

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

II C 34-6142/XV-68a-1

Telefon: bei Durchwahl 9025-1409

intern: (925-1409)

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-68a-1

im Bezirk Treptow - Köpenick, Ortsteil Johannisthal

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

V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplans XV-68a-1 im Bezirk Treptow - Köpenick, Ortsteil Johannisthal

Vom 16. Oktober 2013

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 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), in Verbindung mit § 9 Abs. 3, § 8 Abs. 1 und § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung 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-68a-1 vom 19. November 2007 mit Deckblatt vom 14. Januar 2009 für eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ Segelfliegerdamm 47a (Westfuge Landschaftspark) im Bezirk Treptow - Köpenick, Ortsteil Johannisthal, wird festgesetzt. Er ändert teilweise den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans XV-68a im Bezirk Treptow - Köpenick, Ortsteil Johannisthal, vom 12. Dezember 2002 (GVBl. 2003, S. 9) 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, Fachbereich Stadtplanung und Fachbereich Vermessung, 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 unter Berücksichtigung des § 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. Begründung:

Übersicht:

I. Planungsgegenstand

- I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit
 - I.1.1 Veranlassung
 - I.1.2 Erforderlichkeit
- I.2 Plangebiet
 - I.2.1 Lage
 - I.2.2 Eigentumsverhältnisse
 - I.2.3 Nutzung
 - I.2.4 Erschließung
 - I.2.4.1 Verkehrliche Erschließung
 - I.2.4.2 Technische Infrastruktur
- I.3 Planerische Ausgangssituation
 - I.3.1 Flächennutzungsplan
 - I.3.2 Landschaftsprogramm
- I.4 Landschaftsschutzgebiet
- I.5 Grundwasserschutz
- I.6 Altlasten, Kampfmittel
- I.7 Denkmale

II. Planinhalt

- II.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen
- II.2 Umweltbericht
 - II.2.1 Einleitung
 - II.2.1.1 Darstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans
 - II.2.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind und ihre Berücksichtigung
 - II.2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
 - II.2.2.1 Bestandsaufnahme / derzeitiger Umweltzustand
 - II.2.2.1.1 Schutzgut Menschen (Erholung, Lärmschutz)
 - II.2.2.1.2 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
 - II.2.2.1.3 Schutzgut Boden / Altlasten

- II.2.2.1.4 Schutzgut Wasser
- II.2.2.1.5 Schutzgut Klima / Luft
- II.2.2.1.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen- Biotopstruktur / nach § 26a NatSchGBIn
- II.2.2.1.7 Schutzgut Tiere und Pflanzen – Fauna / besondere Artenschutz-
erfordernisse gem. § 42 BNatSchG
- II.2.2.1.8 Schutzgut Landschaft
- II.2.2.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchfüh-
rung der Planung
 - II.2.2.2.1 Schutzgut Menschen (Erholung, Lärmbelastung)
 - II.2.2.2.2 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter
 - II.2.2.2.3 Schutzgut Boden
 - II.2.2.2.4 Schutzgut Wasser
 - II.2.2.2.5 Schutzgut Klima / Luft
 - II.2.2.2.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen – naturschutzrechtliche Eingriffs-
regelung / Baumbestand / nach § 26a NatSchGBIn geschützte
Biotope
 - II.2.2.2.7 Schutzgut Tiere und Pflanzen – Fauna / besondere Artenschutz-
erfordernisse gem. § 42 BNatSchG
 - II.2.2.2.8 Schutzgut Landschaft
- II.2.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes Nicht-
durchführung der Planung
- II.2.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum
Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
- II.2.2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten
- II.2.3 Zusätzliche Angaben
 - II.2.3.1 Beschreibung der Vorgehensweise, Hinweise zu aufgetretenen
Schwierigkeiten bzw. weiterem Untersuchungsbedarf
 - II.2.3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der
erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans
auf die Umwelt
 - II.2.3.3 Zusammenfassung
- II.3. Wesentlicher Planinhalt
- II.4 Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen
 - II.4.1 Öffentliche Grünflächen
 - II.4.1.1 Öffentliche Parkanlage
 - II.4.1.2 Sportplatz

II.4.2 Immissionsschutz

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

III.1 Auswirkungen auf die derzeitigen Nutzungen

III.2. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

III.3 Sonstige Auswirkungen

IV. Verfahren

V. Rechtsgrundlagen

A. Begründung:

I. Planungsgegenstand

I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

I.1.1 Veranlassung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans XV-68a-1 sind teilweise grundlegende Änderungen der Planung für den Entwicklungsbereich „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ und damit verbundene Modifikationen des Erschließungs- und Freiraumsystems, die u. a. Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans XV-68a haben. Die Überprüfung der Konzepte für den Entwicklungsbereich wurde zum Einen aufgrund der von der erwarteten Entwicklung abweichenden tatsächlichen Nachfrage nach Wohnungsbau- und Gewerbeflächen und zum Anderen aufgrund der defizitären Haushaltslage des Landes Berlin erforderlich.

Die geänderte Planung für den Entwicklungsbereich sieht nun unter anderem eine Reduzierung des Umfangs von Wohnbauflächen und der Dichten vor. Weiterhin wurde das Erschließungskonzept für den Entwicklungsbereich geändert und die Erschließungsflächen reduziert. Aus der geringeren Anzahl der geplanten Wohnungen resultiert auch ein verminderter Bedarf im Bereich der sozialen Infrastruktur und der sonstigen öffentlichen Einrichtungen, der sich hier in der Aufgabe eines ursprünglich geplanten Neubaus eines Gymnasiums mit zugehöriger Sportfläche nördlich des Groß-Berliner Damms niederschlägt. Darüber hinaus ist der ehemals auf dem Gelände des Sportplatzes vorgesehene Bau eines öffentlichen Kinderspielplatzes aufgrund der erwarteten geringeren Einwohnerzahl nicht mehr erforderlich.

Aufgrund der nunmehr erfolgten Sicherung der Sportfläche am vorhandenen Standort ist eine Anpassung der planungsrechtlichen Regelungen an die aktuellen Entwicklungsziele erforderlich.

Durch den Bebauungsplan XV-68a-1 werden Teilflächen des im Januar 2003 festgesetzten Bebauungsplans XV-68a überplant, der für diesen Bereich eine öffentliche Parkanlage, einem öffentlichen Kinderspielplatz und einem Standort für den Revierstützpunkt des Straßen- und Grünflächenamtes sowie im Osten einen Abschnitt des ehemaligen Melli-Beese-Rings als öffentliche Straßenverkehrsfläche festsetzt. Die im Bebauungsplan XV-68a festgesetzten Nutzungen waren noch nicht baulich umgesetzt.

Durch den Bebauungsplan XV-68a-1 sollen die aktualisierten Entwicklungsziele für den Entwicklungsbereich planungsrechtlich gesichert werden.

I.1.2 Erforderlichkeit

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-68a-1 liegt innerhalb des Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“, dessen förmliche Festlegung der Senat von Berlin am 25. Oktober 1994 beschlossen hat, um das Gebiet entsprechend seiner besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung einer neuen Entwicklung zuzuführen (Verordnung vom 7. Dezember 1994, Gesetz- und Verordnungsblatt S. 499). Der Entwicklungsbereich umfasste zum Zeitpunkt der Festsetzung eine rund 420 ha große Fläche. Gemäß § 166 BauGB müssen für einen städtebaulichen Entwicklungsbereich ohne Verzug Bebauungspläne aufgestellt werden, um die vorgesehene Entwicklung zu verwirklichen. Mit Verordnung vom 21. März 2006 (GVBl. S. 293) wurde die Verordnung vom 7. Dezember 1994 für 141 ha wieder aufgehoben, da die Entwicklungsziele für diese Teilbereiche bereits erreicht wurden. Dies betrifft auch weite Teile des Landschaftsparks. Der Bebauungsplan

XV-68a-1 ist noch Teil des Entwicklungsbereiches.

Der 4,5 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-68a-1 ist als Bestandteil des geplanten Landschaftsparks Adlershof (Westfuge) konzipiert. Für den in Teilbereichen bereits hergestellten Landschaftspark existiert der festgesetzte Bebauungsplan XV-68a, der innerhalb der Westfuge öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Kinderspielplatz sowie einen Abschnitt des ehemals geplanten Melli-Beese-Rings als öffentliche Straßenverkehrsfläche festsetzt. Innerhalb der öffentlichen Parkanlage sollen u. a. Sammelausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in geschützte Biotop und in das Landschaftsbild realisiert werden, die an anderer Stelle der Entwicklungsmaßnahme geplant sind. Als Teil der öffentlichen Parkanlage sollte darüber hinaus ein Revierstützpunkt des ehemaligen Straßen- und Grünflächenamtes geschaffen werden. Die Festsetzung des Bebauungsplans XV-68a erfolgte im Januar 2003. Die öffentlichen Grünflächen in der Westfuge sind weitestgehend Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes ehemaliges Flugfeld Johannisthal (LSG 48 - Schutzgebietsverordnung vom 28. November 2008).

Die Umsetzung der im Bebauungsplan XV-68a in der Westfuge festgesetzten öffentlichen Grün- und Straßenverkehrsflächen, die u. a. den Rückbau der vorhandenen Sportanlagen und der Garagen am Segelfliegerdamm voraussetzt, erfolgte nicht. Stattdessen hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung am 05. Oktober 2003 die Aufstellung des Bebauungsplans XV-68a-1 beschlossen, mit dem folgende Planungsänderungen im Bereich der Westfuge planungsrechtlich abgesichert werden sollen:

- Der Standort der Sportanlage in der Westfuge am Segelfliegerdamm 47a soll beibehalten und als Bestandteil einer öffentlicher Grünanlage festgesetzt werden. Auf der Grundlage einer Befreiung vom geltenden Bebauungsplan XV-68a sind die Baumaßnahmen für die Sanierung des Sportplatzes zwischenzeitlich bereits abgeschlossen worden. Die nicht mehr durchführbaren Sammelausgleichsmaßnahmen im Bereich des Sportplatzes sollen im Rahmen des Umweltberichts zum Bebauungsplans XV-68a-1 quantifiziert werden.
- Im Zusammenhang mit der Modifikation des Erschließungskonzeptes für die Entwicklungsmaßnahme soll auf die Durchbindung des Melli-Beese-Rings durch den Landschaftspark im Osten des Geltungsbereichs sowie auf die sogenannte Parkrandstraße (Planstraße West 1 / 5) zukünftig verzichtet werden. Die Fläche des Melli-Beese-Rings wird der Parkanlage zugeschlagen. Gleichzeitig ist vorgesehen, eine entsprechend große Fläche am nördlichen Rand der Westfuge aus dem bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-68a aus- und der geplanten gewerblichen Nutzung im Bebauungsplan 9-15 anzugliedern. Insgesamt wird hiermit eine Verschiebung der Westfuge um 22 Meter nach Süden ohne Veränderung der Gesamtfläche vorzunehmen geplant.
- Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen bzw. des verminderten Bedarfs an sozialer Infrastruktur wird die Planung für den Revierstützpunkt und den öffentliche Kinderspielplatz in der Westfuge aufgegeben.

Aus diesen Gründen hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung am 05. Oktober 2003 die Aufstellung des Bebauungsplans XV-68a-1 beschlossen, der die im Nordwesten des Bebauungsplans XV-68a gelegenen Teilflächen sowie im südlichen Teilbereich eine Fläche, die ursprünglich im Bebauungsplan XV-53a als Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden sollte, jedoch nicht Bestandteil des festgesetzten Bebauungsplans XV-53a wurde, überplant. Die an den Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-68a-1 nördlich angrenzenden Flächen, die ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplans XV-68a sind, werden durch den im Verfahren befindlichen Bebauungsplan 9-15 überplant.

I.2 Plangebiet

I.2.1 Lage

Das 4,5 ha große Baugebiet liegt am westlichen Rand des Entwicklungsgebietes „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ und umfasst die Grundstücksflächen Segelfliegerdamm 47a (Westfuge Landschaftspark) im Bezirk Treptow - Köpenick, Ortsteil Johannisthal.

Innerhalb des Baugebietes befinden sich die Flurstücke 6168 (tlw.), 6169, 6171, 6172 (tlw.), 6343 (tlw.), 6394 (tlw.), 6420 (tlw.) der Gemarkung Kanne, Flur 2.

Westlich schließt sich an das Plangebiet der Ortskern Johannisthal an, der vor allem durch Wohnbebauung geprägt ist. Nördlich und südlich grenzen Gewerbegebiete an, die vom Segelfliegerdamm bzw. vom Groß-Berliner Damm erschlossen werden. Die nördlichen Grundstücksflächen liegen fast vollständig brach. Südöstlich des Baugebietes befindet sich das Wohngebiet „Wohnen Am Landschaftspark“, das weitestgehend fertig gestellt ist (Bebauungsplan XV-53a). Die östlich angrenzenden Flächen sind als Landschaftspark hergestellt.

I.2.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke bzw. Grundstücksteile im Geltungsbereich des Baugebietes befinden sich vollständig im Eigentum des Landes Berlin.

I.2.3 Nutzung

Ein Großteil des Geltungsbereichs wird von der mittlerweile sanierten Sportanlage Segelfliegerdamm 47a mit zwei Spielfeldern, einer 75m-Laufbahn und einer Weitsprunganlage eingenommen. Der Sportplatz ist im Norden und Osten von einer Böschung umgeben, die ehemals als Tribüne diente. Im Südwesten weitet sich die Fläche oberhalb der Böschung auf, so dass eine größere Fläche entsteht, auf der ein Volleyballfeld untergebracht ist. Die südliche Stadionwand ist im Rahmen der Gestaltung der Westfuge abgebrochen worden.

Am Segelfliegerdamm liegt der Eingangsbereich zur Sportanlage mit einem eingeschossigen Sportfunktionsgebäude unmittelbar südlich der Zufahrt.

Die Baumaßnahmen in der Westfuge sind abgeschlossen und die Gestaltung entsprechend der Planungen ist erfolgt. Die Rad- und Fußwegeverbindung zwischen dem Segelfliegerdamm und dem Naturschutzgebiet wurde hergestellt.

I.2.4 Erschließung

I.2.4.1 Verkehrliche Erschließung

Das Baugebiet wird über den westlich angrenzenden Segelfliegerdamm erschlossen, dessen östliche Straßenbegrenzungslinie gleichzeitig die Grenze des Geltungsbereiches des Baugebietes bildet. Der Segelfliegerdamm wurde von der Winkelmannstraße bis zum Groß-Berliner Damm ausgebaut.

Der Anschluss des Baugebietes an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über eine Straßenbahnlinie, deren Endhaltestelle sich an der Haeckelstraße befindet. Darüber hinaus verkehren in einiger Entfernung über den Sterndamm, den Königsheideweg sowie den Groß-Berliner Damm insgesamt fünf Buslinien.

I.2.4.2 Technische Infrastruktur

Die zur Ver- und Entsorgung des Bebauungsplangebietes erforderliche technische Infrastruktur liegt im westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Segelfliegerdamm.

Unter dem Gelände verläuft ein Schmutzwasserkanal DN 500 der Berliner Wasserbetriebe (BWB). Der Kanal selber sowie die Schächte im Eingangsbereich des Sportplatzes sind sanierungsbedürftig. Konkrete Planungen für eine Sanierung, die nach Aussage der Berliner Wasserbetriebe vom 27.08.2004 von innen erfolgen kann, liegen derzeit nicht vor. Die im Bereich des Spielfeldes liegenden Schächte wurden im Zuge des Neubaus des Sportplatzes verlegt. Die Leitungstrasse soll durch eine Grunddienstbarkeit gesichert werden.

Anlagen der Vattenfall Europe Berlin AG & Co KG und GASAG Berliner Gaswerke Aktiengesellschaft befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans XV-68a-1.

I.3 Planerische Ausgangssituation

I.3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von Berlin in Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 30 Juli 2013 (ABl. S. 1863), stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sowie eine ungedeckte Sportanlage dar. Gleichzeitig ist der Bereich als Landschaftsschutzgebiet nachrichtlich übernommen sowie als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet.

Die geplanten Festsetzungen sind damit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

I.3.2 Landschaftsprogramm

Die Darstellungen des Landschaftsprogramms für das Gebiet des Bebauungsplans XV-68a-1, das die sogenannte Westfuge des Landschaftsparks „ehemaliges Flugfeld Johannisthal“ bildet, gehen auf die ursprünglich großflächig beabsichtigte Neuanlage eines Landschafts- und Erholungspark auch im Planbereich zurück. Zu den einzelnen Zielen vergleiche unter II.2.1.1.

I.3.3 Ausgleichskonzeption für die Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“

Der Entwicklungsbereich einschließlich seiner Anpassungsgebiete (Flächen der WISTA-MANAGEMENT GMBH) umfasste mit förmlicher Festlegung im Jahr 1994 ca. 420 ha. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen ist das Gebiet derzeit in 35 Bebauungspläne aufgeteilt, von denen 24 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 Flächen der WISTA-MANAGEMENT GMBH (WISTA-MG).

Grundsätzlich werden für alle Bebauungspläne in der Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierungen erstellt und ein Großteil des Ausgleichs bzw. der Minderung der (möglichen) Eingriffe in den Baugebieten 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 Biotop (§ 26 Berliner Naturschutzgesetz) der umliegenden Baufelder bzw. Bebauungspläne des Entwicklungsbereiches dar.

Durch die Planungen der Entwicklungsmaßnahme kommt es auch zu einer Zerstörung oder erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung von gemäß § 26 a Berliner Naturschutzgesetz (NatSchGBln) 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 § 30 BNatSchG i. V. m. §28 NatSchG Bln (n. F.) sowie die jeweilige Benennung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen getrennt.

Die geschützten Biotop 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.

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.

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. 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 der „Aerodynamische Park“, das „Robinienwäldchen“ oder das „Oktagon“.

Ebenfalls gesondert ermittelt werden 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 werden/ wurden resultieren aus den Eingriffen auf den Flächen der im WISTA - Gebiet geplanten und mittlerweile realisierten 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“ für die Bebauung nicht vorgesehenen Grundstücksfläche 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.

I.4 Landschaftsschutzgebiet

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 48 „Ehemaliges Flugfeld Johannisthal“. Das Plangebiet, ist gemäß § 3 der Landschaftsschutzgebietsverordnung (Verordnung zum Schutz der Landschaft des ehemaligen Flugfeldes Johannisthal und über das Naturschutzgebiet ehemaliges Flugfeld Johannisthal im Bezirk Treptow - Köpenick von Berlin vom 04. September 2002, geändert am 28. November 2008) geschützt, um

1. die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter im Schutzgebiet, insbesondere die unversiegelten Sandböden als klimatisch wirksame Freifläche und Bodenfilter für Niederschläge und der damit verbundenen Grundwasserneubildung zu erhalten und die Lebensgrundlagen für die Tier- und Pflanzenwelt nachhaltig zu sichern,
2. das einliegende Naturschutzgebiet vor störenden Einflüssen abzuschirmen,
3. die Eigenart des Landschaftsbildes zu bewahren, insbesondere die in Folge der Nutzung als Flugfeld mit besonderer Vegetationsentwicklung bestehende Weiträumigkeit nachhaltig zu sichern,

4. die besondere Eignung des Gebietes für die Erholung unter Wahrung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Eigenart des Erscheinungsbildes dauerhaft gewährleisten und den Erholungsverkehr zu ordnen und zu lenken.

Die Regelungen der Verordnung zu den verbotenen, genehmigungsbedürftigen und zulässigen Nutzungen (§§ 5 bis 7 der Verordnung) orientieren sich an dem Gesamtkonzept für die Gestaltung des Landschaftsparks.

Da in der Überarbeitung des Erschließungskonzeptes das geplante Straßennetz reduziert wurde und von der Realisierung der u. a. auch in diesem Teilbereich ursprünglich vorgesehenen Parkrandstraße abgesehen wird, wurde die öffentliche Parkanlage gegenüber den ursprünglichen Planungen in Richtung Süden erweitert. Eine Einbeziehung dieses Bereichs in das Landschaftsschutzgebiet erfolgte mit der Änderung der Landschaftsschutzverordnung am 28. November 2008.

I.5 Grundwasserschutz

Das Bebauungsplangebiet befindet sich nahezu vollständig in der Grundwasserschutzzone III A. Lediglich ein kleiner Teilbereich im Süden liegt in der Grundwasserschutzzone III B. Das Einleiten von Abwasser in den Untergrund mit Ausnahme der Verregnung oder oberflächigen Versickerung von Niederschlagswasser über eine belebte Bodenschicht ist verboten. Aufgrund des in Teilbereichen des Geltungsbereiches vorhandenen Altlastenverdachts (s. u.) ist jedoch die Rinnen- oder Mulden-Versickerung gesammelter Niederschlagswässer nur zulässig, wenn in den betreffenden Bereichen ein vollständiger Austausch des Auffüllungshorizontes (bis zum unbelasteten gewachsenen Boden) gegen zertifiziertes schadstofffreies Material gewährleistet ist.

Weiterhin sind das Errichten, Wiederherstellen, Erweitern oder wesentliche Änderungen von baulichen Anlagen ohne eine vollständige ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung über dichte Rohrleitungen in die öffentliche Entwässerung oder die Sammlung in dauerhafte dichte Gruben und deren ordnungsgemäße Entsorgung nicht zulässig. Unzulässig ist auch das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Materialien, insbesondere zum Wasser- und Wegebau, unmittelbar auf dem Untergrund.

I.6 Altlasten, Kampfmittel

Im Rahmen des Großprojektes Berlin wurde im Auftrag der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie eine Altlastenerkundung im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-68a-1 durchgeführt.

Für die Flächen der öffentlichen Parkanlage wurde 2005 eine Altlastenuntersuchung durchgeführt. Es wurde aufgezeigt, dass wegen erheblicher Vorbelastungen durch Gebäude, Leitungen, Garagen und Flächenversiegelungen umfangreiche Aufwendungen für das Beräumen und Herrichten des Geländes erforderlich sein würden.

Mit der Sanierung der Sportanlage erfolgte eine Beseitigung bzw. Sicherung vorhandener Altlasten auf diesen Flächen. Mit dem Bau der Parkanlage wurden im vorderen Grundstücksteil am Segelfliegerdamm auf einer Fläche von 3.000 m² 30-50 cm tief belasteter Boden ausgetauscht. Außerdem wurde aufgrund erheblicher Bodenbelastungen die ehemalige mittlere Tribüne abgetragen und der Boden (7.000 m³) abgefahren. Insgesamt wurde jedoch festgestellt, dass der Schwerpunkt der Bodenbelastungen auf Flächen außerhalb des Bebauungsplanes XV-68a-1 lag.

Ein weiterer Handlungsbedarf ist nicht gegeben, Nutzungseinschränkungen bestehen nicht.

Im Rahmen der Arbeiten zur Altlastensanierung und zum Bau der Sportflächen wurden durch den Munitionsbergungsdienst keine positiven Befunde erkannt.

I.7 Denkmale

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind gemäß Denkmalkarte keine Denkmale vorhanden. Nördlich des Bebauungsplangebietes befindet sich am Segelfliegerdamm ein Denkmalsbereich (Segelfliegerdamm 1/45, Flugzeugfabrik der Luftverkehrsgesellschaft). Die Eigenart sowie das Erscheinungsbild des Denkmals werden durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans jedoch nicht beeinträchtigt.

II. Planinhalt

II.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-68a-1 ist Bestandteil des Landschaftsparks Johannisthal und soll als solcher durch die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen auch weiterhin planungsrechtlich gesichert werden.

Das Gesamtkonzept für die Parkanlage, das die Grundlage für die Festsetzungen in den Bebauungsplänen bildet, berücksichtigt die unterschiedlichen funktionalen Anforderungen, die sich aus der Lage der Grünfläche und dem Umfeld ergeben:

- Schaffung eines Parks mit landschaftlich reizvollen Ruhe- und attraktiven Erholungszonen für die Bewohner der umliegenden Stadtteile,
- Berücksichtigung des Arten- und Biotopschutzes im Sinne der Einbindung von floristisch und faunistisch wertvollen Trockenrasenflächen und
- Integration vielfältiger Sport- und Freizeitmöglichkeiten.

Das Konzept für den Landschaftspark setzt sich dementsprechend aus drei unterschiedlichen Strukturelementen zusammen: In der Mitte des Parks befindet sich die ca. 26 ha große Kernzone, die unter Naturschutz steht (NSG 35 „Ehemaliges Flugfeld Johannisthal“). Entlang der zukünftigen Stadtkanten ist die Entwicklung schnell erreichbarer, randständiger Aktivparks für Spiel und Sport sowie eine Anzahl naturnah gestalteter Kammern vorgesehen, die einen Übergang zwischen der Bebauungsstruktur und dem Naturschutzgebiet bilden. Als drittes strukturbildendes Element sind drei „Fugen“ geplant, die als Landschaftsparks gestaltet den Eingang zum Park und die Verbindung zur weiteren Umgebung darstellen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-68a-1 umfasst die Westfuge.

Die großräumige Lage des Landschaftsparks zwischen den nahegelegenen Landschaftsräumen Königsheide und Köllnische Heide ermöglicht die Einbindung in ein übergeordnetes System von Grün- und Erholungsräumen.

Durch die Entwicklung des Parks und die damit verbundene Schaffung von wohnungs- und siedlungsnahen Erholungsflächen wird ein Ausgleich des bisher vorhandenen Defizits der Grünflächenversorgung im Umfeld geschaffen. Gleichzeitig hat der Park innerhalb der Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ die Funktion einer Sammelausgleichsmaßnahme für die Eingriffe in Natur und Landschaft der umliegenden Baufelder bzw. Bebauungspläne des Entwicklungsbereiches (siehe auch I.3.3).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-68a-1 bildet die so genannte Westfuge des Parks. Gegenüber dem ursprünglichen Konzept für die Westfuge, das die Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans XV-68a bildete, resultieren aus den insgesamt veränderten Rahmenbedingungen für den Entwicklungsbereich Änderungen der vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans.

Der für den gesamten Entwicklungsbereich überarbeitete Entwicklungsplan von 2003 sah von der Verlagerung des bestehenden Sportplatzes ab, da aufgrund der Reduzierung der Wohnbauflächen der Bedarf zum Neubau eines Gymnasiums mit zugehörigen Sportflächen aus der Entwicklungsmaßnahme heraus nicht mehr gegeben ist. Gleichzeitig wurde beschlossen, den Sportplatz am Sterndamm entfallen zu lassen.

Der Verbleib des Sportplatzes am Standort Segelfliegerdamm hat zur Folge, dass die in diesem Bereich im geltenden Bebauungsplan XV-68a festgesetzten Standorte für einen Kinderspielplatz und für den Revierstützpunkt entfallen. Darüber hinaus resultierte aus dem Verbleib und der Sanierung des Sportplatzes die Notwendigkeit einer Modifizierung der Planung für den Landschaftspark im Bereich der Westfuge.

Im Zuge der Konzeptüberarbeitung für den Entwicklungsbereich wurde aufgrund der geänderten Annahmen zur Arbeitsplatz- und Einwohnerentwicklung ferner auch das Erschließungskonzept überprüft und modifiziert, so dass sich auch diesbezüglich die Rahmenbedingungen für den Entwicklungsbereich im allgemeinen und für das Bebauungsplangebiet im besonderen geändert haben. So wird im Entwicklungsplan nunmehr auf die Durchbindung des Melli-Beese-Rings (seit 2005: Melli-Beese-Straße) bis zum Groß-Berliner Damm verzichtet. Aufgrund dieses Verzichts kann die Westfuge direkt an den übrigen Bereich des Landschaftsparks angebunden werden, ohne dass der Park durch eine Straße zerschnitten wird.

II.2 Umweltbericht

II.2.1 Einleitung

Der inhaltliche Rahmen für die Umweltprüfung und den Umweltbericht ergibt sich aus der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c) zum 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.

Zum Bebauungsplanverfahren XV-68a-1 fanden zwei Abstimmungstermine im November 2004 statt (18.11.2004 und 25.11.2004), in denen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung für den Bebauungsplan festgelegt wurden.

Mit den beteiligten Behörden wurden u. a. folgende Punkte festgelegt:

- Das geltende Planungsrecht stellt die maßgebliche Bewertungsgrundlage für die Prüfung erheblicher Beeinträchtigung dar.
- Im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsbewertung sind insbesondere auch die Auswirkungen auf die festgelegten Maßnahmen für den Sammelausgleich der Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ zu prüfen. Mit der Planung einhergehende Eingriffe in den Sammelausgleich sollen an anderer Stelle ausgeglichen werden. Bei der Bewertung der Umweltauswirkungen des Sportplatzes sollte jedoch auch Berücksichtigung finden, dass die auf dieser Fläche festgelegten Sammelausgleichsmaßnahmen bisher noch nicht realisiert worden sind und dass es sich bei der geplanten Festsetzung des Sportplatzes um die Sanierung einer bestehenden Sportanlage handelt, für die ansonsten an anderer Stelle Ersatz zu schaffen wäre.

Die Ergebnisse der beiden Abstimmungstermine sind in die Umweltprüfung eingeflossen.

Neben der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung gemäß §§ 1, 1a BauGB werden im Rahmen der Umweltprüfung vorrangig die Auswirkungen des Planvorhabens auf die Schutzgüter Menschen (Erholung, Lärmbelastung), Tiere und Pflanzen (Biotope, besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG) und Wasser abgeschätzt. Im Gutachten zur „ökologischen Eingriffs-/Ausgleichsbewertung für den Bebauungsplan XV-68a-1 wird die naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung detailliert dargestellt.

Um zu erwartende Immissionswirkungen des Sportplatzes auf angrenzende empfindliche Nutzungen qualifiziert beurteilen zu können, wurde eine gesonderte schalltechnische Prognoseberechnung durchgeführt.

Weiterhin wurde 2004 in einer verkehrsplanerischen Untersuchung geprüft, inwieweit der geplante Verzicht auf die Durchbindung des Melli-Beese-Rings bis zum Groß-Berliner Damm zu Auswirkungen für die dortigen Anwohner führen wird.

Darüber hinaus wurde geprüft, ob die auf den ursprünglich auf den Sportplatzflächen vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle im städtebaulichen Entwicklungsbereich „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ realisiert werden können. Die Ergebnisse der Bewertung werden nachrichtlich dargestellt.

II.2.1.1 Darstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-68a-1 ist Bestandteil des Landschaftsparks Johannisthal und soll als solcher durch die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen auch weiterhin planungsrechtlich gesichert werden.

Das gesamte Plangebiet des Bebauungsplans XV-68a-1 soll als öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt werden. Dabei gliedert sich das Gebiet in Bereiche unterschiedlicher Zweckbestimmung. So wird der Bereich der Sportanlage einschließlich des dazugehörigen Funktionsgebäudes und der Zufahrt mit der Zweckbestimmung Sportplatz festgesetzt. Alle übrigen Flächen erhalten die Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage zur Festsetzung. Nachrichtlich werden die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes „Ehemaliges Flugfeld Johannisthal“ (LSG 48) übernommen.

Insgesamt werden Flächen in folgender Größenordnung überplant:

| | |
|------------------------|---------|
| Öffentliche Parkanlage | 2,48 ha |
| Sportplatz | 2,04 ha |

Im Gebiet der Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ wird für öffentliche Flächen von der Festsetzung ökologischer Maßnahmen im Bebauungsplan abgesehen, da die Umsetzung solcher Maßnahmen der Eigenbindung der öffentlichen Hand unterliegt. Hierdurch soll eine nicht notwendige planerische Überregulierung vermieden werden.

Nachfolgend wird der Planungsvorlauf für die Gestaltung der Westfuge im Hinblick auf die geprüften und zur Umsetzung vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft beschrieben.

Testentwürfe August 2003

Bereits in der frühzeitigen Planungsphase wurde anhand von Testentwürfen untersucht, wie die vorhandene Sportanlage und das Volleyballfeld in den Landschaftspark integriert werden können. Hierbei wurde auch geprüft, inwieweit die auf dieser Teilfläche des Landschaftsparks vorgesehenen Sammelausgleichsmaßnahmen für das Landschaftsbild (überörtliche und örtliche Einbindung des Landschaftsparks) und für Eingriffe in geschützte Biotope möglichst weitgehend beibehalten werden können.

Im Ergebnis wurde ein Konsensplan erarbeitet, wonach die Sportfunktionsflächen auf ein Minimum der erforderlichen Fläche beschränkt werden, um eine optimale landschaftsräumliche Einbindung und Erschließung der Parkfläche zu gewährleisten. Um neue Blickbezüge herzustellen und enge, unübersichtliche Raumsituationen zu vermeiden, wurde der Rückbau der Westkurve der Tribünenböschung sowie eines Teils des Südwalls vorgesehen. Die Böschung auf der Nordseite des Sportplatzes wurde erhalten, um die hier vorhandenen wertvol-

len Biotopstrukturen zu sichern. Gleichzeitig war über die Heranführung der Böschung bis zum Segelfliegerdamm die Option für einen zweiten öffentlichen Zugang über die Böschung auf der Nordseite vorgesehen.

Im Rahmen der Ausführungsplanung zur Sanierung der Sportanlage ergaben sich noch Änderungen vom Konsensplan. Die Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange in der Trinkwasserschutzzone III A erforderte die Vollversiegelung durch Kunststoffbeläge und die Anlage der Versickerungsflächen für das auf den Sportplatzflächen anfallende Niederschlagswasser. Die Verlagerung der Laufbahn in südliche Richtung hängt nach Aussage des Bezirksamts ursächlich mit der zwingenden Lage der Versickerungsflächen zusammen, die durch den geringen Abstand zum höchstgemessenen Grundwasserstand bestimmt wird. Darüber hinaus wurde auf die Durchwegung im Norden des Bebauungsplangebietes zugunsten einer Eingriffsvermeidung in geschützte Biotope verzichtet.

Planung für die Westfuge des Landschaftsparks

Mit der Realisierung der Westfuge ist der Landschaftspark Johannisthal nunmehr an den angrenzenden Segelfliegerdamm über einen insgesamt 4 Meter breiten Hauptweg verbunden. Mit der Anlage von Magerrasen und Baumflächen mit heimischen Baumarten wurden anteilig Sammelausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in geschützte Biotope außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV-68a-1 hergestellt.

Mit dem Parkentwurf wurden darüber hinaus folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt umgesetzt:

- Erhalt geschlossener Gehölzbestände (Linden, Birken, Kiefern, Ahornreihe) und von Einzelbäumen sowie Neupflanzung von insgesamt 136 standortgerechten heimischen Bäumen wie Birken, Kiefern und Eichen (Stammumfang 10-12, 12-14 sowie Stamm-busch 150-175)
- Erhalt und Freistellung von Teilen der Ostkurve des Tribünenwalls zur Sicherung und Entwicklung geschützter Biotope und Integration in den Landschaftspark
- Anlage von 11.200 m² Landschaftsrasen und 4.200 m² Magerrasen
- Herstellung von 780 m² Strauchflächen
- Versickerung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers über Vegetationsflächen

II.2.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind und ihre Berücksichtigung

Die überörtlichen Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege, wie sie sich aus dem Landschaftsprogramm / Artenschutzprogramm Berlin ergeben, fanden in der Umweltprüfung Berücksichtigung.

*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).

Mit der am 1. März 2010 nunmehr in Kraft getretenen neuen Fassung des Bundesnaturschutzgesetzes wurde die bisherige o. g. (a. F.) rahmenrechtliche Zielbestimmung in eine unmittelbar geltende Vorschrift umgewandelt und weiterentwickelt. Zugleich wurde die Zielbestimmung durch die Übernahme des bisherigen Grundsatzkataloges des § 2 BNatSchG (a. F.) neu ausgerichtet. Für die Abwägung im Bebauungsplan ergaben sich aber keine neuen Belange.

Eingriffe in Natur und Landschaft, d.h. Veränderungen der Gestaltung oder Nutzungen von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, sind zu vermeiden, zu minimieren bzw. – soweit dies nicht möglich ist – auszugleichen (§§ 14 bis 18 BNatSchG, i. V. m. § 16 NatSchGBIn).

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 Bebauungsplanes bedarf es einer objektiven Befreiungslage, wenn das in der Bauleitplanung in Aussicht genommene Vorhaben die tatbestandlichen Voraussetzungen eines der Verbote des § 44 Abs. 1 oder 2 des BNatSchG erfüllt. Dagegen bedarf es nicht der Feststellung einer Befreiungslage durch die zuständige Naturschutzbehörde, wenn das Eintreten der in § 44 BNatSchG verbotenen Beeinträchtigungen der besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten durch geeignete Schutz-, Vermeidungs- und Vorbeugemaßnahmen vermieden werden kann.

Landschaftsprogramm / Artenschutzprogramm Berlin

Das Landschaftsprogramm vom 29. Juli 1994 stellt sowohl Entwicklungsziele als auch Maßnahmen zu deren Umsetzung dar. Diese sind gegliedert in die Bereiche Naturhaushalt / Umweltschutz, Biotop- und Artenschutz, Landschaftsbild sowie Erholung und Freiraumnutzung. Die Darstellungen des Landschaftsprogramms für das Gebiet des Bebauungsplans XV-68a-1 gehen auf die ehemalige Planung der Neuanlage des Landschaftsparks „ehemaliges Flugfeld Johannisthal“ als Landschafts- und Erholungspark zurück, in der das Bebauungsplangebiet die sogenannte Westfuge des Parks bildet. So sieht das Landschaftsprogramm die großflächige Gestaltung der Fläche zu einem Landschaftspark vor.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Teilbereich des Landschaftsparks werden folgende Ziele dargestellt:

Erholung und Freiraumnutzung

- Sicherung der Freiräume des geplanten Volksparks als Bestandteil des äußeren Parkrings und Erhöhung der Nutzungsvielfalt
- Herstellung des Nord-Süd Grünzuges von der Köllnischen Heide über den Flugplatz Johannisthal mit Anschluss an den geplanten Stadt-Land-Grünzug Rudower Höhen sowie an die Grünflächen von Johannisthal in Richtung Königsheide und zur Teltowkanalpromenade

Biotop- und Artenschutz

- Sicherung und Entwicklung von Arten ruderaler Standorte

Naturhaushalt / Umweltschutz

- Sicherung der Freiräume des geplanten Volksparks aus Gründen der Grundwasserneubildung und der Klimawirksamkeit sowie Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelung

- Erhalt der klimatischen Entlastungsfunktion im Bereich des geplanten Landschaftsparks Johannisthal durch die Darstellung als Grünfläche und Sicherung als Vorranggebiet für den Klimaschutz

Landschaftsbild

- Maßnahmenschwerpunkt ist der Erhalt und die Entwicklung typischer Elemente des Landschaftsbildes und die Beseitigung von Landschaftsschäden
- der Landschaftspark Johannisthal wird als prägende und gliedernde Freifläche eingeordnet; im Bereich des Bebauungsplans XV-68a-1 umfasst diese Einstufung lediglich die im Süden gelegenen Flächen.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Baugesetzbuch (BauGB)

Der sparsame und schonende Umgang mit dem Boden wird im Baugesetzbuch gefordert. Somit wurde gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a Abs. 2 BauGB dieser Belang mit in die Umweltprüfung eingestellt. Zweck des Bodenschutzgesetzes ist gemäß § 1 in Verbindung mit § 2 die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktion des Bodens und die Abwehr schädlicher Bodenveränderungen. Diese Belange wurden ebenfalls in der Umweltprüfung bewertet.

Schutzgebiete / Landschaftsschutzgebiet

Die Westfuge ist Bestandteil des Natur- und Landschaftsschutzgebietes "Ehemaliges Flugfeld Johannisthal" (LSG 48, NSG 35). Die Schutzgebietsverordnung wurde am 4. September 2002 festgesetzt und durch eine weitere Verordnung zur Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung vom 28. November 2008, veröffentlicht am 6. Dezember 2008 im Gesetz – und Verordnungsblatt für Berlin, Ausgabe Nr. 30, geändert (zum Schutzzweck des LSG siehe Kapitel I.4).

Die Notwendigkeit der Änderung des festgesetzten LSG ergab sich mit der Verschiebung der Westfuge und der geplanten öffentlichen Grünflächen um 21 m in südliche Richtung. Mit der zuständigen Naturschutzbehörde wurde die Entlassung des nördlichen Streifens der ursprünglich geplanten Fläche der Westfuge (Teilfläche des Bebauungsplans 9-15) sowie die Aufnahme des erweiterten Streifens am Südrand der Westfuge (ursprünglich geplanter Teilabschnitt der Parkrandstraße West 1 im Bebauungsplan XV-53a) und der ehemaligen Freihaltetrasse für den Melli-Beese-Ring) abgestimmt.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserwerkes Johannisthal. Insofern wurden die Schutzziele des Wasserwerkes Johannisthal in der Umweltprüfung berücksichtigt.

Immissionsschutz

Da an das Plangebiet empfindliche Nutzungen angrenzen, wurde für den Sportplatz das Bundes-Immissionsschutzgesetz berücksichtigt. Für den Verkehrslärm waren wegen der geänderten Straßenplanung die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ relevant.

Baumschutzverordnung (BaumSchVO)

Gemäß § 2 Abs. 4 der Baumschutzverordnung findet in Berlin die Verordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb von Flächen, die als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen sind, keine Anwendung. Insofern entfällt die Verordnung zum Schutz des Baumbestandes für die Flächen des Landschaftsschutzgebietes LSG 48 innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV-68a-1.

II.2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

II.2.2.1 Bestandsaufnahme / derzeitiger Umweltzustand

II.2.2.1.1 Schutzgut Menschen (Erholung, Lärmbelastung)

Beim Schutzgut Mensch stehen Fragen des Wohlbefindens und der Gesundheit im Vordergrund. Damit sind das Wohnen und das Wohnumfeld, die Erholungsnutzung sowie mögliche Gefährdungen durch Altlasten Gegenstand der Untersuchung.

Erholung

Die im Bebauungsplan XV-68a festgesetzte öffentliche Grünfläche war für die wohnungs- und siedlungsnahe Erholung konzipiert und sollte vor allem der Einbindung des Landschaftsparks in den westlich gelegenen Stadtraum dienen. Aus den in den vorgenannten Kapiteln genannten Gründen ist die Festsetzung eines öffentlichen Kinderspielplatzes in der Westfuge nicht mehr erforderlich, ebenso steht der geplante Ersatzstandort für den Sportplatz außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV-68a-1 nicht mehr zur Verfügung.

Lärmschutz / Immissionen

Als Emissionsquellen oder mögliche Störfaktoren sind die geplante Sportnutzung sowie Verkehrslärmimmissionen durch die geänderte Verkehrsführung zu nennen. Deren Wirkungen sind näher zu analysieren, wenn im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder in dessen Umgebung empfindliche Nutzungen vorhanden sind.

Im Geltungsbereich und im näheren Umfeld des Plangebietes sind das Wohngebiet „Wohnen Am Landschaftspark“ und die Wohngebiete westlich des Segelfliegerdamms als empfindliche Nutzungen zu nennen.

In einer verkehrsplanerischen Untersuchung wurde geprüft, inwieweit der geplante Verzicht auf die Durchbindung des Melli-Beese-Rings bis zum Groß-Berliner Damm zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen auf dem Segelfliegerdamm und damit möglicherweise zu Auswirkungen für die dortigen Anwohner führen wird.

II.2.2.1.2 Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich sind weder besondere nach dem Denkmalschutzgesetz geschützte Einzelobjekte oder Ensembles, noch archäologisch bedeutsame Bodendenkmale vorhanden.

Nördlich angrenzend im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 9-15a finden sich Baudenkmale, die Planungen des Bebauungsplans XV-68a-1 haben hierauf jedoch keine Auswirkungen.

II.2.2.1.3 Schutzgut Boden / Altlasten

Boden

Gemäß der Karte Bodengesellschaften des Umweltatlas Berlin 2001, Ausgabe 2005 (Karte 01.01) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausschließlich stark anthropogen geprägte Aufschüttungsböden der Siedlungs- und Industrieflächen vorhanden (Lockersyrosem / Humusregosol / Pararendzina). Entsprechend hoch wurde noch 2001 der Versiegelungsan-

teil im Geltungsbereich angegeben (westlicher Bereich am Segelfliegerdamm 21-30 % und östlicher Bereich 71-80 %) (Karte 01.02).

Altlasten

Mit der Sanierung der Sportanlage erfolgte eine Beseitigung bzw. Sicherung vorhandener Altlasten auf diesen Flächen. Ein weiterer Handlungsbedarf liegt nicht vor. Nutzungseinschränkungen wurden nicht ausgesprochen.

Auf der Fläche der öffentlichen Parkanlage wurde eine Altlastenuntersuchung durchgeführt. Aufgrund erheblicher Vorbelastungen durch Gebäude, Leitungen, Garagen und Flächenversiegelungen waren umfangreiche Aufwendungen für das Beräumen und Herrichten des Geländes erforderlich.

Mit dem Bau der Parkanlage wurden im vorderen Grundstücksteil am Segelfliegerdamm auf einer Fläche von 3.000 m² 30-50 cm tief belasteter Boden ausgetauscht. Außerdem wurde aufgrund erheblicher Bodenbelastungen die ehemalige mittlere Tribüne abgetragen und der Boden (7.000 m³) abgefahren. Insgesamt wurde jedoch festgestellt, dass der Schwerpunkt der Bodenbelastungen auf Flächen außerhalb des Bebauungsplanes XV-68a-1 lag.

Entsprechend den Vorgaben der Senatsverwaltung wurden für die ordnungsgemäße Realisierung der Parkanlage folgende Aspekte beachtet:

- Der Bodenaushub wurde entsprechend den Anforderungen beprobt.
- Kontaminiertes Aushubmaterial wurde ordnungsgemäß entsorgt.
- Die Umweltbehörde (Bezirk und Senat) war während der Baumaßnahmen in das Baugeschehen und in Entscheidungen eingebunden.
- Die Grundwassermessstellen wurden erhalten.
- Baubegleitend waren Feuerwerker für Munitionsberäumung anwesend.

II.2.2.1.4 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Aufgrund der Lage im Urstromtal ist im Geltungsbereich der Hauptgrundwasserleiter (GWL 2) relativ oberflächennah ausgebildet. Im Umweltatlas Berlin (Karte 02.05) wird die Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit wegen des vorherrschend sandigen Substrates und des geringen Flurabstandes als „hoch“ eingestuft, das Grundwasser gilt somit als „ungeschützt“.

Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

II.2.2.1.5 Schutzgüter Klima / Luft

Gemäß den Karten 04.11.1 und 04.11.2 des Umweltatlas Berlin (klimaökologische Funktionen und Planungshinweise Stadtklima, Ausgabe 2004) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans gekennzeichnet durch gute Durchlüftungsverhältnisse mit geringer bioklimatischer Belastung in Einzelfällen mäßig belastet.

II.2.2.1.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen – Biotopstruktur / nach § 26a NatSchGBIn geschützte Biotop

Biotopstruktur

Am Segelfliegerdamm 47a befindet sich eine ungedeckte Sportanlage, die 2005 saniert worden ist. Mittlerweile ist auch die Parkanlage in der Westfuge fertig gestellt. Die Parkplanung fügt sich in die Gesamtplanung des Landschaftsparks Johannisthal ein. Im Eingangsbereich am Segelfliegerdamm wurde die Grundstruktur der Aktivkammern fortgesetzt. Im nördlichen Teil dominieren die offenen Wiesenflächen und die strukturierenden Baumfächer. Kleinteilige Sportangebote wurden in den Park integriert. Insgesamt wurden 136 Eichen, Kiefern und Birken in der Westfuge neu gepflanzt.

Die ehemals vorhandene Garagen- und Parkplatzanlage wurde im Rahmen der Parkausführung abgeräumt.

Nach § 26a NatSchG Bln (a. F., entspricht § 30 BNatSchG i. V. m. §28 NatSchG Bln (n. F.) geschützte Biotope

Mit dem Bebauungsplan XV-68a wurden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV-68a-1 öffentliche Grünflächen planungsrechtlich gesichert, auf denen u. a. Sammelausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in geschützte Biotope gemäß § 26a NatSchGBln realisiert werden sollten (insgesamt auf 2,22 ha Flächen). Diese Maßnahmen, die anteilig zur Kompensation von Eingriffen in geschützte Biotope außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV-68a vorgesehen sind, waren zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans XV-68a-1 noch nicht umgesetzt.

Darüber hinaus befanden sich auf einer kleinen Teilfläche im Geltungsbereich nach § 26a NatSchGBln geschützte Biotope (217 m² ausdauernde Sandtrockenrasen im Bereich der ehemaligen Tribünenböschung südwestlich des Sportplatzes). Dieser Bestand wurde nicht überplant. Die Sandtrockenrasen sind im Bestand erhalten.

II.2.2.1.7 Schutzgut Tiere und Pflanzen - Fauna / besondere Artenschutzerfordernisse gemäß § 44 BNatSchG

Zauneidechse

Durch das Amt für Umwelt und Natur erfolgte der Hinweis auf potenziell vorhandene Lebensräume der Zauneidechse (*Lacerta agilis*). Die Zauneidechse ist im Anhang IV der FFH - Richtlinie aufgeführt und zählt somit zu den streng geschützten Arten.

Im Geltungsbereich kamen als potenzielle Habitatstrukturen insbesondere die besonnten, vegetationsfreien bzw. mit Trockenrasen bewachsenen Teilflächen der ehemaligen als Tribüne genutzte Böschungen in Frage. Sichtungen dieser Flächen im Rahmen der Sportplatzsanie rung durch das Amt für Umwelt und Natur des Bezirksamts Treptow - Köpenick ergaben jedoch keine Nachweise von Vorkommen der Zauneidechse.

II.2.2.1.8 Schutzgut Landschaft

Maßgeblich für die Bewertung des Landschaftsbildes, ist der Zustand wie er sich nach dem geltenden Planungsrecht darstellen würde (§§ 30, 34, 35 BauGB).

Gemäß der Ausgleichskonzeption für die Entwicklungsmaßnahme „Berlin - Johannisthal/Adlershof“ stellt die Grundstruktur des Wegenetzes zur überörtlichen und örtlichen Einbindung des Zentralparks die Sammelausgleichsmaßnahme für Eingriffe in das Landschaftsbild durch Baugebiete dar. Hierzu gehören u. a. auch die Wege in der Westfuge.

Der Parkentwurf knüpft in der Gestaltung der Westfuge an die Gliederung des Landschaftsparks in Aktivbänder und landschaftlich gestaltete Flächen an. Im nördlichen Teil waren offene Wiesenflächen mit Baumfächern und im südlichen Teil die Fortführung des Aktivbandes vorgesehen. Ein Promenadenweg sollte die Westfuge als Hauptweg erschließen und

ausgehend vom Segelfliegerdamm in direkter Linie an das Hauptwegesystem des Landschaftsparks Johannisthal anbinden.

II.2.2.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

II.2.2.2.1 Schutzgut Menschen (Erholung, Lärmbelastung)

Erholung

Unter den geänderten Rahmenbedingung ergeben sich für die Erholungsnutzung keine erheblichen Auswirkungen. Die fertig gestellte Parkanlage im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-68a-1 bleibt in der ursprünglich geplanten Größe erhalten, der Zugang wird für die Bewohner des Ortsteils Johannisthal über die öffentliche Parkanlage in der Westfuge planungsrechtlich gesichert. Mit der Integration der Sportanlagen in der Westfuge des Landschaftspark wurde das bestehende ortsnahe Freizeitangebot erhalten und aufgewertet.

Lärmschutz / Immissionen

Sportlärm

Laut Prognoserechnung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung können die Richtwerte tagsüber außerhalb der Ruhezeiten eingehalten werden. Eine Überschreitung der Richtwerte innerhalb der Ruhezeiten kann vermieden werden, wenn ein Abstand zwischen Wohnbebauung und Spielfeldrand von 70 m eingehalten wird. Da der Mindestabstand zwischen Spielfeldrand und der nächstliegenden Wohnbebauung 85 m beträgt, sind erhebliche Lärmimmissionen für die Bewohner durch die Festsetzung des Sportplatzes nicht zu erwarten.

Verkehrslärm

Nach den Untersuchungen führt der Verzicht auf die Durchbindung des Melli-Beese-Rings zwar zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen auf dem Segelfliegerdamm, kritische Größenordnungen für die Wohnnutzung werden dabei jedoch nicht erreicht.

Positiv wirkt sich der Verzicht auf den Melli-Beese-Ring auf die Umweltsituation in der Parkanlage aus, da die Verlärmung durch die querende Straße entfällt.

II.2.2.2.2 Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter

Bau- oder Bodendenkmale sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden. Negative Umweltauswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes somit nicht zu erwarten.

II.2.2.2.3 Schutzgut Boden

Auf den nach § 30 BauGB zu bewertenden Flächen folgt der Bebauungsplan XV-68a-1 mit der geplanten Festsetzung der öffentlichen Grünfläche dem geltenden Planungsrecht des Bebauungsplans XV-68a, es entfällt jedoch die festgesetzte Straßenverkehrsfläche.

II.2.2.2.4 Schutzgut Wasser

Mit den geplanten Festsetzungen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Wasserschutzgebiet zu erwarten. Mit der Einbindung der Umweltbehörde an Entscheidungen während der Bauarbeiten für die Parkanlage, wurde sichergestellt, dass keine Verlagerungen von Bodenkontaminationen in das Grundwasser erfolgte. Die Grundwassermesspunkte sind weiter in Betrieb.

II.2.2.2.5 Schutzgüter Klima / Luft

Der Verzicht auf die ursprünglich geplanten Straßen Melli-Beese-Ring sowie (außerhalb eines Bebauungsplans) Parkrandstraße West 1 wirkt sich positiv auf diese Schutzgüter aus. Im Vergleich zum Bestand gibt es keine Veränderungen.

II.2.2.2.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen – naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Baumbestand / nach § 26a NatSchG Bln (a.F.; entspricht § 30 BNatSchG i. V. m. § 28 NatSchG Bln) geschützte Biotope

Nachfolgend werden die Ergebnisse der gesondert erstellten ökologischen Eingriffs- / Ausgleichsbewertung zusammenfassend dargestellt.

Bewertungsgrundlagen für Eingriffe in Natur und Landschaft (§§ 30, 34 und 35 BauGB)

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die Eingriffe maßgeblich, die erstmalig auf Grund des Bebauungsplanes ermöglicht werden. Die Eingriffsbewertung orientiert sich somit nicht an dem realen Bestand, sondern an den zulässigen Nutzungen nach bestehendem Baurecht.

Für weite Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV-68a-1 gibt der festgesetzte Bebauungsplan XV-68a das geltende Planungsrecht gemäß § 30 BauGB vor. Festgesetzt sind öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Parkanlage und Kinderspielplatz sowie am östlichen Rand eine öffentliche Verkehrsfläche (Teilabschnitt des ursprünglich geplanten Melli-Beese-Rings). Innerhalb der öffentlichen Parkanlage war darüber hinaus die Anlage eines Revierstützpunktes auf einer Flächen von 2.000 m² mit den entsprechenden baulichen Anlagen vorgesehen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans XV-68a wurden darüber hinaus Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt planungsrechtlich gesichert.

Der Bau des Sportplatzes ist gemäß § 31 Abs. 2 BauGB als Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans XV-68a genehmigt worden.

Für einen ca. 20 Meter breiten Streifen am Südrand des Geltungsbereichs, der bis zur Aufstellung des XV-68a-1 Teil des Geltungsbereichs des seinerzeit im Verfahren befindlichen Bebauungsplans XV-53a war, bildet nach der Herauslösung aus diesem Geltungsbereich die Einschätzung der planungsrechtlichen Gebietsqualität nach den §§ 34 und 35 Baugesetzbuch (BauGB) der damaligen Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr vom 26.8.1996 die Grundlage für die Eingriffsbewertung. Hiernach ist in diesem Bereich eine Überbaubarkeit von 40 % bzw. 60 % zulässig. Eine kleine Teilfläche am Ostrand ist dem Außenbereich zuzuordnen (überwiegend unbefestigte, informelle Wegefläche, Baustraße).

Bewertung des Eingriffs in den Naturhaushalt (§ 1a BauGB)

Auf den nach § 30 BauGB zu bewertenden Flächen folgt der Bebauungsplan XV-68a-1 mit der geplanten Festsetzung der öffentlichen Grünflächen im Grundsatz dem geltenden Planungsrecht des Bebauungsplans XV-68a. Für den im Bebauungsplan XV-68a-1 zur Festsetzung vorgesehenen Sportplatz wurde mit der Erteilung der Befreiung für den Bau des Sportplatzes der Eingriff in Natur und Landschaft durch den Bezirk Treptow - Köpenick abschließend behandelt.

Am östlichen Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV-68a-1 wird das geltende Planungsrecht für die Neuanlage einer öffentlichen Straße aufgehoben und zu Gunsten der Festsetzung von öffentlichen Grünflächen geändert. Für diesen Teilbereich ergibt sich eine deutliche Verbesserung der Versiegelungs- und Naturhaushaltsbilanz.

Die nach § 34 BauGB zu bewertenden Flächen am südlichen Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV-68a-1 führen zu einer Verringerung der Überbauung im Vergleich zu der nach geltendem Baurecht zulässigen Überbauung von 60 % bzw. 40 % und ergeben damit eine Verbesserung der Naturhaushaltswertigkeit.

Bewertung des Eingriffs in das Landschaftsbild (§ 1a BauGB)

Auf den nach § 30 BauGB zu bewertenden Flächen wird mit dem Bebauungsplan XV-68a-1 das bestehende Planungsziel „öffentliche Parkanlage“ beibehalten bzw. eine Änderung des Planungsziels „öffentlicher Kinderspielplatz“ und „öffentliche Verkehrsfläche“ in öffentliche Parkanlage beabsichtigt, so dass das Landschaftsbild auf diesen Flächen durch die vorgesehene Festsetzung der öffentlichen Parkanlage nicht negativ verändert wird. Da der Sportplatz aufgrund einer Befreiung genehmigt und gebaut wurde, ergeben sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplans keine Veränderungen des Landschaftsbilds. Für die Teilfläche, auf der die Festsetzung einer Verkehrsfläche zu Gunsten der Parkentwicklung aufgegeben wird (ehemaliger Teilabschnitt des Melli-Beese-Rings) sowie am südlichen Rand des Geltungsbereichs, der zur Zeit dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen ist, ergibt sich durch die geplante öffentliche Parkanlage eine deutliche Aufwertung des Landschaftsbildes durch eine zusammenhängende Parkgestaltung.

Mit der vorgesehenen Festsetzung der öffentlichen Parkanlage wird die Erreichbarkeit des Landschaftsparks auf öffentlichen Wegen in der Westfuge im Grundsatz sichergestellt (anteiliger Sammelausgleich gemäß § 1a BauGB für Eingriffe durch Baugebiete außerhalb des Geltungsbereichs).

Bewertung des Eingriffs nach § 26a Berliner Naturschutzgesetz (a. F.)

Die im Gebiet vorhandenen Sandtrockenrasen von 217 m² auf der ehemaligen Osttribüne wurden gesichert und in die Parkplanung integriert.

Sammelausgleichsmaßnahmen

Durch den Erhalt des Sportplatzes konnten die ehemals für diesen Bereich vorgesehenen Sammelausgleichsmaßnahmen nicht mehr realisiert werden. In begleitenden Untersuchungen, im Zuge der Befreiung für den Bau des Sportplatzes, wurde nachgewiesen, dass die Sammelausgleichsmaßnahmen vollständig außerhalb des Bebauungsplans XV-68a-1 im Bebauungsplan XV-68a im städtebaulichen Entwicklungsbereich „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ kompensiert werden können.

Bewertung des Eingriffs in den Baumbestand nach Baumschutzverordnung Berlin

Gemäß § 2 Abs. 4 der Baumschutzverordnung findet die Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin innerhalb von Flächen, die als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen sind, keine Anwendung. Insofern entfällt die Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin für die Flächen des Landschaftsschutzgebietes LSG 48 innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV-68a-1.

II.2.2.2.7 Schutzgut Tiere und Pflanzen - Fauna / besondere Artenschutzerfordernisse gemäß § 44 BNatSchG

Die Sanierung der Sportanlage und der Neubau der Parkanlage sind abgeschlossen, die artenschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt. Weitere Baumaßnahmen sind für diesen Bereich nicht geplant, so dass mögliche Beeinträchtigungen in Folge der Festsetzungen des Bebauungsplans auszuschließen sind.

Zauneidechse

Durch den Erhalt weiter Teile der Tribünenböschung und die Entnahme der Betonstufen wurden im Zuge der Sportplatzsanierung die Bedingungen dafür geschaffen, dass sich auf

diesen Flächen Trockenrasen und somit auch Lebensraumstrukturen entwickeln können, die einen potenziellen Lebensraum auch der Zauneidechse darstellen.

Auch in der öffentlichen Parkanlage wurden Biotopstrukturen gesichert und neu entwickelt, die potenziell als Lebensraum für die Zauneidechse geeignet sind (Erweiterung besonnter Böschungen durch Freistellung von Gehölzen, Anlage einer Steingabione auf der Südseite der verbleibenden Ziegelmauer, Neuentwicklung von Magerrasen).

Bei der Herstellung der Parkanlage wurde durch geeignete Maßnahmen sichergestellt, dass mögliche Beeinträchtigungen potenzieller Lebensraumstrukturen der Zauneidechse durch die Baumaßnahmen unterblieben:

- Sicherung der Trockenrasen auf der ehemaligen Tribünenböschung
- Durchführung von Sichtkontrollen vor der Beräumung potenziell geeigneter Habitatstrukturen (besonnte Böschungsabschnitte)

Tierfunde besonders geschützter Arten während der Baumaßnahmen gab es keine.

Fledermäuse

Alle heimischen Fledermausarten zählen zu den streng geschützten Tierarten. Ausgehend von der Gebietsstruktur (potenzielle Nahrungsreviere) war das Vorkommen von Fledermäusen im Geltungsbereich sehr unwahrscheinlich.

Für Fledermäuse nutzbare Sommerquartiere und Wochenstuben in unsanierten Gebäuden sind im Gebiet nicht mehr vorhanden. Aber auch die vollkommene Abgeschlossenheit der Garagengebäude waren als Lebensstätte eher ungeeignet. Ebenfalls befanden sich im Geltungsbereich keine Habitatstrukturen, wie ungestörte Keller oder Bunker, die als Winterquartiere für Fledermäuse geeignet schienen.

Nicht auszuschließen ist, dass die Freiflächen im Geltungsbereich als Jagdrevier der Fledermäuse dienen. Die Habitateignung des Gebietes wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans jedoch nicht nachteilig berührt.

Besonders geschützte Arten (§ 44 i. V. m. § 10 BNatSchG)

Nach § 44 BNatSchG i. V. m. § 7 BNatSchG zählen alle in Europa wildlebenden Vogelarten zu den besonders geschützten Tierarten. Charakteristische Vogelarten für Siedlungsgebiete sind z.B. Haussperling, Haus- und Gartenrotschwanz, Amsel, Mauersegler, Straßen- und Türkentaube, Schleiereule, Dohle, Saatkrähe, Girlitz und Kleiber. Konkrete Brutnachweise für typische Vogelarten der Siedlungen und Grünflächen liegen jedoch nicht vor.

Es ist jedoch mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass bestimmte Vogelarten die vorhandenen Gehölzstrukturen im Gebiet als Bruthabitat nutzen.

Durch die Pflanzung von 136 neuen Bäumen wurde der Lebensraum für besonders geschützte Arten im Geltungsbereich des Bebauungsplans deutlich erhöht.

II.2.2.2.8. Schutzgut Landschaft

Zur Beschreibung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild siehe Kap II.2.2.2.6 (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung).

II.2.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Unter der Annahme der Nichtdurchführung der Planung unterläge der Geltungsbereich weiterhin den planungsrechtlichen Bindungen des festgesetzten Bebauungsplans XV-68a, der auf der zurück zubauenden Sportplatz- und Garagenfläche die Anlage einer öffentlichen Parkanlage mit Kinderspielplatz sowie die Anlage einer Straße vorsieht. Als Bestandteil der Parkanlage sind nach geltendem Planungsrecht als Sammelausgleich für Eingriffe in geschützte Biotop Eingriffe bzw. in das Landschaftsbild ökologisch hochwertige Vegetationsflächen (Magerrasen mit Baumgruppen) sowie Maßnahmen zur stadträumlichen Einbindung des Landschaftsparks herzustellen. Unter der Bedingung, dass ein neuer Ersatzstandort für den Sportplatz am Segelfliegerdamm gefunden worden wäre, wäre bei einer Nichtdurchführung der Planaufstellung des Bebauungsplans XV-68a-1 von einer Fertigstellung der Parkanlage sowie der öffentlichen Verkehrsfläche als Bestandteile der Erschließung der Entwicklungsmaßnahme auszugehen.

Im Rahmen der zweiten Fortschreibung der Gesamtbewertung des ökologischen Eingriffs in Natur und Landschaft für das Gebiet der Entwicklungsmaßnahme „Berlin – Johannisthal/Adlershof“ (Stand Juli 2005) wurde bezogen auf den prognostizierten Umweltzustand für die Sammelausgleichsmaßnahmen nach § 26a NatSchG Bln (a. F., seinerzeit geltend) festgestellt, dass sich mit der Umsteuerung der Planungen im Bereich der Entwicklungsmaßnahme zwar räumliche Veränderungen für die Realisierung des Sammelausgleichs ergeben haben, der angestrebte funktional und räumlich im Zusammenhang mit dem Landschaftspark vorgehene Ausgleich von Eingriffen in geschützte Biotop konnte jedoch nach wie vor vollständig erreicht werden.

Planungsalternativen

Unter Berücksichtigung der mit der Umsteuerung der Entwicklungsmaßnahme formulierten städtebaulichen Ziele, bestehen keine Möglichkeiten für Umplanungen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-68a-1.

II.2.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Im Folgenden werden die Maßnahmen bezogen auf die verschiedenen betroffenen Schutzgüter zusammengefasst dargestellt.

Maßnahmen zur Vermeidung / Kompensation des naturschutzrechtlichen Eingriffs

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans XV-68a-1 wird gemäß § 1a BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG kein Eingriff vorbereitet.

Sammelausgleichsmaßnahmen

Mit der Erteilung der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB für den Bau des Sportplatzes wurde festgelegt, dass die nicht mehr im Geltungsbereich realisierbaren Sammelausgleichsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes XV-68a zu realisieren sind.

Maßnahmen zur Erfüllung der artenschutzrechtlichen Anforderungen gemäß § 44 BNatSchG

Die Sanierung der Sportanlage und der Neubau der Parkanlage sind abgeschlossen. Die artenschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt. Darüber hinaus wurden mit dem Bau der öffentlichen Grün- und Sportflächen Biotopstrukturen gesichert und ergänzt, so dass neue Lebensräume für besonders geschützte

Arten (§ 44 i.V.m. § 7 BNatschG) geschaffen wurden und bestehende Strukturen qualitativ verbessert werden konnten.

Landschaftsschutzgebiet (LSG 48)

Die Westfuge ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes des Natur- und Landschaftsschutzgebietes "Ehemaliges Flugfeld Johannisthal".

II.2.2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Unter Berücksichtigung der mit der Umsteuerung der Entwicklungsmaßnahme formulierten städtebaulichen Ziele, bestanden keine Möglichkeiten für Umplanungen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-68a-1.

II.2.3 Zusätzliche Angaben

II.2.3.1 Beschreibung der Vorgehensweise, Hinweise zu aufgetretenen Schwierigkeiten bzw. weiterem Untersuchungsbedarf

Vorgehensweise

Zum Bebauungsplanverfahren XV-68a-1 fanden zwei Abstimmungstermine im November 2004 statt (18. November 2004 und 25. November 2004), in denen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung für den Bebauungsplan festgelegt wurden.

Generell finden bei der Bestandsaufnahme des Umweltzustandes die für das Entwicklungsgebiet „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ vorliegende Biotopkartierung, die Ausführungen für den Park und für den Sportplatz sowie die Daten aus dem Umweltatlas Berlin Berücksichtigung.

Hinweise zu Schwierigkeiten, weiterer Untersuchungsbedarf

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

Kumulative Wirkungen durch angrenzende Planungen

Mit der Umsteuerung der Planungen der Entwicklungsmaßnahme ergibt sich nach derzeitigem Stand auch eine Veränderung des Erschließungskonzeptes für das Areal nördlich des Landschaftsparks. Statt der bisher vorgesehenen Gliederung der Baugebiete durch öffentliche Verkehrsflächen sollen diese nunmehr über Privatstraßen und Privatwege erschlossen werden. Hieraus können sich Auswirkungen auf die stadträumliche Einbindung der Westfuge und des restlichen Landschaftsparks ergeben, da im Bestand auf einer Gesamtlänge von etwa 1,4 km keine öffentliche Erschließung des Parks in nördliche Richtung vorhanden ist.

II.2.3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt

Die Einhaltung der Maßnahmen, um erhebliche Umweltauswirkungen zu vermeiden, obliegt dem Bezirksamt Treptow - Köpenick als Bauherr der öffentlichen Parkanlagen. Von Bedeu-

tung waren in diesem Zusammenhang die Berücksichtigung der Altlastenbelange (II.2.2.1.3 und II.2.2.2.3) sowie die artenschutzrechtlichen Belange (II.2.2.1.7 und II.2.2.2.7).

Zur Sicherung des Umweltzustandes erfolgte bisher nach umfassenden Planungsänderungen eine Fortschreibung der Gesamtbewertung des ökologischen Eingriffs für das Gebiet der Entwicklungsmaßnahme.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde auf der Grundlage der Realisierung des Parks und der Erteilung der Befreiung für den Sportplatz beurteilt. Eingriffe in das Landschaftsbild wurden verbal-argumentativ bewertet. Die Eingriffe in den geschützten Baumbestand wurden nach den Vorgaben der Baumschutzverordnung Berlin bilanziert.

II.2.3.3 Zusammenfassung

Mit der Umplanung im Bereich der Westfuge sind keine erheblichen Auswirkungen für die Schutzgüter Menschen, Schutzgebiete sowie Kultur- und sonstige Sachgüter verbunden.

Schutzgut Menschen

Erholung

Die Erholungsbelange werden nicht in erheblichen Maße berührt, da der Landschaftspark in seiner Gesamtheit in seiner ursprünglich geplanten Größe erhalten und der Zugang für die Bewohner des Ortsteils Johannisthal über die Westfuge planungsrechtlich gesichert bleibt. Mit der Festsetzung des Sportplatzes und dessen gestalterische Integration in die Parkanlage wird das bestehende ortsnahe Sportangebot gesichert und aufgewertet.

Lärmbelastung

Anhand der Untersuchungsergebnisse der begleitenden Fachguten kann zusammenfassend festgestellt werden, dass mögliche erhebliche Auswirkungen für die menschliche Gesundheit aus den nachfolgend genannten Gründen ausgeschlossen werden konnten. Die Richtwerte für Lärmeinwirkungen werden durch die Sportplatznutzung nicht überschritten, da der in der Lärmprognose geforderte Abstand zu den Wohngebieten eingehalten wird. Mit der Verkehrsverlagerung auf den Segelfliegerdamm durch den Verzicht auf den Melli-Beese-Ring sind laut Verkehrsgutachten nur geringfügige zusätzliche Immissionsbelastungen für die Anwohner verbunden, die als nicht erheblich eingestuft werden. Gleichzeitig ergibt sich eine Entlastung der Wohngebiete am Parkrand.

Darüber hinaus ist festzustellen, dass der Verzicht auf die Anlage der Parkrandstraße und des Melli-Beese-Rings im Bereich der Westfuge zu einer Verminderung der ansonsten von diesen Straßen ausgehenden Lärmwirkungen auf die Grünflächen führen wird.

Schutzgut Altlasten

Durch die Berücksichtigung der Auflagen der zuständigen Fachbehörde während der Baumaßnahmen für die Parkanlage konnten mögliche Gefährdungen von Mensch und Umwelt durch nachgewiesene Bodenkontaminationen vermieden und eine Nutzung als Parkanlage gewährleistet werden. Auch auf der Fläche des Sportplatzes erfolgte mit der Sanierung eine Altlastenbeseitigung bzw. -sicherung.

Schutzgut Wasser

Durch die geplanten Festsetzungen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten. Mit der Einbindung der Umweltbehörde an Entscheidungen während der Bauarbeiten für die Parkanlage, wurde sichergestellt, dass keine Verlagerungen

von Bodenkontaminationen in das Grundwasser erfolgt ist. Die Messstände der Probenahmepunkte (Grundwasserkontrollpunkte) sind weiter in Betrieb.

Schutzgut Schutzgebiete

Mit der Verschiebung der Westfuge und der geplanten öffentlichen Grünflächen um 21 m in südliche Richtung ergab sich ein Änderungserfordernis für die Abgrenzung des festgesetzten LSG. Die Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung erfolgte am 28. November 2008, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Nr. 30 vom 6. Dezember 2008.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter werden von den Planungen des Bebauungsplans nicht in erheblichem Maße berührt.

Schutzgut Tiere und Pflanzen / Eingriffsbewertung

Bewertung des Eingriffs in den Naturhaushalt (§ 1a BauGB)

Im Vergleich mit dem bestehenden Planungsrecht erfolgt durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans XV-68a-1 eine Verbesserung der Versiegelungs- und Naturhaushaltsbilanz.

Bewertung der nach §26a NatSchG Bln (a. F.) geschützte Biotop

Die im Gebiet vorhandenen Sandtrockenrasen von 217 m² auf der ehemaligen Osttribüne wurden gesichert und in die Parkplanung integriert.

Bewertung des Eingriffs in das Landschaftsbild (§ 1a BauGB)

Die erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe in das Landschaftsbild, die sich aus dem festgesetzten Bebauungsplan XV-68a im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-68a-1 ergeben, werden mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans im Grundsatz planungsrechtlich gesichert.

Sammelausgleichsmaßnahmen

Mit der Erteilung der Befreiung gemäß § 31 Abs.2 BauGB für den Bau des Sportplatzes wurde festgelegt, dass die nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-68a-1 realisierbaren Sammelausgleichsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes XV-68a zu realisieren sind.

Schutzgut Tier und Pflanzen / Artenschutz

Mögliche Beeinträchtigungen besonders und streng geschützter Arten konnten unter Berücksichtigung der nachfolgenden Hinweise beim Bau der öffentlichen Parkanlage ausgeschlossen werden:

- Sicherung der Trockenrasen auf der ehemaligen Tribünenböschung
- Sichtkontrollen vor der Beräumung potenziell geeigneter Habitatstrukturen der Zauneidechse (besonnte Böschungsabschnitte)
- Baumfällungen erfolgten außerhalb der Brutzeit der Vögel.

Fazit

Mit der Umplanung im Bereich der Westfuge sind keine erheblichen Auswirkungen für die Schutzgüter Menschen, Schutzgebiete sowie Kultur- und sonstige Sachgüter verbunden.

Die Erholungsbelange werden nicht in erheblichen Maße berührt, da der Landschaftspark in seiner Gesamtheit in seiner ursprünglich geplanten Größe erhalten und der Zugang für die Bewohner des Ortsteils Johannisthal über die Westfuge planungsrechtlich gesichert wird.

Mit dem Neubau der Parkanlage und der Sanierung des Sportplatzes erfolgte eine umfassende Altlastenbeseitigung.

Die Sammelausgleichsmaßnahmen, die durch die Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB, nicht mehr im Bereich des Sportplatzes zu realisieren sind, werden vollständig außerhalb des Bebauungsplans im Bebauungsplan XV-68a kompensiert.

II.3 Wesentlicher Planinhalt

Das gesamte Plangebiet wird als öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Dabei gliedert sich das Gebiet in Bereiche unterschiedlicher Zweckbestimmung. So wird für den Bereich der Sportanlage einschließlich des dazugehörigen Funktionsgebäudes und der Zufahrt die Zweckbestimmung Sportplatz (2 ha) ausgewiesen. Für alle übrigen Flächen wird die Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage (2,5 ha) ausgewiesen.

Nachrichtlich werden die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes „Ehemaliges Flugfeld Johannisthal“ (LSG 48) übernommen.

II.4 Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen

II.4.1 Öffentliche Grünflächen

Für sämtliche im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Flächen werden öffentlichen Grünflächen ausgewiesen, da der gesamte Geltungsbereich als sogenannte Westfuge Bestandteil des Landschaftsparks (Landschaftsschutzgebiet) ist.

Die Fugen sind wichtiges strukturbildendes Element der Planungen für den Park. Durch sie soll eine enge Verzahnung mit der umgebenden Bebauung hergestellt werden, die Westfuge soll eine direkte Anbindung des Parks an den Ortskern von Johannisthal gewährleisten. Gleichzeitig ist sie Ausgleichsfläche im Rahmen des Sammelausgleichs, d.h. hier sind Maßnahmen zum Ausgleich für die Eingriffe in Natur- und Landschaft der umliegenden Baufelder vorgesehen.

Die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen sowie deren Zweckbestimmung ist dabei aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt und konform mit den Zielen des Landschaftsprogramms.

Die im Bebauungsplan XV-68a festgesetzten Standorte für einen Kinderspielplatz und für den Revierstützpunkt entfallen. Unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung der Einwohnerzahl im Entwicklungsbereich und der geänderten Gesamtplanung, die u. a. nordöstlich des Bebauungsplangebietes anstelle der ursprünglich vorgesehenen Wohnbebauung nunmehr Gewerbeflächen vorsieht, ist die Sicherung eines Ersatzstandortes für den Kinderspielplatz nicht erforderlich. Der Revierstützpunkt kann ggf. an anderer Stelle im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-68a untergebracht werden, ein gesondertes Festsetzungserfordernis besteht nicht, da diese Nutzung in unmittelbarem Zusammenhang mit der angestrebten Zweckbestimmung des Bereiches als öffentliche Parkanlage steht und sich dieser Nutzung unterordnet. Ein Bedarf dafür besteht derzeit nicht.

Der Sportplatz wurde in die Westfuge integriert. In Richtung Westen, Süden und Osten wird er durch öffentliche Parkanlagen umgeben, durch die eine direkte Anbindung des Landschaftsparks an den westlich gelegenen Ortskern Johannisthal hergestellt wird. Die öffentliche Parkanlage gliedert sich dabei in den Bereich südlich des Sportplatzes, über den die Anbindung des Landschaftsparks an den Ortskern Johannisthal hergestellt wird und in dem die Aktivkammern und naturnahen Kammern untergebracht werden sowie die Bereiche west-

lich und östlich des Sportplatzes, die entsprechend der Gestaltungsprinzipien des Landschaftsparks realisiert wurden.

II.4.1.1 Öffentliche Parkanlage

Die Festlegung der einzelnen Zweckbestimmungen der öffentlichen Grünflächen erfolgt entsprechend der im Zuge der Überarbeitung des Entwicklungsplans vorgesehenen Modifikationen. So wird für die im Westen, Süden und Osten gelegenen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-68a-1 eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage festgesetzt. Die hier noch vorhandenen Garagengebäude wurden – wie bereits im festgesetzten Bebauungsplan XV-68a vorgesehen – zugunsten der Einbindung dieses Bereiches in die Westfuge Anfang 2007 abgerissen.

Für die Gestaltung der öffentlichen Parkanlage wurde die Ausführungsplanung, die im Auftrag des Bezirksamtes Treptow - Köpenick, Amt für Umwelt und Natur erarbeitet wurde, umgesetzt. Dementsprechend wird die den Sportplatz im Osten und Süden umgebende Böschung mit den darauf zum Teil noch bestehenden Trockenrasenflächen zur Minimierung des Eingriffs im Bebauungsplangebiet bzw. als Ausgleichsflächen für Biotopentwicklungsmaßnahmen im Prinzip erhalten. Die Integration des Sportplatzes in den Landschaftspark ist ein wesentliches Ziel. Durch den teilweisen Abbruch des maroden Tribünenwall einschließlich seiner Stützwände wird ein Sichtbezug zwischen Parkeingang und Sportplatz hergestellt. Zur statischen Sicherung der südöstlichen Böschung wurde vor die bestehende Stützwand eine Gabionenwand gesetzt.

Insgesamt wird die öffentliche Parkanlage in einen südlichen Bereich mit einer Aktivkammer (Basket- und Volleyballfeld) und einen nördlichen Bereich, der die Flächen westlich und östlich des Sportplatzes umfasst, untergliedert. Im südlichen Bereich erfolgt über einen auch durch Radfahrer und Skater nutzbaren Weg die Anbindung des Landschaftsparks an den Segelfliegerdamm. Der Weg ist Bestandteil des für den Entwicklungsbereich geplanten Radverkehrsnetzes. Im Osten und Westen sind durch zusätzliche Wege weitere Verknüpfungen zu den Wegeachsen des östlich angrenzenden Landschaftsparks sowie zum Ortskern Johannisthal hergestellt. Der nördliche Bereich ist dem Gestaltungsprinzip für den Landschaftspark folgend durch offene Wiesenflächen und strukturierende Baumfächer geprägt.

In der öffentlichen Parkanlage sind über die Biotopentwicklungsmaßnahmen hinaus auch Maßnahmen zum Ausgleich für die Eingriffe in Natur- und Landschaft der umliegenden Baufelder sowie des Sportplatzes umgesetzt, so z.B. die Anlage von Wegen in den Fugen, durch die die Erlebbarkeit und Zugänglichkeit der Landschaft verbessert wird, oder die Neupflanzung von Bäumen.

II.4.1.2 Sportplatz

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplans wird zur planungsrechtlichen Sicherung des bestehenden Sportplatzes die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz ausgewiesen.

Der Sportplatz ist als Bestandteil der öffentlichen Parkanlage zu betrachten, er ist in das Gesamtkonzept für den Landschaftspark, das u. a. auch die Schaffung vielfältiger Sport- und Freizeiteinrichtungen vorsieht, integriert und landschaftsgerecht eingebunden. Aus diesem Grunde wurde die Öffnung des in der öffentlichen Parkanlage gelegenen östlichen Böschungswalls vorgesehen. Mit der Festsetzung des Sportplatzes als öffentliche Grünfläche werden die Ziele der gestalterischen Einbindung des Sportplatzes in den Landschaftspark planungsrechtlich fixiert.

Das ehemals vorhandene Stadion wurde aufgrund seines schlechten baulichen Zustandes saniert. In diesem Zuge wurden zwei Kunstrasenspielfelder, eine Weitsprunganlage und eine 75 m-Laufbahn neu angelegt, sowie Teile des maroden Tribünenwalls abgetragen.

Das bestehende Funktionsgebäude wurde erhalten und bedarfsgerecht hergerichtet. Ein Erfordernis zur planungsrechtlichen Regelung der Zulässigkeit weiterer baulicher Anlagen besteht nicht. Das vorhandene Funktionsgebäude ist als ausreichend für den Betrieb der Sportanlage zu erachten. Sollten dennoch weitere bauliche Anlagen erforderlich werden, so sind diese – sofern sie der allgemeinen Zweckbestimmung dienen und dieser untergeordnet sind – zulässig. Ein weiterer Regelungsbedarf ist auch aufgrund der geringen baulichen Spielräume im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht erkennbar.

Aufgrund der Lage des Sportplatzes in der Grundwasserschutzzone wurde von der Wasserbehörde eine Versiegelung der Kunstrasenspielfelder gefordert. Gleichzeitig bietet die Versiegelung der Spielfelder auch in Bezug auf etwa vorhandene Bodenverunreinigungen einen hinreichenden Schutz für das Grundwasser, da der Schaden durch diese Versiegelung gesichert wird.

Das im Bereich der Spielfelder anfallende Niederschlagswasser wird in Entwässerungsgräben und Rasenmulden über eine belebte Bodenschicht zur Versickerung gebracht. Da die erforderliche Tiefe für die Versickerungsmulden in Abhängigkeit zur Entfernung zu den Spielfeldern steht und der Abstand zum Grundwasserhöchststand im Bereich des Sportplatzes sehr gering ist, wurden die Mulden in unmittelbarer Zuordnung zu den Spielfeldern angeordnet.

Der nördlich des Sportplatzes gelegene ehemalige Tribünenwall wird ebenso wie die innerhalb der öffentlichen Parkanlagen gelegenen Wälle erhalten. Auf eine hier zunächst vorgesehene öffentliche Durchwegung als Zugang zum Landschaftspark wurde zugunsten der Unterbringung von Maßnahmen zur Biotopentwicklung als Ersatzmaßnahmen verzichtet (vgl. Kapitel V).

Der Sportplatz liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Ehemaliges Flugfeld Johannisthal“ (LSG 48). Bezüglich der zulässigen Handlungen im Landschaftsschutzgebiet (§ 7 der Verordnung zum Schutz der Landschaft des ehemaligen Flugfeldes Johannisthal und über das Naturschutzgebiet „Ehemaliges Flugfeld Johannisthal“ im Bezirk Treptow - Köpenick von Berlin wird in der Verordnung Bezug auf die Gesamtplanung zum Landschaftspark genommen. Demnach sind in den so genannten Aktivbändern und Kammern ungedeckte Sportanlagen zulässig, im übrigen Bereich des Landschaftsschutzgebietes ist gemäß § 6 der Verordnung die Veränderung oder Erneuerung baulicher Anlagen genehmigungsbedürftig. Aufgrund der bereits vor der Sanierung vorhandenen Nutzung als Sportplatz sowie dem Ziel der Integration des Sportplatzes in den Landschaftspark und aufgrund der Lage des Sportplatzes am Rande des Landschaftsschutzgebietes am Übergang zum Ortskern Johannisthal stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans den in § 3 der Landschaftsschutzgebietsverordnung genannten Zielen nicht entgegen. Dem entsprechend wurde vom Amt für Umwelt und Natur des Bezirksamtes Treptow - Köpenick die gemäß § 6 der Landschaftsschutzgebietsverordnung erforderliche Genehmigung erteilt.

II.4.2 Immissionsschutz

Die Sportnutzungen können zu Konflikten mit den im Südosten des Bebauungsplangebiets angrenzenden Wohnnutzungen führen. Um die aus dem Betrieb des Sportplatzes resultierenden Geräuschemissionen zu ermitteln, wurde im April 2003 von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung eine Prognoseberechnung in zwei Varianten (ein Großspielfeld und zwei Kleinspielfelder sowie ein Großspielfeld und ein Jugendspielfeld) erstellt. Dabei wurde für die

Berechnung der Schallausbreitung gemäß VDI 2714 für das Großspielfeld von etwa 30 Zuschauern ausgegangen.

Im Ergebnis können die maßgeblichen Richtwerte tagsüber außerhalb der Ruhezeiten (Werktags zwischen 6:00 und 8:00 Uhr und 20:00 und 22:00 Uhr, Sonn- und Feiertags zwischen 7:00 und 9:00 Uhr, 13:00 und 15:00 Uhr und 20:00 und 22:00 Uhr) im südöstlich angrenzenden Wohngebiet eingehalten werden.

In Abhängigkeit von der Nutzungsintensität der Spielfelder und den Zuschauerzahlen werden unter Berücksichtigung der Ausbauplanungen die Richtwerte innerhalb der Ruhezeiten ggf. geringfügig überschritten. Die tatsächliche Überschreitung ist jedoch von der konkreten Vorhabenplanung und den Betriebszeiten des Sportplatzes abhängig. In der Prognoseberechnung wird aus diesem Grund allgemein empfohlen, zwischen Wohnbebauung und Spielfeldrand Abstandsflächen einzuhalten (ca. 70 Meter).

Die Spielfelder des sanierten Sportplatzes liegen in einer Entfernung von ca. 87 Meter zu dem im Südosten neu errichteten Wohngebiet, so dass im Rahmen der Bebauungsplanung die Festsetzung von Maßnahmen zum Immissionsschutz nicht erforderlich ist.

Auch die bestehenden Wohngebiete westlich des Plangebietes, jenseits des Segelfliegerdamms, sind aufgrund der deutlich größeren Entfernung von ca. 150 Metern zum maßgeblichen Emissionsort (Großspielfeld) nicht betroffen.

Konflikte mit angrenzenden Nutzungen durch mögliche Zufahrtsverkehre sind aufgrund des kleinräumig ausgerichteten Einzugsbereiches der Sportanlage und der daraus resultierenden vergleichsweise geringen Besucherzahlen (s. o.) nicht zu erwarten.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

III.1 Auswirkungen auf die derzeitigen Nutzungen

Die derzeitige Nutzung von Teilen des Plangebietes als Sportplatz bleibt auch zukünftig bestehen.

III.2 Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

Das Plangebiet ist Teil des Geltungsbereichs der Entwicklungsmaßnahme "Berlin - Johannisthal/Adlershof", die dem Entwicklungsträger nach § 167 BauGB übertragen worden ist. Der Träger hat die Maßnahme vorzubereiten und durchzuführen. Das betrifft unter anderem Grunderwerb, Freimachung, Ordnungsmaßnahmen, Anlagen der technischen Infrastruktur und die Finanzierung der öffentlichen Grünflächen.

Die Beräumung der Flächen, die als Ordnungsmaßnahme aus dem Treuhandvermögen finanziert wurde, kostete rd. 350.000 €.

Die Herstellung der öffentlichen Parkanlage ist Bestandteil der Maßnahme -Landschaftspark Johannisthal 2. Bauabschnitt Südfuge (J 180 Grün bestehend aus drei Teilbereichen Westfuge, Parkrandweg und Südfuge).

Die Herstellung des Sportplatzes mit Kosten von rd. 1.100.000 € erfolgte aus Mitteln des Schul- und Sportanlagensanierungsprogramms (Kapitel 1005, Titel 51939) in der Zuständigkeit des Bezirksamtes Treptow- Köpenick. Die Westfuge wurde aus Kapitel 1240, Titel 89472 finanziert.

III.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Festsetzungen des Bebauungsplans XV-68a-1 bereiten keinen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG vor.

III.4 Sonstige Auswirkungen

keine

IV. Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Der Senat von Berlin hat am 5. Oktober 2003 die Aufstellung des Bebauungsplans XV-68a-1 beschlossen. Mit dem Bebauungsplan XV-68a-1 werden Teilflächen des Bebauungsplans XV-68a überplant. Darüber hinaus wird im südlichen Teilbereich eine Fläche einbezogen, die ursprünglich im Bebauungsplan XV-53a festgesetzt werden sollten.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Bürgerbeteiligung) wurde in den Berliner Tageszeitungen „Der Tagesspiegel“, „Berliner Morgenpost“ und „Berliner Zeitung“ am 26. Oktober 2004 bekannt gemacht. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde von 4 Bürgern und Bürgerinnen besucht. 3 Bürger und Bürgerinnen haben sich schriftlich geäußert. Die Stellungnahmen und deren Behandlung werden im folgenden zusammenfassend dargestellt:

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung weist die Bürgerinitiative Stadtring-Süd/ Interessengemeinschaft Teltowkanal, BISS / IGT darauf hin, dass durch die Sanierung des Sportplatzes und die Schließung des Sportplatzes am Sterndamm die vom Sportplatz am Segelfliegerdamm ausgehenden Lärmemissionen ansteigen würden.

Die maßgeblichen Richtwerte außerhalb der Ruhezeiten werden gemäß einer im April 2003 von Seiten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Abt. VIII) erstellten Prognoseberechnung eingehalten. Aus den Ergebnissen der Prognoseberechnung resultierend wird ein Schutzabstand zwischen Wohnbebauung und Spielfeldern empfohlen, der durch das Konzept für den Sportplatz eingehalten wird. Weitergehende planungsrechtliche Festsetzungen sind entbehrlich. Von einem befürchteten erheblichen Anstieg der Lärm- und Schadstoffemissionen im Landschaftsschutzgebiet aufgrund einer Zunahme des Kfz-Verkehrs ist ebenfalls nicht auszugehen, da die Erschließung des Sportplatzes für Pkw über den außerhalb des Landschaftsschutzgebietes gelegenen Segelfliegerdamm erfolgt.

Die Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V., BLN hält eine Freihaltung der Trasse für den Melli-Beese-Ring nicht für erforderlich, Ziel soll vielmehr die Einbindung der Fuge in den Landschaftspark sein.

Da derzeit eine Durchbindung des Melli-Beese-Rings (seit 2005 in Melli-Beese-Straße umbenannt) nicht erforderlich ist, wird im Rahmen der Bebauungsplanung auf eine Festsetzung dieser Fläche als Straßenverkehrsfläche verzichtet. Allerdings kann langfristig die Durchbindung zur Erschließung der im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-15 gelegenen Gewerbeflächen erforderlich werden, so dass die Option zur Verlängerung der Melli-Beese-Straße grundsätzlich gewahrt bleiben und nicht durch eine innerhalb von öffentlichen Grünflächen zulässige Überbauung oder Pflanzung von Bäumen erschwert werden sollte.

Die Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V., BLN und die Bürgerinitiative Stadtring-Süd/ Interessengemeinschaft Teltowkanal, BISS/IGT fordern die Aktualisierung des Eingriffsgutachtens.

Dem Hinweis wurde gefolgt und die Eingriffsbewertung aktualisiert.

Die Eigentümer der im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Garagen (Bürger/in) bitten um die Berücksichtigung ihrer Belange im Rahmen der Prüfung nach § 180 BauGB, da der Verlust der Garagen für die Eigentümer einen Verlust von geldwertem Eigentum darstelle.

Da ein Erhalt der Garagenhöfe dem Ziel der Einbindung dieses Bereiches in die Westfuge und damit der Gesamtplanung für die Parkanlage entgegensteht, wurde im weiteren Verfahren an der Aufgabe der Garagenhöfe festgehalten. Aufgrund der eigentumsrechtlichen Situation kommen bei der geplanten Aufgabe der Garagenhöfe die Grundsätze des Schuldanpassungsgesetzes (SchuldRAnpG) zum Tragen. Da die Garagen jedoch erst nach Ablauf der sogenannten Investitionsschutzfrist abgerissen werden sollen, besteht keine Entschädigungspflicht, ein Härteausgleich ist folglich nicht erforderlich.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 01. November bis 02. Dezember 2004 durchgeführt.

Am 18. November 2004 sowie am 25. November 2004 fanden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und darüber hinaus Abstimmungstermine zum Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts zum Bebauungsplan XV-68a-1 gemäß § 2 Abs. 4 BauGB statt.

Die Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sind in die weitere Planung eingeflossen. Im folgenden werden die abwägungsrelevanten Stellungnahmen und deren Behandlung benannt:

Bezüglich der zur Festsetzung vorgesehenen Art der Nutzung insbesondere im Bereich des Sportplatzes spricht sich die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung für eine Festsetzung des Sportplatzes als öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB aus, da auf diese Weise eine Vereinbarkeit von naturverträglichem Sport und naturschutzfachlichen Zielen erreicht werden könne. Dabei sollten weitergehende bauliche Anlagen und Baulichkeiten ausgeschlossen werden. Gleichzeitig wird angeregt, dass die Knotenlinie innerhalb der Grünfläche ausschließlich die Sportfläche umgrenzen sollte.

Den Anregungen wird teilweise gefolgt. An der vorgesehenen Festsetzung des Sportplatzes als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz wird im weiteren Verfahren festgehalten. Weitergehende Festsetzungen bezüglich baulicher Anlagen sind aufgrund der Festsetzung als öffentliche Grünfläche entbehrlich, da diese lediglich in einem Umfang errichtet werden dürfen, der sich der Nutzung als öffentliche Grünfläche unterordnet. Der Verlauf der Knotenlinie, der sich zunächst an den Darstellungen des Plans zur BPU zur Sportanlage am Segelfliegerdamm vom 29. April 2004 orientierte, wurde im weiteren Verfahren an die Abgrenzungen des abgestimmten Ausführungsplans für die Sanierung des Sportplatzes vom 28. Oktober 2004 angepasst.

Demgegenüber fordert das Bezirksamt Treptow -Köpenick, Abteilung Bauen und Stadtentwicklung – Bezirksstadtrat, dass aufgrund der geplanten Ausführung der Spielfelder als Kunstrasenplätze der Sportplatz als Fläche für Sport- und Spielanlagen festzusetzen sei, da eine Festsetzung als Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (Differenzierung von Grünflächen) voraussetzt, dass der Charakter von Grünflächen prägend ist.

Der Anregung wird nicht gefolgt, da eine isolierte Betrachtung des Sportplatzes aufgrund seiner Lage in der Westfuge des Landschaftsparks nicht der planerischen Intention entspricht, den Sportplatz als Bestandteil der öffentlichen Parkanlage in die Gestaltung des

Landschaftsparks zu integrieren. Mit der Festsetzung des Sportplatzes als öffentliche Grünfläche sollen die Ziele der gestalterischen Einbindung des Sportplatzes in den Landschaftspark planungsrechtlich fixiert werden.

Der Verzicht auf die Durchbindung des Melli-Beese-Rings wird von Seiten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. VII, sowie des Bezirksamtes Treptow - Köpenick, Abt. Bauen und Stadtentwicklung – Bezirksstadtrat kritisch gesehen. Das Bezirksamt Treptow - Köpenick, Abt. Bauen und Stadtentwicklung – Bezirksstadtrat beurteilt in diesem Zusammenhang die vorgesehene Festsetzung der Flächen als öffentliche Parkanlage als problematisch. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. VII, stimmt demgegenüber den geplanten Festsetzungen zu, regt aber eine zusätzliche Erschließung des Sportplatzes über die Walter-Huth-Straße und den Melli-Beese-Ring an. Ferner sollten Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Pkw vorgesehen werden. Dazu wird vorgeschlagen, die (seinerzeit) mit A bis H gekennzeichnete Fläche als Fläche für den ruhenden Verkehr festzusetzen.

Den Anregungen wird nicht gefolgt. Die Verlängerung des Melli-Beese-Rings in Richtung Norden durch das Bebauungsplangebiet wurde im Zuge der Überarbeitung der Erschließungsplanung als nicht notwendig erachtet, so dass die Westfuge direkt an den übrigen Bereich des Landschaftsparks angebunden werden kann, ohne dass der Park durch eine Straße zerschnitten wird. Aus dem Verzicht auf diese Verlängerung resultiert auch eine geringere Verkehrsbelastung der südlich angrenzenden Wohngebiete. Mit einer zusätzlichen Erschließung des Sportplatzes von Süden oder der Nutzung der Flächen für den ruhenden Verkehr würden diese Vorteile wieder zunichte gemacht. Unter den gegebenen Bedingungen ist die direkte Anbindung der Westfuge an den übrigen Bereich des Landschaftsparks Ziel der Bebauungsplanung. Es sollen hier keine „Zwischennutzungen“ in Form von Stellplätzen entstehen.

Das Bezirksamt Treptow - Köpenick, Abt. Umwelt, Grün und Immobilienwirtschaft, Amt für Umwelt und Natur weist darauf hin, dass die in der Begründung enthaltenen Angaben zu den Altlasten z. T. unzutreffend sind und nicht den aktuellen Kenntnisstand wiedergeben.

Dem Hinweis wird dahingehend gefolgt, dass die Hinweise zum Altlastenverdacht in der Begründung konkretisiert werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Bereich des Sportplatzes bereits eine Beräumung bzw. Sicherung des Schadens durch Versiegelung der Spielfelder erfolgt ist und dass im Bereich der öffentlichen Parkanlage eine Beräumung im Rahmen der Neugestaltung der Flächen geplant ist. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan keine Kennzeichnung der Altlastenverdachtsfläche vorgenommen.

Das Bezirksamt Treptow - Köpenick, Abt. Umwelt, Grün und Immobilienwirtschaft, Amt für Umwelt und Natur führt ferner aus, dass im Plangebiet darüber hinaus der Verdacht auf die Existenz von Alt-Kampfmitteln vorliegt.

Die diesbezüglich gegebenen Hinweise wurden in der Begründung ergänzt.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. I betont, dass sie davon ausgeht, dass eine Beurteilung der Vereinbarkeit der Bauleitplanung mit dem Schutzzweck des LSG durch die untere Naturschutzbehörde ergangen ist.

Das Bezirksamt Treptow - Köpenick, Abt. Umwelt, Grün und Immobilienwirtschaft, Amt für Umwelt und Natur hat dem Inhalt des Bebauungsplans mit Schreiben vom 03.12.2004 im Grundsatz zugestimmt, wenn bestehende Landschaftselemente mit hoher Naturschutzrelevanz im Rahmen des Vermeidungsgebotes der Eingriffsregelung erhalten werden.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. VIII, weist darauf hin, dass das Plangebiet in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Johannisthal liegt.

Die Begründung wurde diesbezüglich korrigiert.

Da zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange die Begründung noch keinen Umweltbericht enthielt, wurde ferner auf zu be-

rücksichtigenden Aspekte bei der Aktualisierung der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz hingewiesen.

Da der Bebauungsplan XV-68a-1 Flächen des Bebauungsplans XV-68a überplant, weist die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. I, darauf hin, dass hinsichtlich der Eingriffsregelung zwei Ebenen zu beachten seien. So müssten zum einen die dem XV-68a zugrunde liegenden Ausgleichsmaßnahmen, die aufgrund des nunmehr beabsichtigten Erhalts des Sportplatzes nicht mehr in der sog. Westfuge realisiert werden können, an anderer Stelle im Gebiet sichergestellt werden und zum anderen seien die gebotenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen, die aus dem geplanten Eingriff in eine festgesetzte Grünfläche resultieren, zu bestimmen.

Bei der Erstellung des Umweltberichtes wurden diese beiden Ebenen berücksichtigt.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. I, bittet im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes darum, die besonders bzw. streng geschützten Arten bei der Erfassung der Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen besonders zu berücksichtigen.

Dem Hinweis wurde bei der Erstellung des Umweltberichtes gefolgt.

Das Bezirksamt Treptow -Köpenick, Abt. Umwelt, Grün und Immobilienwirtschaft, Amt für Umwelt und Natur fordert aufgrund der Lage des Bebauungsplangebietes im Landschaftsschutzgebiet im Rahmen des Vermeidungsgebotes der Eingriffsregelung den Erhalt des im wesentlichen als Trockenrasen (nach § 26a geschütztes Biotop) ausgeprägten Böschungswalls im Norden und Osten des Plangebietes sowie des südlichen Teilbereiches der bestehenden Stadionmauer.

Im Geltungsbereich befinden sich nach der Sanierung des Sportplatzes nur noch auf einer kleinen Teilfläche im Bereich des ehemaligen Tribünenwalls südwestlich des Sportplatzes nach § 26a geschützte Biotope. Auf den im Norden sowie im Osten vorhandenen Wälle, die auch zukünftig erhalten werden, wurden jedoch nach der Sanierung die Voraussetzungen für die Entwicklung von Trockenrasen geschaffen, so dass diese Flächen nunmehr als Biotopentwicklungsmaßnahmen in die Eingriffs – und Ausgleichsbilanz eingehen.

Die Berliner Wasserbetriebe baten um die Festsetzung von Leitungsrechten für den unterhalb des Sportplatzes gelegenen Schmutzwasserkanal.

Diesem Hinweis wurde nicht gefolgt, da für die Leitung durch eine Grunddienstbarkeit gesichert werden soll.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden vom 31. Oktober bis zum 30. November 2005 durchgeführt. Von 24 beteiligten Stellen haben 17 eine Stellungnahme abgegeben,

Im folgenden werden die abwägungsrelevanten Stellungnahmen und deren Behandlung benannt:

Bezüglich der zur Festsetzung vorgesehenen Art der Nutzung insbesondere im Bereich des Sportplatzes hinterfragt das Bezirksamt Treptow - Köpenick, Abteilung Bauen und Stadtentwicklung – Bezirksstadtrat die planerische Intention hinter der vorgesehenen Ausweisung des gesamten Sportplatzes als öffentliche Grünfläche, wo doch die Spielfelder als Kunstrasenplätze ausgeführt wurden. Auch die Abteilung Jugend und Sport / Sportamt des Bezirks weist darauf hin, dass es sich bei dem Sportplatz um eine öffentliche Sportanlage handelt, was sich in der Festsetzung der Art der Nutzung niederschlagen sollte.

Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine isolierte Betrachtung der „Funktionsflächen“ des Sportplatzes entspräche nicht der Intention, den Sportplatz als Bestandteil der öffentlichen Parkanlage in die Gestaltung des Landschaftsparks einzubinden und wäre überdies planungsrechtlich ohne Belang, da aus der vorgesehenen Festsetzung im Bebauungsplan keine an-

deren Rechtsfolgen resultieren als aus der Festsetzung als Fläche für Sport- und Spielanlagen.

Der Verzicht auf die Durchbindung des Melli-Beese-Rings wird von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. VII, sowie vom Bezirksamt Treptow - Köpenick, Abt. Bauen und Stadtentwicklung – Bezirksstadtrat weiterhin kritisch gesehen. Das Bezirksamt Treptow - Köpenick, Abt. Bauen und Stadtentwicklung – Bezirksstadtrat beurteilt in diesem Zusammenhang die vorgesehene Festsetzung der Flächen als öffentliche Parkanlage als problematisch. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. VII, stimmt demgegenüber den geplanten Festsetzungen zu, regt aber eine zusätzliche Erschließung des Sportplatzes über die Walter-Huth-Straße und den Melli-Beese-Ring an. Ferner sollten Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Pkw vorgesehen werden. Dazu wird vorgeschlagen, die (seinerzeit) mit A bis H gekennzeichnete Fläche als Fläche für den ruhenden Verkehr festzusetzen.

Den Anregungen wird nicht gefolgt. Die Verlängerung des Melli-Beese-Rings in Richtung Norden durch das Bebauungsplangebiet wurde im Zuge der Überarbeitung der Erschließungsplanung als nicht notwendig erachtet, so dass die Westfuge direkt an den übrigen Bereich des Landschaftsparks angebunden werden kann, ohne dass der Park durch eine Straße zerschnitten wird. Aus dem Verzicht auf die Verlängerung des Melli-Beese-Rings resultiert auch eine geringere Verkehrsbelastung der südlich angrenzenden Wohngebiete. Mit einer zusätzlichen Erschließung des Sportplatzes von Süden oder der Nutzung der Flächen für den ruhenden Verkehr würden diese Vorteile zunichte gemacht. Unter den gegebenen Bedingungen ist Ziel der Bebauungsplanung die direkte Anbindung der Westfuge an den übrigen Bereich des Landschaftsparks, es sollen hier keine „Zwischennutzungen“ in Form von Stellplätzen entstehen.

Das Bezirksamt Treptow - Köpenick, Abt. Umwelt, Grün und Immobilienwirtschaft, Fachgebiet Grundstücksverwaltung merkt an, dass der Rad- und Fußweg an der südlichen Plangebietsgrenze als öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen ist, wenn er Bestandteil überörtlicher Radverkehrsanlagen ist.

Der Anregung wird nicht gefolgt, da der Weg zwar verschiedene Erschließungsfunktionen für den Park übernimmt, nicht aber Bestandteil eines überörtlichen Netzes ist.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. I betont, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes den gesamtstädtischen Zielen des Berliner Landschaftsprogramms sowie den Zielen des Landschaftsschutzes entsprechen.

Im Ergebnis habe aber die Flächenerweiterung naturnaher Kammern aufgrund erhöhter Ausgleichserfordernisse aber eine Abkehr vom Prinzip einer weitgehend intensiven Erholungsnutzung in den Aktivkammern zur Folge, was dem Konzept des Parks und der Zielsetzung der LSG-Verordnung entgegen steht. Dies in Verbindung mit zu erwartenden höheren Pflegeaufwendungen spräche insgesamt für eine Verlagerung der Ausgleichsmaßnahmen in eine im Rahmen eines anderen Bebauungsplanverfahrens (XV-27a) vorgehaltene Ausgleichsfläche.

Der Anregung wird nicht gefolgt. Mit der zweiten Aktualisierung der Gesamtbewertung des ökologischen Eingriffs für die Entwicklungsmaßnahme liegt eine mit allen Beteiligten abgestimmte Planung vor, die allen naturschutzfachlichen und nutzungsstrukturellen Aspekten gerecht wird und mit der nachgewiesen wird, dass der erforderliche Sammelausgleich – auch unter Berücksichtigung der durch die Umplanungen geminderten Ersatzmaßnahmen im Geltungsbereich XV-68a-1 - erreicht werden kann. Wesentliche Prämisse ist hierbei weiterhin, einen Ausgleich im räumlichen Zusammenhang mit den durchgeführten Eingriffen herzustellen.

Das Bezirksamt Treptow - Köpenick, Abt. Bauen und Stadtentwicklung – Bezirksstadtrat regt an, die vorhandenen Trockenrasenbiotope als Flächen mit Bindungen zum Erhalt von Pflanzungen festzusetzen. Die Abt. Umwelt, Grün und Immobilienwirtschaft, Amt für Umwelt und Natur des Bezirks vertritt eine ähnliche Auffassung und regt die Festsetzung einer Fläche

zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (BauGB § 9 Abs. 1 Nr.20).

Den Anregungen wird nicht gefolgt. Da die Fläche insgesamt als öffentliche Grünfläche zur Festsetzung vorgesehen ist, sind derartige Regelungen im Bebauungsplan entbehrlich. Ein besonderen Schutz erhalten diese Trockenrasenbiotope durch die Festsetzungen der Landschaftsschutzverordnung. Zudem befindet sich die Fläche im Fachvermögen der Amtes für Umwelt und Natur. Eine Selbstbindung der Gemeinde ist hier nicht erforderlich.

Das Bezirksamt Treptow - Köpenick, Abt. Umwelt, Grün und Immobilienwirtschaft, Amt für Umwelt und Natur hat dem Inhalt des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 1. Dezember 2004 im Grundsatz zugestimmt. Die Anlage weiterer Aktivkammern (mit Ausnahme des Basketballfeldes) im Plangebiet wird jedoch abgelehnt.

Die Anregung wird dahingehend berücksichtigt, dass die Begründung entsprechend angepasst wird. Die Anlage von Aktivkammern wird jedoch nicht durch den Bebauungsplan geregelt, sondern sie ist Teil der Ausführungsplanung, die das Amt für Umwelt und Natur beauftragt hat.

Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung wurde fristgerecht im Amtsblatt Nr. 49 vom 09. November 2007 auf Seite 2907 bekannt gemacht. Auf die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde zudem durch amtliche Anzeige am 16. November 2007 in den Berliner Tageszeitungen „Berliner Morgenpost“, „Der Tagesspiegel“ und „Berliner Zeitung“ hingewiesen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 zum Bebauungsplan XV-68a-1 wurde in der Zeit vom 20. November 2007 bis einschließlich 20. Dezember 2007 bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. IV im Dienstgebäude Württembergische Straße 6 vor den Räumen 815 und 816 durchgeführt. Während der Dienststunden Montag bis Mittwoch von 9 bis 17 Uhr, Donnerstag von 9 bis 18 Uhr und Freitag von 8.30 bis 15.30 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Sprechzeiten bestand die Möglichkeit, die ausgelegten Unterlagen einzusehen. Es lagen der Bebauungsplan mit Begründung aus.

Schriftliche Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern wurden nicht abgegeben, 5 schriftliche Stellungnahmen wurden von Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange eingereicht.

Im Folgenden werden die abwägungsrelevanten Stellungnahmen und deren Behandlung benannt:

Bezüglich der zur Festsetzung vorgesehenen Art der Nutzung regt die Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. an, eine Festsetzung als naturnahe öffentliche Grünfläche vorzunehmen. Aufgrund der vorgesehenen intensiven Nutzung der öffentlichen Grünflächen kann der Anregung nicht gefolgt werden.

Der Verzicht auf die Durchbindung des Melli-Beese-Rings wird vom Bezirksamt Treptow - Köpenick, Abt. Bauen und Stadtentwicklung, weiterhin kritisch gesehen. Insbesondere der Verzicht auf die ursprünglich vorgesehene Festsetzung des Teils der öffentlichen Grünfläche, in dem die Trasse verlaufen würde, als von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten, wird als problematisch erachtet. Die Festsetzung solle wieder aufgenommen werden.

Den Anregungen wird nicht gefolgt. Die vorgesehene Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche wird auch für eine später ggf. notwendige Netzergänzung als ausreichend erachtet, da sich die Flächen im Fachvermögen des Bezirks befinden. Weitergehende Regelungen wären überdies auch planungsrechtlich nicht vertretbar, da eine Festsetzung der Freihaltung von Bepflanzung der Zweckbestimmung einer Grünfläche widerspricht. Eine Bebauung ist in einer Grünfläche sowieso grundsätzlich ausgeschlossen.

Die Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. bezweifelt, dass ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans vorgenommen wird. Dies sei ohne Kenntnis der Ausgleichskonzeption für den Entwicklungsbereich nicht nachvollziehbar.

Die Kompensation der nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV 68a-1 ausgleichbaren Eingriffe innerhalb des Entwicklungsbereiches ergibt sich zweifelsfrei aus der vorliegenden Gesamtbilanz der zweiten Aktualisierung der Gesamtbewertung des ökologischen Eingriffs in Natur und Landschaft vom Dezember 2005 für den Entwicklungsbereich Johannisthal/Adlershof. In der Ausgleichskonzeption sind die Flächen für Ersatzmaßnahmen nach § 26 NatSchGBln verortet und die Entwicklungsziele allgemein beschrieben. Der Ausgleich wird insbesondere durch den höheren Anteil naturnaher Kammern – Aktivkammern geschaffen. Dem Einwender wird die Ausgleichskonzeption zur Verfügung gestellt.

Fazit aus dem Bebauungsplanverfahren

Das Ergebnis der öffentlichen Auslegung hat keine Auswirkungen auf den Inhalt des Bebauungsplans.

Auf dem Deckblatt vom 14. Januar 2009 wurden redaktionelle Änderungen und Ergänzungen vorgenommen, die keinen Einfluss auf die Festsetzungen des Bebauungsplans haben.

Zustimmung des Abgeordnetenhauses

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat dem Entwurf des Bebauungsplans vom 19. November 2007 am 2. April 2009 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gebilligt.

Es wird von den Überleitungsvorschriften des § 233 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 244 Abs. 1 BauGB Gebrauch gemacht. Das Bebauungsplanverfahren wird nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) zu Ende geführt.

Im Mitzeichnungsverfahren zur Festsetzung des Bebauungsplans am 22.09.2010 wurden bezüglich der Durchbindung des Melli-Beese-Rings, sowie der Aufnahme des Rad- und Fußweges an der südlichen Geltungsbereichsgrenze in den Bebauungsplan Bedenken geäußert, die am 17.04.2013 zurückgenommen wurden.

B. Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 03. November 2005 (GVBl. S. 692).

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

C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen:

Keine, da die planerischen Festsetzungen bereits umgesetzt wurden.

D. Gesamtkosten:

wie zu C.

E. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg:

Keine

F. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Keine.

Die Baumaßnahmen im Geltungsbereich sind abgeschlossen.

Die Beräumung der Fläche wurde als Ordnungsmaßnahme aus dem Treuhandvermögen finanziert.

Die Herstellung der öffentlichen Parkanlagen war Bestandteil der Maßnahme Landschaftspark Johannisthal 2. Bauabschnitt Südfuge und wurde aus dem Kapitel 1240, Titel 89472 finanziert.

Die Herstellung des Sportplatzes wurde aus Mitteln des Schul- und Sportanlagensanierungsprogramms in der Zuständigkeit des Bezirksamts Treptow – Köpenick aus Kapitel 1005, Titel 51939 finanziert.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine

G. Flächenmäßige Auswirkungen:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca.4,5 ha.

H. Auswirkungen auf die Umwelt:

Siehe Ausführungen zu II. – Umweltbericht – und III. - Auswirkungen des Bebauungsplans - .
Gegenüber dem geltenden Recht ergeben sich (mit Ausnahme der ursprünglich festgesetzten Verkehrsfläche), keine Auswirkungen auf die Umwelt.

Berlin, den 16. Oktober 2013

Michael Müller

Senator für Stadtentwicklung und Umwelt

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan XV-68a-1

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans XV-68a-1 waren teilweise grundlegende Änderungen der Planung für den Entwicklungsbereich „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ und damit verbundene Modifikationen des Erschließungs- und Freiraumsystems. Der Geltungsbereich ist Teil des geplanten Landschaftsparks Adlershof, die sogenannte „Westfuge“.

Der festgesetzte Bebauungsplan XV-68a, setzt für die „Westfuge“ Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „öffentliche Parkanlage und „öffentlicher Kinderspielplatz“ sowie einen Abschnitt des Melli-Beese-Rings als Straßenverkehrsfläche fest. Innerhalb der öffentlichen Parkanlage sollen Sammelausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in geschützte Biotope und in das Landschaftsbild realisiert werden, die an anderer Stelle der Entwicklungsmaßnahme geplant sind. Die Umsetzung der Festsetzungen in der „Westfuge“, u. a. Rückbau der vorhandenen Sportanlage, erfolgte nicht.

Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen und des verminderten Bedarfs an sozialer Infrastruktur wurde die Planung geändert.

Der Standort des Sportplatzes in der Westfuge sollte nunmehr beibehalten und als Bestandteil einer öffentlichen Grünfläche festgesetzt werden. Die Sanierung des Sportplatzes wurde auf der Grundlage einer Befreiung vom geltenden Planungsrecht des Bebauungsplans XV-68a zwischenzeitlich durchgeführt. Im Zuge dieser Befreiung wurde in begleitenden Untersuchungen nachgewiesen, dass die Sammelausgleichsmaßnahme vollständig außerhalb des Bebauungsplans XV-68a-1 im Bebauungsplan XV-68a im städtebaulichen Entwicklungsbereich „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ kompensiert werden können. Auf die Straßenverkehrsfläche und den öffentlichen Kinderspielplatz wird aus den genannten Gründen verzichtet.

Das Ergebnis der Beteiligung der Behörden führte zur Anpassung der Begründung. Nicht im Plan berücksichtigt werden konnte die Forderung nach Durchbindung des Melli-Beese-Rings, Ausweisung des Sportplatzes als öffentliche Grünfläche sowie die Aufnahme des Rad- und Fußweges an der südlichen Geltungsbereichsgrenze in den Bebauungsplan. Die in der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen zum Bebauungsplan, im Wesentlichen die Berücksichtigung naturschutzrechtlicher Regelungen betreffend, sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden

und in der Begründung berücksichtigt, führten aber zu keiner Änderung des Bebauungsplans.

Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht vorbereitet. Der Geltungsbereich befindet sich im Landschaftsschutzgebiet 48 „Ehemaliges Flugfeld Johannisthal“, dem wird mit der Festsetzung öffentliche Grünfläche Rechnung getragen.

Im Mitzeichnungsverfahren zur Festsetzung des Bebauungsplans am 22.09.2010 wurden bezüglich der Durchbindung des Melli-Beese-Rings, sowie der Aufnahme des Rad- und Fußweges an der südlichen Geltungsbereichsgrenze in den Bebauungsplan Bedenken geäußert, die am 17.04.2013 zurückgenommen wurden.

Berlin, den 16. Oktober 2013

Michael Müller
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt