand. Es kann also keine Rede davon sein, dass dieser Fläche immer mehr „aufgebürdet“ werden würde.
In der Begründung wird nicht erläutert, dass die Grünflächen im Bebauungsplan XV-55a-1 dem Biotopverbund dienen sollen, sondern dass zwischen dem Landschaftspark und den Bahnflächen ein Biotopverbund besteht.

Stellungnahme:
Der Groß-Berliner Damm sei bereits jetzt stark befahren. Das werde sich zukünftig noch verstärken, wenn diese Straße vollständig hergestellt werde. Dadurch werde den Tieren der Biotopverbund in Richtung Norden erheblich erschwert bzw. bei Käfern verhindert. Aufgrund der zukünftigen intensiveren Nutzung der Hermann-Dorner-Allee für den Verbindungsverkehr werde es mehr Lärm und Schadstoffemissionen geben. Das heiße der Biotopverbund werde in diese Richtung ebenfalls nicht nur stark eingeschränkt, sondern letztendlich verhindert.
Hinzu komme, dass Korridore niemals die Funktion eines Rückzugs- und Fortpflanzungshabitates erfüllen könnten, weil es Wanderkorridore seien und nicht über die notwendigen Strukturen zum Rückzug und zur Fortpflanzung verfügten. Daher werde gefordert, dass das Straßenkonzept nochmals überdacht und verändert wird.
Abwägung:
Da sowohl die Hermann-Dorner-Allee als auch der Groß-Berliner Damm bereits endgültig hergestellt worden sind, ist nicht verständlich, worauf die Anregung abzielt. Beide Straßen liegen zudem nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-55a-1.

5.4 Wald
Stellungnahme:
Mit Hinweis auf die Stellungnahme vom 22.07.2010 würden jetzt keine waldrechtlichen Belange von der Planung berührt.
Abwägung:
Die Stellungnahme stützt die Planung, es besteht kein weiterer Handlungsbedarf

<u>6. Verfahren/ Sonstiges</u>
Stellungnahme:

Begründung Pkt. II.3.3.2 Maßnahmen zur Überwachung: Es heiße, dass der Senat und das Bezirksamt die alleinige Überwachung durchführen sollten. Man sei jedoch der Meinung, dass eine ökologische Baubegleitung aufgrund der Nähe des Bauvorhabens zum Natur- und Landschaftsschutzgebiet zwingend erforderlich sei.
Abwägung:
Eine ökologische Bauüberwachung kann sowohl von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung als auch vom Bezirk durchgeführt oder angeordnet werden. Eine solche Maßnahme ist im Genehmigungsverfahren zu prüfen. Sie kann nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Fazit:
Der Verfahrensschritt hat keine Änderung des Bebauungsplans zur Folge.
Die Begründung wird hinsichtlich der Belüftungsvoraussetzung für Wohnungen am Groß-Berliner Damm klarstellend ergänzt (Punkt II.4.1.1).

IV. 10. Abgeordnetenhauszustimmung

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat dem Entwurf des Bebauungsplans am 9. Juni 2011 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gebilligt.

Anhang (an Teil A)

Pflanzliste für den Bebauungsplan XV-55a-1

1) Bäume, 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

2) Bäume, 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) Großsträucher

Carpinus betulus	gemeine Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus in Sorten	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus in Sorten	Weißdorn
Euonymus europaea	Spindelstrauch
Ligustrum in Sorten	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Flieder

Viburnum in Sorten	Schneeball

4) Normal-, Kleinsträucher und Bodendecker

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

5) Klettergehölze, Selbstklimmer

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

6) Klettergehölze, Gerüst-Kletterpflanzen

Clematis vitalba	gemeine Waldrebe
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera xylosteum	Wald-Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Wisteria sinensis	Blauregen

7) Saatgut für extensive Dachbegrünung

Blütenstauden

Alyssum saxatile	Felsensteinkraut
Armeria elongata	gemeine Grasnelke
Artemisia campestris	Feldbeifuß
Cerastium filziges	Hornkraut
Dianthus arenaria	Sandnelke
Dianthus carthusiana	Karthäuser Nelke
Dianthus deltoides	Heide-Nelke

Echium vulgare	Natternkopf
Erodium cicutarium	gemeiner Reiherschnabel
Erophila verna	Hungerblümchen
Helichrysum arenarium	Sandstrohblume
Jasione montana	Bergsandglöckchen
Pehorhagia prolifera	Nelkenköpfchen
Potentilla in Sorten	Fingerkraut
Rumex acetosella	Kleiner Sauerampfer
Sedum in Sorten	Mauerpfeffer u.a.
Veronica prostata	liegender Ehrenpreis

Kräuter

Anthemis tinctoria	Färber-Hundskamille
Thymus pulegioides	gemeiner Thymian

Gräser

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

8) Bepflanzung von Versickerungssystemen

Wenn eine rasche und vollständige Funktionsfähigkeit der Bepflanzung für die Versickerungssysteme gewährleistet werden soll, wird die Verwendung von Fertigrasen (z.B. Landschaftsrasen 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

B. Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

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).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen:

Keine

D. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Für die Flächen des Bebauungsplans werden folgende – teilweise geschätzten – Ausgaben entstehen:

Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen durch den Entwicklungsträger	ca.	3.720.000 €
Herstellung öffentlicher Grünflächen durch den Entwicklungsträger	ca.	380.000 €
Herstellung öffentlicher Grünflächen aus Mitteln aus Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	ca.	450.000 €
Herstellung eines Kinderspielplatzes durch den Entwicklungsträger	ca.	465.000 €
Beteiligung des Entwicklungsträgers an der Herstellung von Ausgleichshabitaten	ca.	30.000 €
Kosten des Bebauungsplanverfahrens einschließlich der Fachgutachten	ca.	46.000 €
Zwischensumme		5.091.000 €

Stadtplatz („Forum“)
940.000 €
Der Platz ist fertig gestellt und wurde in Höhe von 759.000 € aus Mitteln für öffentliche Infrastruktur bei Kapitel 1240, Titel 89472 und in Höhe von 181.000 € aus beim Treuhandvermögen zur Verfügung stehenden

Mitteln aus Ausgleichs – und Ersatzmaßnahmen finanziert.

Insgesamt **6.031.000 €**

Alle noch herzustellenden Grün- und Freiflächen, die öffentliche Erschließung und der Kinderspielplatz werden aus Mitteln des Treuhandvermögens finanziert.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Keine

E. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg:

Keine

F. Flächenmäßige Auswirkungen:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 19,9 ha und ist Teil der Entwicklungsmaßnahme mit insgesamt 420 ha.

G. Auswirkungen auf die Umwelt:

Die ermittelten Auswirkungen auf die Schutzgüter Menschen, Wasser, Boden, Klima, Luft, (Tiere) und Pflanzen können durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen entweder vermieden oder ausgeglichen bzw. soweit gemindert werden, dass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt verbleiben.
Für die am Standort betroffenen europaweit geschützten Vogelarten werden Ausgleichshabitate an anderen Standorten vorbereitet. Es handelt sich hierbei um 3 verschiedene geschützte Vogelpaare. Die Kosten für die Schaffung der Ansiedlungsmöglichkeiten dieser Arten werden durch das Treuhandvermögen getragen.

Berlin, den 1. Dezember 2011

Michael M ü l l e r
Senator für Stadtentwicklung und Umwelt

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan XV- 55a-1

Der Bebauungsplans XV-55a-1 überplant in Teilbereichen den festgesetzten Bebauungsplan XV-55a. Anlass hierfür waren u.a. veränderte Anforderungen an die Weiterentwicklung des Gebiets hinsichtlich der städtebaulichen Ziele und Nutzungsstruktur. Wesentlich für die Änderung war auch die geänderte Standortplanung der Humboldt-Universität zu Berlin sowie den damit verbundenen geänderten Verabredungen zur Sicherung von Erweiterungsflächen für die HU. Der Bebauungsplan setzt u.a. Allgemeine Wohngebiete, Gewerbegebiete, Kerngebiet, Mischgebiet, Sondergebiete und öffentliche Grünfläche fest.
Die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten wird gegenüber dem festgesetzten Bebauungsplan XV-55a erweitert. Durch die Festsetzung wird die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung des zweiten großen Wohngebiets innerhalb des Entwicklungsbereichs „Berlin –Johannisthal / Adlershof geschaffen. Die geänderten Festsetzungen ermöglichen nunmehr eine deutliche Strukturierung und Akzentuierung der Randbereiche durch unterschiedliche Dichtemaße. In Kombination mit der Neuordnung des öffentlichen Raumes aus Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und öffentlichen Grünflächen sind die Voraussetzungen geschaffen, dass ein kompaktes Wohngebiet mit eigener Identität entstehen kann.
Das Ergebnis der Beteiligung der Behörden führte zur Änderung der Begründung und einzelner Festsetzungen. Die Änderungen wurden zur öffentlichen Auslegung eingearbeitet.

Die in der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen zum Bebauungsplan. sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden, führten aber zu keiner Änderung des Bebauungsplans.

Auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine neuen Eingriffe in Grund und Boden gegenüber dem bisherigen Planungsrecht vorbereitet.

Nach der Ermittlung der zu berücksichtigenden Umweltbelange kann davon ausgegangen werden, dass hinsichtlich der einzelnen Schutzgüter im Wesentlichen keine Verschlechterung der jeweiligen Situation eintreten wird. Im Bezug auf das Ortsbild wird unter Berücksichtigung des derzeitigen Zustands eine Verbesserung zu erwarten sein. Einzelne Grünfestsetzungen, Maßnahmen zur Regenwasserversickerung und ein reduzierter Anteil der überbaubaren Flächen wirken sich positiv auf den Naturhaushalt aus.

Berlin, den 1. Dezember 2011

Michael M ü l l e r
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt