Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 18/3538
22.03.2021

18. Wahlperiode

Vorlage – zur Beschlussfassung –

Entwurf des Bebauungsplans XV-68b-1 für eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ zwischen dem Landschaftspark Johannisthal, dem Eisenhutweg und der Hermann-Dorner-Allee, im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Johannisthal

Der Senat von Berlin
StadtWohn SoWo22
Tel.:90139 4209

An das Abgeordnetenhaus von Berlin
über
Senatskanzlei – G Sen –

Vorblatt

Vorlage – zur Beschlussfassung

über

den Entwurf des Bebauungsplans XV-68b-1 für eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ zwischen dem Landschaftspark Johannisthal, dem Eisenhutweg und der Hermann-Dorner-Allee, im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Johannisthal

A. Problem

Der Bebauungsplan XV-68b setzte im Jahr 2003 eine 2,3 ha große öffentliche Grünfläche und eine 3,5 ha große Fläche für ein Thermalbad fest. Die Ansiedlung eines Thermalbades wurde 2014 aufgrund von mangelndem Investoreninteresse aufgegeben. Die nunmehr zur Verfügung stehende Fläche soll für die Ansiedlung einer Gemeinschaftsschule im Rahmen der Berliner Schulbauoffensive planungsrechtlich gesichert werden.

Die Nachbarschaft zu festgesetzten Gewerbeflächen, die zu erwartenden Lärmemissionen der Hermann-Dorner-Allee, dem Eisenhutweg und von der A 113 erfordern einen lärmrobusten Städtebau.

Des Weiteren sind geschützter Trockenrasen und die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen. Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind Sicherheitsbelange bezüglich des Schulwegs zu berücksichtigen.

B. Lösung

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan XV-68b-1 mit ca. 3,5 ha Gemeinbedarfsfläche –Schule- wurde am 27.01.2016 gefasst.

Das Bebauungsplanverfahren wird mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB durchgeführt. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist zu erstellen.

Es soll eine Gemeinbedarfsfläche –Schule- festgesetzt werden. Das Baugebiet ist vollständig öffentlich erschlossen. Die zulässige Gebäudehöhe ist auf fünf Geschosse begrenzt. Textliche Festsetzungen regeln die Belange des Lärmschutzes bezüglich festgesetzter Gewerbegebiete in der Nachbarschaft und den Emissionen durch den Verkehr auf der Hermann-Dorner-Allee, dem Eisenhutweg und von der A 113.

Die Eingriffe in den vorhandenen Trockenrasen werden am Britzer Zweigkanal und im Landschaftspark selbst vollständig ausgeglichen.

Die Belange des Artenschutzes – für 3 geschützte Vogelarten werden in unmittelbarer Nähe Brutstätten angeboten, werden berücksichtigt. Die vorhandenen Baumhöhlen, die als potentielle Fledermausquartiere und als Nistplätze für Baumbrüter zu betrachten sind, werden im Ostteil des Landschaftsparks jeweils 1:1 ausgeglichen. Eine gesichtete, aber nicht nachgewiesene Mückenfledermaus, die vermutlich

dem Pappelbestand zugeordnet werden kann, wird bei Bedarf 1:4 ebenfalls ausgeglichen. Eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs.7 Nr.5 BNatSchG von den Verboten des § 44 BNatSchG Abs.1 wurde von der UNB Treptow-Köpenick am 13.07.2020 per eMail in Aussicht gestellt.

Entsprechend des geprüften Bedarfsprogramms von 2019 ist der Standort für den Bau einer Gemeinschaftsschule mit 3 Zügen Grundstufe, 6 Zügen Sekundarstufe I und 4 Zügen Sekundarstufe II einschließlich einer 6-teiligen Sporthalle vorgesehen. Auf dem künftigen Gelände der Gemeinschaftsschule wird auch Vereinssport stattfinden. Der Schulneubau, der von der HOWOGE verantwortet wird, soll im Schuljahr 2026 in Betrieb genommen werden.
Für einen sicheren Schulweg wird eine Planung beauftragt und bis zur Inbetriebnahme der Schule realisiert.

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs.2 BauGB gingen 19 Stellungnahmen ein. Davon waren 4 Stellungnahmen von betroffenen Bürgern. Der o.g. Verfahrensschritt hatte außer redaktionellen Korrekturen keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs zur Folge.

C. Alternative/ Rechtsfolgenabschätzung
Keine

D. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen
keine

E. Gesamtkosten
Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens betragen rund 142.287 €.
Für die Realisierung des Schulbaus sind lt. geprüftem Bedarfsprogramm 106.170.000 € festgestellt worden.

F. Flächenmäßige Auswirkungen
Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 3,53 ha.

G. Auswirkungen auf die Umwelt
Es besteht ein zusätzlicher Eingriff gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplans XV-68b in Natur und Landschaft. Dieser kann vollständig ausgeglichen werden. Insbesondere Belange des Artenschutzes müssen berücksichtigt werden.

H. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg
Keine

I. Zuständigkeit
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Der Senat von Berlin
Tel.:90139 4209

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin
über
Senatskanzlei – G Sen –

Vorlage

- zur Beschlussfassung -

Über den Entwurf des Bebauungsplans XV-68b-1 für eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ zwischen dem Landschaftspark Johannisthal, dem Eisenhutweg und der Hermann-Dorner-Allee, im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Johannisthal

---

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Das Abgeordnetenhaus stimmt dem vom Senat am 9. März 2021 beschlossenen Entwurf des Bebauungsplans XV-68b-1 zu.

A. Begründung

Inhaltsverzeichnis

I Planungsgegenstand ... 7

1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung ... 7

1.1 Veranlassung des Plans ... 7

1.2 Erforderlichkeit des Plans ... 7

2 Beschreibung des Plangebietes ... 8

2.1 Stadträumliche Einbindung/ Gebietsentwicklung ... 8

3 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse ... 9

3.1 Städtebauliche Situation und Bestand ... 9

3.2 Geltendes Planungsrecht ... 9

3.3 Verkehrserschließung ... 10

3.4 Technische Infrastruktur ... 11

4 Planerische Ausgangssituation ... 12

4.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung ... 12

4.2 Flächennutzungsplan ... 12

4.3 Landschaftsprogramm (LaPro) ... 13

4.4 Stadtentwicklungsplanungen ... 13

4.5 Sonstige vom Senat beschlossene Planungen ... 15

4.6 Sonstige vom Bezirk beschlossene Planungen ... 16

4.7 Angrenzende festgesetzte Bebauungspläne ... 17

4.8 Wasserschutzzone ... 18

4.9 Dienstbarkeiten ... 19

4.10 Grundbuch ... 19

5 Entwicklung der Planungsüberlegungen (planerische Vorgeschichte) ... 19

II Umweltbericht nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, § 2a BauGB ... 22

1 Einleitung ... 22

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans ... 22

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden ... 23

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ... 29

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (einschließlich Artenschutzprüfung, Biotopschutz) ... 29

2.1.1 Schutzgut Mensch ... 29

2.1.2 Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter ... 31

2.1.3 Schutzgut Boden / Altlasten ... 31

2.1.4 Schutzgut Wasser ... 32
2.1.5 Schutzgüter Klima und Luft ... 33
2.1.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen ... 33
2.1.7 Schutzgut Landschaft ... 40
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der der Planung ... 41
2.2.1 Schutzgut Mensch ... 41
2.2.2 Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter ... 44
2.2.3 Schutzgut Boden / Altlasten ... 44
2.2.4 Schutzgut Wasser ... 46
2.2.5 Schutzgüter Klima und Luft ... 46
2.2.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen ... 47
2.2.7 Schutzgut Landschaft ... 58
2.2.8 Wechselwirkungen ... 60
2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung ... 60
2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und des Ausgleichs nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB ... 60
2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung negativer Umweltwirkungen ... 60
2.4.2 Maßnahmen zur Verringerung negativer Umweltwirkungen ... 61
2.4.3 Maßnahmen zum Ausgleich negativer Umweltwirkungen ... 61
2.4.4 Biotopschutzmaßnahmen ... 62
2.4.5 Artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen ... 63
2.4.6 Eingriffsbeurteilung ... 65
2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten ... 70
3 Zusätzliche Angaben ... 71
3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung ... 71
3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung ... 72
4 Allgemein verständliche Zusammenfassung ... 73
III Planinhalt und Abwägung ... 77
1 Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung) ... 77
2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan ... 77
3 Begründung der Festsetzungen ... 77
3.1 Art der baulichen Nutzung ... 77
3.2 Maß der baulichen Nutzung / Anzahl der Vollgeschosse ... 79
3.3 überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen ... 81
3.4 Weitere Arten der Nutzung ... 82

3.5 Grünfestsetzungen 82
3.6 Versickerung und Minderung der Versiegelung 85
3.7 Immissionsschutz 86
3.8 Sonstiges 89
3.9 Hinweise 90
4 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (gem. § 1 Abs. 7 BauGB) 91
IV Auswirkungen der Planung 92
1 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten 92
2 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung . 92
3 Auswirkungen auf den Verkehr 92
3.1 Verkehrsbelastung und Leistungsfähigkeit 92
3.2 Zusammenfassende gutachterliche Einschätzung und Empfehlungen 93
4 Auswirkungen auf die Umwelt 95
V Verfahren 96
1 Zuständigkeit gemäß§ 4c AGBauGB 96
2 Einleitung des Bebauungsplanverfahrens 96
3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB 96
4 Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 ABs.1 BauGB 102
Änderungen im Nachgang zur Durchführung des Beteiligungsschritts 121
5 Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB 122
6 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 152
..... 168
Anlagen zur Vorlage an das Abgeordnetenhaus 169
Anhang 1 Textliche Festsetzungen 168
Anhang 2 Pflanzliste 170
Anhang 3 Planzeichnung 171

I Planungsgegenstand

1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

1.1 Veranlassung des Plans

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

Auf Grundlage der §§ 165 bis 171 des Baugesetzbuchs (BauGB) ist seither im Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin in den Ortsteilen Adlershof und Johannisthal eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme vorbereitet und durchgeführt worden, um das Gebiet entsprechend seiner besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung Berlins einer neuen Entwicklung zuzuführen. Gemäß § 166 BauGB müssen für einen städtebaulichen Entwicklungsbereich ohne Verzug Bebauungspläne aufgestellt werden. Dies ist für eine Teilfläche von 5,7 ha mit der Festsetzung des Bebauungsplans XV-68b am 26.01.2004 erfolgt. Der Bebauungsplan XV-68b-1 ist Teil des Bebauungsplans XV-68b und umfasst die dort festgesetzten „Flächen für Sport- und Spielanlagen“ in einer Größenordnung von rd. 35.000 m². Die Planungsziele für diese Flächen sind jedoch obsolet, da der Bau des ursprünglich geplanten Thermalbades hinfällig geworden ist.

Gleichzeitig haben sich die Rahmenbedingungen dergestalt verändert, dass aufgrund innerhalb der Entwicklungsmaßnahme und ihrer näheren Umgebung neu entstandener, bzw. noch entstehenden Wohngebiete ein verstärkter Bedarf an zusätzlicher sozialer Infrastruktur zu verzeichnen ist, der nicht mehr in den vorhandenen Einrichtungen im Bezirk Treptow-Köpenick abgedeckt werden kann. Die in den kommenden Jahren insgesamt erheblich steigenden Schülerzahlen führen zu einer entsprechenden Steigerung des Raumbedarfs. Eine Erhebung im Bezirk hatte ein Fehlkontingent sowohl bei integrierten Sekundarschulen (ISS) als auch bei Grundschulen ergeben. Im Bezirk Treptow-Köpenick sind keine ausreichenden räumlichen Reserven vorhandenen und die Flächen zur Erweiterung bestehender Schulbauten sind begrenzt, so dass die Errichtung neuer Schulen unumgänglich ist. Da das Land Berlin in der Entwicklungsmaßnahme Adlershof/Johannisthal noch über größere landeseigene Flächen verfügt, soll hier ein Schulkomplex errichtet werden, welcher nicht nur mit einer Grundschule die örtlichen Bedarfe befriedigt, sondern mit einer Gemeinschaftsschule die bezirksweiten Fehlkontingente reduziert.

1.2 Erforderlichkeit des Plans

Um diese Einrichtungen realisieren zu können, muss der festgesetzte Bebauungsplan XV-68b im Bereich der „Flächen für Sport- und Spielanlagen“ geändert werden. Hier wäre die Unterbringung des angedachten Schulstandortes im Rahmen des geltenden Planungsrechts nicht zulässig. Dies trifft insbesondere zu für

- die Zweckbestimmung „Thermalbad“ und die Spezifizierungen der zulässigen Nutzungen auf den Flächen für Sport- und Spielanlagen durch die textlichen Festsetzungen Nr. 1 und Nr. 2
- die festgesetzte Stellplatzanlage
- die überbaubare Grundstücksfläche
- das festgesetzte Maß der Nutzung

Da die Grundzüge der Planung betroffen sind, ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die damalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt hat deshalb am 27. Januar 2016 die Aufstellung des Bebauungsplans XV-68b-1 (Schulzentrum) zur Änderung des Bebauungsplan XV-68b für eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereichs beschlossen (Bekanntmachung vom 11. Februar 2016 im Amtsblatt 8. / 26.Februar 2016).

2 Beschreibung des Plangebietes

2.1 Stadträumliche Einbindung/ Gebietsentwicklung

Das Entwicklungsgebiet Adlershof/Johannisthal liegt im Bezirk Treptow-Köpenick etwa auf halber Strecke zwischen der Innenstadt und dem Flughafen Schönefeld. Auf einem Gebiet von 4,2 km² haben sich über einen Zeitraum von etwa 20 Jahren neben ca. 1.040 Unternehmen wissenschaftliche Einrichtungen angesiedelt. Von besonderer Bedeutung für die Entwicklung des Standorts war die Ansiedlung des mathematisch-naturwissenschaftlichen Campus Adlershof der Humboldt-Universität von Berlin im Zentrum des sogenannten Wissenschafts- und Technologieparks. Die Institute für Chemie, Geographie, Informatik, Mathematik, Physik und Psychologie haben hier ihren Sitz und waren Motor für die weitere Entwicklung. Insgesamt ist das Gebiet der Entwicklungsmaßnahme einer der erfolgreichsten Standorte für Hochtechnologie in Deutschland und weiterhin auch Berlins größter Medienstandort.

Das Entwicklungsgebiet war von Beginn an als urban geprägter Raum zum Leben und nicht nur zum Arbeiten konzipiert worden. Insgesamt sind innerhalb der Entwicklungsmaßnahme 2100 Wohneinheiten fertiggestellt und 900 befinden sich im Bau. Davon sind ca. 500 Studentenwohnungen bzw. Wohnheimplätze. Zudem gibt es in der Entwicklungsmaßnahme noch Überlegungen zu weiteren Projekten, in denen 2400 Wohnungen entstehen sollen.

Das Bebauungsplangebiet XV-68b-1 befindet sich am südlichen Rand der Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Ortsteil Johannisthal, unmittelbar an der Ortsteilgrenze zu Adlershof, die entlang der Hermann-Dorner-Allee verläuft. Somit liegt das Plangebiet nicht weit von den neuen Wohngebieten aber auch von den ursprünglichen Siedlungsgebieten Johannisthals entfernt.

Stadträumlich hat die nähere Umgebung des Bebauungsplangebiets je nach Himmelsrichtung einen sehr unterschiedlichen Charakter. So schließt im Norden der 68 ha große Landschaftspark Johannisthal mit seinem offenen – wenn auch in weiten Teilen geschützten - Landschaftsraum und einer Vielzahl von Spiel-, Sport- und Freizeitnutzungen an.

Im Westen flankiert die gut 80 m breite sogenannte Südfuge des Landschaftsparks das Plangebiet mit dem unmittelbar am Geltungsbereich verlaufendem Fuß- und Radweg, die den Landschaftspark an den Eisenhutweg anbindet. Das Einfamilienhausgebiet „Wohnen am Landschaftspark“ sowie die mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshäuser am Kreisverkehrsplatz wirken über diesen öffentlichen Raum der Südfuge hinweg.

Der Osten und Süden des Plangebiets ist oder wird jenseits der jeweiligen Straßen heute durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Entlang der Rudower-Chaussee und der Hermann-Dorner- Allee sind im Laufe der Planaufstellung weitere Bürogebäude entstanden bzw. im Bau.

Zwischen dem Kreisverkehrsplatz Eisenhutweg und dem Porsche-Zentrum Berlin ist ein fünf- bis achtgeschossiger Büro- und Geschäftshauskomplex entstanden, durch den der städtische Kontext entlang des Eisenhutwegs hergestellt worden ist. Im Umfeld des Geltungsbereichs sind somit alle ehemaligen Brachflächen bebaut. Die südlich angrenzende Autobahn (A 113), die hier in Hochlage verläuft, weil sie den angrenzenden Teltowkanal überbrücken muss, dominiert dadurch nicht mehr das Plangebiet, beeinträchtigt es aber weiterhin mit ihren entsprechenden Emissionen.

3 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-68b-1 umfasst eine Fläche von rund 3,5 ha zwischen dem Landschaftspark Johannisthal, dem Eisenhutweg und der Hermann-Dorner-Allee im Bezirk Treptow- Köpenick, Ortsteil Johannisthal.

Im Kreuzungsbereich Eisenhutweg/Hermann-Dorner–Allee ist nach Fertigstellung der Straßenbaumaßnahmen der Geltungsbereich XV-68b-1 gegenüber dem Geltungsbereich XV-68b um die heutigen Flurstücke 1272 und 7449 erweitert worden, während das Flurstück 7574 nunmehr außerhalb des Geltungsbereichs liegt. Es ist zwischenzeitlich als öffentliches Straßenland gewidmet worden.

Alle Flächen innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich im Eigentum des Landes Berlin.

3.1 Städtebauliche Situation und Bestand

Innerhalb seines Geltungsbereichs stellt sich das Plangebiet als eine oberflächig beräumte Brache mit heterogenem Baumbestand dar. Eine mittig im Plangebiet verlaufende Pappelreihe markiert den ehemaligen Flugplatzrand. Hier verlief einst die ehemalige Straße Am Flugplatz (heute Flurstück 7254). In dieser ehemaligen Straße hat innerhalb des Plangebiets keine Beräumung von Medien stattgefunden, so dass sich dort noch alle Leitungen wie z.B. die Trinkwasserleitungen (totgelegte Versorgungsleitung DN 80) funktionslos im Boden befinden.

Am südlichen Abschnitt der Hermann-Dorner-Allee befindet sich eine Tiefenanode für die GASAG Berliner Gaswerke Aktiengesellschaft. In unmittelbarer Nachbarschaft steht die oberirdische Netzstation von Vattenfall. Die daraus resultierenden Belastungen des Grundstücks sind unter Punkt 3.9 und 3.10 nachzulesen.

Zur sonstigen technischen Infrastruktur siehe Punkt 2.6.

Südlich der ehemaligen Straße Am Flugplatz sind ein größerer Obstbaumbestand sowie solitäre Wallnussbäume vorhanden, die noch aus der Nutzung als Kleingartenkolonie stammen. Dieser Bereich der ehemaligen Kleingartenanlage liegt mit bis zu 32,8 m NHN tiefer als die umgebenden Straßen. Zum Eisenhutweg beträgt der Höhensprung bis zu 3,50 m.

Die genaue Beschreibung des Vegetationsbestandes und der vorhandenen Fauna ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

3.2 Geltendes Planungsrecht

Für das Bebauungsplangebiet XV-68b-1 hat der Bebauungsplan XV-68b als Art der Nutzung Flächen für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Thermalbad“ festgesetzt. Der Katalog der zulässigen Nutzungen ist textlich differenziert. Das Maß der baulichen Nutzung ist auf eine Grundfläche von 9000 m² und eine Geschossfläche von 9000 m² begrenzt. Das Baufenster für die überbaubare Grundstücksfläche ist zeichnerisch mit Baugrenzen eher mittig auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen festgelegt worden. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen beträgt 16 m über Gehweg. Des Weiteren ist an der Grenze zur öffentlichen Parkanlage eine Fläche mit Pflanzbindung sowie an der Hermann-Dorner-Allee eine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Schließlich regelt der Bebauungsplan ökologische Standards wie Dachbegrünung, Regenwasserversickerung, Anpflanzung einer Mindestanzahl von Bäumen und regelt Anforderungen an die Befestigung von Wegen.

Der festgesetzte Bebauungsplan XV-68b weist gegenüber der Plangrundlage des Bebauungsplans XV-68b-1 in Folge von Flurstückneubildungen durchgängig andere Flurstückbezeichnungen auf.

3.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist im Süden durch den Eisenhutweg und im Osten durch die Hermann-Dorner-Allee erschlossen. Beide Straßen sind als öffentliche Straßen in den letzten Jahren neu- bzw. ausgebaut worden und Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes von Berlin. Der Eisenhutweg ist in einer Breite von 20,20 m ausgebaut und mit beidseitigen Geh- und Radwegen und Parkbuchten ausgestattet. Die Hermann-Dorner-Allee ist in einer Breite von 23,00 m neu hergestellt worden, verfügt beidseitig über separate Geh- und Radwege. An der Hermann-Dorner-Allee stehen Parkstände am Fahrbahnrand und am Eisenhutweg Parkbuchten am Fahrbahnrand zur Verfügung.

Die Hermann-Dorner-Allee verbindet den Groß-Berliner Damm mit der Anschlussstelle Adlershof der Bundesautobahn A 113. Damit ist das Plangebiet in einer Entfernung von nur 700 m an das Autobahnnetz angeschlossen.

Nach gutachterlicher Einschätzung (LK Argus: Verkehrsuntersuchung für 3 Bebauungspläne in Adlershof B-Plan XV-53a-2, B-Plan XV-55a-1-2, B-Plan XV-68b-1, 23. Oktober 2017) deutet die Hermann-Dorner-Allee aufgrund ihrer Gestaltung auf ein hohes Geschwindigkeitsniveau hin (keine Einmündungen von Norden, breite Fahrbahn, Vorfahrtsrecht, langer Sichtkorridor mit 700 m Gerade).

Laut Gutachten bietet sich dem Fußverkehr durch die Erschließung der Grünflächen mit Fußwegen ein gutes Netz im Umfeld des Plangebiets. So verläuft der Fuß- und Radweg innerhalb der Südfuge des Landschaftsparks unmittelbar im Westen an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzend. Der Gehweg in der Hermann-Dorner-Allee ist allerdings zwischen Straßengrenze und Radwegrand nur 2,0 m breit. Dies wird gutachterlich kritisch gesehen: „Damit wird das Mindestmaß nach der AV Geh- und Radwege angewendet. Da der Radweg direkt anschließt, überlappen sich die Sicherheitsräume von Geh- und Radweg vollständig. Ein Begegnen von mehreren Personen ist nur unter Inanspruchnahme des Radweges möglich. In Bezug auf die geplante Nutzung mit Schülern und Sporttreibenden sind sich begegnende Personengruppen der Normalfall. Dies gilt auch für den Radverkehr. Konflikte im Seitenraum zwischen beiden Gruppen sind wahrscheinlich.“ Der Kreuzungsbereich Herman-Dorner-Allee / Rudower Chaussee / Eisenhutweg ist barrierefrei ausgebaut und mit einer Lichtsignalanlage und Fußgängerfurten versehen. Eine konfliktfreie Querung der Hauptstraßen ist hier im Grundsatz möglich, allerdings ist laut gutachterlicher Einschätzung die Querungslänge bei „der Furt über die Hermann-Dorner-Allee mit 17 m besonders für jüngere Schüler sehr weit. Rechtsabbiegende Kfz werden dort bedingt verträglich freigegeben, was ein geringeres Sicherheitsgefühl für schwache Verkehrsteilnehmer bedeutet.“ (vgl. auch Kapitel II. 2.2.1 und IV.3.).

Auf dem Eisenhutweg verkehrt die Buslinie 160, die vom S-Bahnhof Schönweide nach Altglienicke fährt. Haltestellen nahe dem Plangebiet befinden sich am Akeleiweg und an der James-Franck-Straße. In fußläufiger Entfernung (Rudower Chaussee/Wegedorn-straße) verkehren die Buslinien 162 und 164. Ebenfalls in fußläufiger Entfernung an der Karl-Ziegler-Straße haben die beiden Straßenbahnlinien 61 und 63 ihre vorläufige Endhaltestelle. Die Durchbindung der Straßenbahn über den Groß-Berliner Damm bis zum S-Bahnhof Schöneweide befindet sich derzeit im Bau. Künftig sollen die Straßenbahnlinien 17, 61 und 63 die Strecke bedienen.

Die Hermann-Dorner-Allee und der Eisenhutweg sind mit jeweils beidseitig ausgebauten Radwegen ausgestattet und Bestandteil des Radwegenetzes. Gleiches gilt auch für die angrenzende Rudower Chaussee, die eine Verbindung zum S-Bahnhof Adlershof herstellt, das heißt für den Fahrradverkehr ist das Plangebiet gut erreichbar.

3.4 Technische Infrastruktur

Außerhalb des Geltungsbereichs

In den beiden angrenzenden Straßen sind alle Medien vorhanden.

Hermann-Dorner-Allee

Elektrotrasse:

Es befinden sich 2 x 10 kV Stromtrassen und 3 x 1 kV Leitungen im Straßenraum von Stromnetz Berlin (ein Unternehmen von Vattenfall)

Fernwärme:

In der Straße verläuft eine Fernwärmetrasse DN 300/ 500 der Blockheizkraftwerks-Träger- und Betreibergesellschaft mbH Berlin (BTB).

Telekommunikation:

Es ist eine Kabeltrasse der Deutschen Telekom AG bestehend aus 4 Rohren DN 110 verlegt worden.

Regenwasser:

Im Straßenraum verläuft der Regenwasserkanal DN 1.600 der Berliner Wasserbetriebe.
Er steht für die Ableitung des Regenwassers aus dem Bebauungsplangebiet nicht zur Verfügung

Schmutzwasser:

Die Schmutzwasserentsorgung kann über den Schmutzwasserkanal DN 200 der Berliner Wasserbetriebe im Rahmen der Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutzwassers sichergestellt werden.

Trinkwasser:

Im Straßenraum befindet sich die Trinkwasserleitung DN 100 der Berliner Wasserbetriebe, die die Trinkwasserversorgung des Plangebiets ermöglicht.

Eisenhutweg

Elektrotrasse:

Es befinden sich 6 x 10 kV Stromtrassen und eine 1 kV Leitung im Straßenland sowie zusätzlich eine 110 kV Hochspannungstrasse von Stromnetz Berlin (ein Unternehmen von Vattenfall).

Fernwärme:

In der Straße verläuft eine Fernwärmetrasse DN 300 / 500 der Blockheizkraftwerks-Träger- und Betreibergesellschaft mbH Berlin (BTB)

Telekommunikation:

Es sind zwei Kabeltrassen der Deutschen Telekom AG bestehend aus einmal 6 und einmal 4 Rohren DN 110 sowie eine Kabeltrasse der COLT Telecom bestehend aus 4 Rohren DN 110 in der Straße verlegt worden.

Regenwasser:

Im Straßenraum verläuft der Regenwasserkanal DN 1600 der Berliner Wasserbetriebe. Dieser steht für die Ableitung des Regenwassers aus dem Plangebiet nicht zur Verfügung.

Schmutzwasser:

Die Schmutzwasserentsorgung kann über den Schmutzwasserkanal DN 300 der Berliner Wasserbetriebe (BWB) im Rahmen der Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutzwassers sichergestellt werden.
Die beiden Abwasserdruckleitungen der BWB (1x ADL DN 1.000, 1x ADL DN 900) sind in Betrieb und müssen erhalten bleiben. Zur Schmutzwasserableitung aus dem Bebauungsplangebiet steht nur der Schmutzwasserkanal zur Verfügung. In eine Abwasserdruckrohrleitung wird grundsätzlich nicht direkt eingeleitet.

Trinkwasser:

Im Straßenraum befindet sich die Trinkwasserhauptleitung DN 600 der Berliner Wasserbetriebe, die die Trinkwasserversorgung des Plangebiets ermöglicht. Sie steht für Hausanschlüsse nicht zur Verfügung.

Gas:

Im Eisenhutweg liegt die Hochdruckgasleitung DN 800 der NBB Netzgesellschaft Berlin Brandenburg
An der Hermann-Dorner-Allee befindet sich eine Tiefenanode der GASAG / NBB auf Teilen der Flurstücke 7573, 6319 und 1171. Die Tiefenanode dient dem kathodischen Korrosionsschutz der Hochdruckgasleitung DN 800 im Eisenhutweg. Die Anlage ist vollständig unterirdisch verlegt

In direkter Nachbarschaft zur Hermann-Dorner-Allee befindet sich eine Netzstation der Stromnetz Berlin GmbH/ Vattenfall ebenfalls auf dem Flurstück 6319. Es handelt sich um die Station N 30460, die am 25.03.2010 als Ersatz für die kundeneigene Station Ü 56320 in Betrieb gegangen ist.

4 Planerische Ausgangssituation

4.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Für den Bebauungsplan ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Raumordnungsgesetz insbesondere aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 15. Dezember 2007 (GVBl. S. 629). Die vorrangige Siedlungsentwicklung soll innerhalb raumordnerisch festgelegter Siedlungsbereiche erfolgen. Der Innenentwicklung ist Vorrang vor der Außenentwicklung bei Erhalt und Umgestaltung des baulichen Bestandes einzuräumen. Dabei sollen die Entwicklung verkehrssparender Siedlungsstrukturen berücksichtigt, der innerstädtische Einzelhandel gestärkt und die verbrauchernahe Grundversorgung gesichert werden (§ 5 Abs. 1-4 LEPro).

Am 1. Juli 2019 hat der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) den LEP B-B abgelöst (Veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Berlin (GVBl. Berlin Nr.16) vom 29. Juni 2019). Das Plangebiet liegt nach der Festlegungskarte 1 des LEP HR im „Gestaltungsraum Siedlung“.
Der Bebauungsplan ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan Berlin (FNP Berlin) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), der zuletzt am 3.März 2020 (ABl. S. 1683) geändert worden ist wird

die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XV-68b-1 als Wohnbaufläche W3, überlagert mit dem Symbol für Schule dargestellt. Für die Wohnbaufläche W3 ist eine GFZ Obergrenze von 0,8 festgelegt. Am südlichen Rand des Geltungsbereichs verläuft die Grenze des Wasserschutzgebietes. An der westlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenze diejenige des Landschaftsschutzgebietes.

4.3 Landschaftsprogramm (LaPro)

Das Landschaftsprogramm/Artenschutzprogramm vom 17. Juni 2016 (ABl. S. 1314) stellt Entwicklungsziele und Maßnahmen zur Umsetzung, gegliedert nach den vier Bereichen Naturhaushalt / Umweltschutz, Biotop- und Artenschutz, Landschaftsbild sowie Erholung und Freiraumnutzung dar. Die Aussagen zum Landschaftsprogramm und seine Berücksichtigung sind im Umweltbericht im Kapitel II. der Begründung nachzuvollziehen.

4.4 Stadtentwicklungsplanungen

Stadtentwicklungspläne (StEP) sind Instrumente der informellen städtebaulichen Planung. In den StEPs werden für die Gesamtstadt Leitlinien und Zielsetzungen für unterschiedliche Themenfelder erarbeitet.

Stadtentwicklungsplan Verkehr

Der StEP Verkehr ist ein strategisch orientiertes Handlungskonzept und wurde am 29.März 2011 vom Senat beschlossen. Leitbild und Ziele münden in konkrete Handlungsempfehlungen für die Mobilitätspolitik des Landes.

Übergeordnetes Straßennetz Bestand 2025 (Stand November 2016):

Die Hermann-Dorner-Allee mit Anschluss an die A 113 sowie der Eisenhutweg sind als Straße Stufe III (örtliche Straßenverbindung) dargestellt.

Als Bestand eingetragen ist auch der Verlauf der Bundesautobahn A 113 südlich des Plangebiets – allerdings ohne planerische Aussage.

Übergeordnetes Straßennetz Planung 2025 (Stand November 2016):

Die Hermann-Dorner-Allee mit Anschluss an die A 113 sowie der Eisenhutweg sind als Straße Stufe III (örtliche Straßenverbindung) dargestellt.

Für den unmittelbaren Geltungsbereich des Bebauungsplans werden keine Aussagen getroffen.

Im Netz für den öffentlichen Verkehr bis 2025 ist die Straßenbahnverbindung auf dem Groß-Berliner Damm zwischen Sterndamm/Schöneweide und der heute ausgebauten Straßenbahntrasse bis zur Wendeschleife in der Nähe des Plangebiets an der Karl-Ziegler-Straße als Planung/Realisierung dargestellt.

Stadtentwicklungsplan Zentren

Der Senat von Berlin hat am 12. März 2019 den Stadtentwicklungsplan „Zentren 2030“ (StEP Zentren 2030) beschlossen. Die vorrangigen Ziele des StEP Zentren sind die Stärkung der städtischen Zentren, Sicherung einer wohnungsnahen Grundversorgung sowie die stadtzentrenverträgliche Integration von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen. Der Geltungsbereich liegt außerhalb der gekennzeichneten Zentren.

Stadtentwicklungsplan Klima

Der Berliner Senat hat am 31.Mai 2011 den StEP Klima beschlossen. Oberstes Ziel des StEP Klima ist die Lebensqualität in der Stadt unter dem Vorzeichen des Klimawandels zu sichern. Er untersucht die Auswirkungen und identifiziert grundlegende Handlungsfelder hinsichtlich Bioklima,

Grün- und Freiflächen und Gewässerqualität und Starkregen. Im Maßnahmenplan Bioklima ist das Plangebiet nicht als prioritärer Handlungsraum gekennzeichnet. Der Maßnahmenplan zu Grün- und Freiflächen stellt in Bezug auf das Thema der „Stadtbäume im Siedlungsraum“ das Bebauungsplangebiet als „Übrige Grün- und Freiflächen“ dar, ohne einen aktuellen oder perspektivischen Handlungsbedarf anzugeben. In Bezug auf die Gewässerqualität und Starkregen liegt das Plangebiet zwar nicht erkennbar in einem Handlungsraum, im zweiten Maßnahmenplan (S.22 des StEP) ist hier aber eine Ausweitung der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung verzeichnet. Die Berücksichtigung der Ziele des StEP Klima sind im Umweltbericht Kapitel II der Begründung dargelegt.

Stadtentwicklungsplan KONKRET - Klimaanpassung in der wachsenden Stadt

Der StEP Klima KONKRET vom Juni 2016 ergänzt den 2011 beschlossenen Stadtentwicklungsplan Klima, profiliert und vertieft dessen Inhalte und liefert Handreichungen für die Praxis. Der ergänzende StEP fokussiert sich dabei auf die immer häufiger auftretenden Wetterextremen Hitzetage/Tropennächte (Urbane Hitze) und Starkregen (Urbane Überflutung) und beschreibt verschiedene Anpassungsmaßnahmen.

Zudem sind Maßnahmen- und Strategiebündel für sieben in Berlin gängige Baustruktur- und Flächentypen entwickelt worden. Zu diesen Stadtstrukturtypen zählen neben der verdichteten Blockrandbebauung, der Nachverdichtung von Zeilenbebauung, dem Geschosswohnungsneubau, Schulen, Gewerbe und Industrie auch Straßen und Plätze und Grün- und Freiflächen. Für jeden Baustrukturtyp werden spezielle Anpassungspotenziale aufgezeigt und beschrieben.

Ein weiteres Ziel ist eine Anpassung in Form von No-Regret-Maßnahmen, die auch ohne den Klimawandel sozial, ökonomisch und ökologisch sinnvoll sind. Daher sind im StEP Klima KONKRET Instrumente und Wege enthalten, um die Anpassungen auf allen Planungsebenen in Prozesse, Programme und Projekte einzubinden.

Insgesamt sind die Maßnahmenempfehlungen jedoch nicht räumlich auf einzelne Stadtteile Berlins spezifiziert, wie zum Beispiel Adlershof.

Mit den textlichen Festsetzungen 1 bis 9 sowie der GRZ von 0,6 setzt der Bebauungsplan Ziele des StEP Klima Konkret um, indem er Belange wie Begrenzung der Versiegelung, Entkoppelung von der Regenwasserkanalisation, Versickerung, Verdunstungskühlung, Schaffung von Begrünung und Biomasse, Beschattung durch Bäume berücksichtigt.

Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030

Der StEP Wohnen 2030 vom 20. August 2019, benennt die stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Leitlinien und Ziele sowie Strategien und Handlungsfelder für Neubau- und Bestandsentwicklung bis 2030. Er zeigt die wesentlichen Flächenpotentiale für Wohnungsneubau in Berlin, trifft Aussagen zum erforderlichen Umfang und zur Verteilung in der Stadt und ist Grundlage für angebots- und nachfragegerechte wohnungspolitische Instrumente und Maßnahmen sowie für die Bauleitplanung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt aufgrund der schematisierten Darstellung innerhalb des Neubaubereichs Johannisthal/ Adlershof, eines der 16 neuen Stadtquartiere. Im Geltungsbereich sind jedoch keine Standorte für den Wohnungsbau, sondern mit der Festsetzung einer Schule relevante Wohnfolgeeinrichtungen vorgesehen.

Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030

Im Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 vom 30. April 2019 ist das Areal innerhalb eines Bereichs, für den eine Stärkung des Schwerpunktes Produktion in Verknüpfung mit Wissenschaft / Forschung angestrebt wird sowie Flächen für den produktionsgeprägten Bereich –EpB Gebiete enthält. Dabei handelt es sich um einen der drei räumlichen Schwerpunkte innerhalb

Berlins mit besonderer Nähe zwischen Wissenschaft und Produktion, deren Verzahnung weiterentwickelt werden soll (Standort Adlershof mit dem Wissenschafts- und Technologiepark Adlershof in Verbindung mit den Einrichtungen der Humboldt Universität und der Hochschule für Technik und Wirtschaft). Entsprechend sind im Plan „Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen verschiedenen Brachen aus dem naturwissenschaftlichen Sektor als Wissenschaftliche Einrichtungen bzw. als Forschungseinrichtungen in unterschiedlicher Größenordnung dargestellt.

Aufgrund der Darstellungssystematik werden aber keine konkreten Aussagen zum Geltungsbereich getroffen.

4.5 Sonstige vom Senat beschlossene Planungen

Planwerk Südostraum Berlin

Das Planwerk Südostraum Stand Juni 2009 sieht für Adlershof eine wichtige Steuerungsaufgabe bei der für die Entwicklung von Gewerbestandorten vor. Adlershof soll als Stadtteil der Wissenschaft und Wirtschaft und damit als bedeutender Innovationspool des Metropolenraums Berlin-Brandenburg weiterentwickelt werden. Das Planwerk stellt innerhalb des Geltungsbereichs eine Fläche für eine übergeordnete Planung mit einer groben Baustruktur dar.

Lärmminderungsplan

Berlin hat aufgrund des § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetzes – BimSchG ("Lärmaktionspläne" - Umsetzung der EG-Umgebungslärmrichtlinie) im Jahr 2008 einen ersten gesamtstädtischen Lärmaktionsplan aufgestellt. Dieser Plan wurde mit dem Lärmaktionsplan 2013-2018 und dem Lärmaktionsplan 2019-2023 fortgeschrieben, der am 23. Juni 2020 vom Senat von Berlin beschlossen wurde. Mit dem Aktionsplan werden Maßnahmen zur Reduzierung der Belastungen durch Verkehrslärm im Ballungsraum Berlin vorgestellt. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Konzept- oder Modellgebieten des Lärmaktionsplans 2019-2023.

Im Begleittext zum Lärmaktionsplan 2019-2023 werden u. a. grundlegende Anforderungen und Voraussetzungen für die Planung von lärmsensiblen Nutzungen in Abhängigkeit der Höhe der Lärmimmissionen formuliert. Die Lärmminderungsplanung nimmt Bezug auf die strategische Lärmkarte. Die strategischen Lärmkarten aus dem Jahr 2017 weisen für einen schmalen Streifen entlang des Eisenhutwegs einen Tag-Abend-Nacht-Lärmindex LDEN von bis zu 70 dB(A). Damit handelt es sich gemäß Tabelle 2 der „Handreichung zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der räumlichen Planung – Aspekt Lärmminderung“ für diesen südlichen Randbereich um einen Bereich mit hoher Lärmbelastung. Der Lärmindex nimmt nach Norden bis etwa hälftig mit 60 – 65 dB(A) bzw. 55-60 dB(A) ab. Angesichts der geplanten Schulnutzung ist der Nachtindex nicht von Interesse.

Luftreinhalteplan 2018-2020

Die zweite Fortschreibung des Luftreinhalteplans wurde am 23.Juli 2019 im Senat von Berlin beschlossen.

Da in Berlin Überschreitungen von Luftqualitätsgrenzwerten für Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid und des kommenden Zielwertes für Benzo[a]pyren auftreten, musste der bisherige Luftreinhalteplan fortgeschrieben werden.

Aufbauend auf umfangreichen Analysen der Ursachen der hohen Luftbelastungen enthält der Luftreinhalteplan mit Stand vom 23.Juli 2019 zusätzliche Maßnahmen, um die Luftqualität weiter zu verbessern und den Zeitraum und das Ausmaß der Überschreitung der Grenzwerte insbeson-

dere auf besonders stark belasteten Straßen so weit wie möglich zu reduzieren. Die vorgeschlagenen Maßnahmen betreffen die Handlungsfelder Stadtplanung, Verkehr, Wärmeversorgung, Baustellen, Industrie und Gewerbe.

Schulentwicklungsplan für das Land Berlin 2014 – 2018

Mit dem Schulentwicklungsplan (30. Juni 2015) stellt der Senat von Berlin seine Ziele für die Weiterentwicklung des Schulwesens in den kommenden fünf Jahren vor und beschreibt den gegenwärtigen und zukünftigen Schulbedarf. Ziel der Schulentwicklungsplanung (innere und äußere Schulentwicklung) ist, die Nachfrageentwicklung an Schulplätzen sowohl in quantitativer als auch qualitativer Hinsicht zu befriedigen. Grundlage für die Erstellung des Schulentwicklungsplans für das Land Berlin sind die Regelungen des § 105, Abs. 3 des Schulgesetzes für das Land Berlin (SchulG).

Das anhaltende Wachstum der Berliner Bevölkerung schlägt sich auch in der Entwicklung der Schülerzahlen nieder. Bei den Grundschulen und den Grundstufen von Integrierten Sekundarschulen (ISS) und Gemeinschaftsschulen werden im Bezirk Treptow-Köpenick bis zum Schuljahr 2022/23 besonders starke Steigerungen der Schülerzahlen von rd. 40 % gerechnet, bei Integrierten Sekundarschulen mit über 30 %. Der Plan attestiert dem Bezirk Treptow-Köpenick, dass „über die bisher geplanten Maßnahmen hinaus weitere Kapazitätserhöhungen notwendig“ sind.

Der Schulentwicklungsplan des Landes Berlin macht keine Aussagen zu Standorten. Dies ist Aufgabe der Schulentwicklungspläne der Bezirke.

4.6 Sonstige vom Bezirk beschlossene Planungen

Schulentwicklungsplan Treptow-Köpenick 2016-2021

Der Schulentwicklungsplan (beschlossen am 12. Juli 2016 durch den Bezirksamtsbeschluss 474/16) des Bezirks Treptow-Köpenick definiert anhand aktueller demographischer Trends und Entwicklungen die Bedarfe an Schulplätzen und wird künftig jährlich evaluiert. Über die Ergebnisse wird dem Schulausschuss berichtet. Der Plan konkretisiert den Berliner Schulentwicklungsplan und macht standortgenaue Angaben zu Ausbau und Neubau der Kapazitäten.

Laut Schulentwicklungsplanung Treptow-Köpenick werden insgesamt 396 zusätzliche Grundschulplätze im Raum Adlershof benötigt werden. Kleinere Bauvorhaben im Umfeld sind in diese Berechnungen noch nicht eingeflossen. Diese sollen zum Großteil durch die geplante neue nunmehr dreizügige Grundschule in Adlershof auf dem Gelände des ehemals vorgesehenen Thermalbades gedeckt werden. Darüber hinaus sollen 6 der fehlenden 8,7 Züge für Integrierte Sekundarstufen in einem Neubau auf der WISTA-Fläche (gemeint ist die ehemalige Thermalbadfläche) untergebracht werden.

Ein wesentliches Ziel der bezirklichen Schulplanung ist darüber hinaus die enge und auch räumliche Kooperation mit ergänzenden bzw. weiterführenden Bildungsangeboten.

Ein originärer Bildungspartner ist dabei die außerschulische Bildung und Weiterbildung. Ziel ist die Deckung der Bedarfe der Schulen an qualitativ hochwertigen Ergänzungsangeboten im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang und damit der Ausbau der bildungspolitisch sinnvollen Kooperationen.

So soll bei Schulneubauten der Raumbedarf der ergänzenden Angebote (hier u.a. Volkshochschule und Musikschule) bei der Planung berücksichtigt werden, um bedarfsgerechte Ergänzungsangebote zu ermöglichen und den Bildungsstandort an sich zu qualifizieren.

Damit wird auch der insgesamt angestrebten Kooperation zwischen den unterschiedlichen Infrastrukturangeboten des Landes/Bezirkes entsprochen, um eine bedarfsgerechte Versorgung sicherzustellen bzw. flexibel auf Veränderungen reagieren zu können.

Bereichsentwicklungsplanung

Zentren- und Einzelhandelskonzept

Das Zentren- und Einzelhandelskonzept 2016 für den Bezirk Treptow-Köpenick ist durch Beschlussfassung des Bezirksamts am 21. Juni 2016/BA-Vorlage 470/2016 und am 21.Juli 2016 von der BVV als fachlicher Teilplan der Bereichsentwicklungsplanung (BEP) und als Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelskonzepts 2009 von der Bezirksverordnetenversammlung Treptow-Köpenick beschlossen worden. Es ist als Ergebnis einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Der Geltungsbereich liegt außerhalb der im Konzept dargestellten zentralen Versorgungsbereichen und deren Einzugsbereiche. Durch die vorgesehene Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche sind von der Planung keine Auswirkungen verbunden, die Belange des Zentrenkonzepts berühren.

Radwegekonzept

Das Radwegekonzept ist im Rahmen der Bereichsentwicklungsplanung als Fachplan „Öffentlicher Raum und Verkehr“ Teilplan Radverkehr Radwegekonzept Treptow-Köpenick 2010 durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick und die Bezirksverordnetenversammlung im Mai 2011 beschlossen worden. Es unterscheidet zwischen Hauptroutennetz und Nebenroutennetz. Das Plangebiet ist dreiseitig (Eisenhutweg, Hermann-Dorner-Allee und im Norden der Landschaftspark Johannisthal/Adlershof) vom Nebenroutennetz umgeben, die an das Hauptroutennetz in der Rudower Chaussee bzw. dem Ernst-Ruska-Ufer anschließen.

Uferkonzeption

Die Uferkonzeption Treptow-Köpenick vom 28.Mai 2015 ist ein landschaftsplanerisches Konzept der bezirklichen Bereichsentwicklungsplanung zur stadträumlichen Qualifizierung der Uferlagen im Bezirk Treptow-Köpenick.
In unmittelbarer Nähe befindet sich der Teltowkanal. Aus dem Raum heraus sind Strukturen zu schaffen, die eine Zugänglichkeit des Uferbereichs ermöglichen und diesen attraktiver machen.

Soziales Infrastrukturkonzept SIKo 2016 (Stand Dezember 2017) Treptow-Köpenick

Die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Treptow-Köpenick von Berlin hat das Soziale Infrastrukturkonzept SIKo 2016 (Stand Dezember 2017) am 16. Mai 2019 als fachlichen Teilplan der Bereichsentwicklungsplanung beschlossen (Drs-Nr. VIII/0618).
Schwerpunkte des SIKo 2016 sind die Aktualisierung des Datenstandes und die Flächensicherung für die als Folge des immensen Wohnungsbaus benötigte soziale und grüne Folgeinfrastruktur.
Der hier vorgelegte Schulstandort entspricht der bezirklichen Konzeption und ist im SIKo 2016, Stand Dez. 2017, vermerkt.

4.7 Angrenzende festgesetzte Bebauungspläne

Bebauungsplan XV-68a

Der nördlich an den Geltungsbereich angrenzende Bebauungsplan XV-68a ist am 18. Dezember 2002 festgesetzt worden und dient im Wesentlichen der Sicherung des Natur- und Landschaftsparks Johannisthal/ Adlershof. Dieser hat innerhalb der Entwicklungsmaßnahme Berlin-

Johannisthal/ Adlershof unter anderem die Funktion einer zentralen Sammelausgleichsmaßnahme zum Ersatz für die Eingriffe in Natur und Landschaft der Bebauungspläne innerhalb des Entwicklungsbereiches.

Bebauungsplan XV-68b

Der am 16. Mai 2006 festgesetzte Bebauungsplan hat neben der Festsetzung von Flächen für Sport – und Spielanlagen für ein Thermalbad die Sicherung der Südfuge zum Gegenstand. Als Bestandteil des Landschaftsparks Johannisthal/ Adlershof grenzt diese öffentliche Grünfläche westlich an den Änderungsbereich des Bebauungsplans XV-68b-1 an.

Bebauungsplan XV-52

Der am 12. Mai 2003 festgesetzte Bebauungsplan beinhaltet ein differenziertes öffentliches Erschließungsstraßenraster, darunter Abschnitte der unmittelbar östlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-68b-1 m angrenzenden Hermann-Dorner-Allee. Im Geltungsbereich XV-52 liegen drei Sondergebiete für Forschung, mehrere Kerngebiete entlang der Rudower Chaussee, eine Vielzahl von unterschiedlich geprägten und gegliederten Gewerbegebieten, ein Mischgebiet an der Hermann-Dorner-Allee sowie öffentliche Parkanlagen und Promenaden. Das Gewerbegebiet 7, das Vis-a-Vis dem Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-68b-1 liegt, ist in seinen Nutzungen als Gewerbegebiet (mit Ausnahme des Ausschlusses von Lagerplätzen und Lagerhäusern) planungsrechtlich nicht eingeschränkt. Dies gilt auch für Lärmemissionen.

Bebauungsplan XV-53b

Der am 23.Juni 2006 festgesetzte Bebauungsplan XV-53b grenzt südlich an den Geltungsbereich das Bebauungsplans XV-68b-1 mit der öffentlichen Straßenverkehrsfläche des Eisenhutwegs an. Weiter westlich und räumlich getrennt durch den Bebauungsplan XV-68b, setzt der Bebauungsplan Mischgebiete sowie Allgemeine Wohngebiete fest.

4.8 Wasserschutzzone

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-68b-1 liegt gemäß Verordnung vom 31. August 1999 (GVBl. S. 522) in der Wasserschutzzone IIIB des Wasserwerks Johannisthal/ Altglienicke. Der darin festgelegte Katalog der verbotenen Handlungen und Maßnahmen ist in § 8 Abs.1 der Wasserschutzgebietsverordnung geregelt und umfasst 21 Unterpunkte. Unzulässig ist demnach beispielsweise das Einleiten von Abwasser in den Untergrund, das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Materialien, insbesondere zum Straßen-, Wasser- und Wegebau, unmittelbar auf den Untergrund, Stellplätze müssen versiegelt werden.

Mit der vorläufigen Anordnung zum Vollzug der Wasserschutzverordnung war jedoch eine Verschiebung der Schutzzonen nach Westen erfolgt, so dass das Plangebiet über einen Zeitraum von mehreren Jahren außerhalb der Schutzzonen lag. Diese vorläufige Anordnung vom 18.Januar 2013 ist am 18. Januar 2016 bis zum 04.03.2017 verlängert worden (ABl. Nr. 9 vom 04.03.2016) und nunmehr abgelaufen.

Nach Ablauf der vorläufigen Anordnung vom 18. Januar 2016 gilt ab dem 17. März 2017 wieder vollumfänglich die Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal vom 31.August 1999 (GVBl. S. 522), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 06. April 2009 (GVBl. S. 168) geändert worden ist. Eine Aufhebung dieses Wasserschutzgebiets ist nicht vorgesehen, da es für die Trinkwasserversorgung Berlins zukünftig benötigt wird (wachsende Stadt). Das für die Ausweisung von Wasserschutzgebieten zuständige Referat II E der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz bereitet deshalb derzeit die Ausweisung eines Vorbehaltsgebiets zur Trinkwassergewinnung mit den Grenzen der am 17. März 2017 abgelaufenen vorläufigen Anordnung vor (ohne Schutzzone II).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-68b-1 befindet sich zwar innerhalb der Grenzen der derzeit wieder geltenden Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal, jedoch außerhalb der Grenzen des vorgesehenen zukünftigen Vorbehaltsgebiets, so dass nach Aussage der zuständigen Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz II D keine wasserschutzgebietsspezifischen Betrachtungen bzw. Festlegungen erfolgen müssen.

4.9 Dienstbarkeiten

Das Land Berlin hat für die GASAG die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit mit folgendem Inhalt mit Datum vom 21.Februar 2011 bewilligt:

„Der jeweilige Grundstückseigentümer ist verpflichtet, auf der im anliegenden Lageplan näher bezeichneten und farblich markierten Teilfläche der belasteten Grundstücke eine von der GASAG Berliner Gaswerke Aktiengesellschaft errichtete und betriebene Tiefenanode mit Zuführungskabeln unentgeltlich zu dulden. Die Duldung erstreckt sich auch auf deren ggfs. erforderlich werdende Veränderung und Erneuerung der Anlagen.

Auf der Schutzfläche von ca. 802 m² um die Tiefenanode dürfen keine Bauwerke mit erdverlegten, stahlbewehrten Betonbauelementen wie Fundamente oder Fundamentplatten und metallenen Bauteilen wie Erdersystemen errichtet und keine Rammarbeiten ausgeführt werden. Ausgenommen sind leichte Verdichtungsarbeiten zur Herstellung von Wegebefestigungen.

Im Radius von 2,0 m um die Tiefenanode sowie im 2,0 m breiten Schutzstreifen über den Kabeln darf keine Überbauung, Überlagerung oder Überpflanzung mit Tiefwurzlern erfolgen. In diesem Schutzbereich dürfen die Geländehöhen ohne Zustimmung der GASAG AG nicht verändert werden.

Überfahrten oder Parkplätze für Schwerlastverkehr dürfen nur nach Abstimmung mit der GASAG AG und der Erfüllung von auferlegten Schutzmaßnahmen errichtet werden.

Den Beauftragten der Berechtigten ist das Betreten und Befahren der Grundstücke zum Zwecke der Ausführung von Überprüfungs-, Wartungs-, Instandsetzungs-, Erneuerungs- und Änderungsarbeiten an der Tiefenanode jederzeit zu gestatten, wobei Lageänderungen an dieser nur in Abstimmung mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer vorgenommen werden dürfen und Lageänderungen von mehr als 2 m ausgeschlossen sind, sofern die Ausübungsfläche dadurch überschritten wird. Die damit verbundenen Kosten trägt die Berechtigte. Die Ausübung des Rechtes kann Dritten überlassen werden.“

Das Land Berlin hat zudem für Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für ein Netzstationsrecht mit Datum vom 3.Februar 2010 bewilligt:

4.10 Grundbuch

Im Grundbuch Treptow von Berlin Blatt 24594N in Abt. II ist eine Belastung des Grundstücks auf den Flurstücken 6319, 6323 (jetzt 7573 und 7574) und 1171 für die Berliner Gaswerke Aktiengesellschaft für die persönliche Dienstbarkeit eingetragen.

Im Grundbuch Treptow von Berlin Blatt 24594N in Abt. II ist eine Belastung des Grundstücks für Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH für die persönliche Dienstbarkeit eingetragen.

5 Entwicklung der Planungsüberlegungen (planerische Vorgeschichte)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans war ursprünglich Bestandteil des Bebauungsplanentwurfs XV-68, der den Landschaftspark Johannisthal insbesondere als Fläche für die Sammelausgleichsmaßnahmen der Entwicklungsmaßnahme sichern sollte. Der südliche Zugangsbereich, die

sogenannte Südfuge, als Bestandteil des Landschaftsparks Johannisthal unterlag aber konzeptionellen Änderungen, die eine Teilung in die Bebauungsplanentwürfe XV-68a und XV-68b erforderlich machte. Der Bebauungsplan XV-68a ist bereits am 18.Dezember 2002 festgesetzt worden.

Im Rahmen des Bebauungsverfahrens XV-68b war die Festsetzung von Sportanlagen mit der Zweckbestimmung Sport- und Freizeitzentrum beziehungsweise Tennis auf der Westseite der Südfuge zugunsten der Errichtung eines Thermalbades (Flächen für Spiel- und Sportanlagen) aufgegeben worden. Zudem sind die Planungen für diese Spiel- und Sportanlagen mit Rücksicht auf die damals geplante und heute realisierte Wohnnutzung im westlich angrenzenden Bebauungsplan XV-53b wegen der erwarteten Lärmemissionen von der West auf die Ostseite der ursprünglichen Südfuge verlegt worden. Zwischen dem allgemeinen Wohngebiet bzw. Mischgebiet und dem festgesetzten Thermalbad bildet damit die öffentliche Grünfläche (Südfuge) einen Puffer.

Nachdem der Investor für das Thermalbad von der Realisierung des Bades Abstand genommen hatte und es sich auch nicht abzeichnete, dass ein anderer Investor oder das Land Berlin selbst – die Berliner Bäderbetriebe z.B.- ein solches Vorhaben realisieren würde, stand das landeseigene Grundstück für andere Nutzungen offen.

Zwar waren schon immer die Bedarfe an sozialer Infrastruktur mit dem Bau und der Planung von Wohnungen innerhalb der Entwicklungsmaßnahme zu ermitteln und abzudecken. Sie konnten jedoch bis in die letzten Jahre im Bestand bzw. durch Neubau (im Bereich der Kitas) abgedeckt werden. Durch die zunehmende Dringlichkeit zur Schaffung weiteren Wohnraumes in Berlin, im Bezirk Treptow-Köpenick und damit auch innerhalb der Entwicklungsmaßnahme ist aber der Bedarf an sozialer Infrastruktur so gestiegen, dass er nicht mehr in vorhandenen Einrichtungen des Bezirks befriedigt werden kann. Insgesamt sind innerhalb der Entwicklungsmaßnahme 2100 Wohneinheiten fertiggestellt worden und weitere 900 Wohnungen befinden sich im Bau. Davon sind ca. 500 Studentenwohnungen bzw. Wohnheimplätze. Zudem gibt es in der Entwicklungsmaßnahme noch Planungen zu Projekten, in denen kurz- bis mittelfristig 2400 Wohnungen entstehen sollen. Neue Anlagen und Bauten der sozialen Infrastruktur sollen nicht nur die Versorgung der mehr als 20.000 Menschen sichern, die heute in Berlin Adlershof arbeiten, forschen und wohnen, sondern auch die durch die o.g. Vorhaben erst entstehenden zukünftigen Bedarfe befriedigen.

2014 wurde in der Schulplanungsregion Johannisthal von einem zukünftigen Fehlbedarf von rd. 150 Grundschulplätzen ausgegangen. Dieser wird sich nach dem aktuellen Schulmonitoring bis 2022 auf gut 403 Plätze, das entspricht 2,8 Zügen erhöhen. Darüber hinaus wurde mit einem Fehlen von rd. 7,4 Zügen (lt. Schulmonitoring vom 19. Februar 2019, 14,5 Züge für das Jahr 2022) im Bereich der Integrierten Sekundarschulen gerechnet. Vor diesem Hintergrund hatte sich die damalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt mit der damaligen Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft und dem Schulamt des Bezirks Treptow-Köpenick zum Bedarf an Schülerplätzen und dem weiteren Vorgehen zur Bedarfsdeckung abgestimmt. Man verständigte sich darauf, dass ein gemeinsamer Schulstandort für eine Grundschule und eine integrierte Sekundarschule (ISS) innerhalb der Entwicklungsmaßnahme auf einem landeseigenen Grundstück entwickelt werden sollte. Durch die damalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt sowie die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft wurden in Abstimmung mit dem zuständigen Schulamt des Bezirks Treptow-Köpenick und der Adlershof Projekt GmbH im städtebaulichen Entwicklungsgebiet Berlin-Johannisthal/Adlershof fünf Standorte sowie ein weiterer im näheren Umfeld des Entwicklungsbereiches für einen Schulstandort vorgeschlagen.

Nach Abwägung der Interessen kristallisierte sich der Standort innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV-68b heraus. Für diesen Standort sprachen die Verfügbarkeit der Fläche, die Größe der mit rd. 3,5 ha für ausreichend erachteten Fläche, die Nähe zu den bereits entstandenen, bzw. noch entstehenden Wohngebieten und die relativ gute verkehrliche Erschließung.

Dementsprechend sollen im Rahmen des Änderungsverfahrens die planungsrechtliche Vorraussetzung für den Schulstandort mit den dazugehörigen Sportanlagen geschaffen werden. Die Zielvorgaben für das Schulzentrum sind seit der Einleitung des Verfahrens hinsichtlich der Anzahl der vorgesehenen Züge erhöht worden. Auch ist in Bezug auf den Typus des Schulzentrums die Trennung von Grundschule und ISS mit gymnasialer Oberstufe zugunsten einer Gemeinschaftsschule aufgegeben worden. Die Gemeinschaftsschule umfasst sowohl die Grundstufe als auch die Sekundarstufen I und II. Sie soll im Rahmen der Berliner Schulbauoffensive als Compartmentschule durch die Landeseigene Wohnungsbaugesellschaft HOWOGE realisiert werden.

II Umweltbericht nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, § 2a BauGB

1 Einleitung

Der Umweltbericht beinhaltet zum Verfahrensschritt nach § 4 Abs. 2 BauGB die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Planvorhabens auf der Basis des abgestimmten Bebauungsplanentwurfs.

Er fußt u.a. auf den Ergebnissen der Erhebungen geschützter Biotope und Bäume, der Fauna und der Eingriffsbewertung. Ergänzende Erhebungen zu vermuteten Fledermausvorkommen in Baumhöhlen wurden im Frühjahr 2018 vorgenommen.

Darüber hinaus fanden die Fachgutachten zur Prüfung artenschutzrechtlicher Belange, zu Lärmimmissionen sowie die Berechnungen zur Muldenversickerung sowie ein Fachgutachten zur Beurteilung der Luftbelastungen Berücksichtigung.

Der Umweltbericht orientiert sich an der Gliederung der Anlage 1 zum Baugesetzbuch sowie der Mustergliederung zur Begründung von Bebauungsplänen in Berlin.

Da der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan XV-68b, aus dem der Bebauungsplan XV-68b-1 durch Teilung hervorging, vor der BauGB-Novelle aus dem Jahr 2017 erfolgte, orientieren sich die Inhalte der Umweltprüfung sowie die Gliederung des Berichtes an der BauGB-Fassung vor der Novelle 2017. Gleiches gilt für die Grundlage zur Bewertung von Eingriffen. Auch hier kommt das Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin („Auhagen-Methode“) mit dem Stand 2013 zur Anwendung.

Im Falle von Änderungen der Inhalte des Bebauungsplans wurden Anpassungen des Umweltberichtes vorgenommen.

Die durchgeführte frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB diente neben der Unterrichtung über die Planung auch dazu, Hinweise zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erhalten. Der hier vorgelegte Umweltbericht beachtet die im Rahmen dieses Beteiligungsschrittes vorgebrachten und nach erfolgter Abwägung und Ergänzungen berücksichtigten Anregungen und Bedenken.

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Vorbemerkungen

Der Bebauungsplanentwurf XV-68b-1 überplant einen Teilbereich des rechtskräftig festgesetzten Bebauungsplans XV-68b. Der Geltungsbereich umfasst die dort festgesetzten Flächen für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Thermalbad“ in einer Größenordnung von 3,53 ha. Um auf den Flächen eine Gemeinschaftsschule mit Grundschule, Sekundarstufen und gymnasialer Oberstufe errichten zu können, muss der festgesetzte Bebauungsplan XV-68b im Bereich der Flächen für Sport- und Spielanlagen geändert werden. Da die Grundzüge der Planung betroffen sind, ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Der Bebauungsplan ist Teil der Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof. Der Entwicklungsbereich, einschließlich seiner Anpassungsgebiete, umfasste mit förmlicher Festlegung im Jahr 1994 ca. 420 ha. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen wurde das Gebiet in mehrere Bebauungspläne aufgeteilt. Dabei ergab 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.

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

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

gesichert. Für die Eingriffe, die nicht in den Baugebieten selbst ausgeglichen werden konnten, stellte der Landschaftspark innerhalb der Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ die zentrale Sammelausgleichsmaßnahme zum Ersatz für die Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 1a BauGB) dar, einschließlich der Ersatzmaßnahmen für gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 28 NatSchGBln (vor 2009 noch § 26a NatSchGBln) der umliegenden Baufelder bzw. Bebauungspläne des Entwicklungsbereichs.

Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplanentwurf XV-68b-1 sieht für den rund 3,53 ha großen Geltungsbereich die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ vor. Ziel ist die Errichtung eine Gemeinschaftsschule mit einer 3-zügigen Grundstufe, einer 6-zügigen Sekundarstufe und einer 4-zügigen gymnasialen Oberstufe inklusive der dem Nutzungszweck dienenden Nebenanlagen, Erschließungsflächen, gedeckten und ungedeckten Sportanlagen sowie Freianlagen und Freiflächen.

Festgesetzt werden sollen eine GRZ von 0,6 sowie maximal fünf Vollgeschosse. Auf die Festsetzung einer absoluten Höhe wird verzichtet, um einen Spielraum bei der Gebäudeplanung zu sichern. Die überbaubaren Grundstückflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Darüber hinaus werden umfangreiche textliche Festsetzungen mit Umweltbelangen getroffen, wie Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung, Begrenzung der GRZ-Überschreitung, vollständige Versickerung von Niederschlägen innerhalb des Geltungsbereichs, Herstellung von Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau, passive Lärmschutzmaßnahmen sowie zulässige Brennstoffe.

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

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

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

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

- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes

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

Die übergeordneten Ziele des BNatSchG werden in der schutzgutbezogenen Umweltprüfung berücksichtigt. In dem gebotenen Rahmen werden Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele eingebracht. Dazu gehören insbesondere Festsetzungen zu Baumpflanzungen, zur Dach- und Fassadenbegrünung, die Begrenzung der GRZ-Überschreitung, die Versickerung von Niederschlägen innerhalb des Geltungsbereichs sowie Maßnahmen des Arten- und Biotopschutzes auf externer Fläche.

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).

§ 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Da für das Planungsgebiet bereits Baurecht besteht, ist bei der Kompensationsermittlung nicht auf den Bestand, sondern auf das zulässige Maß des bestehenden Baurechts abzuheben. Nur die Differenz zwischen dem bestehenden und dem darüberhinausgehenden, neu zu schaffenden Planungsrecht ist auszugleichen (§ 1a Abs. 3 BauGB).

Die Bewertung des naturschutzrechtlichen Eingriffs erfolgte unter den Maßgaben des § 1a BauGB entsprechend dem Berliner Bewertungsverfahren (Auhagen-Modell, Stand Leitfaden 2013) auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs.

Die Ergebnisse der Eingriffsbewertung und die entwickelten Maßnahmen zur Eingriffsminderung, zum Ausgleich und Ersatz sind Teil des vorliegenden Umweltberichtes. Im Detail ist die Eingriffsbewertung in einem gesonderten Eingriffsgutachten dargestellt.

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

Im Ergebnis der vorgenommenen Prüfungen wurde festgestellt, dass Eingriffe in den Naturhaushalt und den Schutzgutkomplex Landschaftsbild/Erholung durch die getroffenen Festsetzungen wirksam gemindert und plangebietsintern ausgeglichen werden können. Darüber hinaus sind Verstöße gegen den gesetzlichen Biotopsschutz (Eingriffe in geschützte Trockenrasen) zu verzeichnen, für die jedoch eine Ausnahme gemäß § 30 Abs. 3 bzw. eine Befreiung (§ 67 BNatSchG) in Betracht kommen, sofern eine Kompensation auf externer Fläche erfolgt. Eingriffe in geschützte Bäume erfordern Fällgenehmigungen und entsprechende Ersatzpflanzungen.

Besonderer Artenschutz

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 muss sichergestellt sein, dass das in der Bauleitplanung in Aussicht genommene Vorhaben die tatbestandlichen Voraussetzungen eines der Verbote des § 44 Abs. 1 des BNatSchG der nach § 7 Abs. 2 (13 b) BNatSchG besonders

geschützter Arten nicht erfüllt. Ein Eintreten der in § 44 BNatSchG verbotenen Beeinträchtigungen der besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten kann z.B. durch geeignete Schutz-, Verhinderungs- und Vorbeugemaßnahmen vermieden werden. Sofern Verbotstatbestände erfüllt sind, kann die Rechtmäßigkeit hergestellt werden, wenn eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG zugelassen werden kann. Die Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen zur Erteilung der Ausnahme ist dann ebenfalls Gegenstand der artenschutzrechtlichen Bewertung.

Da es sich hier um ein Vorhaben gemäß § 30 bzw. 33 BauGB handelt, sind die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote auf „europäisch" geschützte Arten (Anhang IV der FFH-RL) und europäische Vogelarten beschränkt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kommen gefährdete europäische Vogelarten vor. Vorkommen von Fledermausquartieren (Baumhöhlen) sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Eine Betrachtung artenschutzrechtlicher Belange wurde entsprechend vorgenommen. Durch geeignete Maßnahmen in räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Geltungsbereich kann eine Ausnahmelage gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG geschaffen werden.

Landschaftsprogramm / Artenschutzprogramm Berlin

FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 15. September 2020 (ABl. S. 5060). FNP - Stand März 2020 - Aktueller Stand September 2020 in Vorbereitung, wird die Fläche als Wohnbaufläche W3, überlagert mit dem Symbol für Schule dargestellt, was dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans XV-68b-1 entspricht. Diese Nutzung ist auch für die Berücksichtigung der Aussagen des aktualisierten Landschafts- und Artenschutzprogramms Berlin relevant (LaPro 2016).

Folgende Inhalte aus dem LaPro, vom 29. Juli 1994, zuletzt geändert am 17. Juni 2016, finden Eingang in die Planung bzw. die Bewertung der Umweltwirkungen:

Naturhaushalt / Umweltschutz

Das Plangebiet ist der Kategorie „Siedlungsgebiet" zuzuordnen. Dafür werden u.a. folgende Maßnahmen vorgesehen:

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

Das Bebauungsplangebiet ist nicht als Vorsorgegebiet für Luftreinhaltung, Klimaschutz oder Bodenschutz gekennzeichnet, befindet sich aber nach Programmplan im Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes Johannisthal. Hierfür gilt:

- Sicherung eines guten mengenmäßigen und chemischen Zustands des Grundwassers

- Vermeidung von Bodenversiegelungen
- Verstärkte Überprüfung und Überwachung grundwassergefährdender Anlagen, ggf. Verlagerung einzelner Betriebe
- Keine Neuansiedlung von potenziell grundwassergefährdenden Anlagen
- Vorrangig Altlastensuche und –sanierung
- Besonderer Schutz von bestehenden Gewässern mit Grundwasseranschluss
- Vermeidung von dauerhaften Grundwasserfreilegungen
- Keine Verwendung von wassergefährdenden Stoffen bei Baumaßnahmen

Bezüglich der Schutzbestimmungen der Verordnung zum Wasserschutzgebiet (WSG) Johannisthal Altglienicke vom 31.August 1999 gelten für die betroffene Schutzzone IIIB gesonderte Regelungen, die Berücksichtigung finden. Im Ergebnis müssen, gemäß Aussage der zuständigen Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz IID, keine wasserschutzgebietsspezifischen Betrachtungen bzw. Festlegungen erfolgen (nachrichtlich übernommen aus Kap. II. 2.1.4).

Biotop- und Artenschutz, Biotopverbund

Im Programmplan Biotop- und Artenschutz ist das Planungsgebiet als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen dargestellt. Es gelten u.a. die folgenden Ziele:

- Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biotischen Vielfalt
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestandes
- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen

In der „Arbeitskarte Biotopverbund“ (Überlagerung von derzeitigen Kern- und Verbindungsflächen der Zielarten in Berlin 2009) wird das Plangebiet in Verbindung mit dem Landschaftspark Johannisthal als derzeitige Kernfläche des Biotopverbundes für die Lebensraumkomplexe von Arten der Grünanlagenbiotope und ruderalen Standorte geführt. Als Zielarten des Biotopverbundes werden die Marderartige Mauerbiene (auf 2/3 der Fläche, nördlich) und die Blauflügelige Ödlandschrecke genannt (nur nördlicher Randbereich zum Landschaftspark).

Dabei ist zu berücksichtigen, dass für das Plangebiet bereits ein Baurecht besteht und sich die eigentliche Kernfläche des Biotopverbundes für diese Arten in den angrenzenden Schutzgebieten befindet, die zum Ausgleich für die Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof geschaffen wurden.

Landschaftsbild

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

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung
- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge

- Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturflächen (Dach- und Wandbegrünung, Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen)
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente; Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung

Der angrenzende Landschaftspark ist als prägende oder gliedernde Grün- und Freifläche eingestuft und wird dem Gestalttyp „Heide- und Magerrasen“ zugeordnet.

Erholung und Freiraumnutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Programmplan für Erholung und Freiraumnutzung als „sonstige Freifläche“ eingestuft. Hierfür werden folgende Ziele genannt:

- Integration und Entwicklung erholungswirksamer Freiraumstrukturen und Freiraumverbindungen
- Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten bei Nutzungsänderung

Zusätzlich wird die Fläche unter der Kategorie „Nutzungsänderung gemäß Flächennutzungsplan“ eingestuft. Dabei sind die folgenden Anforderungen an Wohnquartiere sowie sonstige Siedlungsgebiete zu berücksichtigen:

- Anlage zusammenhängender Grünflächen / Parkanlagen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten (wohnungs- und siedlungsnahes Grün)
- Anlage nutzbarer privater und halböffentlicher Freiräume
- Anbindung / Verknüpfung mit übergeordneten Grünzügen und Wegen
- Entsprechende Maßnahmenbündel für sonstige Siedlungsgebiete sind zu berücksichtigen

Zur Umsetzung der Zielsetzungen des Landschaftsprogramms werden textliche Festsetzungen zur GRZ-Überschreitung (Bodenschutz), zur Begrünung des Schulstandortes mit Bäumen, zur Dachflächen- und Fassadenbegrünung, zur Anlage einer Vorgartenzone (Biotop- und Artenschutz, Klimaschutz, Landschaftsbild) und zur Versickerung von Niederschlagswasser (Boden- und Grundwasserschutz) in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Schulstandort ermöglicht Spiel und Sport im Freiraum für den eingeschränkten Nutzerkreis der Schülerschaft und ggf. für den Vereinssport. Mit seiner Lage am Landschaftspark Johannisthal bestehen darüber hinaus ideale Möglichkeiten der sportlichen, spielerischen und umweltbildnerischen Aktivitäten im direkten Schulumfeld (Erholung und Freiraumnutzung). Eine Pflanzliste, mit einer für den Schulstandort geeigneten Artenauswahl, ist dem Begründungstext beigefügt (Arten- und Biotopschutz, Landschaftsbild/Erholung).

Baumschutzverordnung

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

Der Eingriff in den geschützten Baumbestand wurde gesondert bilanziert und ist im Detail dem Eingriffsgutachten zu entnehmen. Im Ergebnis der Prüfung können die Eingriffe in den geschützten Baumbestand durch die textliche Festsetzung zur Neupflanzung von Bäumen mit einem Mindest-Stammumfang von 18-20 cm vollständig kompensiert werden.

Bundesbodenschutzgesetz, Baugesetzbuch

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

Im Ergebnis der Prüfung werden textliche Festsetzungen zur Begrenzung der GRZ-Überschreitung und zur Versickerung von Niederschlagswasser in den Bebauungsplan aufgenommen. Wege sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Außerdem ergeben sich durch die Planung einer Gemeinschaftsschule für die Klassen 1-12 auf einem Standort Synergieeffekte für die Planung und zukünftige Nutzung. Die Flächeninanspruchnahme wird reduziert, da Sport- und Pausenflächen gemeinsam genutzt werden können.

Bundesimmissionsschutzgesetz und seine Verordnungen

Zweck des Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Für die Bauleitplanung wird in § 50 BImSchG der Planungsgrundsatz festgelegt, wonach von schädlichen Immissionen hervorgerufene Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden sollen.

Die Prüfung dieser Sachverhalte erfolgte im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens. Im Ergebnis wurde eine textliche Festsetzung zum Schutz der Schulnutzung vor Verkehrslärm aufgenommen, die die baulichen Anforderungen an Außenbauteile der Gebäude zum Schutz vor Außenlärm regelt. Im Februar 2019 wurde vom Akustikbüro ALB eine Luftschadstoffuntersuchung vorgelegt. Entsprechend der Untersuchung bestehen aus lufthygienischer Sicht keine Bedenken gegen die Errichtung der Gemeinschaftsschule im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-68b-1.

Wasserhaushaltsgesetz

Das Wasserhaushaltsgesetz und das Berliner Wassergesetz regeln den Umgang und die Benutzung von Oberflächen- und Grundwasser und verfolgen die Ziele einer nachhaltigen Bewirtschaftung, um die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen (§ 1 WHG).

Den Zielen einer nachhaltigen Bewirtschaftung wird im Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Niederschlagsversickerung in Baugebieten nachgekommen. Die rechtlichen und aktuellen behördlichen Vorgaben zur Wasserschutzzone IIIB des Wasserschutzgebiets (WSG) Johannisthal/ Altglienicke werden berücksichtigt.

Denkmalschutzgesetz Berlin

Denkmale sind nach Maßgabe dieses Gesetzes zu schützen, zu erhalten, zu pflegen und wissenschaftlich zu erforschen. Der Denkmalgedanke und das Wissen über Denkmale sind zu verbreiten. Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind in die städtebauliche Entwicklung, Landespflege und Landesplanung einzubeziehen und bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen angemessen zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Umweltprüfung konnten keine eingetragenen Bau-, Boden-, Gartendenkmale oder Denkmalbereiche innerhalb oder direkt angrenzend an den Geltungsbereich ermittelt werden. Somit können nachteilige Umweltwirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ausgeschlossen werden.

Weitere Fachplanungen / angrenzende Bebauungspläne / Planfeststellungen

Aussagen zu Inhalten und zur Berücksichtigung von Stadtentwicklungsplanungen, dem Planwerk Südostraum Berlin und weiteren bezirklichen Planungen sowie zu angrenzenden Bebauungsplänen sind den Kap. I 3.4 bis I 3.7 zu entnehmen.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

Bei der Bestandsaufnahme des Umweltzustandes fanden die vorliegenden umwelt- und naturschutzfachlichen Gutachten zum Bebauungsplan XV-68b Berücksichtigung, wobei relevante Inhalte geprüft und ggf. aktualisiert bzw. ergänzt wurden:

- Bebauungsplan XV-68b. Ökologische Eingriffs-/Ausgleichsbewertung (bgmr Landschaftsarchitekten, Juni 2003).
- Berlin-Johannisthal/Adlershof. Bausteine zur Ausgleichskonzeption. Aktualisierung der Gesamtbewertung des ökologischen Eingriffs in Natur und Landschaft für das Entwicklungsgebiet (bgmr Landschaftsarchitekten, Oktober 2010).

Darüber hinaus wurden Daten aus dem Umweltatlas herangezogen und Erhebungen / Untersuchungen im Hinblick auf den gesetzlichen Biotopschutz, den Baumschutz, den Artenschutz, den Baugrund, den Verkehr sowie die Lärm- und Luftbelastung ausgewertet.

2.1.1 Schutzgut Mensch

Menschliche Gesundheit

Auf der Grundlage der in Kapitel I.1. und 2. ausführlich beschriebenen geplanten Nutzungen des Plangebietes und seiner Umgebung ist im Rahmen der Bestandserhebung für die menschliche Gesundheit zu prüfen, inwieweit sich die Luft- und Lärmimmissionen der angrenzenden gewerblichen und verkehrlichen Nutzungen nachteilig auf die geplante Schulnutzung auswirken. Diesbezüglich sind die Vorbelastungen auf der Fläche zu ermitteln.

Darüber hinaus sind die Lärmwirkungen durch den zukünftigen Schulbetrieb und die Nutzung der Sportflächen auf die umgebenden Nutzungen zu beurteilen.

Außerdem sind die Verkehrserschließung und die Verkehrssicherheit für den Schulweg von Bedeutung.

Verkehrssicherheit Schulweg

Die Verkehrserschließung des Plangebiets wird in Kapitel I.2.5 erläutert.

Nach gutachterlicher Einschätzung (LK Argus: Verkehrsuntersuchung für drei Bebauungspläne in Adlershof B-Plan XV-53a-2, B-Plan XV-55a-1-2, B-Plan XV-68b-1, 23. Oktober 2017, sowie in der Schulwegeuntersuchung zum XV-68b-1 vom 14. August 2019) wird der vorhandene Gehweg entlang der Hermann-Dorner-Allee mit einer Breite von 2 m bei Aufnahme des Schulbetriebs als zu schmal eingeschätzt. Konflikte mit dem unmittelbar angrenzenden Radweg sind zu erwarten. Der Kreuzungsbereich Herman-Dorner-Allee / Rudower Chaussee / Eisenhutweg ist barrierefrei ausgebaut und mit einer Lichtsignalanlage und Fußgängerfurten versehen. Eine konfliktfreie Querung der Hauptstraßen könnte aufgrund der Querungslänge der Fußgängerfurt über die Hermann-Dorner-Allee (17 m) und aufgrund der Regelungen für rechtsabbiegende Kfz bei jüngeren oder schwä-

cheren Verkehrsteilnehmern ein geringeres Sicherheitsgefühl hervorrufen. Maßnahmen zur Entschärfung möglicher Konfliktsituationen bzw. zur Verbesserung der Sicherheit des Schulweges sind vorzusehen (vgl. Kapitel II. 2.2.1).

Die Erreichbarkeit des zukünftigen Schulstandortes via Fahrrad wird als gut eingeschätzt. Bus- und Straßenbahnhaltestellen sind in fußläufiger Entfernung erreichbar.

Schallimmissionen

Die bestehenden Vorbelastungen wurden im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens durch ALB (20.02.2018) untersucht. Für eine künftige Schulnutzung sind die ermittelten Vorbelastungspegel für den Tag von Bedeutung.

Die Berechnungen zum **Straßenverkehrslärm** zeigen, dass der schalltechnische Orientierungswert tags für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) – für die Gemeinbedarfsfläche "Schule" heranziehbar – bereits im Prognosenullfall tags im gesamten Plangebiet überschritten wird. Die höchsten Überschreitungen sind am Freifeldpunkt in unmittelbarer Nähe zur Kreuzung Eisenhutweg und Hermann-Dorner-Allee zu verzeichnen.

Im Rahmen der Untersuchungen zum **Gewerbelärm** stellt ALB fest, dass für die an das Bebauungsplangebiet unmittelbar angrenzenden sensiblen Nutzungen tagsüber folgende gewerblich verursachte Vorbelastungen festzustellen sind:

- Wohnbebauung nördlich des Eisenhutweges Tag ca. 51 dB(A)
- Mischgebiet nördlich und westlich der Melli-Beese-Straße Tag ca. 51 dB(A)
- Wohnbebauung östlich der Straße 196 Tag ca. 51 dB(A)
- Öffentlicher Park Tag ca. 50 dB(A)

Aus dem Vergleich der Vorbelastungspegel mit den Orientierungswerten wird deutlich, dass tagsüber eine gewerblich bedingte Geräuschvorbelastung berücksichtigt werden muss.

Luftimmissionen

Ein gesondertes Gutachten zu Luftbelastungen wurde von ALB, Akustikbüro Berlin (12.2.2019) vorgelegt.

Es wurden Ausbreitungsberechnungen mit dem Screening-Modell IMMI (Sem/Luft) für den Prognoseplanfall auf der Grundlage der Verkehrsprognose 2030 und eines Worst-Case-Ansatzes für die Bebauung (geschlossene Baukörper mit maximal 18 m über Gehweg entlang der straßennahen Baugrenze) durchgeführt. Weitere Grundlagen waren eine Windstatistik und die Hintergrundbelastung im Jahr 2018 im Untersuchungsgebiet.

Hinsichtlich der Fahrzeugflottenzusammensetzung wurde das Prognosejahr 2020 zugrunde gelegt. Tendenziell nehmen die spezifischen Auspuffemissionen der Fahrzeuge in den späteren Jahren ab, weil der Anteil der Kraftfahrzeuge mit strengeren Emissionsbegrenzungen weiter zunimmt.

Geltendes Planungsrecht gemäß Bebauungsplan XV-68b

Für das geltende Planungsrecht liegen keine Immissionsgutachten vor. Aus den Festsetzungen zur Thermalbadnutzung und der Fläche für 300 Stellplätze lässt sich jedoch ableiten, dass während der Öffnungszeiten des Thermalbades mit nachteiligen Wirkungen der geplanten sportlichen Nutzungen innerhalb der Freianlagen (Lärm), aber vor allem durch An- und Abfahrten von Kraftfahrzeugen (Luft- und Lärmbelastungen) zu rechnen wäre.

Erholungsnutzung

Bezüglich der Erholungsnutzung ist die vorhandene und zukünftige Bedeutung des Plangebietes für die Erholung einzuschätzen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt im Norden und Westen an den Landschaftspark Johannisthal mit der Südfuge und seinen Aktivbändern an und ist über Fuß- und Radwege unmittelbar mit diesem verbunden.

Gegenwärtig wird das Plangebiet bevorzugt als Durchgangsbereich und für den Kurzaufenthalt genutzt (mit dem Rad, zu Fuß).

Die planungsrechtlich festgesetzte Nutzung als Sportanlage (Thermalbad) mit umgebenden Grünflächen und Erschließungsflächen (300 Stellplätze) ermöglicht eine Erholungsnutzung für einen eingeschränkten Nutzerkreis.

2.1.2 Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter

Gemäß Abfrage in der Denkmaldatenbank Berlin sind keine eingetragenen Bau-, Boden-, Gartendenkmale oder Denkmalbereiche innerhalb oder direkt angrenzend an den Geltungsbereich zu verzeichnen. Im Beteiligungsverfahren wurden keine Hinweise oder weitere Anregungen gegeben.

2.1.3 Schutzgut Boden / Altlasten

Boden

Die Böden im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind ausschließlich anthropogen überprägt (vgl. Umweltatlas Berlin 2010, Karte 01.01). Nördlich sind sie durch die ehemalige Flugplatznutzung, südlich durch die ehemalige kleingärtnerische Nutzung beeinflusst. Die Gebäude aus dieser Zeit wurden entfernt. An der südöstlichen Grundstücksecke befinden sich eine Tiefenanode der GASAG sowie ein Trafohäuschen.

Die meist sandigen Böden sind weder ertragreich, noch naturnah oder selten zu bewerten. Die Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt ist mittel, das Vermögen zur Nährstoff- und auch zur Schadstoffspeicherung hingegen gering, ebenso wie die Lebensraumfunktion für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften sowie die Archivfunktion für die Naturgeschichte (vgl. Umweltatlas Berlin 2010, Karten 01.12). Die Böden des Geltungsbereichs werden insgesamt als gering schutzwürdig eingestuft (ebd., Planungshinweise zum Bodenschutz 2010). Somit sind für die Planung die allgemeinen Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen; es gelten die allgemeinen gesetzlichen Anforderungen des Bodenschutzes.

Geltendes Planungsrecht gemäß Bebauungsplan XV-68b

Unter Berücksichtigung der planungsrechtlich möglichen Nutzung (rechtskräftiger Bebauungsplan XV-68b) ergibt sich ein Versiegelungsgrad von ca. 45 % durch die festgesetzte überbaubare Grundfläche von 9.000 m² und die Fläche für 300 Stellplätze (6.878 m² Vollversiegelung, aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet). Wege sind in wasserdurchlässigem Aufbau auszuführen.

Baugrund

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen orientierende Baugrunderkundungen vor (Büro für Umweltplanung, Dipl.-Geologe Winfried Rück GmbH, 10.Juni 2016 sowie 10.Februar 2003). Darin wurden, neben wechselnd mächtigen Bedeckungen aus Oberboden und Auffüllungen, sandige Ablagerungen des Berlin-Warschauer-Urstromtales erbohrt. In unterschiedlichen Niveaus sind innerhalb der (Tal-)Sande organische Ablagerungen (Torf) in geringer Mächtigkeit sowie dünne organische Lagen zwischengeschaltet. In der nördlichen Teilfläche wurden Torfe nur

in einer Sondierbohrung als schmales Band ermittelt. In der südlichen Teilfläche (ehemalige Kleingärten), stehen diese hingegen im oberflächennahen Bereich an. Gemäß Fachgutachter sind die Torfe von pastöser Ausprägung und weisen einen hohen Zersetzungsgrad auf. Von daher wird die Klassifizierung der Böden weiterhin als gering schutzwürdig eingeschätzt.

Altlasten

Orientierende Altlastenuntersuchungen aus dem Jahr 2003 zeigen eine auf den Auffüllungsbereich beschränkte Schadstoffbelastung des Bodens im Bebauungsplangebiet (Büro für Umweltplanung 2018).

Nach Aussagen des Umweltamtes gehört der nördliche Grundstücksteil jeweils anteilig zu den Altlastenverdachtsflächen Nr. 7546a, 7548l und 7549b. Für alle drei Verdachtsflächen konnte im Zuge verschiedener Maßnahmen (Rückbau, Baufreimachung, Bodensanierungen, Altlastenuntersuchungen etc.) der Altlastenstatus aufgehoben werden. Für den südlichen Grundstücksteil liegen keine Verdachtsmomente vor. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand ergeben sich damit bezüglich Boden- und Grundwasserschutz keine wesentlichen Einschränkungen für die Durchsetzung der Planungsziele (BA Treptow-Köpenick, UmNat I 3, 30.August 2016, schriftlich).

2.1.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden.

Angaben zu den **Grundwasser**verhältnissen im Plangebiet liefert der Umweltatlas Berlin, auf den sich auch das Baugrundgutachten (Büro für Umweltplanung 2016) sowie die wasserbehördliche Stellungnahme vom 14.Juni 2016 der zuständigen Fachbehörde bei der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz (SenStadtUm) beziehen.

Demnach steht das Grundwasser des Hauptgrundwasserleiters im Plangebiet in ungespanntem Zustand an. Der aktuelle beeinflusste Grundwasserstand lag im März 2016 bei NHN + 32,5 m. Der zu erwartende höchste Grundwasserstand (zeHGW) liegt in etwa bei NHN + 33,6 m.

Der Grundwasser-Flurabstand liegt gemäß Umweltatlas (Karte 02.07, Ausgabe 2010) zwischen <0,5 und 3,0 m unter Geländeoberfläche.

Nach Auswertung der Vermessungsdaten (ATP März/April 2016), existieren im Bereich der Geländeabsenkung der ehemaligen Kleingärten Bereiche, die unterhalb des zeHGW liegen. Der tiefste Geländepunkt wurde mit NHN + 32,42 m eingemessen.

Die Grundwasserneubildung weist eine mittlere Rate von 200-250 mm auf (Umweltatlas Berlin 2012, Karte 02.17).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-68b-1 liegt gemäß Verordnung vom 31. August 1999 (GVBl. S. 522) in der Wasserschutzzone IIIB des Wasserwerks Johannisthal/ Altglienicke. Der darin festgelegte Katalog der verbotenen Handlungen und Maßnahmen ist in § 8 Abs.1 der Wasserschutzgebietsverordnung geregelt und umfasst 21 Unterpunkte. Unzulässig ist demnach beispielsweise das Einleiten von Abwasser in den Untergrund, das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Materialien, insbesondere zum Straßen-, Wasser- und Wegebau, unmittelbar auf den Untergrund, Stellplätze müssen versiegelt werden.

Mit der vorläufigen Anordnung zum Vollzug der Wasserschutzverordnung war jedoch eine Verschiebung der Schutzzonen nach Westen erfolgt, so dass das Plangebiet über einen Zeitraum von mehreren Jahren außerhalb der Schutzzonen lag. Diese vorläufige Anordnung vom 18.Januar 2013 ist am 18. Januar 2016 bis zum 04.03.2017 verlängert worden (ABl. Nr. 9 vom 04.03.2016) und nunmehr abgelaufen.

Nach Ablauf der vorläufigen Anordnung vom 18.Januar 2016 gilt seit dem 17. März 2017 wieder vollumfänglich die Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal vom 31. August 1999 (GVBl. S. 522), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 06. April 2009 (GVBl. S. 168) geändert worden ist.

Eine Aufhebung dieses Wasserschutzgebiets ist nicht vorgesehen, da es für die Trinkwasserversorgung Berlins zukünftig benötigt wird (wachsende Stadt). Das für die Ausweisung von Wasserschutzgebieten zuständige Referat II E bereitet deshalb derzeit die Ausweisung eines Vorbehaltsgebiets zur Trinkwassergewinnung mit den Grenzen der am 17. März 2017 abgelaufenen vorläufigen Anordnung vor (ohne Schutzzone II).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-68b-1 befindet sich zwar innerhalb der Grenzen der derzeit wieder geltenden Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal, jedoch außerhalb der Grenzen des vorgesehenen zukünftigen Vorbehaltsgebiets, sodass nach Aussage der zuständigen Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz II D keine wasserschutzgebietsspezifischen Betrachtungen bzw. Festlegungen erfolgen müssen (nachrichtlich übernommen aus Kap. II. 2.1.4).

Geltendes Planungsrecht gemäß Bebauungsplan XV-68b

Die geltenden grundwasserwirksamen Festsetzungen des Bebauungsplans XV-68b umfassen die Versickerung von Niederschlägen innerhalb des Geltungsbereichs, die Ausführung von Wegen in wasserdurchlässigem Aufbau sowie die vollständige Versiegelung der Kfz-Stellflächen aus Gründen des Grundwasserschutzes. Darüber hinaus wurde eine extensive Dachbegrünung festgesetzt (technische Einrichtungen und Belichtungsflächen ausgenommen). Gemäß Eingriffsgutachten (bgmr 2003) bzw. Begründung zum Bebauungsplan (2005, S. 16) wurde ein Begrünungsanteil von 50 % der Dachflächen angenommen.

2.1.5 Schutzgüter Klima und Luft

In der Klimaanalysekarte 2015 (Umweltatlas Berlin, Karte 04.10) wird das Plangebiet als Grünfläche eingeordnet, die fast flächendeckend Grünflächenanteile mit überdurchschnittlich hohem Kaltluftvolumenstrom besitzt. Die Kaltlufteinwirkbereiche befinden sich im Bereich der direkt angrenzenden Verkehrs-, Siedlungs- und Gewerbeflächenflächen. Dementsprechend erfolgt in der Karte Planungshinweise Stadtklima (ebd., 04.11.1) die Einstufung als Grün-/Freifläche von höchster Schutzwürdigkeit. Diese Flächen stellen besonders wichtige klimaökologische Ausgleichsräume für die gegenwärtige Siedlungsstruktur dar.

Geltendes Planungsrecht gemäß Bebauungsplan XV-68b

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht eine Versiegelung von bis zu 45 % des Geltungsbereichs vor. Dazu gehört die Anlage eines Parkplatzes für 300 Stellplätze, dessen Beläge vollständig zu versiegeln sind.

Die klimawirksamen Festsetzungen umfassen vor allem die Begrenzung der Grund- und Geschossfläche, die extensive Dachbegrünung (Annahme Eingriffsbilanz: 50 % der Dachflächen) sowie textliche Festsetzungen zu Baumpflanzungen.

2.1.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Pflanzen

Die Bestandsbewertung des Schutzgutes Pflanzen / Biotope leitet sich aus dem geltenden Planungsrecht für den rechtskräftigen Bebauungsplan XV-68b und den Erhebungen geschützter Biotope und Bäume im Rahmen des Bebauungsplans XV-68b-1 ab.

Biotopstruktur - geltendes Planungsrecht gemäß Bebauungsplan XV-68b

Die Biotopstruktur gemäß geltendem Planungsrecht ergibt sich aus den textlichen Festsetzungen und den getroffenen Annahmen für die Eingriffsbewertung (vgl. Ökologische Eingriffs-/Ausgleichsbewertung bgmr 2003):

Als Biotop- und Nutzungsstrukturen für die Thermalbadfläche (78 %) wurden bilanziert:

- 10 % Gebäude mit Dachbegrünung

- 10 % Gebäude ohne Dachbegrünung mit Versickerung
- 4 % Nebenanlagen, Erschließung mit Versiegelung und Versickerung
- 1 % teilversiegelte Wege und Freiflächen mit Versickerung
- 47 % artenarmer Parkrasen
- 6 % artenreicher Parkrasen (Fläche zur Anpflanzung von Bäumen)

Als Biotop- und Nutzungsstrukturen für die Stellplätze (22 %) wurden bilanziert:

- 18 % Parkplätze, vollversiegelt, ohne Versickerung
- 2 % Wege- und Aufenthaltsflächen, teilversiegelt
- 2 % Bodendecker oder ähnliches als Pflanzfläche für Bäume

Geschützte Bäume:

- Erhalt von 19 geschützten Bäumen in nicht überbaubarer Grundstücksfläche.
- Verlust geschützter Bäume in überbarer Grundstücksfläche: Kompensation durch Neupflanzung von 101 Bäumen (je 350 m² 1 Laubbaum, StU 12-14 cm) und Dachbegrünung auf 50 % der Dachfläche, statt des „Ökostandards“ von mindestens 30 %.

Geschützte Biotope:

- Von den 4.356 m² geschützten Trocken- und Magerrasen (1997) wurde für 2.279 m² ein Ausgleich innerhalb des Landschaftsparks umgesetzt.
- Auf der festgesetzten Fläche zur Anpflanzung von 13 Gemeinen Kiefern und 13 Traubeneichen soll ein wertgleicher Ersatz für Eingriffe in geschützte Biotope geschaffen werden (nicht umgesetzt).

Biotopstruktur

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgten Biotopkartierungen in den Jahren 1996 und 2003 zum Bebauungsplan XV-68b (Köstler und Stöhr in: bgmr 2003). Im Frühjahr 2016 fand eine Überprüfung des geschützten Vegetationsbestandes (Biotope, Bäume) durch floristische Kartierungen statt (Dr. Hanna Köstler, Mai 2016), sodass Entwicklungstendenzen aufgezeigt werden können. Die wesentlichen Ergebnisse werden zusammenfassend dargestellt.

Der Geltungsbereich wird gegenwärtig extensiv gepflegt. Ein sandiger Schotterweg teilt das Plangebiet in zwei Teilbereiche:

Der südliche, über einen Geländesprung deutlich abgesenkte Teilbereich wird von den dichten Vegetationsbeständen ehemaliger Kleingärten geprägt (extensiv gepflegte Glatthaferwiesen, ruderale Wiesen und Staudenfluren mit eingestreuten Obstbaumgruppen, Walnussbäumen, Weiden, Laubgebüschen, Hecken und Schilf-Landröhricht auf Sekundärstandorten).

Die offenen Flächen nördlich des Weges gehören überwiegend den sonstigen ruderalen Pionier- und Halbtrockenrasen an. Die ehemals nur im Norden zu verzeichnenden Trockenrasen sind derzeit auch in angrenzenden Bereichen nachzuweisen (entlang der Wege im Westen und Nordosten sowie ein Areal im Zentrum der Fläche). Die Trocken- und Halbtrockenrasen sind mit Laubbaumgruppen und Solitärbäumen bestockt. Es kommen v.a. Säulenpappeln aber auch Birken, Eschen-Ahorn u.a. Baumarten vor.

Am südlichen Abschnitt der Hermann-Dorner-Allee befindet sich eine unterirdische Tiefenanode für die GASAG Berliner Gaswerke Aktiengesellschaft sowie die oberirdische Netzstation von Vattenfall. Ansonsten ist das Plangebiet nicht bebaut. Das in der Biotopkartierung 2003 noch verzeichnete Gebäude am nordöstlichen Plangebietsrand ist inzwischen beräumt worden.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i. V. mit § 28 NatSchG Bln

a) Trockenrasen

Auf der Fläche westlich der Hermann-Dorner-Allee, nördlich der ehemaligen Kleingartenanlage, haben sich auf vegetationsfreien Flächen seit den 1990er Jahren Trockenrasen (Code: 05120) entwickelt. 1997 betrug der Flächenumfang 4.356 m².

Im Mai 2016 wurde die Vegetation auf der Fläche hinsichtlich des aktuellen Schutzstatus durch Frau Dr. Hanna Köstler überprüft. Danach hat sich der Trockenrasenbestand lage- und flächenmäßig u.a. aufgrund zwischenzeitlich erfolgter weiterer Gebäudeabrisse verändert. Von den 1997 erfassten 4.356 m² im Norden des Grundstückes sind nur noch 2.612 m² erhalten, dafür hat sich im mittleren Bereich des Grundstückes durch den erfolgten Gebäudeabriss Trockenrasen auf 5.417 m² neu entwickelt. Insgesamt hat sich die Fläche von 4.356 m² auf 8.026 m² vergrößert (vgl. Eingriffsgutachten, Karte 1).

In den Trockenrasen war 2016 der Rauhblatt-Schwingel *(Festuca brevipila)* die dominante Art. Zum Zeitpunkt der Kartierung im Mai war als einjährige Trockenrasenart das Fünfmännige Hornkraut *(Cerastium semidecandrum)* sehr reichlich vertreten. Als weitere Trockenrasenarten wurden verzeichnet: Acker-Hornkraut *(Cerastium arvense)*, Scharfer Mauer-Pfeffer *(Sedum album)*, Dolden-Spurre *(Holosteum umbellatum)*, Finger-Steinbrech *(Saxifraga tridactylites)*, Große Fetthenne *(Sedum maximum)* und ganz vereinzelt die Heide-Nelke *(Dianthus deltoides)*. Dolden-Spurre und Finger-Steinbrech stehen als gefährdete Arten auf der Roten Liste Berlins (Gefährdungsgrad 3). Heide-Nelke und Große Fetthenne stehen als zurückgehende Arten auf der Vorwarnliste (Gefährdungsgrad V).

Vorhanden sind jedoch auch wärmeliebende Ruderalpflanzen wie Rispen-Flockenblume *(Centaurea stoebe)*, Graukresse *(Berteroa incana)*, Saat-Luzerne *(Medicago x varia)* u.a in höheren Deckungsgraden.

Insgesamt handelt sich nicht um eine typische, sondern um eine artenarme und stark ruderalisierte Ausprägung eines Trockenrasens.

Da jedoch die typischen Trockenrasenarten insgesamt einen höheren Anteil als die ruderalen Arten haben, fällt der Rasen unter Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG i. V. mit § 28 NatSchG Bln.

Bei einer weiteren Kartierung, die von Frau Dr. Köstler im Jahr 2018, die zur Überprüfung des Vorkommens von Arten des Florenschutzes (siehe folgendes Unterkapitel) vorgenommen wurde, wurde eine fortschreitende Ruderalisierung festgestellt. Die Saat-Luzerne hat sich weiter ausgebreitet und es auch Arten wie Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*) oder das Schmalblättrige Rispengras (*Poa angustifolia*) kommen häufig vor.

Insgesamt sind etwa 50% der Fläche bereits als ruderale Halbtrockenrasen einzuordnen, die zwar im Zusammenhang mit Trockenrasen ebenfalls dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegen, die Qualität des Trockenrasens jedoch weiter mindern. Aufgrund der Betroffenheit geschützter Biotope erfolgt eine Prüfung, in wieweit etwaige Verstöße gegen den gesetzlichen Biotopschutz im Rahmen einer Ausnahme oder Befreiung gemäß §30 Abs. 4 überwunden werden können. Bezogen auf eine für die Erteilung einer Ausnahme erforderlichen Kompensation (vgl. Kap. II.2.2.6) ist bei einem artenarmen und stark ruderalisierten Trockenrasen ein Flächenverhältnis von maximal 1:1 als angemessen zu betrachten.

b) Obstgehölze

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung 2016 durch das Umwelt- und Naturschutzamt vorgenommenen Einstufung der Obstgehölze als Relikte der Kulturlandschaft gemäß § 28 Abs. 1 Nr. 5 NatSchG Bln, und damit als geschützte Biotope, wird fachgutachterlich nicht geteilt. Es handelt sich hier nicht um die gesetzlich formulierte „freie Landschaft“, sondern um eine Fläche mit geltendem Baurecht, auf der sich ein Obstbaumbestand ehemaliger Kleingärten befindet. Östlich und südlich des Plangebietes grenzen Verkehrs- und Gewerbeflächen an. Die alten Obstbäume besitzen einen hohen naturschutzfachlichen Wert, insbesondere für den Artenschutz (z.T. Höhlenbäume), ein gesetzlicher Biotopschutz liegt hingegen nicht vor.

Florenschutz

Im Nachtrag zur Biotopkartierung 2016 wurde im Juni 2018 bei der Koordinierungsstelle Florenschutz (Stiftung Naturschutz Berlin) nach Nachweisen prioritärer Zielarten des Berliner Florenschutzprogramms im Bereich des Bebauungsplans XV-68b-1 gefragt.

Aus der Datenbank der Koordinierungsstelle Florenschutz (Stiftung Naturschutz Berlin) wurden folgende Nachweise von Vorkommen prioritärer Zielarten mitgeteilt:

1. Gemeine Grasnelke (Armeria maritima subsp. elongata), - Letzter Nachweis: 2005,
Bei einer Erfassung am 11.Mai 2016 wurde die Art jedoch nicht bestätigt. Kartiererin: Dr. Antje Jakupi.
2. Liegender Ehrenpreis (Veronica prostrata) - Letzter Nachweis: 2006,
Bei einer Erfassung am 11.Mai 2016 wurde die Art jedoch nicht bestätigt: Kartiererin: Dr. Antje Jakupi.

Am 14. Juni 2018 wurde von Dr. Hanna Köstler nochmals die gesamte Fläche des Bebauungsplans nach den beiden Zielarten abgesucht. Es konnte weder *Armeria maritima* subsp. *elongata* noch *Veronica prostrata* nachgewiesen werden.
Im mittleren Bereich des Nordteils der Fläche wurde bei der Begehung ein kleiner Bestand des Gemeinen Steinquendels *(Acinos arvensis)* gefunden, eine typische Art der Trockenrasen, die in Berlin gefährdet ist (Rote Liste 3).
Zerstreut kommt auf dem Nordteil der Fläche außerdem als weitere bemerkenswerte Trockenrasenpflanze die Große Fetthenne *(Hylotelephium maximum)* vor. Diese Art stand bisher auf der Vorwarnliste (Rote Liste V), gilt jedoch nach der neuen Roten Liste der Farn und Blütenpflanzen Berlins (SEITZ u. a. 2018) nicht mehr als gefährdet.

Insgesamt hat sich zwischen 2016 und 2018 der Zustand der Trockenrasen verschlechtert. Die Bastard-Luzerne *(Medicago varia)* hat sich stark ausgebreitet. Trotz der trockenen Witterung ist die Pflanze sehr wüchsig und prägt inzwischen den Aspekt der Fläche.

Geschützte Bäume gemäß Baumschutzverordnung Berlin wurden durch Dr. Köstler im Mai 2016 erhoben. Die Standorte der geschützten Baumarten sind mit Stammumfang, Vitalität, den Schäden und Besonderheiten dem Eingriffsgutachten zu entnehmen.

Es ist zu berücksichtigen, dass Eingriffe in geschützte Bäume, die sich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan befinden, bereits über die textliche Festsetzung“ je 350 m² Grundstücksfläche 1 Laubbaum“ (StU 12-14 cm) und die Erhöhung des Ökostandards von 30 % auf 50 % Dachflächenbegrünung kompensiert sind. Gegenwärtig befinden sich damit noch 16 geschützte Laubbäume im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, die zu erhalten wären. Ein Verlust ist entsprechend zu kompensieren (vgl. Eingriffsgutachten).

Tiere

Im Rahmen der Überplanung des geltenden Baurechts konzentrierten sich die durchgeführten tierökologischen Erfassungen auf Artengruppen, die eine artenschutzrechtliche Relevanz im Bebauungsplanverfahren besitzen. Das sind die europäischen Vogelarten nach Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie sowie alle in Berlin vorkommenden Arten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie, für die im Plangebiet geeignete Lebensraumstrukturen vorhanden sind.

Als Grundlage der Beurteilung möglicher Auswirkungen auf den gesetzlichen Artenschutz wurde zwischen März und September 2016 eine Kartierung der Brutvogel- und Reptilienfauna des Bebauungsplangebietes XV-68b-1 vorgenommen (Büro UmLand, H. Hartong 2016). Diese beinhaltet eine flächendeckende Brutbestandserfassung aller Vogelarten und Miterfassung von Gast- und Rastvögeln innerhalb des Plangebietes und in direkt angrenzenden Bereichen. Darüber hinaus wurden alle Reptilienarten, insbesondere die streng geschützte Zauneidechse, erfasst. Im Frühjahr 2017 wurden Baumhöhlen kartiert, die eine potenzielle Eignung zur Besiedlung durch Brutvögel aufweisen. Eine potenzielle Quartierseignung der Baumhöhlen für Fledermäuse wurde im Juni 2018 durch eine biologische Fachuntersuchung (T. Teige) bestätigt.

Reptilien

Die Kartierungen zur Reptilienfauna konzentrierten sich auf den Nachweis möglicher Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*). Potenziell geeignete Habitate der Art, wie Gras- und Hochstaudenbestände, trocken-warme Säume und Gehölzränder, wurden durch langsames Absuchen, insbesondere von Sonnenplätzen, kontrolliert.

Zur Erfassung der Reptilien fanden fünf Begehungen von April bis September 2016 und zusätzliche Erhebungen im Jahr 2017 bei günstigen sonnigen und warmen Witterungsbedingungen statt. In den methodischen Vorgaben werden für die Revierkartierungsmethode 5 bis 10 Begehungen angegeben (Südbeck et al. 2005). Für die Untersuchung wurde die Mindestanzahl von 5 Kontrollen als ausreichend eingestuft, aufgrund

- des erwartbar eingeschränkten Artenspektrums,
- fehlender Habitate für besonders früh im Jahr bzw. in der Dämmerung/Nacht zu kartierenden Arten (Eulen, Rallen, Wachtel),
- der geringen Größe und guten Übersichtlichkeit des Untersuchungsgebietes mit einem nur lichten Baumbestand, wodurch bei allen Begehungen eine intensive Kontrolle in allen Bereichen möglich war.

Nachweise von Reptilien, insbesondere der streng geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*), konnten gemäß H. Hartong im Jahr 2016 nicht erbracht werden. In die Untersuchung wurden auch die von der Lebensraumstruktur als besonders geeignet einzuschätzenden Bereiche der Kiefernanpflanzung in der angrenzenden Südfuge einbezogen.

Auch eine spezielle Suche nach Zauneidechsen in der gesamten Südfuge, im Rahmen einer gesonderten Erhebung im Jahr 2017, blieb ohne Nachweise, sodass davon auszugehen ist, dass im Bereich der Südfuge und des angrenzenden Bebauungsplangebietes derzeit keine dauerhaften Ansiedlungen von Zauneidechsen bestehen.

Brutvögel

Die Erfassung der Brutvögel erfolgte durch die Revierkartierungsmethode (vgl. Südbeck et al. 2005) im Geltungsbereich und dem direkten Umfeld der Südfuge durch H. Hartong (Büro UmLand 2016). Insgesamt wurden fünf flächendeckende Begehungen, eine im April sowie je zwei im Mai und Juni 2016 durchgeführt. Der Abstand zwischen den einzelnen Begehungen betrug mindestens eine Woche. Nachweise von Durchzüglern und Nahrungsgästen wurden ebenfalls aufgenommen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets XV-68b-1 konnte H. Hartong insgesamt 23 Vogelarten nachweisen. Von diesen sind 17 als Brutvögel einzustufen und weitere 6 Arten wurden als Nahrungsgäste bzw. Brutvögel direkt angrenzender Lebensräume festgestellt.

Unter den nachgewiesenen Brutvögeln befinden sich keine Arten, die nach der Roten Liste Berlins als gefährdet gelten. Deutschlandweit wird von den Brutvogelarten der Star (*Sturnus vulgaris*) als gefährdet eingestuft und der Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*) steht auf der Vorwarnliste. Von den Nahrungsgästen werden weiterhin Feldsperling (*Passer montanus*) und Haussperling (*Passer domesticus*) auf der Vorwarnliste geführt. Als Art des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie kommt der Neuntöter (*Lanius collurio*) mit einem Brutpaar vor.

Der Lebensraumstruktur im Untersuchungsgebiet entsprechend, kommen ausschließlich Arten vor, die mehr oder weniger eng an Gehölzstrukturen gebunden sind. Mit den festgestellten 17 Brutvogelspezies ist das relativ kleinflächige Untersuchungsgebiet als vergleichsweise artenreich einzustufen. Der wesentliche Grund hierfür ist in dem hohen Strukturreichtum der Gehölzbestände mit Laub- und Nadelgehölzen, Alt- und Totholzbeständen mit einem teilweise hohen Höhlenangebot sowie extensiv gepflegten Freiflächen zu sehen.

Besondere artenschutzrechtliche Bedeutung weisen die europäischen Vogelarten auf, die im Land Berlin gemäß der Roten Liste der Brutvögel (3. Fassung 2013) weniger häufig vorkommen (≤ 500 BP) und im Trend der letzten 20-25 Jahre im Bestand abnehmen. Bei ihnen kann nicht davon ausgegangen werden, dass -im Gegensatz zu häufig vorkommenden Arten, die wechselnde Brutstätten nutzen- die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten ohne spezifische Kompensationsmaßnahmen weiter erfüllt wird. Vorkommende Arten mit besonderer artenschutzrechtlicher Bedeutung sind neben dem Neuntöter, Fitis und Girlitz. Die Arten kommen mit je einem Brutpaar vor.

Während sich die Lage der Revierzentren generell weitgehend auf die lockeren Altbaumbestände im Süden des Untersuchungsraumes konzentriert, kommen die Arten mit besonderer artenschutzrechtlicher Bedeutung überwiegend am Rande der offenen, und weniger durch Gehölze strukturierten Freifläche im Nordosten vor (Neuntöter und Fitis). Der Girlitz wurde im Bereich der lockeren Altbaumbestände im Süden des Gebietes erfasst, ist jedoch zur Brutplatzwahl nicht ausschließlich auf solche Strukturen angewiesen.

Baumhöhlenkartierung

Im Frühjahr 2017 wurde für das Bebauungsplangebiet zusätzlich eine Baumhöhlenkartierung durchgeführt. Insgesamt konnten 21 Bäume mit 27 Stamm- bzw. Asthöhlen, Nischen oder Spalten, die potenziell als Niststätte von Höhlenbrütern geeignet sind, festgestellt werden. Es handelt sich überwiegend um ältere Obstbäume.

Die zur Fällung vorgesehenen Höhlenbäume wurden von Dipl. Biologe Tobias Teige am 28.Juni 2018 auf mögliche vorhandene Lebensstätten von Fledermäusen untersucht. Die Untersuchung erfolgte am Tag und vom Boden aus unter Einsatz eines Endoskops.

Im/am Baumbestand konnten von Dipl. Ing. Tobias Teige 2018 keine Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse festgestellt werden. Es waren weder Tiere noch Spuren wie z.B. Kot vorhanden, die auf eine Nutzung der Höhlen durch Fledermäuse hinweisen.

Von der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft (BLN) wurde 2019 jedoch im Rahmen von Detektorerfassungen eine Mückenfledermaus (Pipistrellus pygmaeus) im Bereich des Pappelbestandes festgestellt. Ein konkreter Besiedlungsnachweis einer Höhle liegt jedoch nicht vor. Eine spätere Besiedlung der angesprochenen Pappelreihe kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Grundsätzlich bietet das Gebiet mit dem vorhandenen Höhlenbaumbestand jedoch einen guten Lebensraum für Fledermäuse, hier aber eher Arten, wie z.B. Braunes Langohr (Plecotus auritus) oder Myotis-Arten. Die Fransenfledermaus (M. nattererii), ist hier z.B. eher nicht zu erwarten.

Grundsätzlich können diese Höhlenbäume aber als Zwischenquartier für alle eher in Frage kommenden Arten wie Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus), Mückenfledermaus (Pipistrellus pygmaeus) aber auch Abendsegler (Nyctalus noctula) dienen. Fledermauswinterquartiere sind nicht zu erwarten. Aus Gutachtersicht sollten mögliche Fällungen daher zwischen November und Ende Februar durchgeführt werden.

Auch wenn keine direkten Nachweise von Fledermausquartieren in 2018 erbracht werden konnten, sind Höhlenbäume grundsätzlich als potentielle Quartiermöglichkeiten anzusehen und es ist für jede wegfallende Baumhöhle Ersatz im Verhältnis 1:1 erforderlich. Sollte sich bei nochmals erforderlichen Kontrollen vor Baumfällung zeigen, dass die bekannten Höhlen Besiedlungsspuren aufweisen oder auch im Pappelbestand Höhlen mit Besiedlungsspuren vorhanden sind und diese damit als besetzt gelten, würde sich der Kompensationsumfang erhöhen. In Abstimmung mit der ONB sind für Verluste von besetzten Fledermausquartieren 4 Ersatznistmöglichkeiten zu schaffen.

Weitere europarechtlich geschützte Arten

In Bezug auf eine mögliche Nutzung durch Amphibien wurde für das Plangebiet eine Potenzialanalyse durchgeführt. Hinweise auf Amphibienvorkommen konnten nicht festgestellt werden. Da geeignete Laichgewässer im Geltungsbereich und der näheren Umgebung fehlen, sind entsprechende Vorkommen nicht zu erwarten.

Bedeutung des Plangebietes für den Biotopverbund

Ein Teilbereich im Norden des Geltungsbereichs bildet gemäß Landschaftsprogramm Berlin (LaPro 2016) den südlichen Randbereich einer derzeitigen Kernfläche für den Biotopverbund der Marderartigen Mauerbiene (*Osmia mustelina,* nördlich des Schotterweges) und der Blauflügeligen Ödlandschrecke *(Oedipoda caerulescens,* schmaler Streifen am nördlichen Rand des Plangebietes). Letztere wurde von H. Hartong im Rahmen einer speziellen Nachsuche im August 2017 nachgewiesen. Lebensraum sind kleinflächig durch Rohböden und niedrig wüchsige Vegetation geprägte offene Trockenstandorte im mittleren Teil des Geltungsbereichs. Aufgrund der eingeschränkten Ausdehnung geeigneter Habitate und der geringen Zahl festgestellter Tiere wird von einer nur sehr kleinen Teilpopulation der Art ausgegangen. Der Hauptbereich des Biotopverbundes für die beiden genannten Zielarten wird vom zentral gelegenen Landschaftspark Johannisthal gebildet. Er ist derzeitige und potenzielle Kernfläche für zahlreiche Arten des Biotopverbundes.

Insgesamt geht aus den Darstellungen des LaPro hervor, dass die genannten Zielarten des Biotopverbundes ihre Schwerpunktvorkommen in den optimierten Lebensraumsituationen des Landschaftsparks haben, der mit seinen gut 64 ha Fläche auch eine ausreichende Größe für diese Arten bietet.

Insgesamt ist zu berücksichtigen, dass für das Plangebiet bereits Baurecht besteht und sich die Kernfläche des Biotopverbundes für diese Arten in den angrenzenden Schutzgebieten befindet, die zum Ausgleich für die Entwicklungsmaßnahme Johannisthal/Adlershof geschaffen wurden. Die Abgrenzung der Kernflächen des Biotopverbundes für einzelne Zielarten basiert zudem auf den Raum- und Biotopstrukturen des Jahres 2009 und erfasste damals auch Flächen, die zwar für eine Bebauung vorgesehen waren aber noch brachlagen, so auch den hier relevanten Geltungsbereich.

Artenschutzprüfung

Die Ergebnisse der faunistischen Kartierungen zeigen auf, dass für die vorkommenden Brutvogelarten und die erfassten Baumhöhlen, als potenzielle Habitate für einzelne Brutvogel- und Fledermausarten, eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange durchzuführen ist (vgl. Kap.II.2.2.6). Reptilien kommen im Plangebiet nicht vor, Amphibiengewässer existieren nicht.

Bei den oben genannten Zielarten des Biotopverbundes handelt es sich nicht um Arten, die europarechtlich geschützt sind.

Auswirkungen auf diese national geschützten Arten werden gesondert betrachtet. Da es sich in diesem Fall um Zielarten des Biotopverbundes handelt, werden die Auswirkungen hier im Rahmen der Artenschutzprüfung mit beschrieben.

2.1.7 Schutzgut Landschaft

Das Schutzgut Landschaft wird hinsichtlich des Landschaftsbildes als Voraussetzung für eine landschaftsbezogene Erholung beschrieben.

Bestand

Das Landschaftsbild der Umgebung des Plangebietes wird von Verkehrs- und Gewerbeflächen im Osten und Süden sowie durch den Landschaftspark Johannisthal im Norden und Westen geprägt.

Die darin eingebettete Fläche des Geltungsbereichs wird überwiegend extensiv gepflegt. Ein sandiger Schotterweg teilt das Plangebiet in zwei Teilbereiche:

Der nördliche Teilbereich ist in seiner Eigenart in die Weite und Offenheit des nördlich angrenzenden Landschaftsparks und der westlich angrenzenden Südfuge eingebunden. Die größtenteils von ruderalen Pionier- und Halbtrockenrasen bewachsene Fläche wird nur im südlichen Zentrum durch Laubbaumgruppen und Solitärbäumen gegliedert. Prägend sind dort vor allem wertgebende alte, einzel stehende Laubbäume (v.a. Birken, Pappeln) und die Reste einer Reihe Säulenpappeln entlang der ehemaligen Straße am Flugplatz, die eine deutliche Grenze zum südlichen Teilbereich bilden.

Der südliche, über einen Geländesprung deutlich abgesenkte Teilbereich wird von den dichten Vegetationsbeständen ehemaliger Kleingärten, insbesondere durch wertgebende ältere Obstbaumgruppen geprägt.

Der gesamte Geltungsbereich wird von noch jungen Baumreihen und Fuß- bzw. Radwegen umgeben. Der südwestliche Randbereich wird von einer dichten Haselnusshecke zum Plattenweg hin begrenzt.

Das Landschaftserleben des gesamten Areals wird durch die visuellen, akustischen und geruchlichen Belastungen der südlich und östlich gelegenen Verkehrswege und Gewerbebetriebe eingeschränkt.

Geltendes Planungsrecht gemäß Bebauungsplan XV-68b

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans ermöglichen die Entwicklung des Plangebietes zu einem Freizeitstandort (Thermalbadnutzung) mit 300 Stellplätzen, die durch Bäume gegliedert werden, Grün- und Freiflächen sowie einer Fläche zur Anpflanzung von 13 Traubeneichen und 13 Kiefern.

Nach gegenwärtigem Planungsrecht ist für das bestehende Landschaftsbild damit bereits ein Verlust naturräumlich prägender Strukturen gegeben (Überbauung der geologisch bedeutsamen Senke mit See- und Moorablagerungen (Torfe)).

Bezüglich der stadträumlichen Gestaltung nimmt der Bebauungsplan die städtische Übergangssituation von der dichten gewerblichen Bebauung hin zum Landschaftspark gestalterisch auf. Das geplante zentral gelegene Thermalbadgebäude schirmt dabei die belastende Parkplatznutzung von den Grünflächen ab. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen beträgt 16 m über Gehweg.

Landschaftstypische Elemente sind durch den Erhalt geschützter Bäume im Bereich nicht überbaubarer Grundstücksfläche und Neupflanzungen vorhanden. Weiträumigee Blickbeziehungen vom Thermalbad in den Landschaftspark bleiben erhalten.

Akustische und geruchliche Beeinträchtigungen durch die südlichen Verkehrstrassen bleiben aufgrund der Gebäudestellung bestehen, nach Osten hin erfolgt eine Abschirmung zu den Parkplätzen, die eine visuelle, akustische und geruchliche Belastung im Plangebiet selbst darstellen.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

2.2.1 Schutzgut Mensch

Die Realisierung eines wohngebietsnahen Schulstandortes für alle Jahrgangsstufen wirkt sich positiv für Familien bestehender und neu entstehender Wohngebiete in Johannisthal und Adlershof aber auch im Bezirk Treptow-Köpenick insgesamt aus. Ein bestehendes Defizit an sozialer Infrastruktur kann behoben werden.

Im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan stehen bezüglich des Schutzgutes Mensch Fragen des Wohlbefindens und der Gesundheit im Vordergrund. Gegenstand der Prognose für die künftige Schulnutzung sind die Verkehrserschließung und die Verkehrssicherheit für den Schulweg und die möglichen Beeinträchtigungen der geplanten Schulnutzung durch Lärm- und Luftimmissionen angrenzender Nutzungen wie Gewerbe und Verkehr. Darüber hinaus sind die Lärmwirkungen der Schulnutzung sowie der möglichen außerschulischen Sportnutzung auf die umgebenden Nutzungen zu prüfen.

Menschliche Gesundheit / Immissionsbelastungen

Im Schalltechnischen Gutachten von ALB (20.Februar 2018) werden die Auswirkungen von Verkehrs- und Gewerbelärm aus der Umgebung auf den geplanten Schulstandort sowie die Lärmwirkungen der Schulnutzung auf die Umgebung (betriebsbedingte Wirkungen) betrachtet. Darüber hinaus wird der durch eine Vereinsnutzung entstehende Sportlärm untersucht. Die Ergebnisse werden im Folgenden dargestellt:

Lärmwirkungen der Schulnutzung auf umgebende Nutzungen

Der von der zukünftigen Schule ausgehende **Schullärm** ist bei den schalltechnischen Betrachtungen nicht zu berücksichtigen. Schallemissionen einer Schule können insbesondere Geräusche vom Schulhof (Spielen, Sprechen, Rufen, Schreien), vom Pausenklingeln bzw. von eigenen Sportanlagen sein. Bei Schullärm handelt es sich um sozial-adäquaten Lärm im Sinne von § 22a BImSchG, der grundsätzlich hinzunehmen ist. Festsetzungen zum Schutz vor Schullärm sind damit nicht erforderlich.

Lärmwirkungen der Sportnutzung auf umgebende Nutzungen

Des Weiteren wurde der durch die Vereinsnutzung entstehende **Sportlärm** auf dem Schulgrundstück gemäß der Sportanlagen-Lärmschutzverordnung (18. BImSchV) untersucht. Es wurden beispielhaft schalltechnische Berechnungen für das Vorhandensein zweier Tennisplätze und eines Streetballplatzes durchgeführt.

Als Beurteilungszeitraum wurde davon ausgegangen, dass die Sportanlagen werktags von 8:00 bis 22:00 Uhr und sonn- und feiertags von 9:00 bis 22:00 Uhr genutzt werden.

Bei den schalltechnischen Berechnungen wurde festgestellt, dass die bereits vorhandene Wohnbebauung bzw. die geplanten Bürokomplexe weit genug von den Emissionsquellen entfernt sind. Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) bzw. von 65 dB(A) für Gewerbegebiete außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten werden sicher eingehalten. Die höchsten Beurteilungspegel betragen 46,5 dB(A) an einem Wohngebäude und 50,6 dB(A) an einem geplanten Bürogebäude außerhalb der Ruhezeiten.

Insgesamt ist im Ergebnis der Sportlärmuntersuchung festzustellen, dass der Bau der untersuchten Sportanlagen für die schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Plangebiets keinen Lärmkonflikt darstellt. Für die Schulnutzung innerhalb des Plangebiets kann ebenfalls davon ausgegangen werden, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete tags außerhalb der Ruhezeiten eingehalten werden. Festsetzungen zum Schutz vor Sportlärm sind für diesen Bebauungsplan nicht erforderlich, da kein Großspielfeld mit möglicherweise höheren Lärmemissionen für eine Sportnutzung realisiert werden soll.

Auswirkungen des Straßenverkehrs auf die Schulnutzung

Die Berechnungen zum **Straßenverkehrslärm** zeigen, dass der schalltechnische Orientierungswert tags für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) – für die Gemeinbedarfsfläche "Schule" heranziehbar – bereits im Prognosenullfall tags im gesamten Plangebiet überschritten wird. Die höchsten Überschreitungen sind am Freifeldpunkt in unmittelbarer Nähe zur Kreuzung Eisenhutweg und Hermann-Dorner-Allee zu verzeichnen. Mit 66,1 dB(A) liegt der Beurteilungspegel im Prognoseplanfall um maximal 11,1 dB(A) über dem schalltechnischen Orientierungswert für eine Schule.

Aufgrund des Straßenverkehrslärms sind Festsetzungen zum Lärmschutz zu treffen. Die fachgutachterlich vorgeschlagene Festsetzung zu den Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegenüber Außenlärm wurde in den Bebauungsplan übernommen (Textliche Festsetzung Nr. 10).

Darüber hinaus sind die folgenden Hinweise des schalltechnischen Gutachtens zu berücksichtigen:

„Die Festsetzung für die gesamte Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Schule" basiert auf freier Schallausbreitung im Plangebiet, d. h. ohne die abschirmenden geplanten Gebäude. Sie ist deshalb eine Worst-Case-Forderung.

Die weiteren Erläuterungen und Hinweise im Berliner Lärmleitfaden sind jeweils zu beachten.

Auswirkungen der gewerblichen Nutzungen auf die Schul- und Sportnutzung

In der **Gewerbelärmbetrachtung** wurden die zum Bebauungsplan XV-58bb durchgeführte und die für den Bebauungsplan XV-52 im Rahmen der vorliegenden Untersuchung erstellte Berechnung analog einer Geräuschkontingentierung herangezogen. Mit den im Bebauungsplan XV-58bb festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln wird der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) tags nach TA Lärm an den Baugrenzen des Bebauungsplans XV-68b-1 sicher eingehalten. Es kann davon ausgegangen werden, dass es auch zukünftig keine Überschreitungen geben wird, denn auf den östlichen Flächen des Bebauungsplans XV-58bb ist neben der Fa. Porsche ein moderner Gewerbekomplex mit Büronutzungen geplant und auf den westlichen Flächen ein Wohnungsneubau.

Stärker von Bedeutung sind die vorhandenen und planungsrechtlich möglichen gewerblichen Nutzungen im Bebauungsplan XV-52. Es wurden für die westlichen Gewerbegebiete des Bebauungsplans XV-52 Geräuschemissionskontingente zwischen 57 und 67 dB(A) ermittelt. Die zum Plangebiet nächst gelegenen Teilflächen GE 7.1 bis GE 7.4 dürfen hingegen nur Emissionskontingente zwischen 57 und 60 dB(A) aufweisen. Diese Emissionskontingente sind nicht festgesetzt und somit nicht rechtsverbindlich. Sie dienen somit lediglich zur Orientierung. Für die vorhandenen bzw. die zukünftig sich im Gebiet des Bebauungsplans XV-52 ansiedelnden Gewerbebetriebe würden sich bei einer Festsetzung der hier ermittelten Emissionskontingente keine über die für eingeschränkte Gewerbegebiete hinaus üblichen Einschränkungen hinsichtlich der Gewerbeausübung tags ergeben.

Bei der Ausweisung des Plangebiets des Bebauungsplans XV-68b-1 als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Schule" kommt es somit zu keinen zusätzlichen Einschränkungen für die

gewerblichen Nutzungen im Bebauungsplan XV-52.“ Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm sind aus fachgutachterlicher Sicht für den Bebauungsplan XV-68b-1 nicht erforderlich.

Beurteilung der Luftqualität für den geplanten Schulstandort

Die Berechnungsergebnisse (ALB, 12.2.19) zeigen für das betrachtete Bezugsjahr 2020, dass im Prognoseplanfall mit verdichteter Bebauung die Immissionsgrenzwerte der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) für die relevanten Luftschadstoffe Stickstoffdioxid (NO2), Feinstaub PM10 sowie Feinstaub PM2,5 sicher eingehalten werden.

Die Berechnungsergebnisse gelten unter den angenommenen Worst-Case-Bedingungen nahe der Straße bei **geschlossenen Baukörpern** entlang der Baugrenzen ("Straßenschlucht-Charakter"). Auf den übrigen Flächen des Plangebiets ergeben sich geringere Luftschadstoffkonzentrationen, die kaum über der Hintergrundbelastung liegen. Bei freier Ausbreitung der Luftschadstoffe ohne Baukörper würden auch im straßennahen Bereich geringere Immissionen auftreten. Anreicherungen von Luftschadstoffen auf den abgesenkten Flächen des Plangebiets sind ausgeschlossen.

Das Untersuchungsgebiet liegt außerhalb des im Flächennutzungsplan festgelegten Vorranggebiets für Luftreinhaltung. Festsetzungen zur Luftreinhaltung sind nicht erforderlich.

Aus lufthygienischer Sicht bestehen gegen die Errichtung des Schulzentrums im Geltungsbereich des Bebauungsplan XV-68b-1 keine Bedenken.

Verkehrserschließung und Verkehrssicherheit für den Schulweg

Im Ergebnis des Verkehrsgutachtens wird ein Konfliktpotenzial bezüglich der Sicherheit des Schulweges erkannt (hohes Geschwindigkeitsniveau der Hermann-Dorner-Allee; Gehwegbreite mit 2 m zu schmal für Schulbetrieb, Konflikte mit Radweg zu erwarten; ungünstige Ampelschaltung im Kreuzungsbereich Hermann-Dorner-Allee/ Eisenhutweg/ Rudower Chaussee). Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens ist eine Lösung des Konflikts entwickelt worden, die darin besteht, dass die Parkstände in der Hermann-Dorner-Allee entfallen und der Radweg im Straßenprofil neu angelegt wird. Der vorhandene Radweg kann dann dem Gehweg zugeordnet werden.

Das öffentliche Straßenland liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Da das Land Berlin Ausführende ist und Einvernehmen zwischen den beteiligten Bezirks- und Senatsebenen erzielt werden konnte, ist sichergestellt, dass diese Lösung umgesetzt wird. Es ist verabredet worden, dass der Bezirk im Rahmen seiner Investitionsplanung die Maßnahme anmeldet.

Vergleich mit dem geltenden Planungsrecht gemäß Bebauungsplan XV-68b

Für den rechtskräftigen Bebauungsplan liegen keine Immissionsuntersuchungen vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass von einem Thermalbad mit 300 Kfz-Stellplätzen größere Lärm- und Luftimmissionen wirken als im Prognoseplanfall für die Schul- und Sportnutzung.

Hinweis zur Pflanzenverwendung

Es wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen. Diese führt Pflanzenarten auf, die für einen Schulstandort geeignet sind (Verzicht auf Arten mit giftigen Pflanzenbestandteilen).

Erholungsnutzung

Die derzeit planungsrechtlich festgesetzte Fläche für Sport- und Spielanlagen „Thermalbad“ ermöglicht die Errichtung einer Sportanlage (Thermalbad) mit Grünflächen und einer Fläche für 300 Stellplätze. Die festgesetzte öffentliche Parkanlage in der benachbarten Südfuge wurde bereits angelegt.

Der Bebauungsplan XV-68b-1 sieht die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mir der Zweckbestimmung „Schule“ vor. Der Standort selbst soll neben der Nutzung als öffentliche Schule mit Schulsport ggf. auch der sportlichen Nutzung durch Vereine zur Verfügung stehen.

Die Lage am direkt angrenzenden Landschaftspark, der sowohl als Naturschutz- als auch als Landschaftsschutzgebiet geschützt ist, ist für eine zukünftige Schulnutzung ideal. Die Anbindung durch Fuß- und Radwege zum Landschaftspark Rudow-Altglienicke als wichtiger überörtlicher Grünverbindung über die Südfuge, ist bereits gegeben und es gibt sowohl Raum für sportliche Aktivitäten als auch Ruhezonen sowie Möglichkeiten der Umweltbildung durch die Nähe zum Naturschutzgebiet. Gleichzeitig besteht die Möglichkeit, sich in die zukünftige Gestaltung noch offener Kammern in den Aktivbändern als Schule einzubringen. Darüber hinaus bietet der Teltowkanal als lineares Landschaftselement ein hohes Verknüpfungspotenzial.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Erholungsnutzung sind damit nicht zu erkennen. Sowohl der rechtskräftige als auch der zu ändernde Bebauungsplan ermöglichen eine Erholungsnutzung im Freiraum für einen eingeschränkten Nutzerkreis und profitieren von der gut erschlossenen Lage am Landschaftspark Johannisthal.

2.2.2 Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter

Nachteilige Umweltwirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten, da keine eingetragenen Bau-, Boden, Gartendenkmale oder Denkmalbereiche innerhalb oder direkt angrenzend an den Geltungsbereich vorhanden sind.

2.2.3 Schutzgut Boden / Altlasten

Boden / Versiegelungszunahme

Bezüglich des Schutzgutes Boden wird ermittelt, inwieweit das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung bezüglich der Überbauung / Versiegelung durch die geplante Nutzung überschritten wird und, ob Abweichungen vom „Ökostandard“ im Entwicklungsgebiet Berlin-Johannisthal/Adlershof geplant sind (Bilanzierungsvergleich mit der ökologischen Eingriffs-Ausgleichsbewertung für den Bebauungsplan XV-68b aus dem Jahr 2003).

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans XV-68b sehen innerhalb der Fläche für Sportanlagen (Thermalbad) eine überbaubare Grundfläche von 9.000 m² sowie eine Fläche für 300 Kfz-Stellplätze vor (Vollversiegelung der Stellplätze, aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet). Wege sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau auszuführen.

Der Bebauungsplan XV-68b-1 setzt eine GRZ von 0,6 fest. Auf dieser Fläche sollen insbesondere Schulgebäude, gedeckte und ungedeckte Sportanlagen untergebracht werden. Die inhaltliche Zuordnung einzelner Anlagen des Schulkomplexes bezüglich der Anrechenbarkeit auf die GRZ erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Die maximale Überschreitung durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen wird auf 20 % begrenzt. Wege sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Im Ergebnis der Versiegelungsbilanz gemäß Eingriffsgutachten und Kapitel II.2.4.6 ist festzustellen, dass der Bebauungsplan XV-68b-1 im Vergleich zum Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan XV-68b eine Versiegelungszunahme von 9.551 m² vorbereitet. Der maximal mögliche Versiegelungsanteil an der Geltungsbereichsfläche erhöht sich damit von 45 % (15.878 m²) auf 72 % (25.429 m²). Der Bebauungsplan bereitet somit Eingriffe in die Bodenfunktionen durch Versiegelungszunahme vor.

Hinsichtlich der Baugrundeignung und Versickerungsfähigkeit der Böden ergibt die fachgutachterliche Einschätzung, dass die Auffüllungs- und Oberbodenbereiche aufgrund der organischen Beimengungen grundsätzlich nicht als Gründungsebene für die geplante Baumaßnahme geeignet sind und damit entfernt oder konstruktiv überbrückt werden müssen. Das trifft insbesondere auf

die südliche, tiefergelegene Teilfläche zu, in der zudem der Grundwasserstand relativ hoch ansteht. Um dort eine Versickerung anfallender Niederschläge zu ermöglichen, werden Aufschüttungen mit einem entsprechenden Bodenaufbau erforderlich. Die nördliche Teilfläche ist für eine Regenwasserversickerung nach Abtragung bzw. Austausch der oberen organischen Bodenschichten prinzipiell gut geeignet.

Da entsprechende Auffüllungen auch für die Gründung des Thermalbadgebäudes und die Herstellung des Parkplatzes notwendig sind, ist kein zusätzlicher Eingriff durch Bodenauffüllungen zu verzeichnen. Zudem wird ein Großteil der Auffüllungen überbaut/versiegelt und damit unter der Versiegelungsbilanz bewertet. Betroffen sind zudem ausschließlich bereits stark anthropogen überprägte Böden mit einer geringen Leistungsfähigkeit in Bezug auf die Bodenfunktionen.

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

Weiterhin ermöglicht der Bebauungsplan eine Aufrechterhaltung der Bodenfunktionen im Bereich der zukünftigen Grün- und Freiflächen bzw. Flächen mit Pflanzbindungen des Schulstandortes.

Gemäß Eingriffsbeurteilung (vgl. Kapitel II.2.4.6) entsteht durch die Neuversiegelung eine negative Bilanz für das Schutzgut Boden von -51 % (-16 Wertpunkte). Durch die Aufrechterhaltung von Bodenfunktionen auf Teilflächen und die Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen im Boden-Wasserhaushalt, der im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan eine positive Bilanz aufweist, können die Eingriffsfolgen Vorort gemindert und in der Bilanz für die abiotischen Komponenten des Naturhaushalts vollständig kompensiert werden. Der ursprüngliche Bebauungsplan sah aufgrund der geplanten Bohrungen nach Thermalwasser einen beträchtlichen Eingriff in den Wasserhaushalt vor. Zusätzliche Maßnahmen für einen funktionalen Ausgleich der Eingriffe in das Schutzgut Boden werden daher als nicht notwendig erachtet.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass sich durch die Planung einer Gemeinschaftsschule für die Klassen 1-12 auf einem Standort Synergieeffekte für die Planung und zukünftige Nutzung der Sport- und teilweise Pausenflächen ergeben. Die Flächeninanspruchnahme wird reduziert, da Sport- und teilweise Pausenflächen gemeinsam genutzt werden können.

Altlasten

Gemäß Kapitel II.2.1.3 konnte der Altlastenstatus für den nördlichen Teilbereich aufgehoben werden. Für den südlichen Grundstücksteil liegen keine Verdachtsmomente vor. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand ergeben sich damit bezüglich Boden- und Grundwasserschutz keine wesentlichen Einschränkungen für die Durchsetzung der Planungsziele. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Füllboden, der die Zuordnungswerte Z 0 nach LAGA einhält, ohne Zustimmung des Fachbereiches Umweltschutz eingebaut werden kann. Für anzuliefernde und aufzutragende Oberböden ist der Nachweis zu erbringen, dass diese die Vorsorgewerte nach Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung einhalten (BA Treptow-Köpenick, UmNat I 3, 30.08.2016, schriftlich).

Die orientierenden Altlastenuntersuchungen des Büros für Umweltplanung (2003) zeigen eine auf den Auffüllungsbereich beschränkte Schadstoffbelastung des Bodens. Gemäß Baugrundgutachten (ebd. 2018) ist Boden des Auffüllungshorizontes bzw. organisch belasteter Boden, der ausgehoben wird, zu separieren, haufenweise zu beproben und zu deklarieren, um über die weitere Verwendung bzw. fachgerechte Entsorgung zu entscheiden. Ein Wiedereinbau dieser Schichten in Bereiche unterhalb der Gründungssohle ist nicht zulässig.

Nach gegebenen Erkenntnissen ist hingegen kein sanierungsbedingter Bodenaushub erforderlich, da keine Überschreitung der Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für Park- und Freizeitanlagen für die analysierten Parameter festgestellt wurde. Prüfwerte für Schulstandorte existieren nicht, daher wurden hilfsweise die Prüfwerte für Park- und

Freizeitanlagen als vergleichbare sensible Nutzung herangezogen. Damit kann Boden, welcher nicht notwendigerweise ausgehoben werden muss, vor Ort verbleiben (ebd.).

Sofern die rechtlichen Vorgaben und fachlichen Hinweise eingehalten werden, ist nicht mit nachteiligen Wirkungen zu rechnen.

2.2.4 Schutzgut Wasser

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

Gemäß Entwässerungskonzept zum Schulstandort (Büro für Umweltplanung, Dipl.-Geologe Winfried Rück GmbH, 04.August 2017) besteht rechnerisch die Möglichkeit auf den nicht versiegelten Restflächen des Schulstandortes den Regenabfluss über Mulden sicherzustellen. Diese Mulden müssen ein Fassungsvolumen von rund 810 m³ aufweisen. Es werden Versickerungsflächen von maximal 3.500 m² benötigt (Berechnung für eine GRZ von 0,8). Hierbei ist jedoch zu beachten, dass diese Versickerungsanlagen dauerhaft betriebsbereit und daher vor Verdichtung durch Betreten geschützt werden müssen. Alternativ sind Rigolen bzw. Mulden-Rigolen-Systeme zu installieren.

Um den Flächenbedarf für Versickerungsanlagen zu verringern, empfiehlt es sich daher, wo es möglich ist, versickerungsfähige Beläge zu verwenden. Wege sind gemäß Festsetzung in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Eine weitere gute Möglichkeit ist es gemäß Entwässerungsgutachten, neben der Dachbegrünung die Dächer als Retentionsdach mit gedrosseltem Abfluss auszuführen.

Gemäß BA Köpenick, Abteilung Umweltschutz ist für die Versickerungsanlagen sicherzustellen, dass unterhalb der Geländesohle keine anthropogenen Aufschüttungshorizonte anstehen. Aufschüttungshorizonte und gegebenenfalls nicht versickerungsfähige Bodenschichten (u.a. Torfe) sind gegen Böden auszutauschen, die die Zuordungswerte Z0 nach LAGA einhalten. Für anzuliefernde und aufzutragende Oberböden ist der Nachweis zu erbringen, dass diese die Vorsorgewerte nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung einhalten.

Darüber hinaus sind die Anforderungen des Trinkwasserschutzes zu beachten (Wasserschutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes Johannisthal (vgl. Kapitel II. 2.1.4).

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird den Belangen des Grundwasserschutzes Rechnung getragen. Im Ergebnis der Eingriffsbewertung (vgl. Kapitel II.2.4.6) ergibt sich für die Wasserhaushaltsfunktionen (Abflussbildung, Versickerung) eine positive Bilanz für die Planung von ca. +27 % (+18 Wertpunkte), da eine vollständige Versickerung der Niederschläge vorgesehen ist.

Gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan ist hingegen keine vollständige Versickerung von Niederschlägen gegeben. Der Parkplatz mit 300 Stellplätzen ist ohne die Versickerung der Niederschläge in vollversiegelter Ausführung festgesetzt (wegen der Trinkwasserschutzverordnung, die im Jahr 2005 noch vollumfänglich anzuwenden war).

Mögliche Auswirkungen auf den Boden-Wasserhaushalt durch eine verringerte Niederschlagsversickerung können aufgrund der rechtlichen Situation zum Trinkwasserschutzgebiet gegenwärtig nicht vollständig ausgeschlossen werden, sind dann jedoch dem Grundwasserschutz geschuldet. Die formulierten Hinweise zu den Versickerungsbedingungen sind zu berücksichtigen.

2.2.5 Schutzgüter Klima und Luft

Auswirkungen auf die **Klimafunktionen** ergeben sich durch die zusätzliche Neuversiegelung von 9.551 m², die der Bebauungsplan XV-68b-1 im Vergleich zum geltenden Planungsrecht vorbereitet. Der maximal mögliche Versiegelungsgrad erhöht sich von 45 % auf 72 % im Geltungsbereich.

Da der Bebauungsplan in seinen grünordnerischen Festsetzungen über die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans hinausgeht, ergibt die Eingriffsbewertung jedoch eine ausgeglichene Bilanz (vgl. Kapitel II. 2.4.6).

Anforderungen zur Entwicklung von Baugebieten aus dem STEP Klima, wie die Erhöhung des Vegetationsanteiles und dezentrale Regenwasserversickerung werden berücksichtigt.

Mögliche negative stadtklimatische Auswirkungen auf dem Schulstandort werden durch Festsetzungen zur Dachflächenbegrünung (mindestens 50 %) und zur Fassadenbegrünung (30 % der Fassadenflächen), zur vollständigen Vor-Ort-Versickerung von Niederschlägen, zur Begrenzung der GRZ-Überschreitung (20 %) und zu Pflanzvorgaben für nichtüberbaubare Grundstücksflächen (Baumpflanzungen mit einem Stammumfang von 18-20 cm) wirksam gemindert bzw. kompensiert. D.h., die Fassadenbegrünung, die vollständige Versickerung der Niederschläge und die Pflanzung größerer Bäume gehen über die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans hinaus. Zudem entstehen keine nachteiligen Wirkungen durch einen Parkplatz mit 300 Stellplätzen wie im Bebauungsplan XV-68b (zwar Gliederung mit Bäumen aber Beläge in vollversiegelter Ausführung).

Die Klimafunktionen sind damit bei beiden Bebauungsplänen der gleichen Wertekategorie gemäß Eingriffsbewertung zuzuordnen (vgl. Kapitel II.2.4.6 und Eingriffsgutachten). Es entstehen Siedlungsräume mit geringer, in Einzelfällen mäßiger bioklimatischer Belastung.

Eine Beurteilung der Luftqualität für die geplante Schulnutzung wurde im Rahmen eines gesonderten Immissionsgutachtens vorgenommen (ALB, 2019). In dem Gutachten kommen die Gutachter zu dem Ergebnis, dass aus lufthygienischer Sicht keine Bedenken gegen die Errichtung des Schulzentrums bestehen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Vergleich zwischen bestehendem und neu entstehendem Planungsrecht eine Verbesserung anzunehmen ist, da kein Parkplatz mit 300 Stellplätzen entstehen wird, der neben den umliegenden Haupt-Emittenten des Verkehrs und der Gewerbebetriebe für zusätzliche Luftbelastungen sorgen würde.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima/Luft vorbereitet. Nachteilige Wirkungen können wirksam gemindert bzw. kompensiert werden.

2.2.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Pflanzen

Bezogen auf das Schutzgut Pflanzen werden zunächst ausgehend von der Bestandssituation bzw. dem geltenden Planungsrecht die Auswirkungen auf die Biotopstruktur beurteilt. Des Weiteren erfolgt eine spezielle Beurteilung bezüglich der Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 28 NatSchG Bln und geschützte Bäume gemäß Berliner Baumschutzverordnung. Die Ergebnisse der naturschutzrechtlichen Eingriffsbeurteilung gemäß § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a BauGB werden im Kap. II. 2.4.6 dargelegt und sind im Detail dem Eingriffsgutachten zu entnehmen.

Biotopstruktur

Der Vergleich von bestehendem und neu zu schaffendem Planungsrecht ergibt einen Flächenverlust an Biotopstrukturen durch die Versiegelungszunahme von 45 % auf 72 % im Geltungsbereich. Der nach geltendem Planungsrecht vorgesehene Erhalt einzelner geschützter Bäume kann ebenso wenig übernommen werden wie die Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, die als wertgleicher Ersatz für Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope festgesetzt wurde. Zudem wurde inzwischen ein höherer Anteil an geschütztem Trockenrasen nachgewiesen, der eine gesonderte Kompensation erfordert.

Mit Ausnahme der Eingriffe in geschützte Biotope kann der Biotopflächenverlust im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht durch grünordnerische Festsetzungen zu Baumpflanzungen mit höherer Pflanzqualität (StU 18-20 cm, statt 12-14 cm), durch die Dachbegrünung auf mindestens 50 % der Dachflächen und eine zusätzliche Festsetzung zur Fassadenbegrünung auf 30 % der Wandflächen vollständig kompensiert werden. Es verbleibt sogar eine deutlich positive Bilanz von +41 % (+25 Wertpunkte). Diese Bilanz ist neben der Fassadenbegrünung vor allem auf den hohen Biotopwert für eine artenreiche extensive Dachbegrünung (10 Wertpunkte)[1] im Vergleich zu einem artenarmen Parkrasen (1 Wertpunkt) zurückzuführen, der die Grünflächen des Thermalbades gemäß Eingriffsgutachten 2003 dominiert. Da der zu begrünende Dachflächenanteil zwar gleich (50 %), die zu begrünende Dachfläche aufgrund des höheren Anteils an überbaubarer Grundstücksfläche auf dem Schulstandort jedoch größer ist, entsteht ein insgesamt höherer Biotopwert in der Gesamtsumme (vgl. Eingriffsgutachten).

Hinweis:

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 3, 5, 6, 7 und 8 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen. Es wurden Pflanzenarten ausgewählt, die für einen Schulstandort an dieser Stelle geeignet sind (geeignet für den Landschaftsraum; Verzicht auf Pflanzenarten mit giftigen Pflanzenbestandteilen).

Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i. V. m § 28 NatSchG Bln

Der Anteil an geschützten Trockenrasen hat sich rechnerisch im Vergleich zum bilanzierten Anteil des rechtskräftigen Bebauungsplans von 4.356 m² (1997) auf 8.026 m² (2016/17), d.h. um 3.670 m² erhöht.

Real sind jedoch 5.417 m² Trockenrasen neu entstanden, da sich die Trockenrasenvegetation verlagert hat und im Bereich der 1997 kartierten Fläche von 4.356 m² aktuell nur noch 2.612 m² als Trockenrasen einzustufen sind (vgl. Kap. 2.1.6 und Eingriffsgutachten).

Der Ausgleich für den zusätzlich entstandenen Trockenrasen erfolgt über die Kompensation für temporär begrünte Flächen in der Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof im Landschaftspark Johannisthal (vgl. Verwaltungsvereinbarung vom 2. März 2018 zwischen dem Bezirksamt Treptow-Köpenick und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zum Ausnahmeantrag vom Mai 2017: Trockenrasen Johannisthal/ Adlershof). Grundlage hierfür war die reale Trockenrasenzunahme von 5.417 m².

[1] Der Leitfaden für die Eingriffsregelung (Tabelle Anhang 8) sieht diese Wertpunkte vor. Es wurde der hier angegebene Grundwert von 10 Wertpunkten für die Planung veranschlagt. Eine extensive Dachbegrünung im Bestand wird mit einer Gesamtpunktzahl von 15 Wertpunkten angegeben.

Tab. 1: Eingriffs-Situation (Planung) - Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz für geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG (Stand: 2017)

Stand	**Fläche**	**Kompensation**
Erfassung 1997 (Bestandteil der Ausgleichskonzeption von 2005)	4.356 m²	Festsetzung B-Plan XV-68b Die Kompensation wurde anteilig art- und wertgleich festgesetzt. Die artgleiche Kompensation (Entwicklung von 2.279 m² Trockenrasen im Landschaftspark) ist erfolgt. Die wertgleiche Kompensation (Pflanzung von 13 Kiefern und 13 Traubeneichen), im Bebauungsplan festgesetzt als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen ist noch nicht erfolgt. Diese Festsetzung kann gemäß aktueller Rechtslage nicht mehr zur Umsetzung kommen, da ein wertgleicher Ausgleich für gesetzlich geschützte Biotope nicht mehr zulässig ist. Somit besteht ein Kompensationsfehlbedarf von 2.077 m² Trockenrasen. Dafür wird externer Ersatz erforderlich.
Erfassung 2016/2017	8.026 m² → Zunahme um 3.670 m²	Der Ausgleich für die Trockenrasen-Zunahme erfolgt im Rahmen der Kompensation für temporär begrünte Flächen in der Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof im Landschaftspark (vgl. Ausnahmegenehmigung gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG vom 2.März 2018)

Für eine artgleiche Kompensation auf externer Fläche verbleibt folgender Bedarf:

- Herstellung von <u>2.077 m²</u> Trockenrasen.

Die Kompensation des verbleibenden Bedarfs soll auf der landeseigenen Fläche des Britzer Verbindungskanals erfolgen. Eine dies regelnde Willenserklärung der beteiligten Parteien wurde am 02. Mai 2019 unterzeichnet.

Eine Beschreibung der für den Trockenrasenausgleich geeigneten Maßnahmen auf externer Fläche ist dem Kapitel II. 2.4.5 zu entnehmen.

Die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG ist zur Überwindung der Verbotslage nur bei Ausgleich in räumlich-funktionalem Zusammenhang möglich. Da das für die angedachten Maßnahmen auf externer Fläche nicht gegeben ist, wird für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans die Erteilung einer Befreiung von den Verboten zur Beeinträchtigung geschützter Biotope gemäß § 67 BNatSchG notwendig.

<u>Geschützte Bäume gemäß Baumschutzverordnung Berlin</u>

Für den rechtskräftigen Bebauungsplan XV-68b wurde die Beseitigung geschützter Bäume im Bereich überbaubarer Grundstücksflächen und der Erhalt geschützter Bäume im Bereich nicht

überbaubarer Grundstücksflächen bilanziert (bgmr 2003). In der Eingriffsbewertung wurde eine vollständige Kompensation des Baumverlustes über die textliche Festsetzung für Neupflanzungen (1 Laubbaum je 350 m² = 101 Laubbäume, Stammumfang 12-14 cm) und die Erhöhung des Anteils der Dachbegrünung von 30 % auf 50 % der Dachflächen ermittelt. [2]

Da der Bebauungsplan XV-68b-1 die Pflanzung der gleichen Anzahl von Bäumen und ebenfalls eine Dachbegrünung auf 50 % der Dachflächen vorsieht (zusätzlich ist der Dachflächenanteil höher), gilt der Verlust der geschützten Bäume innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des Bebauungsplans XV-68b als kompensiert. Die geschützten Bäume außerhalb dieses Areals, aktuell 16 Laubbäume, können voraussichtlich nicht erhalten werden. Es sind entsprechende Fällgenehmigungen zu beantragen. Die Ermittlung der erforderlichen Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzverordnung Berlin und die Umrechnung in Wertpunkte gemäß Leitfaden für die Eingriffsregelung im Land Berlin ergibt notwendige Ersatzpflanzungen im Umfang von 29 Laubbäumen mit einem Stammumfang von 18-20 cm (vgl. Tabelle 2).

Im Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung für die Bäume kann über die textliche Festsetzung zur Pflanzung von 101 Bäumen aufgrund der Erhöhung der Pflanzqualität von 12-14 cm StU auf 18-20 cm StU eine vollständige Kompensation (+ 0,9 Wertpunkte) des Eingriffs in 16 geschützte Laubbäume innerhalb des Geltungsbereichs erreicht werden. Details zu Baumarten, Stammumfang, Vitalität und notwendigen Ersatzpflanzungen sind dem Eingriffsgutachten zu entnehmen.

[2] Mit der Aufstellung des Bebauungsplans XV-68b waren 19 geschützte Bäume innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zum Erhalt vorgesehen. Zwischenzeitlich wurden Bäume in den Grundstücksrandbereichen gefällt, die BaumschutzVO hat sich geändert und einzelne Bäume haben aufgrund ihres Zuwachses den Schutzstatus erreicht. Von daher wird der Schutzstatus der Bäume im Jahr 2016 in diesem Bereich herangezogen.

Tab. 2: Tab. 6b: Bestands-Situation (Eingriffsbereich) - Bäume auf den Flächen gem. § 30 BauGB (Festsetzungen Bebauungsplan XV-68b und Baumerhalt)

Anzahl Bäume	**Festsetzung**	**Bio-topwert (Grund-wert)**	**StU (cm)**	**Wert-punkte gesamt**
101	TF: 1 Laubbaum je 350 m² Grundstücksfläche	10	12-14 cm	**12,1**
16[3]	Bestand - 16 geschützte Bäume (gemäß BaumSchVO Berlin 2016) in nicht überbaubarer Grundstücksfläche: zum Erhalt vorgesehen. >> Wertermittlung über Umrechnung notwendiger Ersatzpflanzungen (29 Bäume) nach BaumSchVO in Wertpunkte gemäß Leitfaden für die Eingriffsregelung (vgl. Eingriffsgutachten)			**5,2**
117				**17,3**

Tab. 3: Eingriffs-Situation (Planung) - geplante Bäume im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-68b-1

Anzahl	**Festsetzung**	**Bio-topwert (Grund-wert)**	**StU (cm)**	**Wert-punkte gesamt**
101	TF: 1 Laubbaum je 350 m² (StU 18-20 cm)	10	18-20	**18,2**

Um die Neupflanzungen optimal innerhalb der Freiräume des künftigen Schulstandortes unterbringen zu können, wird empfohlen, sowohl groß- als auch kleinkronige Bäume zu verwenden (vgl. Arten gemäß Pflanzliste) und auch Baumpflanzungen innerhalb der befestigten Flächen des Schulhofes (Beschattung) sowie innerhalb der Entwässerungsmulden / Mulden-Rigolen (Baum-Rigolen) zu pflanzen.

Tiere - Artenschutzprüfung

[3] Die eingemessenen Bäume wurden im Jahr 2016 nach Baumschutzverordnung erfasst, bewertet und der Kompensationsbedarf ermittelt (Anzahl Bäume und notwendigen Pflanzqualitäten/StU für den Ersatz). Zwecks besserer Vergleichbarkeit erfolgte eine Umrechnung in Wertpunkte gemäß Leitfaden für die Eingriffsregelung im Land Berlin entsprechend der Stammumfänge der zu erbringenden Pflanzqualitäten.

Durch die Realisierung des Schulstandortes erfolgt voraussichtlich eine vollständige Beseitigung des vorhandenen Vegetationsbestandes, was sich nachteilig auf die vorkommenden Tierarten und ihre Lebens- und Nahrungsräume insgesamt auswirkt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass bereits Baurecht für das Plangebiet besteht und der Verlust wertgebender Strukturen, wie Trockenrasen und alte Obstgehölze, bereits durch die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans (Baumpflanzungen, Dachbegrünung) und die Sammelausgleichsmaßnahmen im Landschaftspark mit der Entwicklung von Trockenrasen und Obstbaumwiesen kompensiert sind.

Die Betrachtungen zum Schutzgut Tiere setzen damit einen Fokus auf die im Bebauungsplanverfahren durchzuführende Artenschutzprüfung (besonderer Artenschutz, siehe unten). Zudem werden die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Zielarten des Biotopverbundes betrachtet.

Darüber hinaus wurde generell darauf geachtet, die Festsetzungen des Bebauungsplans auch im Sinne des Schutzgutes Tiere zu wählen. Durch die zusätzliche Neuversiegelung gehen im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan vor allem Rasenflächen und einzelne Bäume verloren. Um Eingriffe zu mindern bzw. zu kompensieren, wurden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans zu den Baumpflanzungen und der extensiven Dachbegrünung (mindestens 50% der Dachfläche) übernommen. Darüber hinaus wurde die Pflanzqualität der Bäume erhöht (StU 18-20 cm) und zusätzlich eine Fassadenbegrünung für 30 % der Außenwandflächen festgesetzt. Das kommt insbesondere Insektenarten und langfristig, bei dichtem Bewuchs, auch den Freibrütern und Höhlenbrütern unter den Vogelarten zugute. Da die Gründächer eine große Fläche einnehmen, können sie bei entsprechender Ausgestaltung den lokalen Biotopverbund stärken und zu „Biodiversitätsdächern“ werden. Somit sollten ergänzend auf begrünten Dächern Totholz in Form von Baumstämmen, Ästen und/ oder Wurzelstöcken sowie Anhügelungen aus lehmhaltigem Sandboden, wo es statisch möglich ist, integriert werden.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten ist als Minimierungsmaßnahme die ausschließliche Verwendung von LEDs für die Außenbeleuchtung zu empfehlen.

Hinweis:

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 3, 5, 6, 7 und 8 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen. Es wurden Pflanzenarten ausgewählt, die den Biotopverbund und die Biodiversität stärken sowie Nahrungs- und Entwicklungshabitate insbesondere für Bienen, Wespen und Tagfalter bieten.

Artenschutzprüfung

Die Vorschriften des § 44 BNatSchG erfordern eine Prüfung, inwieweit durch geplante Maßnahmen Beeinträchtigungen von besonders und streng geschützten Arten eintreten können.

Bezogen auf den Regelungsumfang des Bebauungsplans (Festsetzungen mit bodenrechtlichem Bezug) ist zu bewerten,

- ob Individuen der entsprechenden Arten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen beschädigt oder zerstört werden können (Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) und
- ob die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten beschädigt oder zerstört werden können (Schädigungsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).

Das Tötungsverbot kann durch entsprechende zeitliche Umsetzung der Baumaßnahmen umgangen werden (vgl. Kap. 2.3 und 3.1).

Bezüglich des Schädigungsverbotes ist im Rahmen von Bebauungsplanverfahren die Privilegierung für Arten, für die keine europarechtliche Schutzverpflichtung besteht und für die Deutschland keine besondere Verantwortlichkeit hat, zu beachten. Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote ist hier gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG auf Arten des Anhanges IV der FFH-RL und

die europäischen Vogelarten zu konzentrieren. Für diese Arten liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 3 dann nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff (Vorhaben) betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird. In diesem Zusammenhang können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Anwendung kommen.

Auswirkungen auf die national geschützten Arten werden gesondert betrachtet. Da es sich in diesem Fall um Zielarten des Biotopverbundes handelt, werden die Auswirkungen hier im Rahmen der Artenschutzprüfung mit beschrieben.

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

Die folgenden Ausführungen basieren auf den Aussagen des Artenschutz-Fachbeitrags von H. Hartong (Büro Umland, Februar 2018).

Auswirkungen des Bebauungsplans

Gemäß Artenschutzprüfung ist durch die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans mit einem vollständigen Verlust der derzeit vorhandenen Lebensräume mit Gehölzbeständen und Freiflächen zu rechnen. Im Bereich der vorgesehenen Bauflächen ist mit einem dauerhaften Lebensraumverlust zu rechnen. Grünflächen und Gehölzbestände werden in geringerem Umfang neu entstehen und werden durch intensive Nutzungen geprägt sein.

Während der Bauzeit ist mit erheblichen Störwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, optischen Reizen sowie Staub- und Abgasimmissionen zu rechnen, die sich auch auf angrenzende Lebensräume erstrecken werden. Betroffen hiervon sind besonders die direkt angrenzenden Habitate des Landschaftsparks Johannisthal im Norden sowie der Südfuge im Westen.

Potenzielle artenschutzrechtliche Betroffenheit

Aufgrund der Besiedlung des Geltungsbereichs durch Brutvögel muss im Zeitraum vom März bis September bei allen Maßnahmen, die im Bereich von Gehölzen oder der Bodenvegetation erfolgen, mit einer Verletzung oder Tötung von Tieren (Gelege, Jungvögel) und damit mit Verstößen gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG gerechnet werden.

Weiterhin wird es durch die geplante Bebauung zu einem vollständigen und dauerhaften Verlust der vorhandenen Fortpflanzungsstätten der festgestellten Brutvogelarten und damit Verstößen gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kommen.

Betroffen sind jeweils alle nachgewiesenen Brutvogelarten des Geltungsbereichs.

Bezüglich der Vorkommen von Fledermausquartieren kann der Verlust der Höhlenbäume als potentielle Quartiermöglichkeiten zu einem Verstoß gegen das Schädigungsverbot gemäß § 44 Abs.1 Nr. 3 führen.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von Reptilien- und Amphibienarten durch die Festsetzungen des Bebauungsplans besteht hingegen nicht, da keine Nachweise erbracht werden konnten.

Mögliche Vorkommen von Fledermausquartieren in Baumhöhlen wurden im Jahr 2018 erhoben. Auch wenn keine direkten Nachweise von Fledermausquartieren erbracht werden konnten, sind die Höhlenbäume als potentielle Quartiermöglichkeiten anzusehen und es ist für jede wegfallende Baumhöhle Ersatz im Verhältnis 1:1 erforderlich.

Bewertung möglicher Verbotstatbestände und ggf. erforderliche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

a) Brutvögel

Um Verstöße gegenüber artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zu mindern oder auszuschließen, sind **Maßnahmen zur Vermeidung** zu ergreifen.

Eine Verletzung, Tötung oder Störung von Brutvogelarten kann durch eine Baufeldfreimachung mit den notwendigen Gehölzrodungen, die außerhalb der Brut- und Aufzuchtperiode liegt, vermieden werden. Es ist eine entsprechende **Bauzeitenregelung** zu treffen. Die Baufeldfreimachung und Rodungsarbeiten dürfen nur im Zeitraum von 1.Oktober bis zum 28/29. Februar des Folgejahres erfolgen.

Für alle mit einem Brutvorkommen innerhalb des Geltungsbereichs festgestellten Vogelarten ist grundsätzlich von einem vollständigen Verlust der Fortpflanzungsstätten und damit von möglichen Verstößen gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (**Schädigungsverbot)** auszugehen. Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt allerdings kein Verbot gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG vor, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

- - häufige Brutvogelarten

Für Brutvogelarten, die in Berlin häufig und ungefährdet sind, einen stabilen oder positiven Bestandstrend aufweisen, ein breites Spektrum unterschiedlicher Habitate in Siedlungsbereich, Grün- und Freiflächen sowie Parks besiedeln und die nicht auf wiederkehrend genutzte Niststätten in Form von Höhlen angewiesen sind, kann davon ausgegangen werden, dass auch nach einem Verlust einzelner Reviere innerhalb des Geltungsbereichs die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gegeben ist. Dies trifft im Plangebiet auf folgende Arten zu: Amsel (*Turdus merula*), Gartengrasmücke (*Sylvia borin*), Grünfink (*Chloris chloris*), Klappergras-mücke (*Sylvia curruca*), Dorngrasmücke *(Syliva communis),* Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*), Nachtigall (*Luscinia megar-hynchos*), Nebelkrähe (*Corvus corone*), Ringeltaube (*Colmba palumbus*) und Stieglitz (*Carduelis carduelis*).

- - Höhlenbrüter

Für Höhlenbrüter, auch wenn sie zu den häufigen, verbreiteten und nicht gefährdeten Arten zählen, ist davon auszugehen, dass das Vorhandensein geeigneter Niststätten in der Regel ein begrenzender Faktor für die Nutzbarkeit potenzieller Lebensräume darstellt. Ein Verlust entsprechender Niststätten innerhalb des Bebauungsplangebietes kann daher zu einer Beeinträchtigung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungsstätten führen.

Durch das Anbieten von Nistkästen kann eine Kompensation des Niststättenverlustes erfolgen. Die Gehölze der „Fugen“ und „Kammern“ des angrenzenden Landschaftsparks Johannisthal werden als geeignete Habitate eingeschätzt. Aufgrund des weitgehenden Fehlens von geeigneten natürlichen Baumhöhlen oder Nistkästen dürfte die derzeitige Besiedlung durch entsprechende Arten gering sein. Bei einem geeigneten Nistkastenangebot kann erwartet werden, dass dieses durch verschiedene Arten angenommen wird und sich somit der Erhaltungszustand der Populationen der betroffenen Arten nicht verschlechtert.

Zu den betroffenen Höhlenbrütern zählen Blaumeise (*Parus caeruleus*), Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*), Kohlmeise (*Parus major*) und Star (*Sturnus vulgaris*). Insgesamt wurden **21 Höhlenbäume mit 27 potenziellen Niststätten** für Höhlenbrüter erfasst.

Da es sich bei den betroffenen Arten ausschließlich um solche handelt, die verbreitet vorkommen und künstliche Nistangebote schnell annehmen, wird in Vorabstimmung mit der obersten Naturschutzbehörde der **Ausgleich des Verlustes im Verhältnis 1:1** vorgesehen. Folglich sind 27 Nistkästen möglichst vor dem Eingriff an geeigneten Bäumen in der Umgebung des Plangebietes

(Landschaftspark Johannisthal) anzubringen. Die nähere Beschreibung der vorgeschlagenen Maßnahmen und Angaben zur Verortung und Eignung der Bäume ist Kap. II.2.4.5 zu entnehmen.

Da es sich bei den 27 betroffenen Niststätten um Lebensstätten in einem alten Obstbaumbestand handelt, können durch das Ausbringen von Nistkästen an Bäumen im Landschaftspark Johannisthal zwar Ersatzfortpflanzungsstätten für die vom Eingriff betroffenen Arten geschaffen werden, die verlorengehenden Habitatstrukturen können jedoch nicht in gleicher Qualität wiederhergestellt werden.

Ausgehend von sehr hohen Anforderungen an die funktionale Ausgestaltung- lt. UNB sind Baumhöhlen nicht qualitätsgleich ersetzbar- und den notwendigen zeitlichen Vorlauf bei artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahmen, wird in diesem Fall von einer **FCS- Maßnahme** ausgegangen. FCS-Maßnahmen ermöglichen hinsichtlich des Funktionsbezuges eine flexiblere Ausgestaltung. Bei Einordnung als FCS-Maßnahme wird die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG, bzw. im Rahmen des B-Planverfahrens die Inaussichtstellung der Erteilung einer Ausnahmegenehmigung erforderlich. Die Grundlagen zur Anerkennung von Ausnahmebedingungen liegen mit dieser naturschutzbehördlich bereits vorabgestimmten Maßnahme auf verfügbaren Flächen vor. Die Ausnahmegenehmigung wurde durch die untere Naturschutzbehörde mit Schreiben (eMail) vom 13.07.2020 in Aussicht gestellt.

- Brutvögel mit spezifischen Habitatansprüchen und rückläufigen Bestandstrends bzw. geringerer Vorkommenshäufigkeit

Drei der innerhalb des Geltungsbereichs nachgewiesenen Brutvogelarten besiedeln ein engeres Spektrum an Lebensräumen und sind daher in Siedlungsräumen, Grünflächen und Parks nicht allgemein verbreitet. Sie zählen zudem teilweise zu den nur mäßig häufigen Arten oder weisen rückläufige Bestandstrends auf. Es handelt sich um je ein Brutpaar, Fitis (Phylloscopus trochilus), Girlitz (Serinus serinus) und Neuntöter (Lanius collurio). Durch den Verlust der Brutreviere ist für die Arten eine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungsstätten nicht auszuschließen. Damit werden Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Da die betroffenen Arten grundsätzlich ähnliche Lebensräume besiedeln, wird eine Kompensation über eine geeignete „Komplexmaßnahme“ für alle Arten auf einer dafür genügend großen Fläche möglich.

Folgende Bedingungen müssen für einen Ausgleich erfüllt werden:

- offener bis halboffener Landschaftsraum mit lockerem struktur- und artenreichem Gehölzbestand überwiegend aus Gebüschen mit einzelnen Bäumen sowie einem höheren Anteil an dornigen Sträuchern
- angrenzend an die Gehölze strukturreiche ausgedehnte, nur extensiv genutzte oder gepflegte, in größeren Anteilen kurzrasige und lückige Ruderal- oder Magerrasenvegetation auf überwiegend trockenen, nährstoffarmen Standorten
- Störungsarmut, keine intensive Erholungsnutzung oder Hundeauslauf
- die Flächengröße eines neu zu entwickelnden Ausgleichshabitats sollte sich an der Größe der derzeit besiedelten Habitate von 0,25 ha orientieren, mindestens 0,75 ha bis 1,0 ha betragen und sich in einem bereits naturnahen Umfeld befinden.

Die Umsetzung einer solchen Maßnahme ist in räumlicher Nähe zum Eingriffsort, in der an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Südfuge des Landschaftsparks Johannisthal möglich. Auf dieser Fläche bleibt auch der Funktionsbezug zum Eingriffshabitat gewahrt. Wie im Kap. II. 2.1.6 dargestellt, besiedeln Neuntöter und Fitis den locker gehölzbestandenen Rand

einer Offenlandfläche mit trockenarmen Standortverhältnissen. Die Ausgleichsfläche weist gleichartige Standortverhältnisse auf und mit der ergänzenden Pflanzung von Strauchgehölzen werden in der Gesamtheit gleichartige Vegetationsstrukturen geschaffen. Somit kann durch die Maßnahme der räumlich-funktionale Bezug zum Eingriffsort gewährleistet werden. Vorabstimmungen zur Umsetzung der Maßnahmen haben mit der unteren Naturschutzbehörde bereits im Jahr 2018 stattgefunden.

Mit dieser Maßnahme wird für die ebenfalls vom Eingriff betroffene Dorngrasmücke neuer Lebensraum mit geschaffen.

Eine nähere Beschreibung der vorgeschlagenen Maßnahme ist Kap. II.2.4.5 zu entnehmen. Ob diese Maßnahme als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) oder als FCS-Maßnahme (Maßnahme zur Sicherung des Erhaltungszustandes) einzuordnen ist, hängt vom Zeitpunkt ihrer Durchführung ab.

Da von der Festsetzung des Bebauungsplanes bis zum konkreten Eingriff aller Wahrscheinlichkeit mit einem mehrjährigen Zeitraum zu rechnen ist, wird zunächst von der Umsetzung als CEF-Maßnahme ausgegangen. Maßgeblich dafür ist die rechtzeitige Durchführung der Maßnahmen zur Gehölzpflanzung in ausreichender Qualität. Gemäß dem Artenschutzleitfaden NRW (2013) ist bezogen auf den Neuntöter bei der Verwendung höherer Pflanzqualitäten (vgl. Kap. II.2.4.5) für Gehölzpflanzungen zur Anlage bzw. Optimierung von Nisthabitaten davon ausgehen, dass nach zwei Jahren die Wirksamkeit der Maßnahme erreicht ist. Dies ist durch ein maßnahmenbezogenes Monitoring zu bestätigen.

Sofern sich die Maßnahmenumsetzung verzögert und sich ein Zeitraum von zwei Jahren zwischen Herstellung der Maßnahme und Eingriff nicht einhalten lässt, wäre die Maßnahme als FCS Maßnahme durchzuführen. Dann wird allerdings die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG, bzw. im Rahmen des B-Planverfahrens die Inaussichtstellung der Erteilung einer Ausnahmegenehmigung erforderlich. Die Grundlagen zur Anerkennung von Ausnahmebedingungen liegen mit dieser naturschutzbehördlich bereits vorabgestimmten Maßnahme auf einer verfügbaren Fläche vor. Die Ausnahmegenehmigung wurde durch die untere Naturschutzbehörde mit Schreiben (eMail) vom 13.07.2020 in Aussicht gestellt.

b) Fledermäuse

Um Verstöße gegenüber den artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zu mindern oder auszuschließen, sind zunächst Maßnahmen zur Vermeidung zu prüfen.

Eine Verletzung, Tötung oder Störung von Fledermäusen kann sicher durch eine Verlagerung der Baufeldfreimachung mit den notwendigen Gehölzrodungen in Zeiträume außerhalb der Nutzung als Zwischen- oder Sommerquartier, d.h. in der Zeit zwischen November bis Ende Februar, vermieden werden. Daher sind entsprechende Bauzeitenregelungen zu treffen (vgl. Kap.II.2.4.5).

Bezüglich des Schädigungsverbotes für Fortpflanzungsstätten wird entsprechend der Maßnahme für die höhlenbewohnenden Vogelarten, auch für die Fledermäuse als Ausgleich für den Baumhöhlenverlust das Ausbringen von Ersatzniststätten vorlaufend zum Eingriff vorgesehen. Da die betroffenen Höhlenbäume keine aktuell genutzten oder besetzten Fledermausquartiere aufwiesen, wird hier in Vorabstimmung mit der ONB ein Ausgleich im Verhältnis von 1:1 vorgesehen.

Folglich sind **27 Fledermauskästen** analog dem Vorgehen bei den höhlenbrütenden Vogelarten als **FCS- Maßnahme** vor dem Eingriff an geeigneten Bäumen in der Umgebung des Plangebietes, d.h. im Landschaftspark Johannisthal anzubringen. Die nähere Beschreibung der vorgeschlage-

nen Maßnahmen und Angaben zur Verortung und Eignung der Bäume ist Kap. II. 2.4.5 zu entnehmen. Alternativ wird gegenwärtig von der unteren Naturschutzbehörde die Aufstellung von Fledermaushäusern im Landschaftspark geprüft.

Vorsorglich sind die Höhlenbäume in der Nutzungsperiode vor der Fällung nochmals auf Besiedlung zu überprüfen. Sollte wider Erwarten eine Besiedlung festgestellt werden, wäre für die besiedelten Bäume der Kompensationsansatz in Vorabstimmung mit der ONB von 1:1 auf 4:1 zu erhöhen.

Sollte der Pappelbestand entwurfsbedingt ebenfalls entfernt werden, ist vor Fällung zu prüfen, ob sich dort besiedelte Höhlen befinden.

Als Kompensationsmöglichkeit stehen 2 Varianten zur Diskussion:

- Die Errichtung eines weiteren geeigneten Fledermaushauses im oder am Landschaftspark, oder
- Die Verpflichtung des Bauherrn - hier das Land Berlin- an der Neubaumaßnahme geeignete Nistmöglichkeiten mit zu berücksichtigen

Da beide Varianten in der Zuständigkeit des Landes Berlin liegen, wurde der Antrag auf Inaussichtstellung einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 Pkt. 5 BNatSchG von den Verboten des § 44 BNatSchG Abs. 1 für das Plangebiet des Bebauungsplans XV-68b-1 am 11.Juni 2020 von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen an das Bezirksamt Treptow-Köpenick, Amt für Umwelt und Naturschutz gestellt. Dieser wurde am 13. Juli 2020 positiv beschieden.

Monitoring / Durchführungs- und Erfolgskontrolle

Zum Nachweis der erfolgreichen Umsetzung der Maßnahmen ist durch den Vorhabenträger ein Monitoring durchzuführen.

Im Rahmen des Monitorings ist festzustellen, ob die notwendigen Habitatstrukturen fachlich korrekt hergestellt wurden, für die Arten aufnahmefähig sind und fachgerecht gepflegt werden.

Der Inhalt des Monitorings und die Anzahl der Monitoring-Gänge ist abschließend mit den Naturschutzbehörden festzulegen.

Auswirkungen auf die Zielarten des Biotopverbundes

Gemäß Bestandsbeschreibung (vgl. Kapitel II.2.1.6) weist das LaPro Berlin (2016) nördlichen Teilbereichen des Geltungsbereichs eine Bedeutung als Kernfläche des Biotopverbundes für die Zielarten Marderartige Mauerbiene (*Osmia mustelina*) und Blauflügelige Ödlandschrecke *(Oedipoda caerulescens*) zu.

In der Karte Kernflächen des Biotopverbundes werden Räume dargestellt in denen Zielarten vorkommen oder die eine Habitateignung für Zielarten aufweisen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-68b-1 nachgewiesen, wurde die Blauflügelige Ödlandschrecke.

Die Abgrenzung der Räume basiert auf Raum- und Biotopstrukturen, wie sie im Jahr 2009 waren. Weiterhin bedeutet „Vorkommen“ von Arten nicht zwangsläufig einen konkreten Nachweis sondern kann auch heißen, dass geeignete Lebensraumstrukturen für ein Vorkommen vorhanden sind. Die hier angesprochene Kernfläche umfasst in ihrer Darstellung für den Biotopverbund (Bestandsflächen) neben dem Landschaftspark Johannisthal mit seinen Fugen (NSG und LSG) auch Flächen südlich und östlich davon, die 2009 noch als Brachflächen erfasst wurden, derzeit jedoch schon zu weiten Teilen überbaut sind. Außerdem besteht für den relevanten Geltungsbereich bereits seit 2005 Baurecht.

Ziel der Biotopverbundplanung in Berlin ist es, ein Netz von rechtlich gesicherten oder zu sichernden Flächen zu haben, die dem Biotopverbund dienen. Diese Flächen wurden auf der Grundlage des Zielartenkonzeptes bestimmt und sind in der Karte „Länderübergreifender Biotopverbund Berlin/Brandenburg“ dargestellt. Bestandteil dieser rechtlich gesicherten bzw. zu sichernden Flächenkulisse ist der Landschaftspark Johannisthal (LSG und NSG). Er ist die maßgebliche Kernfläche. In seinem Umgriff werden die Lebensräume der benannten Zielarten in großem Umfang geschützt und gesichert. Er wird durch den Bebauungsplan XV-68b-1 nicht tangiert, sondern wurde seinerzeit als Ausgleichsfläche für die Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/ Adlershof geschaffen (Sammelausgleichsmaßnahme). Ein Teil der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für den Bebauungsplan XV-68b wurde in diesem Zusammenhang bereits vorzeitig umgesetzt. Insbesondere durch die Pflege und Entwicklung von Trocken- und Halbtrockenrasen, die Anlage von Gabionenmauern aber auch durch die zusätzliche Schaffung von Nisthabitaten (u.a. in Form von Gehölzen) sind wichtige Lebensräume für die genannten Zielarten des Biotopverbundes und eine Vielzahl weiterer Arten entstanden und werden nach den Zielvorgaben des Pflege- und Entwicklungsplans und unter Berücksichtigung der Monitoring-Ergebnisse gepflegt und weiterentwickelt.

Damit finden die genannten Zielarten des Biotopverbundes ihre Schwerpunktvorkommen in den optimierten Lebensraumsituationen des Landschaftsparks und erreichen ihre südliche Ausbreitungsgrenze in der Südfuge. Mit seinen gut 64 ha Fläche bietet der Landschaftspark eine ausreichende Größe für die beiden Zielarten und stellt die eigentliche Kernfläche des Biotopverbundes dar.

Der mit der Umsetzung des Bebauungsplans XV-68b-1 verbundene Habitatflächenverlust führt somit nicht zu einer Bestandsgefährdung der Zielarten des Biotopverbundes. Für diese Arten ist genügend Raum zum Ausweichen in Lebensräume im Landschaftspark gegeben. Darüber hinaus verbessern die im Landschaftspark im Rahmen des Projektes „Temporär begrünte Flächen“ (bgmr 2018) durchgeführten Maßnahmen zur Magerrasenentwicklung die Habitateignung für die Blauflügelige Ödlandschrecke und die Marderartige Mauerbiene weiter.

Da für Eingriffe in geschützte Trockenrasen zudem eine Kompensation auf externer Fläche notwendig wird, werden an anderer Stelle neue Lebensräume für Arten trocken-warmer Standorte geschaffen bzw. vorhandene Lebensräume optimiert.

Erheblich negative Auswirkungen auf die Zielarten des Biotopverbundes sind damit insgesamt nicht zu erwarten.

2.2.7 Schutzgut Landschaft

Die Bewertung des Schutzgutes Landschaft basiert auf den Ergebnissen der Eingriffsbewertung zum Schutzgutkomplex Landschaftsbild/Erholung gemäß Leitfaden für die Eingriffsregelung (vgl. Kapitel II. 2.4.6 und Eingriffsgutachten).

Im Ergebnis der Anwendung des quantitativen Bewertungsverfahrens ergeben sich für den Schulstandort nachteilige Wirkungen im Hinblick auf das Wertkriterium „Erkennbarkeit des Stadt- und Naturraums“. Bei Umsetzung der Planung entsteht bei beiden Bebauungsplänen ein Verlust „naturräumlich prägender Strukturen“ (Überbauung der geologisch bedeutsamen Senke mit See- und Moorablagerungen). Durch die zusätzliche Neuversiegelung von 9.551 m², die der Bebauungsplan XV-68b-1 vorbereitet, ist der Anteil an Grünfläche in Verbindung zu den charakteristischen Freiräumen des Landschaftsparks im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan jedoch reduziert. Dadurch erreicht der Bebauungsplan für den Schulstandort nur eine mittlere statt eine hohe Wertigkeit (-56,7 Wertpunkte).

Für die übrigen fünf Wertträger des Schutzgutkomplexes wurden im Vergleich beider Bebauungspläne jeweils gleiche Wertstufen vergeben.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass in einem quantitativen Bewertungsverfahren Kategorien gebildet werden, die geeignet sind, die Bedeutung des Landschaftsbildes im gesamtstädtischen Kontext abzubilden. In der Übertragung auf den konkreten Ort kann darüber hinaus eine ergänzende verbal-argumentative Bewertung hilfreich sein, um Besonderheiten herauszuarbeiten, die für eine Gesamteinschätzung von Bedeutung sind:

Die Beurteilung des „Anteils landschaftstypischer und/oder gestalterisch wertvoller Elemente bzw. der Nutzungs- und Strukturvielfalt“ fällt bei beiden Bebauungsplänen mit einer mittleren Wertigkeit aus. Der Flächenanteil für diese Wertstufe (10-50 %) trifft auf beide Bebauungspläne zu. Beim rechtskräftigen Bebauungsplan ist der Grünflächenanteil insgesamt höher, für den Schulstandort wurde eine größere Strukturvielfalt festgesetzt (Fassadenbegrünung, Bäume höherer Pflanzqualität).

Das Wertkriterium der „visuellen Ungestörtheit“ ist bei beiden Bebauungsplänen ebenfalls einer mittleren Wertstufe zuzuordnen. Bei Umsetzung der Planung ist bei beiden Bebauungsplänen von einer spezifischen Architektur auszugehen. Identitätsstiftende Sichtbeziehungen in den Landschaftspark bleiben erhalten. Es sind deutlich wahrnehmbare anthropogene Überformungen sowie störende Elemente im Umfeld des Plangebietes vorhanden (Autobahn in Hochlage, Straßen, Gewerbebauten). Für den Thermalbadstandort ist jedoch ein Parkplatz mit 300 Stellplätzen festgesetzt. Dies ist trotz Baukörperstellung und Gliederung durch Grünstrukturen ungünstiger für das Landschaftsbild zu werten. Eine Zuordnung in die niedrigste Wertekategorie ist bei einer dreistufigen Skala jedoch nicht abzuleiten, so dass die nachteilige Wirkung auf den Eingangsbereich des Landschaftsparks quantitativ keine Bedeutung erlangt.

Das Kriterium „Freiheit von akustischen und/oder geruchlichen Belastungen“ wird ebenfalls mit einer jeweils gleichen Wertstufe (0 - gering) belegt. Das liegt an der bereits im Bestand vorhandenen flächendeckenden akustischen Belastung von > 55 dB(A) im Bereich des Plangebietes. Doch während von dem geplanten Schulstandort kaum zusätzliche Luft- und Lärmimmissionen durch Kraftfahrzeuge zu erwarten sind, sind im rechtskräftigen Bebauungsplan 300 Stellplätze festgesetzt. Da keine ungünstigere Wertekategorie als (0 – gering) vergeben werden kann, erreichen auch hier die nachteiligen Wirkungen des rechtskräftigen Bebauungsplans keine quantitative Bedeutung.

Die Kriterien „Freiraumversorgung“ sowie „innere und äußere Erschließung / Verbindungsfunktion“ wird schwerpunktmäßig unter Schutzgut Mensch / Erholung betrachtet und wird ebenfalls gleichen Wertstufen zugeordnet.

Im Gesamtergebnis der Eingriffsbeurteilung erreicht der Bebauungsplan für den Schulstandort damit einen quantitativ ermittelten Wert für den Ausgleich des Schutzgutkomplexes Landschaftsbild/Erholung von 87 % (-56,7 Wertpunkte). In der ergänzenden verbal-argumentativen Bewertung wurde herausgearbeitet, dass nachteilige Wirkungen der 300 Kfz-Stellplätze des Thermalbades für die Wertträger „visuelle Ungestörtheit“ und „Freiheit von akustischen/ geruchlichen Beeinträchtigungen“ bestehen. Aus gutachterlicher Sicht können dadurch die Nachteile, die durch den höheren Versiegelungsgrad des Schulstandortes quantitativ zum Tragen kommen, kompensiert werden.

Da bei Schulbauten von fünf Vollgeschossen von einer Höhe von rd. 16 Metern auszugehen ist, ist die Veränderung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan marginal und verändert das Gesamtergebnis der Eingriffsbeurteilung nicht.

In der Gesamtbewertung sind damit zwar Eingriffe in das Landschaftsbild zu verzeichnen, diese werden aber im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan als nicht erheblich bewertet. Durch das Einbringen zusätzlicher Grünstrukturen (Fassadenbegrünung), die Pflanzung von Bäumen mit größerem Stammumfang, die Anlage einer Vorgartenzone und die günstigere Situation des Schulstandortes im Hinblick auf die Kriterien „visuelle Ungestörtheit“ und „Freiheit von akustischen

und geruchlichen Beeinträchtigungen“ können nachteilige Wirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschaft wirksam gemindert bzw. kompensiert werden. Das Landschaftsbild erhält im Eingangsbereich zum Entwicklungsgebiet eine neue Gestaltung. Zudem ist das Plangebiet bereits von Baumreihen und Hecken umgeben. Weitere Maßnahmen zur Eingrünung oder zusätzliche Kompensationsmaßnahmen auf externer Fläche werden als nicht notwendig erachtet.

2.2.8 Wechselwirkungen

Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan ergeben sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplans XV-68b-1 Wechselwirkungen durch eine zusätzliche Überbauung von Flächen, die zu einer Zunahme der Neuversiegelung führt, was wiederum eine Einschränkung in den Bodenfunktionen sowie der Grundwasserneubildung zur Folge hat, stadtklimatische Nachteile mit sich bringt und einen Verlust an Biotopstrukturen nach sich zieht. Dies bedeutet in der Folge auch einen Verlust an Lebensräumen für die Tierwelt und einen Nachteil für das Landschaftsbild. Die Wechselwirkungen sind auf die Naturhaushaltsfaktoren und auf das Landschaftsbild beschränkt, für den Menschen wurden keine besonders nachteiligen Auswirkungen im Wirkungsgefüge der Schutzgüter ermittelt.

Die feststellbaren Wechselwirkungen sind im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan in ihrer Wirkintensität jedoch begrenzt. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild können teilweise vermieden und durch die getroffenen Festsetzungen und vorgesehenen Maßnahmen wirksam gemindert und kompensiert werden.

Ein Teil der Flächen hat zwar eine besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz, die Eingriffe sind aber unabhängig vom Planungsrecht von Relevanz und mit Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen zu belegen.

Sich gegenseitig erheblich verstärkende Wechselwirkungen sind nicht zu verzeichnen.

Darüber hinaus ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase des geplanten Vorhabens.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der rechtskräftige Bebauungsplan für Sport- und Spielanlagen „Thermalbad“ bestehen.

Um den dringend benötigten Bedarf an Schulplätzen in Treptow-Köpenick zu decken, ist eine Planungsänderung notwendig. Mit dem neuen Planungsrecht ergibt sich eine Verbesserung des Umweltzustandes.

2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und des Ausgleichs nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB

2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung negativer Umweltwirkungen

Zur Vermeidung negativer Umweltwirkungen wird im Bebauungsplan die folgende Maßnahme festgesetzt:

- Festsetzung zur Vor-Ort-Versickerung von Niederschlagswasser über begrünte Mulden oder Mulden-Rigolen-Systeme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung auf dem Schulstandort Hierdurch werden negative Auswirkungen auf den Gebietswasserhaushalt vermieden bzw. verringert (Wasser-, Boden und Klimaschutz).

Darüber hinaus sind folgende Maßnahmen durchzuführen bzw. fachliche Hinweise zu berücksichtigen, um erheblich nachteilige Umweltwirkungen zu vermeiden:

- Durchführung sämtlicher bodenwirksamer Maßnahmen (Baufeldfreimachung, Vegetationsbeseitigung) außerhalb der Hauptfortpflanzungsperiode betroffener Brutvogelarten, d.h. im Zeitraum von Dezember bis Januar, um Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG zu vermeiden (Artenschutz)
- Verbesserung der Sicherheit des Schulweges im direkten Umfeld des künftigen Schulstandortes durch Vorschläge planerischer Lösungen im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens (Schutzgut Mensch).
- Boden des Auffüllungshorizontes bzw. organisch belasteter Boden, der ausgehoben wird, ist zu separieren, haufenweise zu beproben und zu deklarieren, um über die weitere Verwendung bzw. fachgerechte Entsorgung zu entscheiden. Ein Wiedereinbau dieser Schichten in Bereiche unterhalb der Gründungssohle ist nicht zulässig (Boden- und Grundwasserschutz, Schutzgut Mensch)

Füllboden, der die Zuordnungswerte Z 0 nach LAGA einhält, kann ohne Zustimmung des Fachbereiches Umweltschutz eingebaut werden. Für anzuliefernde und aufzutragende Oberböden ist der Nachweis zu erbringen, dass diese die Vorsorgewerte nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung einhalten (Boden- und Grundwasserschutz, Schutzgut Mensch).

2.4.2 Maßnahmen zur Verringerung negativer Umweltwirkungen

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

- Beschränkung der Überschreitung der zulässigen GRZ von 0,6 auf 20 % zur Reduzierung der überbaubaren Grundstücksflächen und damit der Versiegelungszunahme (Bodenschutz)
- Befestigung von Wegen ausschließlich in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zur Reduzierung der Bodenversiegelung (Bodenschutz)
- Musterfestsetzung für bauliche Anforderungen an Außenbauteile zum Schutz vor Außenlärm (Verkehrslärm). Die weiteren Erläuterungen und Hinweise im Berliner Lärmleitfaden sind jeweils zu beachten (Schutzgut Mensch)
- Zulässigkeit der Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff. Die Verwendung anderer Brennstoffe nur dann, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeldioxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffes vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind (Schutzgüter Klima/Luft, Mensch)

Zusätzliche fachliche Empfehlungen zum Artenschutz:

- Zum Schutz nachtaktiver Insekten ist als Minimierungsmaßnahme die ausschließliche Verwendung von LEDs für die Außenbeleuchtung zu empfehlen

2.4.3 Maßnahmen zum Ausgleich negativer Umweltwirkungen

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

- Laubbaumpflanzungen: 1 Baum je 350 m² Grundstücksfläche (StU 18-20 cm) und auf Stellplätzen je 4 Stellplätze ein Laubbaum (Ausgleich Schutzgut Tiere und Pflanzen, Klimaschutz, Landschaftsbild)

- Extensive Dachbegrünung auf Dachflächen, die mit einer Neigung von weniger als 15° auszubilden sind. Ausgenommen sind Solaranlagen, technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen, sofern diese nicht mehr als 50 % der Dachflächen einnehmen (Ausgleich Schutzgut Tiere und Pflanzen, Klimaschutz)
- Fassadenbegrünung: 30 % der Außenwandflächen der Gebäude sind mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen (Ausgleich Schutzgut Tiere und Pflanzen, Klimaschutz, Landschaftsbild)

Der Bebauungsplan enthält als Anlage eine Pflanzenliste. Diese empfiehlt Arten für Gehölzpflanzungen, Dachflächen- und Fassadenbegrünung und zur Begrünung der Versickerungsflächen. Es werden standortgerechte Pflanzenarten vorgeschlagen, die für die Begrünung des Schulstandortes geeignet sind (keine Arten mit giftigen Pflanzenbestandteilen) sowie den Biotopverbund und die Biodiversität stärken und Nahrungs- und Entwicklungshabitate insbesondere für Bienen, Wespen und Tagfalter bieten.

Darüber hinaus sollten Gründächer den lokalen Biotopverbund stärken und zu „Biodiversitätsdächern“ durch Totholz in Form von Baumstämmen, Ästen und/oder Wurzelstöcken mit Anhügelungen aus lehmhaltigem Sandboden, wo es statisch möglich ist, entwickelt werden.

Über die beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen hinaus werden keine zusätzlichen Maßnahmen zur Kompensation des „Regel-Eingriffs“ in den Naturhaushalt und den Schutzgutkomplex Landschaftsbild/Erholung auf externer Maßnahmenfläche notwendig. Für Eingriffe in geschützte Biotope und Lebensräume geschützter Arten werden hingegen Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs zwingend erforderlich.

2.4.4 Biotopschutzmaßnahmen

Bezüglich der vorhandenen Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope sind Biotopschutzmaßnahmen auf externer Maßnahmenfläche umzusetzen (vgl. Kapitel II. 2.2.6 A),

Die Kompensation des verbleibenden Eingriffs in gesetzlich geschützte Trockenrasen wird durch die Entwicklung und langfristige Pflege von 2.077 m² Trockenrasen auf einer Grünfläche am „Britzer Verbindungskanal“ einvernehmlich mit dem Bezirksamt Treptow-Köpenick realisiert. Die Fläche südlich des Britzer Verbindungskanals, die sich sowohl in westliche als auch östliche Richtung von der Chris-Gueffroy-Allee erstreckt, wurde am 7.11.2018 von bgmr zusammen mit der Vegetationskundlerin Frau. Dr. Köstler begangen und für eine mögliche Trockenrasenentwicklung vorgeschlagen. Die Vegetationsstruktur am Britzer Verbindungskanal besteht aus stark mit Gehölzen (großteils nicht heimisch) zugewachsenen Flächen, Ruderalfluren und einigen offenen Bereichen, die vom SGA gemäht werden. Entwicklungspotenzial für Trockenrasen wurde in den eher offenen Bereichen festgestellt. Hierfür wurde eine grobe Kartierung der signifikanten Arten von bgmr vorgenommen, um die Eignung des Bodens / den erforderlichen Maßnahmenumfang zur Abmagerung grob einschätzen zu können. Es wurden acht Teilflächen identifiziert, die sich voraussichtlich eignen, und hierfür erste Maßnahmenvorschläge skizziert (s. Anlage „Kompensationsmaßnahmen“). Die Potenzialflächen 1-6 sowie 8 umfassen ca. 7.550 qm. Die Fläche 7 liegt außerhalb der landeseigenen Fläche und wurde daher nicht mitaddiert. Die Verstärkung des Charakters der unterschiedlichen Teilräume (den u.a. durch Gehölzentfernung stärker zu öffnenden Maßnahmenflächen, und den weitgehend zu belassenden waldartigen Bereichen) ist auch im Sinne der Erholungsnutzung vorteilhaft. Da die westliche Fläche Teil des ehemaligen Berliner Mauerstreifens ist, ist eine Offenlandfläche auch von kulturgeschichtlicher Bedeutung.

Folgende Maßnahmen zur Entwicklung von 2.077 m² Trockenrasen werden vorgeschlagen:

- Entfernung nicht standortgerechter/nicht heimischer Sträucher und junger Bäume sowie Ruderalfluren in Teilbereichen

- ggf. Bodenaustausch oder Sandauftrag erforderlich (Bodenuntersuchungen notwendig, etwaige Bodenbelastungen sind auf dem ehemaligen Grenzstreifen nicht auszuschließen)
- Ansaat von Magerrasen
- langfristige, fachgerechte Pflege der Bestände durch Mahd
- ggf. Entfernen von Müll und sonstigen Ablagerungen

Zur abschließenden Beurteilung und vor einer detaillierten Maßnahmenplanung sind vegetationskundliche und faunistische Bestandsaufnahmen sowie Bodenuntersuchungen erforderlich.

Da die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG zur Überwindung der Verbotslage nur bei Ausgleich in räumlich-funktionalem Zusammenhang möglich ist und dass bezüglich der Trockenrasenentwicklung auf externer Fläche nicht gegeben ist, wird hier für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans die Erteilung einer Befreiung von den Verboten zur Beeinträchtigung geschützter Biotope gemäß § 67 BNatSchG notwendig.

Eine Willenserklärung zur Umsetzung der Ausgleichserfordernisse für Trockenrasen auf Flächen der öffentlichen Grünanlage südlich des Britzer Verbindungskanals im Bezirk Treptow-Köpenick zwischen dem Bezirksamt Treptow-Köpenick, vertreten durch das Amt für Umwelt und Natur, Neue Krugallee 4, 12435 Berlin und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abt. IV D, Württembergische Str. 6, 10707 Berlin wurde am 02.05.2020 unterzeichnet.

2.4.5 Artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen

Als fachliche Voraussetzung zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen bzw. im Einzelfall zur Inaussichtstellung einer notwendigen artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG werden folgende Maßnahmen erforderlich:

Vermeidungsmaßnahmen:

a) Bauzeitenregelung

Durchführung sämtlicher baufeldfreimachender Arbeiten außerhalb der Fortpflanzungsperiode vorkommender Arten, um eine Verletzung, Tötung oder Störung zu vermeiden.

Unter Berücksichtigung der Nutzungsperioden der Brutvögel und potenziell auch der Fledermäuse sind in der Zusammenschau Gehölzrodungen auf die Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zu beschränken.

b) Prüfung auf Fledermausbesiedlung

In der potenziellen Nutzungszeit vor der Rodung (Sommer) sind die Bäume nochmals vorsorglich auf eine zwischenzeitliche Besiedlung mit Fledermäusen zu überprüfen.

Ausgleichsmaßnahmen:

a) Ersatzniststätten

Schaffen von Ersatzhabitaten in der Umgebung des Bebauungsplangebietes vor der Baufeldberäumung als Maßnahme für den Verlust von 21 Höhlenbäumen mit 27 geeigneten Baumhöhlen für Höhlenbrüter sowie von potenziellen Lebensräumen für Fledermäuse.:

- 12 Kästen mit einer Fluglochweite von 32 mm (u.a. Kohlmeise, Gartenrotschwanz)
- 12 Kästen mit einer Fluglochweite von 45 mm (u.a. Star)
- 3 Kästen mit einer Fluglochweite 26 mm (u.a. Blaumeise)

Darüber hinaus Anbringen von 27 Fledermauskästen gruppenweise in verschiedenen Formen (Flach- und Rundkästen aus Naturholz).

Die Ausbringung der Ersatzniststätten soll im Landschaftspark ehemaliges Flugfeld Johannistahl an älterem, vitalem Baumbestand im LSG erfolgen. Für den Bebauungsplan XV-68b-1 sind Teile der Südfuge, die Kammern 1 sowie 5-9 und die Ostfuge mit der Kammer 31 als Maßnahmenflächen vorgesehen.

Im Bereich der Kammern 1, sowie 5-9 und dem südlichen Teil der Südfuge wird vorgeschlagen, 12 Vogelnistkästen und 12 Fledermauskästen (2-3 Gruppen) anzubringen; je 15 Fledermaus- und Vogelnistkästen können an Bäumen im Bereich der Ostfuge inkl. Kammer 31 angebracht werden.

Für die Fledermauskästen sind Bäume mit freiem Anflug wie die älteren und größeren Pappeln in der Südfuge und v.a. in der Ostfuge, zu bevorzugen.

Wenn Vogelnistkästen an den Nadelbäumen (Kiefern) ausgebracht werden, ist darauf zu achten, dass Laubbäume in der Nähe vorhanden sind. Reine Nadelbaumbestände bieten ebenso wie gänzlich solitär stehende Bäume außer für Stare (Nahrungssuche auf Freiflächen) keine ausreichende Nahrungsgrundlage.

Zur ersten Vorauswahl der Bäume wurde im Sommer 2019 eine Begehung vorgenommen, in der die Bäume im LSG (Fugen und ausgewählte Kammern im Landschaftspark) hinsichtlich ihres Alters und der Vitalität (Lebenserwartung > 25 Jahre) gemäß BaumSchVO eingeschätzt wurden. Danach stehen vitale Bäume in ausreichender Anzahl zur Verfügung.

Eine abschließende einzelbaumbezogene Zuordnung für die Anbringung der Nistkästen erfolgte durch den faunistischen Fachgutachter Herrn Heinrich Hartong, Büro Umland in Abstimmung mit den zuständigen Naturschutzbehörden. Das Gutachten von April 2020 zu Kompensationsmaßnahmen durch Nist- und Fledermauskästen liegt vor.

Für die Fledermausersatzniststätten wird gegenwärtig von der unteren Naturschutzbehörde alternativ zum Ausbringen von Kästen an einzelnen Bäumen auch das Aufstellen von speziellen Fledermaushäusern im Landschaftspark Johannisthal geprüft, wobei bei einem Haus gegenwärtig davon ausgegangen wird, dass es etwa 10 Quartiere umfasst.

b) Ausgleichshabitat für Neuntöter, Fitis und Girlitz.

Entwicklung eines Ausgleichshabitats auf einer externen Maßnahmenfläche in einem bereits naturnahen Umfeld, für je 1 Brutpaar Neuntöter, Fitis und Girlitz.

Bedingungen für einen Ausgleich sind:

- Offener bis halboffener Landschaftsraum mit lockerem struktur- und artenreichem Gehölzbestand überwiegend aus Gebüschen mit einzelnen Bäumen sowie einem höheren Anteil an dornigen Sträuchern.
- Angrenzend an die Gehölze strukturreiche ausgedehnte, nur extensiv genutzte oder gepflegte, in größeren Anteilen kurzrasige und lückige Ruderal- oder Magerrasenvegetation auf überwiegend trockenen, nährstoffarmen Standorten.
- Störungsarmut, keine intensive Erholungsnutzung oder Hundeauslauf.
- Sicherstellung einer langfristigen, fachgerechten Pflege.

Die Ersatzhabitatfläche ist in räumlicher Nähe zum Eingriffsort in der Südfuge des angrenzenden Landschaftsparks Johannisthal (LSG) gelegen.

Hier wurde im Frühjahr 2019 bereits eine Kompensationsmaßnahme für Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope (Magerrasenentwicklung) vorgenommen. Dafür wurde eine dichte monostrukturierte Kiefernanpflanzung am westlichen Rand der Südfuge bereichsweise gerodet und ausgelichtet. Auf angrenzenden Offenlandflächen wurde Bodenaustausch vorgenommen und eine Trockenrasensaat ausgebracht. Die direkten Auslichtungsbereiche liegen als offene Bodenflächen derzeit brach. Hier können ergänzende Strauchgehölzpflanzungen (lockere, gebüschartige Pflanzungen überwiegend mit Dornensträuchern) vorgenommen werden und in den Übergangsbereichen zum östlich angrenzenden Trockenrasen ruderale Staudenfluren entwickelt werden. Zusammen mit Teilen des lichten Kiefernbestandes und der Magerrasenflächen kann so eine Ersatzhabitatfläche entwickelt werden, die insgesamt eine Größenordnung von 0,75 bis 1,0 ha aufweist. Diese Fläche ist über 25 Jahre fachgerecht zu pflegen.

Die Bemessung der Größe des Ersatzhabitates orientiert sich an der Habitatgröße im Eingriffsbereich, ergänzt durch Angaben in der Fachliteratur zu Siedlungsdichten der betroffenen Arten. Danach kann vorabgestimmt mit der ONB eine Reviergröße von durchschnittlich 0,25 ha als Richtwert angenommen werden. Somit ergibt sich bei drei Brutpaaren eine Mindestgröße von 0,75 ha.

Zur Sicherstellung einer kurzen Dauer bis zur Wirksamkeit der Maßnahme (Umsetzung als CEF-Maßnahme vor Beginn des Eingriffs) ist bei der Gehölzverwendung auf eine hohe Pflanzqualität zu achten. Gemäß dem Artenschutz-Leitfaden NRW kann eine Wirksamkeit der Maßnahme nach zwei Jahren erreicht werden, wenn Dornensträucher größer 1,5 m mit dichter Beastung gepflanzt werden und anwachsen. Pro betroffenem Brutpaar sind mindestens 10 dicht beastete Dornensträucher als Nisthabitate zu pflanzen. Die gesamte Habitatfläche sollte mindestens zu 15% gehölzbestanden sein. Die ergänzend zu entwickelnden und zu pflegenden Saumbereiche sollten eine Breite von 2-3 m aufweisen.

Dass Gehölzpflanzungs- und Saumentwicklungsmaßnahmen auf diesen Flächen durchführbar sind, wurde mit dem Umwelt- und Naturschutzamt (UNB) im Jahr 2018 bereits vorabgestimmt.

Vor der Umsetzung der Maßnahme ist eine naturschutzfachlich abgestimmte Ausführungsplanung zu erstellen. Für die Durchführung als CEF-Maßnahmen ist eine Herstellung spätestens im Herbst 2021 anzustreben.

Mit der seit 13. Juli 2020 vorliegenden Inaussichtstellung einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG von den Verboten des § 44 BNatSchG Abs. 1, kann diese Maßnahme, wie auch alle anderen Artenschutzmaßnahmen, auch als FCS-Maßnahme umgesetzt werden.

Die Sicherung der artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen erfolgt zusammen mit dem Nachweis der dauerhaften Flächensicherung für den Artenschutz und der Sicherstellung des Monitorings zum funktionsbezogenen Erfolgsnachweis durch den Entwicklungsträger.

2.4.6 Eingriffsbeurteilung

Die Beurteilung und Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgte auf der Basis des Verfahrens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin („Auhagen-Methode“) mit dem Stand von 2013, da das B-Planverfahren bereits vor der letzten BauGB-Novelle (2017) und auch vor den letzten beiden Änderungen des Verfahrens zur Eingriffsbilanzierung im Land Berlin (2017 und 2020) begonnen wurde. Das Verfahren fand sowohl für die abiotischen (Boden, Wasser, Klima/Luft) und biotischen Faktoren (Pflanzen, Tiere) des Naturhaushalts als auch für den Schutzgutkomplex Landschaftsbild/Erholung Anwendung. Ergänzend zum rechnerisch ermittelten Wert wurde eine verbal-argumentative Erläuterung bzw. Bewertung vorgenommen.

Da für das Planungsgebiet bereits Baurecht besteht, ist bei der Kompensationsermittlung nicht auf den Bestand, sondern auf das zulässige Maß des bestehenden Baurechts abzuheben. Nur die Differenz zwischen dem bestehenden und dem darüber hinaus gehenden, neu zu schaffenden Planungsrecht ist auszugleichen (§ 1a Abs. 3 BauGB). Der Bestand muss aber betrachtet werden, um den Schritt der Vermeidung von Beeinträchtigungen sachgerecht prüfen zu können und die Vergabe der Wertpunkte für die Bestandssituation (Bebauungsplan XV-68b) und die Eingriffssituation (Planung – Bebauungsplan XV68b-1) vornehmen zu können.

Die Eingriffsbewertung wird in einem gesonderten Eingriffsgutachten detailliert dargestellt. Die Eingriffe in den geschützten Baumbestand und den geschützten Biotopbestand werden separat bewertet. Im Umweltbericht werden die Ergebnisse zusammenfassend beschrieben. Die Eingriffsbewertung wurde auf der Basis des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs XV-68b-1 vorgenommen.

Ermittlung der Eingriffsfläche

Als Flächenumgriff für die Eingriffsermittlung des „Regel-Eingriffs“ in den Naturhaushalt und den Schutzgutkomplex Landschaftsbild/Erholung wurde ein Eingriffsbereich mit einer Fläche von 28.342 m² für den geplanten Schulstandort ermittelt. Dabei wird der Eingriff in gesetzlich geschützte Biotope gesondert betrachtet und hier nicht mitbilanziert (vgl. Kapitel II. 2.2.6).

Der Eingriffsbereich errechnet sich aus der Größe des Geltungsbereichs (35.318 m²), abzüglich einer Fläche von 6.976 m² für gesetzlich geschützte Biotope 2017 bzw. für einen noch zu erbringenden wertgleichen Ersatz für Eingriffe in geschützte Biotope aus dem Bebauungsplan XV-68b. Der bereits hergestellte Trockenrasenausgleich im Landschaftspark wurde von der Gesamtfläche geschützter Biotope abgezogen. Die detaillierte Ermittlung dieser Flächenwerte ist dem Eingriffsgutachten zu entnehmen.

Zusammenfassung der Ergebnisse der Eingriffsermittlung in den Naturhaushalt:

Der Stand der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung berücksichtigt bereits die vorgeschlagenen Änderungen / Ergänzung der Festsetzungen des neuen Bebauungsplans XV-68b-1, d.h. sowohl die Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen als auch die plangebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen.

Die nachfolgenden Tabellen 3 und 4 fassen die Ergebnisse der Bilanzen zusammen. Dabei werden die Bilanzen schutzgutbezogen für den Naturhaushalt (Biotik und Abiotik) und den Schutzgutkomplex Landschaftsbild/Erholung getrennt dargestellt.

Tab. 3: Übersicht Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz für den Naturhaushalt (ohne Berücksichtigung geschützter Biotope gem. § 30 BNatSchG)

Wertungsbereich	**Wertträger / Schutzgut**	**Wert Bestands-Situation**	**Wert Eingriffs-Situation**	**Differenz Wertpunkte**	**Differenz in %**	**Ausgleich in %**
		Fläche gem. § 30 BauGB Festsetzung B-Plan XV-68b	Festsetzungen gem. B-Plan XV-68b-1			
Biotik	Biotopwert Flächen	44,5	69,0	24,5	55,1%	155,1%
	Biotopwert Bäume	17,3	18,2	0,9	5,1%	105,1%
	Biotik gesamt	**61,8**	**87,2**	**25,4**	**41,1%**	**141,1%**
Abiotik	Bodenfunktionen u.a.Versiegelung	32,0	15,6	**-16,4**	-51,3%	48,8%
	Wasserhaushaltsfunktionen (Abflussbildung, Versickerung)	66,6	85,0	18,4	27,6%	127,6%
	Klimafunktionen (Kaltluftleitbahnen u.-abflüsse; stadtklimatische Funktion)	56,7	56,7	**0,0**	0,0%	100,0%
	Abiotik gesamt	**155,3**	**157,3**	**2,0**	**1,3%**	**101,3%**
Naturhaushalt	**gesamt**	**217,1**	**244,5**	**27,4**	**12,6%**	**112,6%**

Zusammenfassend ergibt sich bezüglich der abiotischen Komponenten des Naturhaushalts (Boden, Wasser, Klima/Luft) eine Verbesserung um +2 Wertpunkte, d.h. ein vollständiger plangebietsinterner Ausgleich der Eingriffe und bezüglich der biotischen Komponenten (Biotopflächen, Bäume) eine Verbesserung um +25 Wertpunkte und somit eine positive Bilanz für Eingriffe in den Naturhaushalt insgesamt (ohne Berücksichtigung der Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope).

Das entspricht einem Ausgleich des geplanten Eingriffs innerhalb des Geltungsbereichs bei der abiotischen Komponente des Naturhaushalts von 101 % und bei der biotischen Komponente des Naturhaushalts von 141 %. Für den Naturhaushalt insgesamt kann ein Ausgleich von rund 112 % erzielt werden (+27 Wertpunkte).

Damit besteht kein zusätzliches Kompensationserfordernis auf externer Fläche für den Naturhaushalt. Die Eingriffe, die durch den erhöhten Neuversiegelungsanteil von 45 % auf 72 % nicht nur nachteilige Wirkungen für die Bodenfunktionen, sondern auch für das Klima, den Wasserhaushalt und die Biotope erzeugen, können durch die getroffenen textlichen Festsetzungen wirksam gemindert bzw. kompensiert werden.

Die positive Bilanz für die Biotik trotz des erhöhten Versiegelungsanteils ist dadurch begründet, dass mit den Festsetzungen eine vollständige Kompensation der Eingriffe in geschützte Bäume erzielt werden kann. Darüber hinaus erhöhen sich durch die festgesetzte GRZ von 0,6 die überbaubare Grundfläche mit Gebäuden und damit auch der Flächenumfang an Dachbegrünung deutlich (50 % der Dachflächen), auch wenn man den notwendigen Mindestanteil für Sportflächen abzieht. Da die Herstellung einer artenreichen extensiven Dachbegrünung mit 10 Wertpunkten und ein artenarmer Park-/Trittrasen mit 1 Wertpunkt zu bewerten ist, entsteht eine positive Bilanz für die Biotope des Schulstandortes. Denn auf den Grünflächen des Thermalbadstandortes dominiert der artenarme Parkrasen. Der berechnete Zuschlag für die Fassadenbegrünung wirkt sich zusätzlich positiv aus.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die wertgebenden geschützten Biotope nicht in der Bilanzierung enthalten sind. Eingriffe in geschützte Trockenrasen erfordern eine Kompensation auf externer Fläche (vgl. Kap. II. 2.2.6).

Der Ausgleich des Eingriffs für die Abiotik ist dadurch begründet, dass die erhöhte Neuversiegelung für die Planung zwar negativ für das Schutzgut Boden zu bewerten ist, für die Klimafunktionen jedoch ein vollständiger Ausgleich und für den Wasserhaushalt eine positive Bilanz erreicht werden kann. Der Grund liegt in der festgesetzten Fläche für Stellplätze des rechtskräftigen Bebauungsplans. Diese wurde im Jahr 2005 aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet als vollversiegelte Fläche ohne Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt. Das wirkt sich nachteilig auf alle abiotischen Schutzgüter aus, so dass die gegenwärtige Planung trotz erhöhten Versiegelungsanteils eine vollständige Versickerung der Niederschläge festsetzt.

Bei der Einordnung der stadtklimatischen Funktion wird beiden Bebauungsplänen die gleiche Wertkategorie zugeordnet: Belastungsbereich, Siedlungsräume mit geringer, in Einzelfällen mäßiger bioklimatischen Belastung (2 Wertpunkte). Denn hier wird der höhere Versiegelungsanteil der Planung durch wirksame Grünstrukturen wie die Dach- und eine zusätzliche Fassadenbegrünung, durch Bäume höherer Pflanzqualität und eine vollständige Versickerung von Niederschlägen kompensiert.

Zusammenfassung der Ergebnisse der Eingriffsermittlung in das Landschaftsbild

Für das Landschaftsbild / die landschaftsbezogene Erholung ergibt sich aufgrund des erhöhten Anteils an überbauter/versiegelter Fläche eine Verschlechterung um rund -57 Wertpunkte. Das entspricht einem Ausgleich des geplanten Eingriffs innerhalb des Geltungsbereichs für das Landschaftsbild von rund 87 %.

Tab. 4: Übersicht Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz für das Landschaftsbild (ohne Berücksichtigung Eingriff in geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG)

Wertträger	**Wert Bestands-Situation**	**Wert Eingriffs-Situation**	**Differenz Wertpunkte**	**Differenz in %**	**Ausgleich in %**
	Fläche gem. § 30 BauGB Festsetzung B-Plan XV-68b	Festsetzungen gem. B-Plan XV-68b-1			
Erkennbarkeit des Stadt- und Naturraums	170,1	113,4	-56,7	-33,3%	66,7%
Anteil landschaftstypischer und/oder gestalterisch wertvoller Elemente sowie Nutzungs- und Strukturvielfalt	56,7	56,7	0,0	0,0%	100,0 %
Visuelle Ungestörtheit	85,0	85	0,0	0,0%	100,0 %
Freiflächenversorgung	0	0	0,0	0,0%	100,0 %
Innere und äußere Erschließung/Verbindungsfunktion	113,4	113,4	0,0	0,0%	100,0 %
Freiheit von akustischen und/oder geruchlichen Beeinträchtigungen	0	0	0,0	0,0%	100,0 %
Landschaftsbild/Erholung gesamt	**425,1**	**368,4**	**-56,7**	**-13,3**	**86,7**

Die Verschlechterung für den Schutzgutkomplex Landschaftsbild/Erholung ist nur auf die Komponente Landschaftsbild, nicht auf die Erholung zu beziehen und dort auch nur für das Wertkriterium „Erkennbarkeit des Stadt- und Naturraum“ gemäß Leitfaden für die Eingriffsregelung gegeben.

Durch die zusätzliche Neuversiegelung von 9.551 m², die der Bebauungsplan XV-68b-1 vorbereitet, ist der Grünflächenanteil in Verbindung zu den charakteristischen Freiräumen des Landschaftsparks im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan deutlich reduziert, sodass hier nur eine mittlere statt einer hohen Wertstufe vergeben wird. Für die Beurteilung der Wertträger „land-

schaftstypische und/oder gestalterisch wertvolle Elemente bzw. der Nutzungs- und Strukturvielfalt“, „visuelle Ungestörtheit“, „Freiflächenversorgung“, „innere und äußere Erschließung/Verbindungsfunktion“ und „Freiheit von akustischen und/oder geruchlichen Belastungen“ ergeben sich bei Anwendung des Leitfadens für die Eingriffsregelung bei beiden Bebauungsplänen die gleichen Wertstufen. Insgesamt kann damit keine vollständige rechnerische Kompensation der Eingriffe in den Schutzgutkomplex Landschaftsbild/Erholung erreicht werden (rund 87 %).

Im Kapitel II. 2.2.7 wird eine detaillierte Bewertung der einzelnen Wertträger vorgenommen und erläutert, warum in der Gesamtbewertung zwar Eingriffe in das Landschaftsbild zu verzeichnen sind, diese aber als nicht erheblich bewertet werden. Weitere Maßnahmen zur Eingrünung des Schulstandortes oder zusätzliche Kompensationsmaßnahmen auf externer Fläche werden als nicht notwendig erachtet.

Eingriffe in geschützte Bäume und geschützte Biotope

Die Ergebnisse der Eingriffsbewertung in gesetzlich geschützte Biotope und geschützte Bäume sind dem Kapitel II. 2.2.6 zu entnehmen und im Detail im Eingriffsgutachten dargestellt. Eingriffe in geschützte Bäume können vollständig kompensiert werden. Für Eingriffe in geschützte Trockenrasen werden externe Kompensationsmaßnahmen notwendig (vgl. Kapitel II. 2.4.4).

Zusammenfassung

Im Ergebnis der Eingriffsbewertung ist festzustellen, dass kein zusätzliches Kompensationserfordernis für Eingriffe in den Naturhaushalt und den Schutzgutkomplex Landschaftsbild/Erholung auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs zu erbringen sind.

Eingriffe in geschützte Bäume können vollständig kompensiert werden. Eingriffe in geschützte Biotope erfordern eine Kompensation auf Maßnahmenflächen außerhalb des Geltungsbereichs. Darüber hinaus werden Artenschutzmaßnahmen auf externer Fläche notwendig.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

Prüfungen von Alternativen zur Gebietsentwicklung, insbesondere in Bezug auf die Berücksichtigung der Umweltbelange, wurden im Zuge der Planungen zum Vorentwurf und zum Entwurf vorgenommen. Aus der Dokumentation der Stellungnahmen und der Abwägung wird ersichtlich, dass für den Vorentwurf die grünordnerischen Festsetzungen im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan reduziert wurden, um einen größeren Gestaltungsspielraum für das Wettbewerbsverfahren des Schulstandortes zu eröffnen. Da sich für die Entwurfsphase die Rahmenvorgaben geändert, d.h. die aufzunehmenden Schülerkapazitäten erhöht haben, soll eine GRZ von 0,6 festgesetzt und die maximal mögliche Überschreitung auf 20 % begrenzt werden, statt einer maximalen Gebäudehöhe sollen maximal fünf Vollgeschosse festgesetzt werden. Das verbessert die Gestaltungsspielräume im Vergleich zur starren Festsetzung von Grundflächen und Gebäudehöhen. Gleichzeitig wurden höhere Standards für die grünordnerische Festsetzungen gewählt, um die Auswirkungen, die sich durch den hohen möglichen Neuversiegelungsanteil ergeben, weitgehend mindern oder zumindest anteilig kompensieren zu können (Festsetzungen zu Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung und zum Aufbau von Wegen). Für die Biotik verbleibt damit insgesamt eine positive Bilanz, wobei zu berücksichtigen ist, dass Eingriffe in geschützte Biotope extern zu kompensieren sind. Ein Erhalt geschützter Trockenrasen ist auf einem Schulstandort nicht realistisch. Weitere Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes für nachteilige Wirkungen auf die Abiotik und den Schutzgutkomplex Landschaftsbild/Erholung erscheinen aus umweltplanerischer Sicht für diesen Bebauungsplan, der als Grundlage eines

Wettbewerbsverfahrens dienen soll, nicht möglich. Der Raumanspruch für den Schulstandort ist hoch und die getroffenen Festsetzungen zur Grünordnung, Entwässerung und zum Immissionsschutz erfordern bereits eine innovative Planung im Übergangsbereich zwischen Gewerbe / Verkehr und Landschaftspark / Südfuge.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Als Grundlagen für die Ermittlung und Bewertung der Umweltwirkungen wurden neben der Auswertung der Karten und Daten des Geoportals Berlin sowie den behördlichen Stellungnahmen und Hinweisen die folgenden Untersuchungen / Fachgutachten herangezogen (Referenzliste) :

- ALB – Akustik Labor Berlin (2018): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan XV-68b-1 im Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin. Bericht EIS 16.039.03 P Version 2. Stand: 20.02.2018.
- ALB – Akustik Labor Berlin (2018): Luftschadstoffuntersuchung zum Bebauungsplan XV-68b-1 im Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin. Bericht EIS 16.039.04 H Stand: 12.02.2019
- ATP – Adlershof Tiefbau Planung GmbH (2016): Entwicklungsmaßnahme Berlin Adlershof. Höhenraster und Bäume. Eisenhutweg / Hermann-Dorner-Allee. Stand: März/April 2016.
- bgmr Landschaftsarchitekten GmbH (2019): Artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen für die Bebauungspläne XV-68b-1, 9-15a und XV-58bb im Landschaftspark Johannisthal, Gesamtkonzept
- bgmr Landschaftsarchitekten GmbH (2018a): Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal / Adlershof. Bebauungsplan XV-68b-1. Eingriffsgutachten. Zwischenstand: Februar 2018.
- bgmr Landschaftsarchitekten GmbH (2018b): Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal / Adlershof. Temporär begrünte Flächen. Stand Februar 2018.
- bgmr Landschaftsarchitekten (2010): Berlin-Johannisthal / Adlershof. Bausteine zur Ausgleichskonzeption. Aktualisierung der Gesamtbewertung des ökologischen Eingriffs in Natur und Landschaft für das Entwicklungsgebiet. Stand: Oktober 2010.
- bgmr Landschaftsarchitekten (2003): Bebauungsplan XV-68b. Ökologische Eingriffs- / Ausgleichsbewertung. Stand: Juni 2003.
- Büro für Umweltplanung, Dipl.-Geologe Winfried Rück GmbH (2018): Orientierende Baugrunderkundung Schulzentrum Eisenhutweg zur Ergänzung der Untersuchungen vom 10.02.2003 in 12489 Berlin-Adlershof. Bericht-Nr. 01084 vom 23.02.2018, inkl. Anlagen.
- Büro für Umweltplanung, Dipl.-Geologe Winfried Rück GmbH (2017): Konzept zur Entwässerung. Vorplanung. Schulzentrum Eisenhutweg/Hermann-Dorner-Allee in 12489 Berlin-Adlershof. Stand: 04.08.2017.
- Büro für Umweltplanung, Dipl.-Geologe Winfried Rück GmbH (2010): Adlershof Projekt GmbH. Datenblatt Altlasten / örtliche Baulasten. Erstellt am 25.07.2006. 1. Ergänzung am 17.12.2006. 2. Ergänzung am 24.03.2010.

- Büro für Umweltplanung, Dipl.-Geologe Winfried Rück GmbH (2003): Orientierende Altlastenerkundung im Bereich zukünftiges Thermalbad. 12489 Berlin-Adlershof. Bericht Nr. 30062 vom 10.06.2003.
- Köstler, Dr. Hanna (2016): Bestandserfassung Biotope, geschützter Biotope gem. § 30 BNatSchG und nach Baumschutzverordnung Berlin geschützter Bäume (Stand: Mai 2016).
- Köstler, Dr. Hanna: Überprüfung zum Florenschutz (Stand: Juni 2018).
- LK Argus GmbH (2017): Verkehrsuntersuchung für 3 Bebauungspläne in Adlershof B-Plan XV-53a-2, B-Plan XV-55a-1-2, B-Plan XV-68b-1. Abschlussbericht, Stand: 23.10.2017.
- UmLand (2018): Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof, Bebauungsplan XV-68b-1. Kontrolle zum Vorkommen der Blauflügeligen Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulescens*). Heinrich Hartong. Schriftliche Stellungnahme vom 05.02.2018.
- UmLand (2018): Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof, Bebauungsplan XV-68b-1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Heinrich Hartong, Stand: Januar 2018.
- UmLand (2017): Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof, Bebauungsplan XV-68b-1. Höhlenkartierung. Heinrich Hartong, Stand: Mai 2017.
- UmLand (2016): Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof, Bebauungsplan XV-68b. Tierökologisches Gutachten zur Brutvogel- und Reptilienfauna. Heinrich Hartong, Stand: November 2016.
- Dipl.--Biol. Tobias Teige (2018) Prüfung der durch Fällmaßnahmen betroffenen Bäume auf Vorkommen geschützter Lebensstätten in Bezug auf den Antrag auf Befreiung nach §45 BNatSchG von dem Verbot des §44 BNatSchG (Beseitigung geschützter Nist- und Lebensstätten für Fledermäuse)
- Umland (2020): Kompensationsmaßnahmen durch Nist- und Fledermauskästen, Bebauungsplan XV-68b-1, Stand: April 2020.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (11.6.2020) Antrag auf Inaussichtstellung einer Ausnahmegenehmigung gemäß §45 Abs. 7 Pkt. 5 BNatSchG
- Bezirksamt Treptow-Köpenick UNB (13.07.2020 per e-mail) Inaussichtstellung einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs.7 für das Plangebiet des XV-68b-1 BNatSchG
- Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin („Auhagen-Methode“ (Fassung von 2013).

Besondere Schwierigkeiten bei der Erhebung von Daten und der Auswertung der Untersuchungen sind nicht aufgetreten.

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

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

Hinsichtlich der Artenschutzbelange ist zu kontrollieren, ob das Ersatzhabitat für die Vogelarten Neuntöter, Fitis und Girlitz funktionsgerecht hergestellt und gepflegt wird. Darüber hinaus sind das fachgerechte Ausbringen und die Pflege der Ersatznistkästen zu kontrollieren.

Bezüglich der Biotopschutzbelange liegt der Fokus auf der Dokumentation der Entwicklung der Trockenrasen auf den externen Maßnahmenflächen und dem Anwachsen der Bäume, die als

wertgleicher Ersatz für den Trockenrasenausgleich des rechtskräftigen Bebauungsplans zu pflanzen sind.

Das Monitoring wird vertraglich vereinbart und über den Entwicklungsträger sichergestellt.

4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Am 27. Januar 2016 hat die damalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt die Aufstellung des Bebauungsplans XV-68b-1 (Schulzentrum) zur Änderung einer Teilfläche des Bebauungsplans XV-68b (Thermalbad) im städtebaulichen Entwicklungsbereichs Berlin-Johannisthal/Adlershof beschlossen. Da das Thermalbad bislang nicht realisiert wurde, soll dem steigenden Bedarf an Schulplätzen im Bezirk Treptow-Köpenick und im wohnungsnahen Umfeld des Plangebietes Rechnung getragen werden.

Da für das Planungsgebiet bereits Baurecht besteht, ist bei der Kompensationsermittlung nicht auf den Bestand, sondern auf das zulässige Maß des bestehenden Baurechts abzuheben. Nur die Differenz zwischen dem bestehenden und dem darüberhinausgehenden, neu zu schaffenden Planungsrecht ist auszugleichen (§ 1a Abs. 3 BauGB).

Der Bebauungsplanentwurf XV-68b-1 sieht für den rund 35.320 m² großen Geltungsbereich die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Schule“ vor. Ziel ist die Errichtung einer Gemeinschaftsschule mit einer 3-zügigen Grundstufe, einer 6-zügige Sekundarstufe und einer 4-zügigen gymnasialen Oberstufe, inklusive der dem Nutzungszweck dienenden Nebenanlagen, Erschließungsflächen, gedeckten und ungedeckten Sportanlagen sowie Freianlagen und Freiflächen.

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Bebauung von 21.190 m² (GRZ 0,6) mit fünf Vollgeschossen. Innerhalb dieser Fläche sollen insbesondere Schulgebäude, Sporthallen und ungedeckte Sportanlagen (7.500 m² Mindestbedarfsfläche) untergebracht werden. Die inhaltliche Zuordnung einzelner Anlagen des Schulkomplexes bezüglich der Anrechenbarkeit auf die GRZ erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Für Nebenanlagen stehen rund 4.240 m² zur Verfügung, da die maximale Überschreitung der zulässigen Grundfläche auf 20 % begrenzt wird. Damit können bis zu ca. 25.430 m² (72 %) Grundstücksfläche überbaut und versiegelt und ca. 9.890 m² (28 %) als Grün- und Freiflächen gestaltet werden.

Nachteilige Umweltwirkungen entstehen insbesondere durch die Erhöhung des Neuversiegelungsanteils von 45 % nach geltendem Planungsrecht auf bis zu 72 % nach vorgesehenem Planungsrecht. Dies wirkt sich nicht nur nachteilig auf die Bodenfunktionen, sondern auch auf die Wasserhaushaltsfunktionen, die Klima- und Lebensraumfunktionen und das Landschaftsbild aus.

Darüber hinaus besitzt das Plangebiet aufgrund des Vorkommens geschützter Trockenrasen und älterer Baumbestände mit potenziellen Bruthöhlen eine Bedeutung für den Biotop-, Baum- und Artenschutz. Der Erhalt vorhandener wertgebender Strukturen kann im Rahmen der zukünftigen Schulnutzung nicht gewährleistet werden.

Zudem existieren bereits nachteilige Lärmwirkungen angrenzender Verkehrs- und Gewerbeflächen, die für eine zukünftige Schulnutzung wirksam zu mindern sind.

Nachteilige Wirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten, da diese im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorkommen.

Sich gegenseitig erheblich verstärkende Wechselwirkungen sind nicht festzustellen.

Zur Vermeidung nachteiliger Umweltwirkungen wurde die Versickerung von Niederschlagswasser über zu begrünende Mulden, Mulden-Rigolen-Systeme oder Maßnahmen gleicher Wirkung festgesetzt. Darüber hinaus sind fachliche Hinweise zum Bodenschutz zu beachten.

Als Maßnahme zur Verbesserung der Sicherheit des Schulweges wurde im Laufe des Bebauungsplanverfahrens entschieden, dass die Parkstände in der Hermann-Dorner-Allee entfallen und der Radweg im Straßenprofil neu angelegt wird. Der vorhandene Radweg kann dann dem Gehweg zugeordnet werden.

Zur Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen werden die Beschränkung der Überschreitung der zulässigen GRZ auf 20 % der überbaubaren Grundstücksfläche, die Ausführung der Befestigung von Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau sowie bauliche Anforderungen an Außenbauteile zum Schutz vor Außenlärm (passive Lärmschutzmaßnahmen) und Vorgaben zur Verwendung von Brennstoffen festgesetzt. Hinweise und Erläuterungen des Berliner Lärmleitfadens sind zu beachten.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird als Minimierungsmaßnahme die ausschließliche Verwendung von LEDs für die Außenbeleuchtung empfohlen.

Aus lufthygienischer Sicht bestehen gegen die Errichtung der Gemeinschaftsschule im Geltungsbereich des Bebauungsplan XV-68b-1 keine Bedenken.

Maßnahmen zum Ausgleich negativer Umweltwirkungen umfassen Pflanzbindungen für Baumpflanzungen (1 Baum je 350 m² Grundstücksfläche, Stammumfang 18-20 cm), die Gliederung von Stellplätzen durch Pflanzmaßnahmen (1 Baum je 4 Stellplätze), die extensive Dachbegrünung auf mindestens 50% der Dachflächen sowie die Fassadenbegrünung an 30 % der Außenwandflächen. Darüber hinaus empfiehlt eine Pflanzliste Arten, die für einen Schulstandort im Bereich des Landschaftsparks Johannisthal geeignet sind. Darüber hinaus werden Arten gemäß Pflanzliste zur Stärkung des Biotopverbundes und der Biodiversität und Nahrungs- und Entwicklungshabitate insbesondere für Bienen, Wespen und Tagfalter empfohlen. Zusätzlich sollten Gründächer zu „Biodiversitätsdächern“ durch Totholz in Form von Baumstämmen, Ästen und/oder Wurzelstöcken mit Anhügelungen aus lehmhaltigem Sandboden, wo es statisch möglich ist, entwickelt werden.

Durch die getroffenen Festsetzungen lassen sich die Eingriffe in Natur und Landschaft reduzieren und, mit Ausnahme der Eingriffe in den Arten- und Biotopschutz, vollständig innerhalb des Geltungsbereichs kompensieren. 141 % des Eingriffs in die biotischen und 101 % des Eingriffs in die abiotischen Komponenten des Naturhaushaltes können innerhalb des Bebauungsplangebietes kompensiert werden. Damit entsteht eine positive Bilanz für die biotischen Komponenten des Naturhaushalts von 41 %. Für die abiotischen Komponenten des Naturhaushaltes kann ein vollständiger Ausgleich erzielt werden (101 %).

Eingriffe in geschützte Bäume (zusätzliche Verluste durch die Überplanung geltenden Planungsrechtes von 16 geschützten Laubbäumen), können durch die textliche Festsetzung zur Pflanzung von 101 Laubbäumen (StU 18-20 cm) vollständig kompensiert werden.

Eingriffe in den Schutzgutkomplex Landschaftsbild/ Erholung können quantitativ betrachtet zu 87 % ausgeglichen werden. Dabei konnte kein Eingriff für die Erholung festgestellt werden. Der Eingriff in das Landschaftsbild ist im Vergleich der Bebauungspläne als nicht erheblich zu werten, denn er ist ausschließlich auf den geringeren Anteil an nicht überbaubarer Grundstücksfläche zurückzuführen. Qualitativ betrachtet können die Eingriffe durch zusätzliche vertikale Grünstrukturen (Fassadenbegrünung), Bäume höherer Pflanzqualität und die Anlage einer Vorgartenzone wirksam gemindert bzw. kompensiert werden. Das Landschaftsbild erhält im südlichen Eingangsbereich zum Entwicklungsgebiet eine neue Gestaltung und erfährt im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan keine nachteiligen Wirkungen durch einen Parkplatz mit 300 KfZ-Stellplätzen. Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen werden als nicht notwendig erachtet.

Kompensationsmaßnahmen auf externer Fläche werden damit ausschließlich für den Arten- und Biotopschutz notwendig:

Bezogen auf den gesetzlichen Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 28 NatSchG Bln besteht das Erfordernis, gemäß der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans XV-68-b auf einer 2.077 m² großen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern 13 Gemeine Kiefern und 13 Traubeneichen als wertgleichen Ersatz für Eingriffe in Trocken- und Magerrasenbiotope zu pflanzen.

Diese Maßnahme kann im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-68b 1 nicht mehr umgesetzt werden. Zudem ist nach aktuell geltender Rechtslage die Kompensation für Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope artgleich vorzunehmen.

Somit ist ein Bedarf von 2.077 m² Trockenrasen extern zu kompensieren. Es wird die Trockenrasenentwicklung auf einer großen zusammenhängenden Fläche des ehemaligen Berliner Mauerstreifens südlich des „Britzer Verbindungskanals“ vorgeschlagen. Die Fläche befindet sich im Landesgrundvermögen. Eine Willenserklärung zur Umsetzung der Ausgleichserfordernisse für Trockenrasen auf Flächen der öffentlichen Grünanlage südlich des Britzer Verbindungskanals im Bezirk Treptow-Köpenick zwischen dem Bezirksamt Treptow-Köpenick, vertreten durch das Amt für Umwelt und Natur und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen wurde bereits unterzeichnet.

Die Artenschutzprüfung ergab, dass die vorhandenen gehölzgeprägten Habitatstrukturen für europäisch geschützte Vogelarten nicht erhalten werden können. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen werden in Verbindung mit einer intensiven Schulnutzung nicht ausreichen, um Eingriffe innerhalb des Plangebietes wirksam mindern oder vorgezogen ausgleichen zu können.

Als Vermeidungsmaßnahme sind sämtliche bodenwirksamen Maßnahmen außerhalb der Hauptfortpflanzungszeit vorkommender Brutvogelarten, d.h. im Zeitraum von Anfang November bis Ende Februar vorzunehmen.

Für den Verlust von 27 Baumhöhlen (alter Obstgehölzbestand) sind geeignete Nistkästen an Gehölzen im eingriffsnahen Umfeld, in der Süd- und Ostfuge sowie den Kammern 1, 5-9 und 31 des Landschaftsparks Johannisthal anzubringen. Darüber hinaus sind 27 Nistkästen, die für Fledermäuse geeignet sind, gruppenweise im Landschaftspark (vorrangig an Bäumen in der Ost- und Südfuge) anzubringen. Diese Maßnahmen können zwar vorlaufend zum Eingriff durchgeführt werden, werden jedoch aufgrund des eingeschränkten Funktionsbezuges (Verlust der zusammenhängenden Habitatstruktur höhlenreicher Obstbaumbestand) in diesem Fall als FCS-Maßnahme eingeordnet. Alternativ zum Ausbringen von einzelnen Fledermauskästen an Bäumen wird von der unteren Naturschutzbehörde gegenwärtig das Aufstellen von speziellen Fledermaushäusern (ein Haus umfasst ca. 10 Quartiere) im Landschaftspark Johannisthal geprüft.

Sollten nochmalige Kontrollen, die vorlaufend zu den konkreten Baumfällungen erforderlich sind, Besiedlungsspuren von Fledermäusen zeigen, ist der Kompensationsumfang zu erhöhen. Für den Verlust einer besiedelten Lebensstätte, sind vier neue Ersatzlebensstätten zu schaffen. Ergänzend zu Nistkästen an Bäumen oder dem Bau von Fledermaushäusern, können dann auch Nistmöglichkeiten an Gebäuden, hier speziell am Schulneubau, neu geschaffen werden.

Eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG von den Verboten des § 44 BNatSchG Abs. 1 wurde seitens der UNB Treptow-Köpenick am 13. Juli 2020 in Aussicht gestellt.

Für je ein Brutpaar der europäisch geschützten Vogelarten Neuntöter, Fitis und Girlitz ist die Schaffung eines Ersatzhabitates mit einer Mindestgröße von 0.75 ha erforderlich. Dieses kann in räumlich-funktionalem Zusammenhang zum Eingriffsort, im Bereich der Südfuge des Landschaftsparks Johannisthal entwickelt werden. Hier kann auf vorhandenen Offenlandflächen angrenzend an eine ausgelichtete Kiefernpflanzung durch Einbringen von Dornensträuchern und Krautsaumentwicklung zusammen mit vorhandener Magerrasenvegetation eine insgesamt geeignete Habitatstruktur hergestellt werden.

Die Flächenverfügbarkeit ist gegeben, am 2 Juli 2019 und am 10.Juli 2020 hat die untere Naturschutzbehörde dieser Maßnahme im Grundsatz zugestimmt. Eine konkrete Ausführungsplanung ist noch zu erstellen.

Abhängig vom Zeitpunkt der Umsetzung der Maßnahme, kann sie als CEF- oder FCS-Maßnahme erfolgen. Prinzipiell ist eine vorlaufende Umsetzung als CEF-Maßnahme möglich, da ein mehrjähriger Zeitraum zwischen der Festsetzung des Bebauungsplanes und der konkreten Vorhabenumsetzung anzunehmen ist. Mit der Inaussichtstellung einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG von den Verboten des § 44 BNatSchG Abs. 1 durch die UNB Treptow-Köpenick am 13. Juli 2020 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-68b-1 kann die Maßnahme, wie auch alle anderen Artschutzmaßnahmen als FCS-Maßnahme umgesetzt werden.

Für sämtliche Artenschutzmaßnahmen ist ein Monitoring durchzuführen. Der Inhalt und Umfang ist abschließend mit den Naturschutzbehörden festzulegen.

Fazit

Sofern eine vollständige und erfolgreiche Umsetzung der notwendigen Maßnahmen des Arten- und Biotopschutzes erfolgt und die genannten fachlichen Hinweise und Empfehlungen berücksichtigt werden, ist eine umweltverträgliche städtebauliche Entwicklung der Gemeinschaftsschule auf der Grundlage des Bebauungsplans möglich.

III Planinhalt und Abwägung

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

Zentrales Anliegen des Bebauungsplans ist die Transformation von „Flächen für Sport- und Spielanlagen“ für eine Freizeitnutzung als Thermalbad in einen Gemeinbedarfsstandort für die dringend erforderliche Unterbringung einer Gemeinschaftsschule. Damit kommt der Plangeber einer wesentlichen Aufgabe der Daseinsvorsorge auf landeseigenen Flächen nach und leistet einen wichtigen Beitrag zur ausgewogenen Stadtentwicklung mit ihren Bedarfen an Folgeeinrichtungen für die gestiegene Bevölkerungszahl einschließlich Schülerzahlen im Bezirk Treptow-Köpenick.

Die hohen Nutzungsanforderungen an das Grundstück durch den geplanten Bau der Gemeinschaftsschule mit einer 3-zügigen Grundstufe, einer 6-zügigen Sekundarstufe I und einer 4-zügigen Sekundarstufe II auf dem Standort erzeugen einen hohen Nutzungsdruck. Eingriffe in Natur und Landschaft durch den Bau von Gebäuden, Sportanlagen und Schulhöfen sind demnach unvermeidbar. Hinsichtlich der zulässigen Grundfläche ergibt sich im Vergleich zum geltenden Baurecht ein Delta, das ausgeglichen wird.

2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XV-68b-1 ist im FNP als Wohnbaufläche W3, überlagert mit dem Symbol für Schule dargestellt. Letzteres ist vorgesehen für vorhandene und geplante Einrichtungen von übergeordneter Bedeutung, die kleiner als 3 ha sind. Gemäß Entwicklungsgrundsatz Nr. 1 sind aus Wohnbauflächen in der Regel Gemeinbedarfsflächen kleiner 3 ha entwickelbar. Die Größe der beabsichtigten Gemeinbedarfsfläche beträgt 3,5 ha. Da dies nur eine geringfügige Überschreitung der Regelgröße ist und mit dem Lagesymbol Schule gezielt ein Schulstandort von übergeordneter Bedeutung verortet wurde (s. FNP-Änderung 06/15), ist eine Übereinstimmung mit den Zielen und Darstellungen des FNP und damit die Entwickelbarkeit gegeben.

Das Symbol für „Schule“ schließt zugehörige Sportanlagen mit ein. Die für die Wohnbaufläche W3 festgelegte Dichte von maximal 0,8 GFZ gilt für den gewünschten Strukturtyp einer Wohnbaufläche. Die Ausführungsvorschriften zum FNP (AV –FNP) ermöglichen gemäß Punkt 2.4.1 aber auch eine Überschreitung der GFZ. Es heißt: „Die Konkretisierung der Planungsziele über begründete städtebauliche Konzepte kann auch bei größeren Flächen eine Abweichung von der dargestellten GFZ nach oben ermöglichen. Im Rahmen der Begründung zum Bebauungsplan wird in diesen Fällen eine besondere Darlegung der Ziele und Erfordernisse erwartet.“

Dies liegt hier vor, da ein komprimierter Infrastrukturstandort aus dem Lagesymbol „Schule“ entwickelt werden soll. Obergrenzen der BauNVO kommen nicht zum Tragen, da es sich bei dem Gemeinbedarfsstandort nicht um ein Baugebiet nach BauNVO handelt.

Der Entwickelbarkeit des verdichteten Gemeinbedarfsstandortes aus dem FNP steht nichts entgegen.

3 Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB]

Der Bebauungsplan XV-68b-1 setzt als Art der baulichen Nutzung eine Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9 Abs. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Schule“ fest. Die Festsetzung eines neuen Schulstandorts dient der planungsrechtlichen Vorsorge und dem Abbau von Defiziten in der Schulausstattung im Bezirk Treptow-Köpenick.

Die Standortauswahl ist u.a. aufgrund der Verfügbarkeit, der Lage am Landschaftspark bei gleichzeitiger guter verkehrlicher Erreichbarkeit und Nähe zu den neu geplanten, neu entstandenen und schon vorhandenen Wohnsiedlungsgebieten getroffen worden. Die Umgebung des Plangebiets befindet sich noch in der Entwicklung.

Die vorgesehenen Bürogebäude auf der anderen Seite der Hermann-Dorner-Allee und südlich des Eisenhutweges werden zur Verbesserung der städtebaulichen Einbindung des Standortes beitragen.

Auf Grund einer Erhebung im Bezirk Treptow-Köpenick wurde noch vor dem Zeitpunkt der Einleitung des Bebauungsplans im Raum Adlershof ein Fehlkontingent von rd. 400 Grundschulplätzen identifiziert, wovon wesentlich die einzelnen Baufelder des Vorhabens „Wohnen am Campus“ zu Buche schlagen. Bei den Integrierten Sekundarschulen (ISS) wurde zunächst ein Fehlkontingent von knapp 8,7 Zügen innerhalb des Bezirks und 11 Zügen einschließlich der durch Binnenwanderung aus den Bezirken Lichtenberg, Friedrichshain-Kreuzberg verursachten Bedarfe festgestellt. Man verständigte sich in der Folge darauf, dass ein Standort für eine 6-zügige integrierte Sekundarschule zuzüglich 2-zügiger gymnasialer Oberschule gefunden werden sollte.

Darüber hinaus wurde bei Einleitung des Verfahrens ermittelt, dass sich allein aus den im Bereich der Entwicklungsmaßnahme und den im engeren Umfeld entstehenden Wohnungen ein Bedarf für eine zweizügige Grundschule ergeben würde. Grundschulen werden vorzugsweise zwar mit drei Zügen eingerichtet, die damalige Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaften plädierte jedoch im konkreten Fall vor diesem Hintergrund für einen gemeinsamen Standort mit der ISS, da hierdurch auf Bedarfsentwicklungen flexibler reagiert werden kann und durch Synergieeffekte eine Flächeneinsparung gegenüber zwei Einzelstandorten erwartet werden konnte.

Der demographische Wandel in Treptow-Köpenick sowie der verstärkte Wohnungsbau in diesem Bezirk haben zu einem stärkeren Schülerzahlwachstum geführt, als 2014 vorauszusehen war. In der Folge werden die zunächst angestrebten Bedarfszahlen als nicht mehr auskömmlich angesehen. Nunmehr soll eine Gemeinschaftsschule mit einer 3-zügigen Grundstufe, einer 6-zügigen Sekundarstufe I und einer 4-zügigen Sekundarstufe II, nach den Bedingungen der neuen Schulraumqualität, als Compartmentschule einschließlich einer Sporthalle mit sechs Hallenteilen und den erforderlichen Freiflächen auf dem Standort entstehen.

Unabhängig von den baulichen Kapazitäten besteht seitens der Schulaufsicht sowie der Schulbehörde das Ziel, dass die künftige Gemeinschaftsschule sich inhaltlich profiliert und ein Schulprogramm entwickelt, welches möglicherweise Kooperationsbeziehungen mit der Humboldt-Universität von Berlin beinhaltet. Es wird hier das Potential für einen attraktiven Bildungsstandort gesehen. Dazu gehört ggf. auch, die Kooperation mit ergänzenden Bildungs- und Weiterbildungsangeboten als originäres bildungspolitisches Ziel zu ermöglichen. So soll bereits bei der Planung der Raumbedarf der ergänzenden Angebote (hier u.a. Volkshochschule und Musikschule) geprüft werden. Ziel ist neben einer bedarfsgerechten Angebotserweiterung für die Qualifizierung des Bildungsstandortes an sich auch die Unterstützung der angestrebten dezentralen Versorgung mit Weiterbildungsangeboten vor dem Hintergrund steigender Bedarfe und geringer Flächenverfügbarkeit. Dies erhöht die Attraktivität des Bildungsstandortes und ermöglicht eine flexiblere Nutzung insgesamt. Dies fließt in das Raumbedarfsprogramm ein, sofern dies aufgrund der erhöhten Bedarfszahlen für die Gemeinschaftsschule möglich und gewünscht ist.

Bauleitplanung dient der langfristigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung, zu der beispielsweise auch die Sicherung von Gemeinbedarfsstandorten zählt. Aus Sicht der Bauleitplanung ist es deshalb nicht erforderlich, Regelungen für den Schultypus, der realisiert werden soll zu treffen,

da sich bereits seit der Einleitung des Verfahrens Änderungen in den Bedarfszahlen ergeben haben und auch in Zukunft Änderungen in der internen Betriebsorganisation der Schulen zu erwarten sind und möglich sein sollen.

Im Sinne der planerischen Zurückhaltung und um einen möglichst großen Spielraum für die Entwicklung der Gemeinschaftsschule zu eröffnen, wird der Festsetzungskanon auf die Mindestanforderungen beschränkt. So wird mit der Festsetzung der Zweckbestimmung „Schule“ der Standortsicherung als zentralem Ziel des Bebauungsplans hinreichend entsprochen. Die Zweckbestimmung schließt alle dazugehörigen Anlagen außerhalb der eigentlichen Schulgebäude mit ein. Dies gilt für Freiflächen und Freianlagen wie Schulhöfe, Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der Schule dienen, gedeckte Sportanlagen und ungedeckte Sportanlagen samt Umkleide- und Sanitäranlagen. Der vom Schulbetrieb einschließlich Sport ausgehende Lärm ist als sozialadäquat von Anwohnern in der Umgebung hinzunehmen.

Die Sportanlagen der Gemeinschaftsschule können ggf. neben dem obligatorischen und fakultativen Schulsport auch dem Vereins- und Freizeitsport zur Verfügung gestellt werden. Das Planungsrecht steht dem nicht entgegen. Innere schulische Angelegenheiten sowie Grundsätze der Vergabe von Hallenzeiten oder die außerschulische Nutzung von Sportplätzen können aber nicht im Rahmen eines Bebauungsplans geregelt werden. Dabei ist zwar zu beachten, dass der von Freizeit- und Vereinssport ausgehende Lärm nicht unter den Schutz der Sozialadäquanz fällt. Die schalltechnische Untersuchung kommt aber zu dem Ergebnis, dass „die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete sowie Gewerbegebiete innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten eingehalten werden. Sportanlagen in dieser Art und Ausstattung wären somit auf dem Schulgelände zulässig und würden zu keinen Beeinträchtigungen an den Gebäuden außerhalb des Plangebiets führen.“ Es besteht somit kein weiterer Regelungsbedarf.

Auf dem Schulstandort können planungsrechtlich gesehen Stellplätze untergebracht werden, auch wenn sie bauordnungsrechtlich nicht erforderlich sind. Bauordnungsrechtlich erforderlich sind nur Kfz Stellplätze für Behinderte und Abstellplätze für Fahrräder. Für den Schulbetrieb könnte ggf. eine größere Anzahl als diese gewünscht werden, etwa um Lehrer und Lehrerinnen, die umfängliches Unterrichtsmaterial transportieren müssen, eine Möglichkeit zum Parken zu geben. Planungsrechtlich erfolgen diesbezüglich keine Regelungen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung / Anzahl der Vollgeschosse

[Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 19, 20 BauNVO]

Die Standorteignung für die Unterbringung des ursprünglich geforderten Raumprogramms für eine 6-zügige Sekundarschule zuzüglich 2-zügiger gymnasialer Oberschule sowie einer zweizügigen Grundschule ist mittels einer Machbarkeitsstudie überprüft worden. Die von huber staudt architekten in zwei Varianten erarbeitete Studie ist zu dem Ergebnis gekommen, dass der Standort alle Anforderungen an die Flächenbedarfe sowohl hinsichtlich der schulischen und für Sportzwecke geprägten Gebäude als auch der ungedeckten Sportanlagen und sonstiger Freiflächen wie Schulhöfen erfüllt. Dabei ist gemäß der Beauftragung auch die Unterbringung einer Kindertagesstätte mit untersucht worden und für möglich befunden worden. Die Grundflächen für die baulichen Anlagen der Gebäude betrugen nach der Machbarkeitsstudie vom Mai 2016 ca. 8.250 m², die sich zusammensetzten aus 4.300 m² für die intergierte Sekundarschule, 2.250 m² für die Grundschule und 1.700 m² für die Sporthalle.

Zulässige Grundfläche

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

Da sich das räumliche Anforderungsprofil inzwischen verändert hat und auch für das weitere Verfahren noch nicht im Detail feststeht, soll die Festsetzungsstruktur möglichst flexibel und ohne Funktionszuweisungen von Flächen gehalten werden. Dies erfolgt durch Festsetzung einer

Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6. Eine GRZ von 0,6 entspricht - zum Vergleich - der Obergrenze für Mischgebiete nach BauNVO. Bei einer Größe der Gemeinbedarfsfläche von fast 35.320 m² resultiert daraus eine bebaubare Grundstücksfläche von 21.190 m². In dieser Fläche sind neben den eigentlichen Schulgebäuden und Sporthallen auch die ungedeckten versiegelten Sportanlagen entwurfsabhängig unterzubringen, d.h. alle Anlagen, die gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche relevant sind.

Hinsichtlich der ungedeckten Sportanlagen wird von einer Größe entsprechend dem Musterraumprogramm von mindestens 7.560 m² ausgegangen.

Gegenüber dem gültigen Planungsrecht im Bebauungsplan XV-68b mit einer zulässigen Grundfläche von 9.000 m² wird die zulässige Grundfläche deutlich erhöht. Im Ergebnis der Machbarkeitsstudie hat sich aber gezeigt, dass die für die Errichtung der Gebäude benötigte GRZ deutlich geringer sein wird als die GRZ für ungedeckte Sportanlagen und Schulhöfe.

Die gegenüber dem bestehenden Planungsrecht höhere Grundflächenzahl spiegelt aber das planerische Ziel wider, den Standort optimal, d.h. multifunktional und konzentriert zu nutzen. Die Lagegunst am Landschaftspark, die verkehrliche Erschließung, die Nähe zu neuen und alten Wohngebieten und zur Humboldt-Universität sprechen für eine hohe Nutzungsintensivität. So können ggf. auch Synergieeffekte zwischen den einzelnen Funktionen entstehen und etwa Flächen für Zufahrten und Nebenanlagen reduzieren, was insgesamt einer Flächenersparnis gleichkommt. Auch angesichts des Bevölkerungswachstums ist es geboten, gut erschlossene Grundstücke intensiv zu nutzen, um den Flächenverbrauch geringer zu halten.

Überschreitung der festgesetzten Grundfläche

[Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO]

Die **textliche Festsetzung Nr. 1** beschränkt die Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche auf der Basis des § 19 Abs. 4 Satz 3 auf 20 %. In diesem Rahmen darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die die Baugrundstücke lediglich unterbaut werden, überschritten werden. Damit wird die zulässige erweiterte Grundfläche auf annähernd 4.240 m² begrenzt. Unter die genannten Nebenanlagen fallen auch Rigolen, allerdings nur dann, sofern sie sich nicht unterhalb bereits versiegelter Flächen und Anlagen befinden.

Angesichts der Größe des Geltungsbereichs von rd. 35.320 m² verbleiben somit knapp 9.900 m² Freiflächen (28 % des Geltungsbereichs) außerhalb der Zulässigkeit der GRZ von 0,6 mit rd. 21.190 m² und der Zulässigkeit der weiteren Versiegelung von 4.240 m² im Rahmen der textlichen Festsetzung Nr. 1.

Lt. Musterraumprogramm für diesen Schultyp werden mindestens 14507 m² Nutzfläche für Schulhöfe, Schulgarten, ungedeckte Sportanlagen, sonstige Nebenflächen) für die ca. 1332 Schüler und Schülerinnen benötigt. Dieser Bedarf kann teilweise innerhalb der (unversiegelten) Freiflächen von 9.900 m² abgedeckt werden. Andere Teile des Bedarfs (z.B. ungedeckte Sportanlagen, sonstige Nebenflächen) sind auf die GRZ anzurechnen und können im Rahmen der zulässigen weiteren Versiegelung von 3.240 m² realisiert werden. Ggf. verbleibende Flächendefizite können durch Doppelnutzungen (z.B. Nutzung von Teilen der ungedeckten Sportanlagen als Pausenfläche) abgedeckt werden.

Anzahl der zulässigen Vollgeschosse

[Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO]

Die gestiegenen Anforderungen an die Gemeinschaftsschule als Compartmentschule und aufgrund der Notwendigkeit mehr Züge unterbringen zu müssen als bei Einleitung des Verfahrens zunächst vorgesehen war, erfordern auch eine Flexibilisierung hinsichtlich der Festsetzung von zulässigen Gebäudehöhen. Die Unterbringung von mehr Bauvolumen kann durch die Erhöhung der Baukörper vorgenommen werden, um eine weitere Flächeninanspruchnahme aus ökologischen und funktionalen Gründen zu verhindern. Anstelle einer statischen Oberkante von 16 m wird nunmehr die zulässige Anzahl von fünf Vollgeschossen festgesetzt. Die Geschosshöhen können je nach Nutzungsanforderungen variieren. Entsprechend den 2018 festgelegten Standards für den Schulneubau soll die mittlere lichte Raumhöhe in den Unterrichtsräumen 3 m betragen. Der Mensa-/ Mehrzweckbereich sollte aufgrund seiner großen Fläche und der gelegentlichen Nutzung als Bühnen- und Zuschauerraum eine mittlere lichte Raumhöhe von 4 m aufweisen. Unter 3 m lichte Raumhöhe können Verwaltungs-, Wirtschafts- und sonstige Räume haben.

Es handelt sich um die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse, deren Zulässigkeit sich zwar über die gesamte überbaubare Grundstücksfläche erstreckt, tatsächlich aber nur im Bereich der Baukörper für die Sekundarstufen angeboten wird. Bei der Planung von weiterführenden Schulen sollen entsprechend den Vorgaben der Bildungsverwaltung fünf Vollgeschosse nicht überschritten werden. Grundschulen sollen maximal vier Geschosse haben.

Es ist davon auszugehen, dass gegenüber dem bestehenden Planungsrecht mit einer Oberkante von 16 m über Gehweg eine Überschreitung der bisherigen Höhenentwicklung grundsätzlich ermöglicht wird, aber eine Festlegung auf welchem tatsächlichen Geländeniveau des z.T. gegenüber den Gehwegen deutlich tiefer liegenden Geländes gebaut werden soll, nicht besteht.

Im Bereich des Bebauungsplans XV-68b-1 soll diese Option genutzt werden, um die Flexibilität für den Entwurf des zukünftigen Schulneubaus möglichst groß zu gestalten.

Belastbare Flächenaufteilungen und die Abfolge der Gebäudehöhen stehen erst seit dem Herbst 2020 fest. Sie wurden im Rahmen eines Verhandlungsverfahrens ermittelt.

3.3 <u>überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen</u>

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

Eine wichtiges Ergebnis des Verhandlungsverfahrens ist die Klärung der städtebaulichen Einbindung der Gemeinschaftsschule in das Umfeld. Die Lage am offenen Landschaftsraum einerseits und am strengen Straßenraster mit gegenüberliegender Gewerbenutzung andererseits ermöglicht unterschiedliche Lösungen. Eine strenge straßenbegleitende Bebauung ist ebenso denkbar wie eine aufgelöste Bebauung im Innern des Grundstücks. Der Bebauungsplan gibt deshalb einen möglichst großen Spielraum hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen vor. Das Baufenster umfasst den gesamten Geltungsbereich mit Ausnahme von jeweils 4 m breiten „Vorgartenbereichen“ entlang der beiden Straßen und der Südfuge des Landschaftsparks mit unmittelbar angrenzendem Parkweg. Da im Norden Grünfläche angrenzt, erübrigt sich hier ein Vorgartenbereich. Ferner ist die freizuhaltende Schutzfläche um die Tiefenanode der GASAG Berliner Gaswerke Aktiengesellschaft von einer Überbauung ausgenommen. Die halbkreisförmige Baugrenze im Südosten des Plangebietes ist dem durch Dienstbarkeit verbrieften Schutzbereich geschuldet, die weitere kleine Aussparung berücksichtigt die Netzstation von Vattenfall.

Eine Besonderheit stellt die „Vorgartenzone“ entlang dem Eisenhutweg mit ihrem Höhensprung im Gelände dar. Dieser wird z.Zt. durch eine Böschung ausgeglichen. Ob diese Geländemodellierung zukünftig bleibt bzw. wie dieser Bereich gestaltet werden soll, ist im weiteren Verfahren zu klären.

Im Rahmen der verkehrlichen Untersuchung ist festgestellt worden, dass der Gehweg entlang der Hermann-Dorner-Allee mit einer Breite von 2 m bei Aufnahme des Schulbetriebs zu schmal sein

wird und zu Konflikten mit dem unmittelbar angrenzenden Radweg führen wird. Um diese zu vermeiden ist es zwingend erforderlich, eine Lösung des Konflikts zu finden. Da die Straßenverkehrsflächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen und die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ohnehin nicht Gegenstand der Festsetzungen ist, war die Lösung außerhalb planungsrechtlicher Regelungen zu suchen. In Abstimmung der zuständigen Fachbehörden auf Bezirks- und Senatsebene ist vereinbart worden, dass die Parkstände in der Hermann-Dorner-Allee entfallen und der Radweg im Straßenprofil neu angelegt wird. Der vorhandene Radweg kann dann dem Gehweg zugeordnet werden. Der Bezirk wird die Maßnahme in seiner Finanzierungsplanung berücksichtigen.

3.4 Weitere Arten der Nutzung

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

Mit der Festsetzung der Vorgartenbereiche wird der Duktus der übrigen Bauflächen innerhalb der Entwicklungsmaßnahme aufgegriffen: Die Baufelder sollen in der Regel mit Grünbändern eingefasst werden (s.u.), die eine Breite von mindestens 3 m, meist 4 m aufweisen. Davon ausgenommen ist die Rudower Chaussee, die entsprechend ihrer Funktion als Einkaufsboulevard und Erschließungsachse für die Entwicklungsmaßnahme ohne Vorgärten geplant und ausgebaut wird bzw. ausgebaut worden ist.

Der Ausschluss von Stellplätzen, Garagen, Werbeanlagen, Tiefgaragenrampen sowie Nebenanlagen wie Müllabstellplätze gemäß **textlicher Festsetzung Nr. 2** soll verhindern, dass diese ansonsten aufgrund der seit dem 1. Februar 2006 geltenden BauO Bln in den Vorgartenbereichen entlang der Hermann-Dorner-Allee, des Eisenhutwegs und der Südfuge zugelassen werden können. Die Vorgartenzonen sollen als durchlaufende "Grünbänder", die ein Charakteristikum innerhalb der Entwicklungsmaßnahme Adlershofs sind, in ihrer gestalterisch homogenen Wirkung nicht unterbrochen werden. Baumpflanzungen auf den privaten Vorgartenbereichen können dabei eine optische Ergänzung des Straßenraums bilden. Hinweisschilder bzw. Werbeanlagen unmittelbar am Gebäude bzw. auf den überbaubaren Grundstücksflächen sind von diesem Ausschluss ebenso wenig betroffen, wie die Anlage von Zufahrten zum angrenzenden Straßennetz.

Im südöstlichen Eckbereich des Plangebiets befindet sich die Netzstation 30460 der Stromnetz Berlin GmbH/Vattenfall Europe Distribution in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche. Diese Nutzung ist mit einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch bereits gesichert, so dass für den Bebauungsplan kein Regelungsbedarf besteht (siehe Kapitel I.3.9 und I.3.10 der Begründung).

Desgleichen befindet sich im südöstlichen Eckbereich an der Hermann-Dorner-Allee eine Tiefenanode für die GASAG Berliner Gaswerke Aktiengesellschaft, die mit Belastungen des Grundstücks durch eine Schutzfläche verbunden ist. Die Belastungen sind durch eine Grunddienstbarkeit gesichert, so dass sich eine planungsrechtliche Belastung von Flächen mit einem Leitungsrecht erübrigt (siehe Kapitel I.3.9 und I.3.10 der Begründung). Die betroffene Schutzfläche erstreckt sich kreisförmig um die Tiefenanode, hauptsächlich im Bereich des Flurstücks 6319. Bauliche Maßnahmen sind in der Schutzfläche nicht zulässig und andere Nutzungen in nur sehr eingeschränktem Umfang und nur nach Abstimmung mit der GASAG Berliner Gaswerke Aktiengesellschaft. Hierzu wurde der Hinweis Nr. 2 in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.5 Grünfestsetzungen

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

Gestaltung und Begrünung von Stellplatzanlagen

Da Stellplatzanlagen erfahrungsgemäß zu einer Minderung der Qualität von Außenräumen führen, wenn sie nicht gestaltet sind, enthält dieser Bebauungsplan eine Regelung (**textliche Festsetzung Nr. 5**) zur Sicherung von Qualitätsmerkmalen mit Bepflanzungen und Gestaltung mit

Pergolen. Je vier Stellplätze ist ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen.

Da der Bebauungsplan keine Regelung zu Stellplätzen trifft, kann auch keine Aussage getroffen werden, wie hoch die Anzahl der hierdurch zu pflanzenden Bäume sein wird. Für die ggf. acht Stellplätze für Mobilitätseingeschränkte Personen sind lediglich zwei Bäume zu pflanzen.

Mit dem Anpflanzungsgebot von Laubbäumen bei ebenerdigen Stellplatzanlagen soll neben der Anrechenbarkeit für die Eingriffsbilanzierung erreicht werden, dass ansprechend gestaltete und gegliederte Außen- und Stellplatzanlagen entstehen.

Dachflächenbegrünung

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

Die Festsetzung zur Dachbegrünung **(textliche Festsetzung Nr. 6)** erfolgt zur Minimierung der durch bauliche Verdichtung verursachten Verringerung der Freiflächen und Vegetationsbestände sowie des Rückhaltevermögens von Niederschlägen, was angesichts der nur begrenzt für eine Versickerung zur Verfügung stehenden Flächen besonders wichtig ist. Die Dächer sind extensiv zu begrünen.

Ein Gründach hat beispielsweise den positiven Effekt, dass gegenüber einem Bitumendach nur 42 % der Strahlungsbilanz in Wärme umgewandelt wird. Bei einem Bitumendach werden hingegen 95 % der Strahlungsbilanz während des Sommers in Wärme umgewandelt.

Die Errichtung von Solaranlagen, Fahrstuhlschächten etc. soll ermöglicht und gleichzeitig eine Begrünung von mindestens 50 % der Dächer gesichert werden. Abgesehen von dem Biotopwert sorgt die Dachbegrünung für eine Abflussverzögerung und eine stärkere Bindung der Niederschläge im Raum. Aufgrund der Notwendigkeit, das Regenwasser vollständig auf dem Grundstück zu versickern und der vorhandenen Versickerungsverhältnisse ist eine Begrünung von mindestens 50 % der Dachflächen erforderlich. Dies ist im Vorfeld gutachterlich ermittelt worden.

Die Wirksamkeit der textlichen Festsetzung ist an die Festsetzung von Flachdächern gebunden. Ein Neigungswinkel von unter 15°, der eine Begrünung der Dachflächen ermöglicht, wird durch textliche Festsetzung gesichert. Diese Festsetzung wird in nahezu allen Bebauungsplänen des Entwicklungsbereichs getroffen, um eine Homogenisierung des städtebaulichen Erscheinungsbildes zu erreichen und zur Stärkung eines zusammenhängenden Siedlungscharakters beizutragen. Durch die Festsetzung soll dieser Gestaltungsgrundsatz auch im Geltungsbereich XV-68b-1 umgesetzt werden.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten ist als Minimierungsmaßnahme die ausschließliche Verwendung von LEDs für die Außenbeleuchtung zu empfehlen.

Hinweis:

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 6 wird die Verwendung einer Rasensaat der beigefügten Liste empfohlen, um den Biotopverbund und die Biodiversität zu stärken. Zusätzlich sollten Nahrungs- und Entwicklungshabitate insbesondere für Bienen, Wespen und Tagfalter entwickelt werden. Dies kann auch durch Totholz in Form von Baumstämmen, Ästen und/oder Wurzelstöcken sowie Anhügelungen aus lehmhaltigem Sandboden, wo es statisch möglich ist, unterstützt werden.

Baumpflanzungen

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

Auf den Flächen für den Gemeinbedarf ist gemäß **Festsetzung Nr. 7** pro 350 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Dabei sind bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume die vorhandenen Laubbäume und die Baumpflanzungen gemäß der

textlichen Festsetzungen Nr. 5 einzurechnen. Ohne Bäume, die erhalten werden, würde aus der Festsetzung die Anpflanzung von 101 Bäumen resultieren. Mit dieser Festsetzung knüpft der Bebauungsplan an den festgesetzten Bebauungsplan hinsichtlich der Anzahl der pflanzenden Bäume wieder an. Durch die Sicherung der Pflanzqualität mit einem Stammumfang von 18- 20 cm kann eine vollständige Kompensation in den Eingriff in die geschützten Bäume innerhalb des Geltungsbereichs erreicht werden und die Ersatzpflanzungen von 29 Bäumen sichergestellt werden.

Im Geltungsbereich sind mit der zulässigen Grundfläche (GRZ) von 0,6 und der beschränkten Überschreitungsmöglichkeit gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1 im Grundsatz genügend Flächen für das Gros von Baumpflanzungen verfügbar (siehe Kapitel 3.2). Es können aber auch Baumpflanzungen im Bereich von versiegelten Flächen wie den Schulhöfen oder auf Versickerungsflächen unter dem Einsatz von Baumrigolen erfolgen. Im Übrigen vgl. Umweltbericht Kapitel II. 2.2.6.

Mit dieser Festsetzung wird ein bestimmter Vegetationsanteil auf den nicht überbaubaren bzw. nicht überbauten Grundstücksflächen gesichert. Neben dem Erfordernis der Kompensation, der Bedeutung für die Biotopentwicklung und das Landschaftsbild wirken sich die Baumpflanzungen positiv auf den Wasserhaushalt und das Lokalklima aus. Laubbäume als Schattenspender im Sommer tragen zudem zur Aufenthaltsqualität von Freiflächen bei. In den Vorgartenbereichen können sie zur Aufwertung des Landschaftsbildes beitragen.

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

Die Festsetzung erfolgt insbesondere unter Berücksichtigung notwendiger Ersatzpflanzungen für die Fällung von Bäumen, die nach Baumschutzverordnung geschützt sind. Durch die Festsetzung eines Mindeststammumfanges von 18-20 cm wird auch eine bestimmte Qualität der Pflanzungen vorgeschrieben, damit die Ersatzpflanzungen vorrangig im Plangebiet untergebracht werden können. Von einer Erhöhung der Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist abgesehen worden, weil dies insbesondere mit den ungedeckten Sportanlagen in Konflikt stehen würde. In der Abwägung hält der Plangeber mit dieser Festschreibung des Stammumfanges den Ausgleich für den Gehölzwertverlust für angemessen. Es ist auch in die Abwägung einzustellen, dass die Anwachsbedingungen bei zunehmendem Stammumfang schwieriger werden.

Außenwandbegrünung

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

Die **textliche Festsetzung Nr. 8** verpflichtet den Bauherren dazu bei den errichteten Gebäuden 30 % der Außenwandflächen mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen und bei Abgang nachzupflanzen. Diese Festsetzung stellt eine Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Klima/Luft dar (passive Gebäudekühlung, Beschattung). Mit Ausnahme der Eingriffe in geschützte Biotope kann der Biotopflächenverlust im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht in Kombination mit anderen grünordnerischen Festsetzungen (Baumpflanzungen mit höherer Pflanzqualität (StU 18-20 cm, statt 12-14 cm), und Dachbegrünung auf mindestens 50 % der Dachflächen) mit der Begrünung von 30% Wandflächen vollständig kompensiert werden. Es bleibt bei Realisierung des Schulgebäudes dem Träger unbenommen, mehr Fassadenanteile zu begrünen. Darüber hinaus sind damit Aufwertungen für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere und das Landschaftsbild verbunden (vgl. auch Kapitel II.2.4.2 des Umweltberichts). Hinzu kommt, dass eine Verpflichtung zur Begrünung der Außenwandflächen von Gebäuden zu einer besseren Integration des Gebäudekomplexes in den teilweise landschaftsgeprägten Raum führen. Da die Disposition der Gebäude nicht feststeht, ist auch eine Festlegung der Fassadenausrichtungen für eine Begrünung nicht möglich.

3.6 Versickerung und Minderung der Versiegelung

Versickerung

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

Gemäß der **textlichen Festsetzung Nr. 3** sind für das auf den Flächen für den Gemeinbedarf anfallende Niederschlagswasser Versickerungssysteme wie z.B. Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme anzulegen, sofern wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen. Die Versickerungsanlagen sind zu begrünen.

Durch die mit diesem Bebauungsplan eröffneten Bebauungsmöglichkeiten werden bislang auch der Grundwassergewinnung dienende Flächen erstmalig versiegelt.

Die textliche Festsetzung Nr. 3 dient dem ökologischen Ziel der Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in seiner Gesamtheit und gewährleistet, dass das auf den Dachflächen und sonstigen versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser in den Baugebieten dem Grundwasser zugeführt wird. Trotz Bebauung und Versiegelung bleibt die Regeneration des Grundwassers dadurch erhalten. Bei der im Plangebiet festgesetzten Grundflächenzahl ist eine Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken rechnerisch möglich. Die Festsetzung dient - wie auch die Festsetzung zur Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen - einer quantitativ ausgeglichenen Wasserbilanz für das Entwicklungsgebiet.

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

Zum nachhaltigen Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen soll die hohe Selbstreinigungskraft von belebten und begrünten Böden genutzt werden. Daher wird die Begrünung der Versickerungsanlagen festgesetzt. Die Sickerfähigkeit der Flächen ist zu gewährleisten.

Die vorherrschenden Bodenverhältnisse und Grundwasserstände sind untersucht worden und stehen der Festsetzung nicht entgegen (vgl. auch Kapitel II.2.2.3 und 2.2.4 (Umweltbericht). Dies gilt auch durch die Tatsache, dass nach Ablauf der vorläufigen Anordnung vom 18.Januar 2016 ab dem 17. März 2017 wieder vollumfänglich die Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal vom 31. August 1999 (GVBl. S. 522) gilt, die durch Artikel 1 der Verordnung vom 06. April 2009 (GVBl. S. 168) geändert worden ist. Hierzu siehe Kapitel I.2.3 der Begründung.

Ergebnisse Baugrundgutachten

Auf Grundlage der durchgeführten Aufschlussbohrungen und der bodenphysikalischen Laboruntersuchungen der im Untersuchungsbereich vorliegenden natürlich gewachsenen Sande lassen sich zur Vor-Ort-Versickerung anfallender Niederschlagswässer aus dem Dach- und Befestigungsflächenbereich der geplanten Bebauung folgende Schlussfolgerungen ableiten.

- Die Durchlässigkeit, der im versickerungsrelevanten Tiefenbereich, d. h. oberhalb des Bemessungswasserstandes (zeHGW) vorwiegend vorliegenden, nicht bindigen Sande mit z. T. gering erhöhten Schluff- und Humusanteilen (SE/SU/OH) wurden auf Grundlage der im Labor ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte mit k_f = 1 x 10-4 m/s bis k_f = 6,4 x 10-5 m/s ermittelt.
- Nach ATV-DVWK-A 138 ergibt sich im Mittel als gemittelter Bemessungswert ein k_f-Wert von 1,64 x 10-5 m/s, der eine ausreichend gute Voraussetzung zur Versickerung anfallender Wässer darstellt.
- Eine eingeschränkte Versickerungsfähigkeit besteht aufgrund des höheren Anteils an Feinkorn für die lokal erbohrten schluffigen Sande [SU*]. Die labormechanische Untersuchung der

der exemplarischen Bodenprobe BS 1-4 (Tiefe von 1,6 - 2,7 m u. GOK) ergab einen unzureichenden Durchlässigkeitsbeiwert von k_f = 3,7 x 10-6 m/s. In diesen Bodenbereichen muss partiell mit aufstauendem Sickerwasser gerechnet werden.

- Südlich der ehemaligen Straße am Flugplatz ist die Versickerungsfähigkeit der Böden durch Entnahme der organischen Bodenschichten (u.a. Torf) sowie durch Auftragen einer zusätzlichen Deckschicht von 1,5 m über zeHGW zu ertüchtigen.

Die textliche Festsetzung wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 36a Abs. 3 Berliner Wassergesetz im Bebauungsplan festgesetzt. Die Festsetzung ist eine Maßnahme der Niederschlagswasserbewirtschaftung, die auch dem Naturhaushalt zu Gute kommt. Sie wird jedoch aus rechtlichen Gründen nicht als Ausgleich in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 in Anwendung des § 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berücksichtigt.

Die Versickerungspflicht besteht nur, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen. Wasserwirtschaftliche Belange stehen der Versickerung insbesondere dann entgegen, wenn Verunreinigungen des Grundwassers und sonstige signifikante nachteilige Auswirkungen auf den Zustand der Gewässer zu erwarten sind sowie in den Gebieten Vernässungsschäden an der Vegetation oder den Bauwerken entstehen oder Bodenbelastungen hervorgerufen werden (vgl. § 36a Abs. 1 Berliner Wassergesetz). Im Übrigen vgl. Kapitel II.2.2.3 und 2.2.4.(Umweltbericht).

Ergebnis der Berechnung der Muldenversickerung

Mit Datum vom 10. Juni 2016 ist ein erstes Entwässerungskonzept vorgelegt worden, das um eine Berechnung und Vorplanung der Muldenversickerung mit Datum vom 04.08.2017 ergänzt wurde. Dabei wurde als verschärftes Prüfkriterium eine GRZ von 0,8 und eine Dachbegrünung von 50% zugrunde gelegt. Die Berechnungen ergaben, dass die Möglichkeit besteht, auf den nicht versiegelten Restflächen den Regenabfluss über Mulden sicherzustellen. Diese Mulden müssen ein Fassungsvolumen von mehr als 800 m³ aufweisen.“

Minderung der Bodenversiegelung

[Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen unterstützt das Ziel, einen möglichst hohen Anteil des Niederschlages vor Ort zu versickern und damit dem Grundwasser zuzuführen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierungen sind unzulässig (**textliche Festsetzung Nr. 4**). Der Plangeber hat sich – gegenüber vorausgegangenen Entwurfsfassungen entschieden, die Festsetzung auf alle entstehenden Wegeflächen anzuwenden. Hintergrund ist der Sachverhalt, dass es bei 72% der überbaubaren bzw. versiegelten Grundstücksflächen möglich sein sollte, dass vollständig versiegelte Wege innerhalb dieses Flächenumfangs realisiert werden können. Der Anteil des Versiegelungsgrades soll nicht durch die Flächen von Wegen zusätzlich erhöht werden. Im Übrigen vgl. Kapitel II.2.2.3 und 2.2.4 (Umweltbericht).

3.7 Immissionsschutz

Verbot luftverunreinigender Stoffe

[Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 23a) BauGB]

Das Gelände liegt außerhalb des Vorranggebiets für Luftreinhaltung, in dem regelmäßig in Bebauungsplänen die Verwendung luftverunreinigender Stoffe zu beschränken ist. In der 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans von Berlin wird jedoch unter anderem auf die erhebliche Feinstaubbelastung durch Kohle und Holzverbrennung in Kleinfeuerungsanlagen verwiesen. Demnach liegen die Emissionsfaktoren für Kohle und Holz um den Faktor 100 über denen von Öl. Aus diesem Grund ist es geboten, auch außerhalb des Vorranggebietes Luftreinhaltung die Wahl

des Energieträgers durch die Textfestsetzung zu beschränken. Gleichzeitig sollen damit die im benachbarten Wissenschafts- und Technologiestandort Adlershof angestrebten erhöhten Umweltstandards auch im Bereich der öffentlichen Liegenschaften umgesetzt werden.

Die **textliche Festsetzung Nr. 9** gewährleistet die erforderliche Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen für die geplanten Nutzungen.

Die Errichtung und der Betrieb von Feuerungsanlagen ab einer bestimmten Größenordnung bedürfen zudem einer Genehmigung nach den Verordnungen zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes.

Lärmschutz

Mit der Änderung der Zielvorgaben für das Plangebiet von Thermalbad in einen Schulstandort ist die Empfindlichkeit gegenüber Immissionen deutlich angestiegen. Im Rahmen der Planungen sind durch die schalltechnische Untersuchung (ALB Akustiklabor vom 20.Februar 2018) Aussagen zur zu erwartenden Lärmbelastung innerhalb des Gebietes und für die Umgebung getroffen worden, um aus den Ergebnissen Festsetzungen zur Konfliktbewältigung abzuleiten. Die Untersuchungen bezogen sich auf Straßenverkehrslärm, Gewerbelärm und Sportlärm.

Straßenverkehrslärm

Das Gutachten hat als wesentliche Lärmquellen die Straßen Hermann-Dorner-Allee, den Eisenhutweg bzw. Rudower Chaussee sowie die Bundesautobahn BAB A 113 in Hochlage identifiziert, wobei letztere die maßgebliche Lärmquelle ist. Der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm ist mit freier Schallausbreitung, d. h. ohne die geplanten Schulgebäude, berechnet worden und hat folgende Verkehrsbelastungen zugrunde gelegt:

„Auf das Plangebiet wirken Geräuschimmissionen vom Straßenverkehr der angrenzenden Straßen ein. Vor allem wirken die Geräuschimmissionen von der BAB A 113 sehr stark auf das Untersuchungsgebiet ein. Aus der Verkehrsprognose 2030 der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz geht hervor, dass zwischen der Anschlussstelle (AS) 4 und der AS 5 Richtung Zentrum 57.700 Kfz und Richtung Schönefeld 57.800 Kfz täglich fahren. Aus der von der LK Argus GmbH erstellten verkehrstechnischen Untersuchung lässt sich entnehmen, dass sich die Verkehrsmengen im Prognosenullfall (ohne Planvorhaben) und Prognoseplanfall (mit Planvorhaben) für die im Untersuchungsraum relevanten Straßen kaum unterscheidet.

Sie betragen für

- Eisenhutweg: 8.400 bzw. 8.500 Kfz/24 h,
- Hermann-Dorner-Allee: 5.300 bzw. 6.100 Kfz/24 h,
- Rudower Chaussee: 13.700 bzw. 13.800 Kfz/24 h

im Prognosenullfall bzw. im Prognoseplanfall. Die Verkehrszahlen für das Ernst-Ruska-Ufer wurden mit 25.000 Kfz/24 h abgeschätzt. Weitere stärker frequentierte Straßen wie der Segelfliegerdamm mit 16.300 bzw. 16.500 Kfz/24 h und der Groß-Berliner Damm mit 10.500 bzw. 10.900 Kfz/24 h sind mehr als 1,0 bzw. 1,6 km entfernt und durch Einfamilienhäuser bzw. gewerbliche Bebauung abgeschirmt. Sie werden im Berechnungsmodell berücksichtigt, haben aber keinen nennenswerten Einfluss auf das Untersuchungsgebiet.“

Die durchgeführten Berechnungen sind zu folgendem Ergebnis gekommen:

„Die Berechnungen zum Straßenverkehrslärm zeigen, dass der schalltechnische Orientierungswert tags für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) – für die Gemeinbedarfsfläche "Schule" heranziehbar – bereits im Prognosenullfall tags im gesamten Plangebiet überschritten wird. Die höchsten Überschreitungen sind am Freifeldpunkt in unmittelbarer Nähe zur Kreuzung Eisenhutweg und Hermann-Dorner-Allee zu verzeichnen. Mit 66,1 dB(A) liegt der Beurteilungspegel im

Prognoseplanfall um maximal 11,1 dB(A) über dem schalltechnischen Orientierungswert für eine Schule.

Aufgrund des Straßenverkehrslärms sind Festsetzungen zum Lärmschutz – wie Festlegungen der Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegenüber Außenlärm – zu treffen.“ Demzufolge sollte eine textliche Festsetzung zum passiven Schallschutz in den Bebauungsplan übernommen werden. Es braucht keine Auseinandersetzung mit dem nächtlichen Schall erfolgen, da nachts kein Unterricht stattfindet.

Zunächst war jedoch zu prüfen, ob andere Maßnahmen zur Konfliktbewältigung ergriffen werden können.

1. Der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG kann hier nicht zum Tragen kommen, weil ein anderes und zudem weniger belastetes Grundstück für einen Schulstandort nicht zur Verfügung steht. Auch ist die Größe der Gemeinbedarfsfläche nicht ausreichend, um die Bebauung oder sonstigen Nutzungen ausschließlich in den weniger verlärmten Bereichen zu konzentrieren. Bei dem vorgesehenen Gemeinbedarfsstandort erübrigt sich eine interne Gliederung.

2. Entsprechend den Anforderungen der Lärmminderungsplanung ist des Weiteren zu prüfen, inwieweit aktive Schallschutzmaßnahmen zum Tragen kommen sollen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmwänden oder Lärmwällen kommen im oder um den Geltungsbereich herum nicht in Betracht. Die Lärmquellen umgeben das Plangebiet zu den belasteten Seiten am Eisenhutweg und an der Hermann-Dorner-Allee zudem wirkt sich die BAB A 113 in Hochlage auf das Plangebiet aus. Es wäre funktional und städtebaulich nicht zu vertreten, wenn ein neues Schulzentrum hinter Lärmschutzwänden hermetisch vom öffentlichen Straßenraum abgeschottet errichtet würde. Ein Schulzentrum als Bildungseinrichtung sollte ja gerade Präsenz zeigen und ein Identifikationsort für Schüler und Schülerinnen sowie für Lehrer und Lehrerinnen sein. Gerade jungen Schülern und Schülerinnen kann nicht zugemutet werden, den Schulweg entlang einer hohen Schallschutzwand zurückzulegen. Am Eisenhutweg müsste eine Schallschutzwand aufgrund der Hochlage der BAB A 113 sehr hoch sein – in 15 m Höhe am Eisenhutweg wirkt sich die Autobahntrasse stärker aus als in 5 m Höhe.

3. Die Konfliktbewältigung ist deshalb im Rahmen des Verhandlungsverfahrens zu thematisieren, um einen möglichst lärmrobusten Städtebau zu erreichen. So sollte entlang des Eisenhutwegs eine möglichst große Schallschutzfunktion erzielt und etwa Schulhöfe nicht angeordnet werden. Der Bau des fünf- bis achtgeschossigen Büro- und Geschäftshauskomplexes am Eisenhutweg hat inzwischen teilweise eine Funktion als Lärmschutzbebauung übernommen.

4. Für die Anwendung passiver Schallschutzmaßnahmen kommt im Grundsatz ein Kanon möglicher Festsetzungen in Frage, so etwa die Festsetzung von Grundrisslösungen. Vorliegend nehmen die Beurteilungspegel zwar in Richtung Nordwesten zum Park hin ab, erreichen dort aber auch Werte von 55-60 dB(A). Damit liegt das Plangebiet flächendeckend oberhalb der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete. Aussagen zur Baukörperstellung und damit verbundenen ruhigeren Bereichen, die für Grundrissvorgaben geeignet wären, können zum gegenwärtigen Verfahrensstand nicht getroffen werden.

5. Hinsichtlich passiver Maßnahmen kommt somit nur die Anwendung einer Festsetzung zur Schalldämmung der Außenbauteile in Frage. Damit entspricht der Bebauungsplan der Empfehlung des Lärmgutachtens ALB vom 20.Februar 2018. Auch werden die Auslösekriterien zur Anwendung dieser Festsetzung mit Beurteilungspegeln ab 58d B(A) fast im gesamten Plangebiet vorgefunden. Allerdings ist diese flächendeckende Festsetzung als Worst-Case-Forderung zu sehen, da sie auf der freien Schallausbreitung im Plangebiet, d. h. ohne abschirmende Gebäude, die bei Umsetzung der Planung entstehen werden, basiert. Da die Gebäudekubatur und -stellung erst feststeht, wenn der Wettbewerb für die Gemeinschaftsschule entschieden ist, kann eine genauere Verortung für die Anwendung der textlichen Festsetzung nicht vorgenommen werden.

Entsprechend lautet die **textliche Festsetzung Nr. 10** wie folgt:

„Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Schule" bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile der aufgeführten Raumarten, resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von

- 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen
- 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen

nicht überschritten wird.

Die Bestimmung der erf. $R'_{w,res}$ erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß Abs. 1 der Anlage zur 24. BImSchV (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 4. Februar 1997). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von der Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert tags einzusetzen. Die Beurteilungspegel außen für den Tag $L_{r,T}$ und für die Nacht $L_{r,N}$ sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990, geändert am 18. Dezember 2014 zu berechnen.“

Es wird davon ausgegangen, dass die Fenster für eine Stoßlüftung zu öffnen sein werden, so dass keine Zwangslüftung vorgesehen werden muss. Im Übrigen siehe Kapitel II 2.1.1 und 2.2.1 (Umweltbericht).

Gewerbelärm

Zur Beurteilung der durch die umliegenden Gewerbe erzeugten Geräusch-Emissionen ist die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) heranzuziehen.

Durch die schalltechnische Untersuchung konnte belegt werden, dass sich durch den Schulstandort keine zusätzlichen Einschränkungen für die gewerblichen Nutzungen im Bebauungsplan XV-52 ergeben. Mit den im Bebauungsplan XV-58bb festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln wird der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) tags nach TA Lärm an den Baugrenzen des Bebauungsplans XV-68b-1 sicher eingehalten. Regelungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

Im Übrigen siehe Kapitel II 2.1.1 und 2.2.1 (Umweltbericht).

Sportlärm

Die Sportlärmuntersuchung hat nachgewiesen, dass der Bau der untersuchten Sportanlagen für die schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Plangebiets keinen Lärmkonflikt darstellt. Die durch den Schulbetrieb und die der Schule zugeordneten Sportflächen verursachten Geräusche sind als sozialadäquat anzusehen.

Im Übrigen siehe Kapitel II 2.1.1 und 2.2.1 (Umweltbericht).

3.8 Sonstiges

Durch die **textliche Festsetzung Nr. 11** werden alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes außer Kraft gesetzt.

Dies sind im Bereich des Bebauungsplans XV-68b-1:

- Die Flächen für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Thermalbad“,
- der differenzierte Katalog der zulässigen Nutzungen,

- das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundfläche von 9.000 m² und eine Geschossfläche von 9.000 m²,
- das mittig auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen gelegene Baufenster der überbaubaren Grundstücksfläche,
- die zulässige Höhe baulicher Anlagen von 16 m über Gehweg,
- eine Fläche mit Pflanzbindung an der Grenze zur öffentlichen Parkanlage,
- eine größere Fläche für Stellplätze an der Hermann-Dorner-Allee

3.9 Hinweise

Textlicher Hinweis Nr. 1

Bei Begrünungsmaßnahmen gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 3, 5, 6, 7 und 8 wird empfohlen, Arten der beigefügten Pflanzliste zu verwenden.

Die Pflanzliste ist nicht Gegenstand der Festsetzungen. Für alle Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes wird ihre Berücksichtigung jedoch empfohlen. Die genannten Gehölze, Gräser und Kräuter sind auf die örtlichen Standortbedingungen und Gestaltungsanforderungen des Plangebietes abgestimmt.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten ist als Minimierungsmaßnahme die ausschließliche Verwendung von LEDs für die Außenbeleuchtung zu empfehlen.

Maßgeblich für die Eignung ist die Angepasstheit bzw. die Fähigkeit zur Anpassung der Pflanzen an den Standort und seine spezifischen Bedingungen (standorttypische / standortgerechte Pflanzen). Es werden Pflanzen empfohlen, die den lokalen Biotopverbund und die Biodiversität stärken und Nahrungs- und Entwicklungshabitate insbesondere für Bienen, Wespen und Tagfalter bieten.

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

Textlicher Hinweis Nr. 2

Der Hinweis auf die sich unterirdisch auf dem Flurstück 6319 befindliche Tiefenanode und den Abstimmungsbedarf mit der GASAG Berliner Gaswerke Aktiengesellschaft bei Nutzungen in ihrem Schutzbereich soll sicherstellen, dass die grundbuchlich eingetragenen und gesicherten Beschränkungen auch eingehalten werden.

Textlicher Hinweis Nr. 3

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hatte die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK), Abteilung VF ihr grundsätzliches Einvernehmen mit dem Bebauungsplan erklärt. Der südliche Randbereich des Geltungsbereichs liegt aber nach § 9 Abs. 2 FStrG im weiteren Schutzbereich der Bundesautobahn A 113, weil er im Bereich von 40 bis 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Autobahn, liegt. Hier sind bei Bauvorhaben Anforderungen zu berücksichtigen, so dass sie der Zustimmung der obersten Landesstraßenbehörde, in diesem Fall von SenUVK, Abt. VF bedürfen. Bei baugenehmigungsfreien Vorhaben bedürfen Bauvorhaben einer gesonderten straßenrechtlichen Genehmigung dieser Landesstraßenbaubehörde. Dieses Zustimmungserfordernis bzw. der Genehmigungsvorbehalt ist als Hinweis Nr. 3 auf der Planzeichnung aufgenommen worden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird die genannte Zustimmung einzuholen sein.

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

Das Bebauungsplanverfahren ist geprägt von der Umsetzung öffentlicher Anliegen und Belange. Das Plangebiet befindet sich im Eigentum des Landes Berlins, also in der öffentlichen Hand. Es ist zudem vollständig umgeben von öffentlichen Flächen (Straßenland und öffentliche Parkanlagen), so dass keine direkte Nachbarschaft zu Privatgrundstücken besteht, die unmittelbar von der Planung betroffen sein könnten. Das Aufstellungsverfahren dient der Sicherung eines dringend benötigten Standortes für die Unterbringung einer Gemeinschaftsschule mit Grundstufe für den örtlichen Bedarf und Sekundarstufe I und II, die die bezirksweiten Fehlkontingente reduzieren wird. Zu den schulischen Einrichtungen gehören auch die zugehörigen Sportanlagen in gedeckter und nicht gedeckter Form. Damit leistet der Bebauungsplan einen wichtigen Beitrag zur ausgewogenen Stadtentwicklung mit ihren Bedarfen an Folgeeinrichtungen für die gestiegene Bevölkerungszahl und damit auch Schülerzahlen und dem erfolgten und geplanten Wohnungsneubau im Bezirk Treptow-Köpenick.

Zudem ist in die Abwägung einzustellen, dass das Plangebiet geltendem Planungsrecht unterliegt und zwar für „Sport- und Spielanlagen“ und den Bau eines Thermalbades mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 16 m. Die zukünftigen Schulgebäude werden bei maximal fünf zulässigen Vollgeschossen im Mittel etwa bei der gleichen Höhe der zukünftigen Bebauung liegen. Anlieger auf den gegenüberliegenden Straßenseiten oder westlich der öffentlichen Parkanlage (Südfuge) werden nicht mit einer grundsätzlich neuen Baulandentwicklung und damit verbundenen baulichen Ausprägung baulicher Anlagen konfrontiert. Ähnliches trifft auch für die verkehrliche Entwicklung zu, die sich hinsichtlich der Ziel- und Quellverkehre entspannt.

Hinsichtlich der zulässigen Grundfläche ergibt sich im Vergleich zum geltenden Baurecht ein Delta, das ausgeglichen wird. Die hohen Nutzungsanforderungen an das Grundstück durch den Bau einer Gemeinschaftsschule mit einer 3-zügigen Grundstufe, einer 6-zügigen Sekundarstufe I und einer 4-zügigen Sekundarstufe II auf dem Standort machen Eingriffe in Natur und Landschaft durch den Bau von Gebäuden, Sportanlagen und Schulhöfen unvermeidbar. Im Übrigen siehe Kapitel II (Umweltbericht).

Von öffentlichem wie auch privaten Belang ist die noch vorzunehmende Verbesserung der Schulwegsituation für die Schüler und Schülerinnen hinsichtlich der Sicherheit des Schulwegs und der besseren Erreichbarkeit durch den ÖPNV.

Die technischen Anlagen der GASAG Berliner Gaswerke Aktiengesellschaft /NBB (Tiefenanode) und die Vattenfall Netzstation sind in der Planung berücksichtigt. Sonstige private Belange, die von der Planung betroffen sein könnten, sind nicht erkennbar.

IV Auswirkungen der Planung

1 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Mit dem Bau der Gemeinschaftsschule und den dazugehörigen Sporteinrichtungen wird ein entscheidender Beitrag zur Attraktivierung der Flächen und Nutzungen innerhalb (und außerhalb) der Entwicklungsmaßnahme geleistet. Die schulische Versorgung an einem bisher nicht vorhandenen Standort schließt eine Lücke in der sozialen Infrastruktur und wirkt sich mithin positiv auf die Wohnbedürfnisse aus.

Die Vereinbarkeit von Familie und Beruf ist für qualifizierte Fachkräfte ein wichtiger Faktor bei der Entscheidung für einen Arbeitsort. Hierzu gehört die Möglichkeit, Arbeit und Wohnen mit den daraus resultierenden Bedürfnissen auf kurzem Wege zu erledigen.

Nach gutachterlicher Einschätzung ist „für das westlich gelegene Wohngebiet zu erwarten, dass die geplanten Schulneubauten wegen der Abschirmung des Verkehrslärms der Hermann-Dorner-Allee örtlich zu Verringerungen des Verkehrslärms führen werden.“ Dies bedeutet eine Verbesserung der Lebensqualität.

Im Übrigen sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch im Kapitel 2.2.1 (Umweltbericht) nachzuvollziehen.

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

Der Bebauungsplanentwurf soll eine öffentliche soziale Infrastrukturmaßnahme planungsrechtlich sichern, deren Finanzierung im Rahmen der Berliner Schulbauoffensive vorerst durch die Aufnahme in die Investitionsplanung 2018-2022 des Landes Berlin unter Kapitel 2710, Sammeltitel 70700 und 70800 veranschlagt wurde. Mit der Übernahme des Vorhabens durch die HOWOGE wird die Finanzierung über eine Kreditaufnahme der HOWOGE erfolgen. Die Kosten für die Infrastrukturmaßnahme wurden in einer Höhe von 106,0 Mio. € bei der Prüfung des Bedarfsprogramms festgestellt. Weiterhin werden das Bebauungsplanverfahren selbst und diverse Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aus dem Treuhandvermögen des Entwicklungsträgers finanziert.

3 Auswirkungen auf den Verkehr

Der Bebauungsplan XV-68b-1 greift nicht in das vorhandene und bereits ausgebaute Straßennetz ein. Die Flächen im Geltungsbereich waren bereits als Spiel- und Sportflächen für ein Thermalbad festgesetzt, so dass eine Betrachtung der durch den Bebauungsplan XV-68b-1 hervorgerufenen Verkehre sich lediglich auf die mögliche Differenz und auf die dafür notwendigen Maßnahmen zur Erbringung der Leistungsfähigkeit bezieht.

Die möglichen Auswirkungen der Planung auf die verkehrliche Situation wurden mittels eines Verkehrsgutachtens zunächst vom 28.Februar 2017 mit einer Aktualisierung vom 23.Oktober 2017 untersucht, sowie einer Schulwegeuntersuchung vom 14. August 2019.

3.1 Verkehrsbelastung und Leistungsfähigkeit

Laut gutachterlicher Aussage bildet sich der Prognoseplanfall aus der Summe des Prognosenullfalls und des auf das Straßennetz umgelegten Verkehrsaufkommens der Bebauungspläne. In den „Prognosenullfall 2030 müssten alle im Umfeld befindlichen verkehrsrelevanten Vorhaben eingehen. Eine Untersuchung zur Ermittlung der entsprechenden Verkehre wurde in 2017/2018 erstellt. Da die Ergebnisse für diese Untersuchung noch nicht zur Verfügung standen, wurde im Rahmen

einer Sondervereinbarung festgelegt, die vorliegenden Verkehrsmengen der Senatsprognose 2025 pauschal um 5 % zu erhöhen.“ Diese Annahmen sind im Nachhinein bestätigt worden.

Die Querschnittsmengen der durchschnittlichen werktäglichen Verkehrsstärke (DTVw) für den Prognosenullfall sind auf dieser Basis ermittelt worden und stellen sich für die an das Plangebiet angrenzenden Straßen wie folgt dar:

Straßenname	**Abschnitt zwischen…**	**DTVw Bestand [Kfz/24h]**	**DTVw Prognose-nullfall [Kfz/24h]**	**DTVw Prognose-plan-fall [Kfz/24h]**
Eisenhutweg	Straße am Flugplatz und Hermann-Dorner-Allee	7.600	8.400	8.500
Hermann-Dorner-Allee	Rudower-Chaussee und Karl-Ziegler-Straße	3.000	5.300	6.100

Die darauf basierende Verkehrsfolgenabschätzung und die Leistungsfähigkeitsuntersuchung der betroffenen Knotenpunkte ist für den maßgebenden Fall, also den Prognoseplanfall in Früh- und Spätspitze durchgeführt worden.

Der an den Bebauungsplan unmittelbar angrenzende Knotenpunkt Eisenhutweg / Rudower Chaussee / Hermann-Dorner-Allee ist ein vierarmiger, signalisierter Knotenpunkt.

Generell wird die Leistungsfähigkeitsuntersuchung für den maßgebenden Fall, also den Prognoseplanfall in Früh- und Spätspitze durchgeführt. Wird in diesem Fall mindestens QSV „D“ erreicht, so ist der Nachweis für die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts gegeben

Die gutachterliche Untersuchung ergab für den benannten Knoten folgende Einstufung:

	Prognoseplanfall
QSV des Stroms mit der höchsten Wartezeit	
Frühspitze	„B“
Spätspitze	„C“

Damit ist die Leistungsfähigkeit nachgewiesen worden.

3.2 Zusammenfassende gutachterliche Einschätzung und Empfehlungen

"Das Straßennetz ist für den Kfz-Verkehr gut ausgebaut. Durch die Nähe zur Autobahn bestehen überörtlich viele Verbindungen. Im Bestand sowie im Prognosefall sind die Straßenquerschnitte und der Knoten Eisenhutweg/ Hermann-Dorner-Allee/ Rudower Chaussee auch inkl. der Neuverkehre durch die Planvorhaben leistungsfähig. Im näheren Umfeld des Schulstandortes sind Fußverkehrs- und Radverkehrsinfrastruktur vorhanden. Es sind jedoch Flächenkonflikte zwischen Fuß- und Radverkehr im Seitenraum zu erwarten.

Das ÖPNV-Angebot mit dem Bus 160 bietet im Bestand kein attraktives Grundangebot. Es ist auch nicht auf die ausgeprägten Spitzenzeiten des Schulstandortes ausgelegt. Der Gang zur Straßenbahnhaltestelle „Alfred-Ziegler-Straße“ (Straßenbahnlinien 61 und 63) und zur Bushaltestelle „James-Frank-Straße“ (Buslinien 162 und 164) bietet ein besseres Angebot. Allerdings sind die Zu- und Abgangswege zu den Haltestellen mit 500 bis 600 m relativ weit. Die Überlegungen der BVG zur Verbesserung der ÖPNV-Erschließung für den Entwicklungsbereich durch neue Linienverläufe, weitere Straßenbahnverbindungen und Taktverdichtungen im ÖPNV führen zu einer Verbesserung der Erschließungssituation. Die Überlegungen haben jedoch keine Anbindungsverbesserungen in Richtung Rudow und Altglienicke zum Inhalt. Hier sind weitere Bemühungen erforderlich.

Zur Gewährleistung der Sicherheit der Schulkinder im heutigen Verkehrsraum im Umfeld des vorgesehenen Schulstandortes empfehlen wir die Umsetzung folgender Maßnahmen bis zur Fertigstellung des Vorhabens:

- Anpassung des Regelquerschnittes in der Hermann-Dorner-Allee. Mit der Einrichtung eines geschützten Radfahrstreifens auf der Fahrbahn kann der Radverkehr im Vorfeld der Schule aus dem Seitenraum verlagert werden. Den zu Fußgehenden steht mehr Raum zur Verfügung. Diese Lösung ist – mit Ausnahme des Knotenpunktes mit der Rudower Chaussee / Eisenhutweg – ohne Umbaumaßnahmen umsetzbar.
- Zusätzliche Querungsstelle in der Hermann-Dorner-Allee auf Höhe der Verlängerung der Johann-Hittorf-Straße.
- Verringerung des Querungsweges im Knotenarm Hermann-Dorner-Allee Nord am Knoten mit der Rudower Chaussee / Eisenhutweg und / oder Anpassung der LSA-Phasen zur verträgliche Führung der von der Rudower Chaussee rechtsabbiegenden Kfz mit dem querenden Fußverkehr.
- Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h in der Hermann-Dorner-Allee und dem Eisenhutweg auf Höhe des Schulstandortes (in Abhängigkeit von den zukünftigen Schulzugängen).

Ergänzend sollten langfristig folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

- Anpassen der Radinfrastruktur in Bezug auf die strategischen Ziele zur Stärkung des Radverkehrs (StEP Verkehr 2025, Mobilitätsgesetz Berlin) mit Angebotsverbessernden Maßnahmen, wie
    - Zielwert 2,0 m Breite für Radverkehrsanlagen,
    - Schaffen von Radverkehrsanlagen im Zuge der übergeordneten Straßen des Kfz-Verkehrs, insbesondere zur Anbindung der Wohngebiete in Rudow und Alt Glienicke an den geplanten Schulstandort sowie für den Sterndamm in Johannisthal und in der Dörpfeldstraße in Adlershof,
    - Verringern der Barrierewirkung des Teltowkanals und der Bundesautobahn A 113 durch (weitere) Fuß- und Radwegeverbindungen zwischen Rudow und Johannisthal (Eisenhutweg).

Darüber hinaus ist es überlegenswert, den Schulbeginn zeitlich zu entzerren (z.B. Grundstufe Beginn ab 8:00 Uhr, Sekundarstufe I ab 8:20 Uhr und gymnasiale Oberstufe ab 8:40 Uhr). Dadurch ist ein Abflachen der Verkehrsspitzen am Morgen möglich, was alle Verkehrsarten und die Auslastung der jeweiligen Verkehrsarten bzw. Verkehrsmittel betreffen würde.”

Weitere Ziele der gutachterlichen Einschätzung sind:

Es sollten Stellplätze für stationsbasiertes Carsharing-Unternehmen ausgewiesen werden (s.o.). Manche der Stellplätze sollten mit Ladeeinrichtungen für Elektrofahrzeuge ausgestattet werden. Es ist zu empfehlen, an Parkständen eine „Lieferzone“ (absolutes Haltverbot mit Zusatz Be- und Entladen frei) anzuordnen. Der Lieferverkehr kann dann einfacher und konfliktfreier abgewickelt werden.“

An einer Verbesserung des ÖPNV- Busanschlusses wird gemeinsam mit der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz und der BVG gearbeitet. Es kann davon ausgegangen werden, dass bei Inbetriebnahme der Schule eine verbesserte Anbindung an den ÖPNV besteht, zumal der Entwicklungsdruck durch bereits in Realisierung befindliche Vorhaben im nahen Umfeld besteht.

Der Abschlussbericht des Verkehrsgutachtens vom 10.Juni 2020 (LK Argus GmbH: Schulweguntersuchung B-Plan XV-68b-1) enthält auch eine Untersuchung zum Hol- und Bring-Verkehr mit folgender Maßnahmenempfehlung: „Ausweisen vorhandener Parkstände im öffentlichen Straßenraum als Haltebereich für den Hol- und Bring-Verkehr in der Hermann-Dorner-Allee zwischen der Anbindung Johann-Hittorf-Straße und dem Straßenknick (Westseite, Platz für rund 20 Fahrzeuge vorhanden) und auf dem Eisenhutweg (Nordseite) auf Höhe des Schulstandortes (Platz für rund 20 Fahrzeuge vorhanden).“ Eine Beeinträchtigung des Verkehrs auf der Hermann-Dorner-Allee ist bei Umsetzung der Empfehlung nicht zu befürchten.

Aufgrund des geprüften Bedarfsprogramms für die Gemeinschaftsschule kann nicht mehr davon ausgegangen werden, dass die Schulwegesicherheit im Rahmen des Verhandlungsverfahrens nach Vergabeverordnung (VgV) gelöst werden kann. Deshalb haben Abstimmungen mit dem bezirklichen Straßenbaulastträger und der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz zu einem Ergebnis geführt, welches die Inanspruchnahme eines durch abgestellte LKW genutzten Parkstreifens an der Hermann-Dorner-Allee für einen Fahrradweg vorsieht. Der vorhandene Radweg kann dann dem Gehweg zugeordnet werden.

Auf die Festsetzungen des Bebauungsplans hat die dargestellte Lösung keine Auswirkungen, da sich die öffentliche Straßenverkehrsfläche außerhalb seines Geltungsbereichs befindet.

Weitere Ausführungen sind dem Kapitel II 2.1.1 und 2.2.1 (Umweltbericht) zu entnehmen.

4 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Umweltauswirkungen sind dem Umweltbericht Kapitel II. 2 zu entnehmen.

V Verfahren

1 Zuständigkeit gemäß§ 4c AGBauGB

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

2 Einleitung des Bebauungsplanverfahrens

Den Beschluss, den Bebauungsplan XV-68b-1 (Schulzentrum) für eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Berlin-Johannisthal/Adlershof aufzustellen, hat die damalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt am 27. Januar 2016 gefasst. Der Bebauungsplan ändert den Bebauungsplan XV-68b. Die Bekanntmachung erfolgte am 11. Februar 2016 im Amtsblatt 8 / 26.Februar 2016. Mit der Durchführung wurde das Referat IV D beauftragt.

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

Art und Weise der Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan XV-68b-1 wurde in der Zeit vom 30. August 2016 bis einschließlich 13. September 2016 in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Dienstgebäude Württembergische Straße 6, durchgeführt. Während der Dienststunden Montag bis Mittwoch von 9.00 bis 17.00 Uhr, Donnerstag von 9.00 bis 18.00 Uhr, Freitag von 9.00 bis 15.30 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Sprechzeiten bestand die Möglichkeit, die Pläne und Entwürfe einzusehen. Zusätzlich bestand die Möglichkeit, den Bebauungsplanentwurf im Internet unter: www.Stadtentwicklung.berlin.de/planen/b-planverfahren/ einzusehen und auch auf diesem Wege Äußerungen zu übermitteln. Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch amtliche Anzeige am 26. August 2016 in den Berliner Tageszeitungen „Der Tagesspiegel“ und „Berliner Zeitung“ hingewiesen.

Während der Beteiligungsfrist gingen insgesamt zwei Stellungnahmen ein, eine über das im Internetangebot bereitgestellte Formular.

Ergebnis der Beteiligung

Stellungnahme:

Da es sich um die frühzeitige Beteiligung handle, fehle noch der ausführliche Umweltbericht. Man werde nach Vorlage dessen im weiteren Verfahren dazu Stellung nehmen. Auf dem o. g. Grundstück solle ein Schulstandort entstehen, also ein Standort des Landes Berlin. Die Lage unmittelbar am LSG / NSG Flugfeld Johannisthal erfordere genaueste Untersuchungen zur Verträglichkeit.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Umweltbelange

Stellungnahme:

Laut „Arbeitskarte Biotopverbund“ von 2009 handle es sich außerdem um eine Kernfläche des Biotopverbunds für Mauerbiene und Blauflüglige Ödlandschrecke. Demzufolge müssten auch für diese Leitarten des Biotopverbundes entsprechende Untersuchungen erfolgen. Man fordere daher eine Ausweitung der Untersuchungen auf Insekten.

Abwägung:

Kleinere Teilbereiche des Untersuchungsgebietes bilden den südlichen Randbereich einer derzeitigen Kernfläche für den Biotopverbund der Mauerbiene und der Blauflügeligen Ödlandschrecke. Der Hauptbereich des Biotopverbundes wird vom zentral gelegenen Landschaftspark Johannisthal inklusive der „Fugen“ gebildet. Er ist derzeitige und potenzielle Kernfläche für mehrere Arten des Biotopverbundes.
Dieser Landschaftspark (als NSG/LSG geschützt) wurde seinerzeit als Ausgleichsfläche für die Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof geschaffen. Damit wurden Artenschutzbelange bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für den Bebauungsplan XV-68b berücksichtigt und ausgeglichen. Im Rahmen der Überplanung des geltenden Baurechts werden daher ausschließlich die faunistischen Artengruppen erfasst, die eine artenschutzrechtliche Relevanz im Bebauungsplanverfahren besitzen. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Stellungnahme:

Man fordere das auch deshalb, weil die Fläche als Kernfläche des Biotopverbunds eingestuft sei und den vorkommenden Tieren die Möglichkeit zur Wanderung, Unterschlupf und Reproduktion gegeben werden müsse. Eine Begrenzung der Biotopverbundflächen nur auf die Breite der Südfuge, welche bereits jetzt einem starken Nutzungsdruck unterliege, und in Anbetracht dessen, dass die neue Planung eine höhere Vollversiegelung auf dem o. g. Grundstück vorsehe, halte man für inakzeptabel. Tieren müsse die Möglichkeit zum Ausweichen gegeben werden, sonst werde hier ein Inselvorkommen ohne die Möglichkeit des genetischen Ausgleichs geschaffen, zumal die umliegenden Flächen auch immer weiter versiegelt werden.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Thema Biotopverbund wird bei der Erstellung des Umweltberichtes betrachtet und der Einwand geprüft. Zu einer ersten Einschätzung siehe auch oben.
Auf Schulhöfe und ungedeckte Sportanlagen kann nicht zugunsten von Biotopverbundflächen verzichtet werden. Die Stellungnahme führt zu keiner Änderung des Bebauungsplanes.

Stellungnahme:

Frischluftschneisen und -entstehungsgebiete müssten erhalten bleiben, sonst nehme die Anzahl der Tropennächte auch hier immer weiter zu, was den Standort als Wohnstandort dann zunehmend unattraktiver macht. Einen Ausgleich dessen darüber, dass Wege zu 50% in wasser- u. luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden sollen, sehe man als nicht gegeben an.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bedeutung des Standortes für das Schutzgut Klima/Luft wird bei der Erarbeitung des Umweltberichtes untersucht. Es handelt sich jedoch um ein Baugebiet mit geltendem Planungsrecht für ein Thermalbad etwa in der Höhe der nun vorgesehenen Bebauung und ebenso in der gleichen Grundfläche für die Bebauung.

Die vorgesehene Festsetzung zum wasser- u. luftdurchlässigen Aufbau bei 50% der Wege ist eher den Schutzgütern Boden und Grundwasser geschuldet als vorrangig dem Klima.

Baumpflanzungen

Stellungnahme:

Je 500 m² solle 1 Baum gepflanzt werden. Man fordere die Festsetzung, dass großkronige Laubbäume gepflanzt werden müssten, da kleinkronige Bäume die Sauerstoffproduktion und Luftreinhaltungsfunktion eines großkronigen Baumes nicht mal ansatzweise erfüllten. Deren Erhalt solle als „dauerhaft“, also für mind. 25 Jahre (TF 6 und 8), festgesetzt werden, da die Pflanzbindung gegenüber der alten Planung reduziert werde (XV-68b). Es müsse eine Pflanzliste erstellt werden.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Planungsverlauf geprüft. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die ausschließliche Pflanzung großkroniger Bäume ggf. zu Zielkonflikten mit dem Schutzgut Klima/Luft selbst (Minderung des Luftaustauschs bei Kronenschluss) sowie mit anderen Schutzgütern führen kann (z.B. Schutzgut Pflanzen/Tiere).
Da weder die Anordnung der Baukörper noch der Freiflächen geklärt ist und großkronige Laubbäume etwa mit der Sportflächennutzung in Konflikt kommen könnten, verzichtet der Plangeber auch die diesbezügliche verbindliche Festlegung bei der Pflanzung von Bäumen. Dies bedeutet jedoch nicht, dass ausschließlich kleinkronige Bäume gepflanzt werden. Eine Pflanzliste mit Empfehlungscharakter wird im weiteren Verfahren erstellt werden.
Der Forderung zum dauerhaften Erhalt der Pflanzungen über 25 Jahre kann nicht gefolgt werden, da es dafür keine Rechtsgrundlage gibt. Der Erhalt der Bepflanzungen ist in der textlichen Festsetzung Nr. 6 geregelt und gilt so lange, wie der Bebauungsplan Bestandskraft hat - und das kann deutlich über 25 Jahre hinausgehen. Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Stellungnahme:

Die nördliche Fläche sei mit einer 16 Meter Bauabstandsfläche und einer Laubbaumgruppe (unregelmäßig, nicht in Reihe bepflanzt) zu versehen. Der Bereich könne den Schülern als Aufenthaltsfläche dienen. Die Fläche sei insgesamt besser zu begrünen. Der Schulstandort selbst gewinne dadurch. Außerdem passe er sich besser in die Umgebung ein.

Abwägung:

Es nicht sinnvoll, landschaftsplanerische Festlegungen festzulegen und zu verorten, noch bevor feststeht, wo Gebäude und Pausenhöfe und Sportanlagen entstehen werden. Der vorgesehene Wettbewerb wird zusammen mit einem Landschaftsplanerischen Beitrag durchgeführt werden. Erst danach kann entschieden werden, wo etwa Baumgruppen gepflanzt werden können und sollen. Das Land Berlin als Grundstückseigentümer kann dies auch außerhalb planungsrechtlicher Regelungen sichern. Die mit der Stellungnahme verbundene Intention einer Durchgrünung wird vom Plangeber mitgetragen. Der Stellungnahme kann im weiteren Verfahren gefolgt werden.

Stellungnahme:

Die Festsetzung Nr. 8 sei auf das alte Maß zu reduzieren: je 350 m² sei ein Laubbaum zu pflanzen. Die nach Nr. 6 festgesetzten Bäume für den Baumbestand und die Stellplätze seien insoweit NICHT einzubeziehen sondern zusätzlich vorzusehen.

Abwägung:

Auf dem Grundstück besteht aufgrund des geplanten kombinierten Schulkomplexes mit Sportanlagen ein hoher Nutzungsdruck. Dies ist insbesondere auf die ungedeckten Sportanlagen zurückzuführen, wo Bäume nur sehr eingeschränkt untergebracht werden können. Dies folgt den Vorgaben des Bezirksamts Treptow-Köpenick und ist durch die Ergebnisse einer Machbarkeitsstudie bestätigt worden.
Da die Stellplätze Teil des Baugrundstücks sind, können sie extra gerechnet werden. Die geringe Anzahl von 7 Bäumen beim jetzigen Entwurfsstand mit maximal 25 Stellplätzen ist angesichts der 77 zu pflanzenden Bäume gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 8 ohnehin nicht erheblich. Die Stellungnahme führt aber zu einer Überprüfung der textlichen Festsetzung im weiteren Verfahren.

Ausgleichsmaßnahmen

Stellungnahme:

Aufgrund der Festsetzung des früheren B-Planes XV-68b wurden bereits Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Da sich der Sandtrockenrasen jedoch in den Jahren seit Brachliegen der Fläche ausgedehnt hat, soll weiterer Ausgleich geplant werden. Leider soll das nur verbal argumentativ und höchstwahrscheinlich wie bisher im LSG / NSG Flugfeld Johannisthal geplant werden bzw. erfolgen. Dem widersprechen wir. Bereits in anderen Verfahren zu Bebauungsplänen wurden die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im o. g. Schutzgebiet geplant. Dieses ist daher bereits mehrfach überplant und kann somit nicht mehr als eine solche Maßnahme anerkannt werden. Diesen Widerspruch haben wir bereits in anderen Verfahren kundgetan und werden auch weiterhin daran festhalten. Es müssen andere Flächen zum Ausgleich gesucht werden. Sollten keine Flächen vorhanden sein, muss eine Anpassung der Planung erfolgen, so dass der Erhalt bzw. Ausgleich auf der Fläche selbst erfolgen kann. Die Stellungnahme führt zu keiner Planänderung.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Ausgleich für Verluste von nach § 30 BNatSchG geschützten Sandtrockenrasen erfolgt auf der Basis aktueller Kartierungen und nach geltendem Recht, so, wie im Vorentwurf der Begründung zum Bebauungsplan XV-68b-1 auf Seite 31 beschrieben. Von einem verbal-argumentativen Bewertungsverfahren ist in diesem Zusammenhang nicht die Rede. Die Stellungnahme führt zu keiner Planänderung.

Stellungnahme:

Es sei eine zusätzliche Ausgleichsfläche für die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung festzusetzen. Dafür geeignet sei der nördlich der Fläche liegende, schmale Streifen zwischen Hermann-Dorner-Allee und Landschaftspark. Sie sei dem Park zuzuordnen und mit Laubbäumen zu begrünen. Es biete sich zum Ausgleich die Anlegung einer Streuobstwiese inkl. Wallnussbäumen entsprechend der derzeit im südlichen Teil der Fläche bestehenden an. Der Bereich könne als öffentlich zugänglicher (wichtig!!!) Schulgarten dienen.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ermittlung der Art und des Umfangs notwendiger Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie die Suche nach passenden Ausgleichsflächen erfolgt im weiteren Planungsverlauf mit der Erstellung des Umweltberichtes.
Der Anregung, den nördlich des Bebauungsplans gelegenen schmalen Streifen zwischen Hermann-Dorner-Allee und Landschaftspark als Ausgleichsfläche festzusetzen kann nicht gefolgt werden. Diese Fläche ist bereits Teil des Landschaftsparks. Dieser Landschaftspark (als NSG/LSG geschützt) wurde seinerzeit als Ausgleichsfläche für die Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof geschaffen. Eine erneute Überplanung der Fläche ist von daher nicht möglich. Die Stellungnahme führt zu keiner Planänderung.

Ortsbild/ Erholung

Stellungnahme:

Der Erhalt von Frei- und Grünflächen sowie Grünzügen ist auch für die Gesundheit studierender und arbeitender Menschen, deren Zahl in dieser Umgebung immer weiter steigt, enorm wichtig.

Abwägung:

Eine wachsende Stadt steht grundsätzlich in dem Zwiespalt zwischen Flächenverbrauch und Freiflächenerhalt. Vorliegend handelt es sich aber gerade um eine privilegierte Situation angesichts des angrenzenden Landschaftsparks mit einer Größe von 68 ha. Dieser kann auch von Studenten zur Erholung genutzt werden.

Stellungnahme:

Man befürchte nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild und fordere daher durch Festsetzungen, eine bessere städtebauliche Einbindung des Vorhabens in den bestehenden offenen Landschaftspark. Insbesondere vor dem Hintergrund der deutlichen Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung (21.000 m² GFZ!!!). Dem begehbaren Teil des direkt angrenzenden Landschaftsparks komme als Erholungsfläche eine hohe Bedeutung zu, die durch die jetzigen Festsetzungen nicht angemessen berücksichtigt werde. Schon nach dem bestehenden B-Plan sei die Grenze zur öffentlichen Parkanlage durch eine Fläche mit Pflanzbindung zu schützen. Das sei beizubehalten. So ist zum einen die Südfuge besser vor angrenzender Bebauung zu schützen. Die Abstandsfläche sei von 4 auf 8 m zu vergrößern und mit einer Laubbaumreihe zu bepflanzen.

Abwägung:

Die Einschätzung, dass sich der Schulneubau nachteilig auf das Landschaftsbild auswirken würde, wird nicht geteilt. Es ist vorgesehen, ein Wettbewerbsverfahren für den Schulkomplex durchzuführen, so dass von einer hochwertigen Architektur und städtebaulichen Integration auszugehen ist, die sich nicht hinter Baumpflanzungen verstecken muss bzw. es besteht kein Schutzbedürfnis zur Südfuge hin. Zum jetzigen Zeitpunkt kann noch keine Aussage zur städtebaulichen Figur und somit zur Frage, ob sich der zukünftige Schulkomplex als Abschluss der urbanen Struktur der Wissenschaftsstadt Adlershof oder als Teil der Landschaft versteht, gemacht werden. Vielmehr kann der Kontrast von Natur und Architektur auch eine Bereicherung des Ortsbildes darstellen. Der Anstieg der Geschossfläche ist im Wesentlichen nicht auf den Anstieg des Gebäudevolumens und dessen Höhe zurückzuführen, sondern auf die Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse innerhalb der gleichen Gebäudehöhe.
Auf die Festsetzung zur Anpflanzung ist verzichtet worden, weil zum derzeitigen Planungsstand eine größtmögliche Flexibilität hinsichtlich der Anordnung von Gebäuden, Außenanlagen und Nebenanlagen erforderlich ist. Dies schließt jedoch nicht aus, dass es im weiteren Verfahren zu zusätzlichen Pflanzbindungen kommen kann. Im Übrigen hatte der festgesetzte Bebauungsplan im nördlichen Drittel entlang der Südfuge sowie an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze auch keine Abschirmung durch Bepflanzung vorgesehen. Die Anregung einer Vergrößerung der sog. Vorgartenzone wird jedoch im weiteren Verfahren geprüft.

Maß der Nutzung, Versiegelung, Höhe der Bebauung

Stellungnahme:

Ursprünglich sei ein eingeschossiges Gebäude geplant (s. S. 8 Begründung) gewesen. Maß der baulichen Nutzung = 9.000 m², zulässige Geschossfläche: 9.000 m², zulässige Höhe baulicher Anlagen 16 m + 350 Kfz-Stellplätze (Thermalbad) = 6.878 m² -Vollversiegelung. Nun scheine es sich um ein zwei- bis dreigeschossiges Gebäude zu handeln, denn die neuen Planungen und Maße lauteten: 9.000 m² Versiegelung für Gebäude und 13.700 m² Schulhöfe und ungedeckte Sportanlagen. Geschossfläche: 21.000m².

Abwägung:

Das Thermalbad wäre ein Sonderbau mit großer Geschosshöhe geworden. Entscheidend war die zulässige Höhe von 16 m über Gehweg, die im vorgelegten Bebauungsplan annähernd gleich geblieben ist.
Die Stellungnahme referiert die Festsetzungen/vorgesehenen Festsetzungen zutreffend, interpretiert sie aber falsch. So beträgt die Grundfläche für Gebäude in beiden Fällen 9000 m². Die Erhöhung der zulässigen Grundfläche von etwa 7000 m² auf 13.700 m² ist ausschließlich auf die erforderlichen ungedeckten Sportanlagen und Schulhöfe zurückzuführen. Diese sind aber dem Wesen eines Schulzentrums immanent und können nicht einfach reduziert werden, da hierfür verbindliche Vorgaben und Richtlinien außerhalb des Planungsrechts existieren.
Die letztendliche Form der Schulgebäude wird erst im Rahmen eines Realisierungswettbewerbs (vsl. 2017) geklärt und ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Stellungnahme:

In Anbetracht dessen, dass der Bodenverbrauch in Berlin seit der Erhöhung des Wohnungsbauprogrammes extrem zugenommen habe und in Zeiten des Klimawandels, welcher auch mit dem Bodenverbrauch im Zusammenhang stehe, erscheine eine solch flache Bauweise verbunden mit der Erhöhung der Vollversiegelung auf einem solchen Grundstück als unangebracht. In Zeiten des zunehmenden Bedarfs an Wohn- und Sozialraum müsse von der Bauweise in die Breite umgedacht und stattdessen wieder mehr in die Höhe gebaut werden. Die Umgebungsbebauung gebe eine Anpassung dahingehend her. Die Büro-, Gewerbe- und Studiengebäude in der näheren Umgebung seien überwiegend höher und zwischen dem o. g. Grundstück und der bereits vorhandenen Einfamilienhaussiedlung liege die Südfuge, so dass eine mögliche Verschattung bei größerer Höhe des Gebäudes nur gering ausfallen würde. Weitere Wohnbebauungen in der Umgebung seien auch höher geplant. Da der Bebauungsplan sowieso angepasst werden müsse, könne das auch in diesem Punkt erfolgen, wenn das Ergebnis eine geringere Bodenversiegelung nach sich ziehe.

Abwägung:

Die Feststellung zielt auf einen Kern der Stadtentwicklung, da eine wachsende Stadt nicht ohne zusätzliche Flächeninanspruchnahme auskommen kann. Wie dargelegt sind höhere Baukörper zur Reduzierung der Grundfläche nicht möglich, da die Flächeninanspruchnahme im Wesentlichen auf die nicht gedeckten Anlagen (überwiegend Pausenflächen und Sportanlagen) zurückzuführen sind. Diese könne aufgrund der an sie gestellten Anforderungen nur zum Teil wasser- und luftdurchlässig hergestellt werden. Die zulässige Gebäudehöhe mit 15 m über Gehweg ist bereits aus der östlich gelegenen gewerblichen Bebauung bzw. der östlichen zulässigen Umgebungsbebauung abgeleitet worden und nicht aus der Wohnbebauung westlich der Südfuge. Die letztendliche Form der Schulgebäude – und somit auch die Gebäudehöhe – wird erst nach Vorliegen des Bedarfsprogramms im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs (vsl. 2018) geklärt.

Sonstiges

Stellungnahme:

Man halte die Standortwahl direkt am LSG / NSG Flugfeld Johannisthal deshalb für sehr bedenklich, da Jugendliche oft keinen Bezug zur Umwelt und zur Reinhaltung dieser haben. Ein Müllkonzept mit ausreichend Auffangbehältern auch außerhalb des Standortes und ein Programm zur Müllvermeidung an diesem Standort festzusetzen, fänden wir sinnvoll.

Abwägung:

Regelungen eines Bebauungsplanes können sich nicht auf verhaltensbedingte Steuerungsmechanismen beziehen. Inwieweit die Stellungnahme in die Wettbewerbsvorgaben einfließt, ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Stellungnahme:

Der Schuleingang sei zur Hermann- Dorner-Allee und möglichst weit weg von der Kreuzung vorzusehen. Die Allee werde auch zu zukünftig weniger befahren sein als der Eisenhutweg. Erfahrungsgemäß würden die Eltern ihre Kinder leider allzugern mit dem Auto zur Schule bringen. Das Ein- und Aussteigen sei für die Grundschüler dort gefahrloser als auf dem Eisenhutweg und behindert dort auch weniger dem Verkehr. Der Bereich könnte mit einer Tempo30-Zone versehen werden.

Abwägung:

Abgesehen davon, dass der Vorschlag außerhalb der Regelungsmöglichkeiten eines Bebauungsplans liegt und zum gegenwärtigen Zeitpunkt ohnehin keine Auskunft über die Zugangssituation gemacht werden kann, trifft die Einschätzung, dass der Eisenhutweg deutlich weniger belastet ist

langfristig nicht zu. Die anliegenden Straßen Hermann-Dorner-Allee und Eisenhutweg sind im Bestandsnetz und im Zielnetz 2025 als Kategorie III, örtliche Straßenverbindung klassifiziert.

Fazit

Bestandteile der Stellungnahmen fließen in die Erarbeitung des Umweltberichtes ein oder sollen im weiteren Verfahren nochmals einer Überprüfung unterzogen werden. Der Beteiligungsschritt führt zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfs.

4 Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 ABs.1 BauGB

Art und Weise der Beteiligung

Mit Schreiben vom 30.08.2016 sind insgesamt 23 Behörden, Institutionen, hausinterne Stellen oder sonstige Fachämter angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme bis 30.09.2016 aufgefordert worden. Ergänzend wurden die WISTA-MANAGEMENT GMBH sowie die Humboldt-Universität in Berlin, im gleichen Zeitraum um eine Stellungnahme gebeten. Dem Schreiben waren der Bebauungsplanentwurf und die Begründung beigefügt. Innerhalb der Beteiligungsfrist bzw. kurzfristig im Anschluss daran ging von insgesamt 21 Stellen eine Stellungnahme ein.

Abwägung der Äußerungen im Einzelnen

Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft

Stellungnahme:

Mit dem zur Stellungnahme vorgelegten Bebauungsplanentwurf werde das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den zwischen der SenStadtUm, dem Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin und unserem Haus vom Grundsatz her abgestimmten Neubau eines Schulzentrums in Adlershof zu schaffen. Im Vorfeld der Erarbeitung des B-Planentwurfs sei eine durch die SenStadtUm beauftragte Machbarkeitsstudie erstellt worden. Mit dieser Studie sei der Nachweis erbracht worden, dass die Schulhäuser, gedeckten und ungedeckten Sportanlagen sowie Pausenflächen etc. auf dem zur Verfügung stehenden Grundstück realisierbar seien. Zugleich verfüge der Bezirk mit dieser Studie über eine gute Grundlage, die Schulbaumaßnahme zu Investitionsplanung des Landes Berlin 2017 bis 2021 anzumelden. Die für Bildung zuständige Senatsverwaltung stimme der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplans XV-68b für eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ zwischen dem Landschaftspark Johannisthal, dem Eisenhutweg und der Hermann-Dorner-Allee zugunsten einer Fläche mit der Zweckbestimmung „Schule und Sport“ grundsätzlich zu.

Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die Planung.

Stellungnahme:

Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf XV-68b-1 sowie die textlichen Festsetzungen seien bereits sehr differenziert vorgenommen worden. Die SenStadtUm wird gebeten zu prüfen, ob damit für den noch auszulobenden Architektenwettbewerb nicht zu strenge Vorgaben gemacht worden seien, die eine zu erhoffende Vielfalt an Realisierungsvorschlägen ausschließe. Die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft schlage folgende Änderungen zur Begründung zum Bebauungsplan XV-68b-1 vor:
Streichung S. 5, 3. Absatz:
„Die in den kommenden Jahren … führen zu einer entsprechenden Steigerung des Raumbedarfs.“

Streichung S. 5 4. Absatz:
„Da im Bezirk … keine ausreichenden räumlichen Reserven vorhanden …“

Abwägung:

Es gibt keinen erkennbaren Grund, diese Sätze zu streichen. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Stellungnahme:

Streichung S. 5 4. Absatz:
„Die Sportanlagen sollen zudem in Teilen von der HU-Berlin genutzt werden.“

Abwägung:

Dem Vorschlag wird gefolgt, weil der Inhalt nicht mehr zutrifft. Entsprechend wird die Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche auf „Schule“ reduziert.

Stellungnahme:

Streichung des Wortes „städtebauliche“ in den Überschriften auf den Seiten 13 und 14
Bei den Schulentwicklungsplänen für das Land Berlin sowie für den Bezirk Treptow-Köpenick handelt es sich um keine städtebaulichen Planungen

Abwägung:

In den Absätzen sind zwar auch städtebauliche Planungen wie die BEP aufgeführt, es ist aber unschädlich den Begriff zu streichen.

Stellungnahme:

Änderung S. 33 unten, Streichung
„Ergänzt werden soll das Schulzentrum mit Sportanlagen, die nicht nur dem Schulsport, sondern auch dem universitären Sport der HU-Berlin, und ggf. dem Vereinssport dienen.“

Abwägung:

Dem Vorschlag wird gefolgt. Entsprechend wird die Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche auf „Schule“ reduziert.

Stellungnahme:

Änderung S. 33 unten, Ergänzung
Die Sportanlagen des Schulzentrums stehen neben dem obligatorischen und fakultativen Schulsport auch dem Vereins- und Freizeitsport zur Verfügung.

Abwägung:

Dem Vorschlag wird mit Einschränkungen und Hinweisen auf die Lärmthematik gefolgt.

Stellungnahme:

Streichung S. 34, 6. Absatz und 7. Absatz, Sätze 2, 4 und 5:
„Seitens der Schulaufsichts- sowie der Schulbehörde besteht das Ziel, dass die künftige ISS mit gymnasialer Oberschule ein Schulprogramm entwickelt, welches u. a. Kooperationsbeziehungen mit der Humboldt-Universität von Berlin beinhaltet.“

Abwägung:

Dem Vorschlag wird nicht gefolgt, da die Humboldt Universität in Ihrer Stellungnahme zum Bebauungsplan betont hat, dass sie den Schulneubau sehr begrüßt und die mit der Naturwissenschaftlichen Fakultät besprochene Zusammenarbeit unterstützen wird.

Stellungnahme:

Streichung: „Aus Sicht der Bauleitplanung ist es deshalb nicht erforderlich, Regelungen für den Schultypus, der realisiert werden soll zu treffen …

Abwägung:

Es ist nicht erkennbar, warum der erste Satz gestrichen werden soll. Im Übrigen wird dem Vorschlag gefolgt.

Stellungnahme:

Innere schulische Angelegenheiten sowie Grundsätze der Vergabe von Hallenzeiten sollten nicht im Rahmen eines B-Planentwurfs geregelt werden.

Abwägung:

Der Satz wird zwar sinngemäß übernommen, allerdings kann die Bauleitplanung die genannten Inhalte gar nicht regeln, weil es dafür keine Rechtsgrundlage gibt.

Stellungnahme:

Streichung S. 35, 5. Absatz:

- 4.300 m² integrierte Sekundarschule
- 2.250 m² Grundschule
- 1.700 m² Sporthalle

Abwägung:

Es handelt sich nicht um Festsetzungen, sondern lediglich um eine Erläuterung, auf welcher Basis die Festlegung der zulässigen Grundfläche von 9.000m² in den Bebauungsplan aufgenommen worden ist. Die Erläuterungen/Aufteilung der Grundflächen stellt für die weitere Planung keine rechtsverbindliche Festlegung dar, sondern gibt lediglich einen Anhaltspunkt. Dies wir in der Begründung deutlicher herausgestellt. Da es zwingend erforderlich ist, die zulässige Grundfläche festzusetzen, damit eine Eingriffsbewertung vorgenommen werden kann und damit ein Flächenanteil für ein nachfolgendes Versickerungskonzept gesichert ist, wird die Begründung an dieser Stelle grundsätzlich beibehalten, ggf. aktualisiert. Dem Vorschlag zur Streichung nicht gefolgt.

Stellungnahme:

Streichung S. 36, 5. Absatz:
„Die … Machbarkeitsstudie hat gemäß der Vorgaben … folgenden Geschossflächen für die einzelnen Hauptnutzungen ermittelt:

- 10.140 m² integrierte Sekundarschule
- 4. 320 m² Grundschule
- 5.075 m² Sporthalle“

„Im Bebauungsplan ist deshalb eine GF von 21.000 m² zur Festsetzung vorgesehen.“

Abwägung:

Es ist richtig, dass es nicht einer Festsetzung der Geschossfläche bedarf. Der Plangeber wollte aber im frühzeitigen Verfahrensschritt den Trägern öffentlicher Belange eine Größenordnung über das zu erwartende Volumen bzw. die zu erwartende Dichte geben. Für den nächsten Verfahrensschritt wird aber auf die Festsetzung einer Geschossfläche verzichtet, da es noch erhebliche Unwägbarkeiten in Bezug auf die Anforderungen an das Raumprogramm gibt. Dem Vorschlag wird gefolgt und der Bebauungsplan geändert.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt I B

Stellungnahme:

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1): Es sei hierzu nichts vorzutragen.

Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die Planung.

Stellungnahme:

Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen. Es sei hierzu nichts vorzutragen.

Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die Planung.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, WBL

Stellungnahme:

Mit der Aufstellung des o.g. Bebauungsplans solle die Realisierung eines Schulkomplexes ermöglicht werden, welcher nicht nur mit einer Grundschule die örtlichen Bedarfe befriedige, sondern auch mit einer Integrierten Sekundarschule die bezirksweiten Fehlkontingente reduziere. Des Weiteren seien gedeckte Sportanlagen vorgesehen, die in Teilen von der HU Berlin genutzt würden. Entsprechend seien die Belange der Wohnungsbauleitstelle nicht berührt. Die Wohnungsbauleitstelle begrüße die Schaffung von Planungsrecht für den neuen Schul- und Sportstandort als wichtigen flankierenden Beitrag für den Wohnungsneubau in Berlin.

Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die Planung.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, VII B (Verkehrsbelange, im zentralen Bereich generell, ggf. auch Flugsicherung)

Stellungnahme:

Gegen den im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 BauGB vorgelegten o. a. Bebauungsplan bestünden in verkehrsplanerischer und straßenraumgestalterischer Hinsicht folgende Hinweise und Bedenken:

Abwägung:

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Grundsätzlich sei die Erschließung der im B-Plan vorgesehenen Fläche für das Schulzentrum über die angrenzenden Straßen Eisenhutweg und Hermann- Dorner- Allee möglich. Beide Straßen seien Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes von Berlin. Dies sei auf Seite 8 unter Gliederungspunkt 2.5 im 1. Absatz zu ergänzen und präzisieren. Sämtliche Anbindungen und Auswirkungen auf diese Straßen und die vorhandene Straßenbegrenzungslinie seien mit der Abteilung VII abzustimmen.

Abwägung:

Der Hinweis wird beachtet und die Begründung ergänzt. Sobald geklärt ist, wie die Zufahrt zum Grundstück erfolgen soll, wird die Abt. VII jetzt SenUVK Abt. IV außerhalb des formalen Beteiligungsschritts in die weitere Planung erneut einbezogen werden.

Stellungnahme:

Für die Erstellung der erforderlichen verkehrlichen Untersuchung werde auf den entsprechenden Leitfaden auf unserer Homepage unter
http://www.stadtentwicklung.berlin.de/verkehr/politik_planung/leitfaden_vorhaben/
hingewiesen. Auch in die Erarbeitung dieser Untersuchung bitten wir, frühzeitig und kontinuierlich eingebunden zu werden (s. auch nachfolgende Einschätzung zur ÖPNV – Erreichbarkeit des Standortes).

Abwägung:

Die Hinweise werden an den Gutachter weitergegeben.

Stellungnahme:

Aus Sicht des ÖPNV-Aufgabenträgers erfolge folgende Stellungnahme:
Vorrangiges Planungsziel des Bebauungsplanentwurfes sei die Schaffung der planungsrechtlichen Vorrausetzungen für die Errichtung eines Schulzentrums, bestehend aus einer 2-zügigen Grundschule, 6-zügigen integrierten Sekundarschule, 2 Zügen gymnasialer Oberstufe sowie Sport– und Sportfreiflächen.

Abwägung:

Die Ziele werden korrekt wiedergegeben.

Stellungnahme:

Gemäß Darstellung in der Begründung des Bebauungsplanentwurfes auf Seite 17 seien durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt sowie die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft in Abstimmung mit dem zuständigen Schulamt des Bezirks Treptow-Köpenick und der Adlershof Projekt GmbH mehrere potenzielle Schulstandorte untersucht und der Standort innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV-68b ausgewählt worden. Für diesen Standort spräche demnach u. a. die relativ gute verkehrliche Erschließung.

Abwägung:

Die Begründung ist richtig wiedergegeben worden.

Stellungnahme:

Da insbesondere bei der Sekundarschule und der gymnasialen Oberstufe (die hinsichtlich der Schülerzahlen den Schwerpunkt des Schulzentrums bilden werden) auch eine Anreise mit dem ÖPNV aus weiter entfernten Bereichen des Bezirks Treptow-Köpenick (z. B. östlich der Görlitzer Bahn) bzw. auch aus angrenzenden Bezirken (z. B. Lichtenberg, Friedrichshain-Kreuzberg, Neukölln) zu berücksichtigen sei, würde grundsätzlich bei der Standortwahl eine gute ÖPNV-Anbindung entlang der ÖPNV-Hauptachsen anzustreben sein, da so eine möglichst direkte ÖPNV-Erreichbarkeit des Schulstandortes und ausreichende Platzkapazitäten des ÖPNV gewährleistet sein würden. Der ausgewählte Standort erfülle diese Anforderungen nur ungenügend.

Abwägung:

Die vorgetragene Auffassung wird zwar im Grundsatz geteilt. Bei der Standortentscheidung sind aber auch andere Kriterien zu berücksichtigen als die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV. Hierbei spielt die Größe und Verfügbarkeit über das Grundstück eine besondere Rolle. Die Dringlichkeit der Realisierung des Schulkomplexes lässt es nicht zu, einen verkehrlich optimal erschlossenen Standort zu suchen – falls es den im Südostraum überhaupt gibt – der aber über Jahre hinweg etwa aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht beplanbar ist. Hinzu kommt, dass für den Grundschulstandort nur ein Standort in Frage kommt, bei dem die Nähe zu den genannten Wohngebieten gegeben ist. In der Abwägung wird folglich der ÖPNV Erschließung nicht die erste Priorität eingeräumt.

Stellungnahme:

Bei der aktuellen Standortwahl werde das Schulgelände nur durch die Buslinie 160 direkt mit kurzen Fußwegen erschlossen. Diese Linie verkehre jedoch im Regelangebot nur in einem 20-Minuten-Takt und böte auch keine direkte Anbindung an den S-Bahnhof Adlershof, nach Köpenick oder zur U-Bahn-Linie U7. Die Buslinien 162 und 164 und die Straßenbahnlinien 61 und 63, die die benannten verkehrlichen Anforderungen erfüllen würden, befänden sich je nach Haltestelle in einer Luftlinienentfernung von rund 500 m (Bushaltestelle Rudower Chaussee/Wegedornstraße und Straßenbahnhaltestelle Karl-Ziegler-Straße) bis rund 700 m (Straßenbahnhaltestelle Magnusstraße) bis zum Rand des Plangebietes. Diese Entfernungen seien für Sekundarschüler zwar nicht unüberwindbar, könnten bei einer Neuplanung eines Schulstandortes jedoch nicht als anzustrebende, gute ÖPNV-Erschließung bewertet werden.

Abwägung:

Es gibt eine Buslinie, die direkt an der Schule vorbeiführt, bzw. mit einer Haltestelle bedient. In diesem Teil des Südostraums gibt es z.B. keinen direkten U-Bahnanschluss, sondern für den schienengebundenen Verkehr nur Straßenbahnen und S-Bahnen. Die Straßenbahn ist fußläufig und die S-Bahn über 3 bis 4 Straßenbahnstationen bzw. Bushaltepunkte zu erreichen. Die U-Bahnlinie 7 ist über 7 bis 8 Bushaltestellen angebunden. Die genannten Taktzeiten treffen zwar für die heutige Situation zu, können aber geändert werden, etwa zum Unterrichtsbeginn und Ende verstärkt werden. Die BVG hat im Übrigen Bereitschaft und Interesse geäußert, ihr Verkehrsangebot an die Entwicklungen innerhalb der Entwicklungsmaßnahme, insbesondere auch nach Realisierung der Wohnbebauung am Campus anzupassen. Dabei kann auch der Schulstandort stärker berücksichtigt werden.

Stellungnahme:

Wenn es dennoch – aus anderen Gründen – bei der erfolgten Standortwahl bleiben sollte, würde zumindest sicherzustellen sein, dass sich die Haupteingänge des Schulkomplexes an den vorhandenen ÖPNV-Angeboten orientieren und möglichst kurze Fußwege von/zu den Haltestellen (ohne Umwege) ermöglicht werden sollten. Dementsprechend sei der Eingang im Bereich Rudower Chaussee/Hermann-Dorner-Allee vorzusehen. Zudem solle auch eine zweite Zugangsmöglichkeit auf Höhe der Johann-Hittorf-Straße vorgesehen werden, sodass der Schulkomplex auch von der Straßenbahnhaltestelle Karl-Ziegler-Straße auf direktem Wege erreicht werden könne.
Die Bushaltestelle James-Franck-Str. befinde sich derzeit östlich des Knotens Rudower Chaussee/Hermann-Dorner-Allee. Bei Errichtung eines Schulneubaus an dem gemäß vorliegender Planung vorgesehenen Standort sei zu prüfen, ob diese Haltestelle auch westlich des Knotens und somit direkt vor das Schulgelände verlegt werden könne. Dies würde entsprechende straßenbauliche Investitionen seitens des Bezirks Treptow-Köpenick erfordern.

Abwägung:

Die Hinweise werden bei den Wettbewerbsunterlagen für den Schulneubau beigefügt. Für den Bebauungsplan spielen sie keine direkte Rolle.

Stellungnahme:

Abschließend weise man darauf hin, dass beide Straßen in Bezug auf Verkehrsbehördliche Anordnungen in der Zuständigkeit der Verkehrslenkung Berlin lägen.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – VIII D 25

Stellungnahme:

Gegen die Planungsziele des o.g. Bebauungsplanes bestünden keine grundsätzlichen Bedenken. Nach den Ausführungen des Planmaterials liege ein erstes Konzept zur Niederschlagsentwässerung vor, das nicht Bestandteil der Planunterlagen gewesen sei (s. S. 29), insoweit könne dazu nicht Stellung genommen werden. Es wird empfohlen, das Entwässerungskonzept für das Plangebiet mit der Wasserbehörde abzustimmen; da die Entwässerungsplanung auch den Anforderungen eines zukünftigen Wasserschutzgebietes erfüllen müsse.

Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die Planung. Auf die Inhalte des Bebauungsplans hat sie keine Auswirkung, da nach jetzigem Kenntnisstand die Anforderungen an die Versickerung auf dem Grundstück eingehalten werden.

Stellungnahme:

Wie unter Ziffer I. 3.8 (S. 15) der Begründung zum Bebauungsplanentwurfs aufgeführt, liege der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-68b-1 gemäß Verordnung vom 31. August 1999 (GVBl. S. 522) in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerks Johannisthal. Mit der vorläufigen Anordnung zum Vollzug der Wasserschutzverordnung sei jedoch eine Verschiebung der Schutzzonen erfolgt, so dass das Plangebiet nunmehr außerhalb der Schutzzonen liege. Diese vorläufige Anordnung vom 18.Januar 2013 sei am 18. Januar 2016 bis zum 04.03.2017 verlängert worden (ABl. Nr. 9 vom 04.03.2016).
Wenn keine neue Rechtsverordnung erlassen werde, kämen ab 05.03.2017 die alten Schutzgebietsgrenzen wieder zum Tragen. Sollten die alten Schutzgebietsgrenzen wieder gelten, seien dann innerhalb der Planung die Rahmenbedingungen mit der Wasserbehörde, SenStadtUm VIII D, zu klären.

Abwägung:

Der Sachverhalt ist bekannt und in der Begründung bereits dargelegt. Auf den Festsetzungskanon hat das keinen direkten Einfluss, da nach bereits erfolgter Klärung mit der zuständigen Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz II D keine wasserschutzgebietsspezifischen Betrachtungen bzw. Festlegungen erfolgen müssen.

Stellungnahme:

Hinweise zur Entwässerungsplanung: Die Nutzung des Grundstücks sei von der ordnungsgemäßen Niederschlagsentwässerung abhängig. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Anforderungen des DWA Arbeitsblattes A -138 zu beachten. Ist eine Ableitung von Niederschlagswasser über anliegende Regenwasserkanäle der BWB und gegebenenfalls eine Überleitung des Niederschlagswassers zu einem Bodenfilter notwendig, ist dies zunächst mit den BWB abzustimmen.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und den Planern der Entwässerung zur Verfügung gestellt.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abteilung IX Umweltpolitik, Abfallwirtschaft und Immissionsschutz

Stellungnahme:

Nach Fertigstellung der Lärm- und Luftgutachten zum Bebauungsplans XV-68b-1 bitte man um erneute Beteiligung zur umfassenden Einschätzung des B-Plans. Bis dahin behalte man sich eine Stellungnahme vor.

Abwägung:

Die genannten Gutachten werden der Abteilung IX zur Verfügung gestellt werden.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt - Z MH 21 -

Stellungnahme:

Zum Bebauungsplanentwurf gebe es keine Anmerkungen und Hinweise.

Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die Planung.

Bezirksamt Treptow-Köpenick Abteilung Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt Stadtentwicklungsamt, FB Stadtplanungsamt

Stellungnahme:

Inhaltliche Ergänzung: Infrastrukturkonzept 2015 - Bezirkliches Konzept zur Entwicklung der sozialen und grünen Infrastruktur in Treptow-Köpenick:

Abwägung:

Die Begründung wird um die zentrale Aussage des Infrastrukturkonzepts ergänzt.
Der Bebauungsplan folgt den Zielen des Konzepts und trägt zu seiner Umsetzung wesentlich bei.

Stellungnahme:

Schulentwicklungsplan Treptow-Köpenick 2016-2012: Hier wären unbedingt Ergänzungen vorzunehmen:

Abwägung:

Die vorgetragene Ergänzung ist vorgenommen worden.

Stellungnahme:

Pkt. 3 Begründung der Festsetzungen/ 3.1 Art der baulichen Nutzung. Hier: Flächen für den Gemeinbedarf (Schule und Sport) /Zulässigkeitskatalog (S.33)
Inhaltliche Ergänzung: Ggf. nach 5. Absatz … für einen attraktiven Bildungsstandort gesehen. Ergänzend dazu soll die Kooperation mit ergänzenden Bildungs- und Weiterbildungsangeboten als originäres bildungspolitisches Ziel am Standort umgesetzt werden. So soll bereits bei der Planung der Raumbedarf der ergänzenden Angebote (hier u.a. Volkshochschule und Musikschule) berücksichtigt werden.
Ziel ist neben einer bedarfsgerechten Angebotserweiterung für die Qualifizierung des Bildungsstandortes an sich auch die Unterstützung der angestrebten dezentralen Versorgung mit Weiterbildungsangeboten vor dem Hintergrund steigender Bedarfe und geringer Flächenverfügbarkeit. Dies erhöht die Attraktivität des Bildungsstandortes und ermöglicht eine flexiblere Nutzung insgesamt.“

Abwägung:

Es wird ein ähnlich lautender Ergänzungstext in die Begründung aufgenommen, so dass der Vorschlag aufgegriffen wird.

Stellungnahme:

Ggf. Ergänzung TF 1: Schulen und weitergehende Bildungsangebote o.ä.

Abwägung:

Die oben aufgeführten Bildungsangebote können unter dem Begriff „Schule“ subsummiert werden und stellen keine eigenständige Kategorie dar. Im Rahmen der Profilierung der Schultypen können diese Angebote berücksichtigt werden. Dem Festsetzungsvorschlag wird zwar nicht direkt gefolgt, allerdings wird die damit verfolgte Zielstellung trotzdem berücksichtigt.

Stellungnahme:

Sonstiges: Aus bezirklicher Sicht sei eine Verkehrsuntersuchung notwendig, bei deren Erarbeitung das Bezirksamt (FB Stadtplanung, FB Tief) einzubeziehen.

Abwägung

Der Plangeber hat ein Verkehrsgutachten beauftragt, das den genannten bezirklichen Fachämtern zur Kenntnis und Stellungnahme gegeben wird.

Stellungnahme:

Aus landschaftsplanerischer Sicht gibt es zu diesem Planungsstand keine Bedenken.

Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die Planung.

Stellungnahme:

Hinweis: Die weiterführenden Erkenntnisse des StEP Klima sollten konkret angewendet werden.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, führt aber zu keiner Planänderung, da er keine diesbezüglichen Konkretisierungen für die Ebene der Bauleitplanung enthält. Hinweise werden aber in die Ausschreibung des Wettbewerbs aufgenommen.

Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abteilung Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt Umwelt- und Naturschutzamt, Fachbereich Naturschutz

Stellungnahme:

Arten- und Gebietsschutz: Das Plangebiet habe hinsichtlich des Biotopverbunds und der unmittelbaren Nähe zum Schutzgebiet ehem. Flugfeld Johannisthal, seiner Strukturvielfalt sowie geschützter Biotope eine besonders hohe Bedeutung für den Arten- und Gebietsschutz. Gegen die geplante Bebauung bestünden daher seitens zuständigen UNB erhebliche Bedenken.

Abwägung:

Der allgemeine Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wird im Einzelnen wie folgt behandelt: Dabei ist zu berücksichtigen, dass der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan XV-68b-1 Teil des bereits festgesetzten B-Plans XV-68b ist. D.h., es besteht bereits ein Baurecht. Ein Teil der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen wurde bereits im Landschaftspark (LSG/NSG) als zentraler Ausgleichsfläche der Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ umgesetzt.

Stellungnahme:

Biotopverbund: Das durch den B-Plan überplante Gebiet stelle derzeit nachgewiesenermaßen für zwei Arten (Mauerbiene und Blauflügelige Ödlandschrecke) eine unmittelbare Kernfläche des Biotopverbundes dar und wird umfasst von Kern- und potentiellen Kern- und Verbindungsflächen von mindestens sechs weiteren Zielarten (als Leitarten stünden diese wiederum stellvertretend für eine Reihe weiterer Arten!) des Biotopverbunds. Damit habe diese Fläche aus artenschutzfachlicher Sicht eine außerordentlich hohe Bedeutung. Erhalt und Weiterentwicklung der Verbundfunktion seien bei der weiteren Planung erforderlich.

Abwägung:

Kleinere Teilbereiche des Untersuchungsgebietes bilden den südlichen Randbereich einer derzeitigen Kernfläche für den Biotopverbund der Mauerbiene und der Blauflügeligen Ödlandschrecke. Der Hauptbereich des Biotopverbundes wird vom zentral gelegenen Landschaftspark Johannisthal inklusive der „Fugen“ gebildet. Er ist derzeitige und potenzielle Kernfläche für mehrere Arten des Biotopverbundes.
m Rahmen der Abstimmung am 2.7.2018 (AP, bgmr, Umweltamt) wurde mit dem Umweltamt abgestimmt, dass zur Stärkung des Biotopverbundes die empfehlende Pflanzliste um Nahrungs- und Entwicklungshabitate insbesondere für Bienen, Wespen und Tagfalter ergänzt wird.
Der Stellungnahme wird gefolgt.

Stellungnahme:

Hinsichtlich der Eingriffsbewertung sollten daher zu den in der Begründung aufgeführten artenschutzfachlichen Untersuchungen folgende weitere Arten-(gruppen) untersucht werden:

- Feldhase (*Lepus europaeus*)
- Tagfalter
- Bienen (Apoidae)
- Feldheuschrecken (Caelifera)
- Echte Webspinnen (Araneomorphae)

Abwägung:

Der Landschaftspark (als NSG/LSG geschützt) wurde seinerzeit als Ausgleichsfläche für die Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof geschaffen. Damit wurden Artenschutzbelange bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für den B-Plan XV 68b berücksichtigt und ausgeglichen. Im Rahmen der Überplanung des geltenden Baurechts werden daher ausschließlich die faunistischen Artengruppen erfasst, die eine artenschutzrechtliche Relevanz im Bebauungsplanverfahren besitzen.

Stellungnahme:

Schutzgut Tiere und Pflanzen: Es sei nachzuweisen, dass durch aktuelle Planvorhaben die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes BNatSchG) nicht berührt würden.

Abwägung:

Eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erfolgt.

Stellungnahme:

Gehölzbestand: Die sich im Bereich der ehemaligen Kleingartenanalage befindenden Obst- und Walnussbäume, sowie die Pappelreihe entlang des Mittelweges sollten aufgrund ihres hohen Wertes für die Artenvielfalt und den Biotopverbund erhalten werden. Gemäß § 28 Abs. 1 Nr.5 Berliner Naturschutzgesetz (NatSchG Bln) zählten Obstgehölze in der freien Landschaft als Relikte der Kulturlandschaft als gesetzlich geschützte Biotope. Die Ausgleichbarkeit dieser alten gewachsenen Obstgehölze hinsichtlich ihres ökologischen Wertes sei fraglich. Sie stellten Lebensraum und -grundlage für eine spezielle Faunenzusammensetzung dar, deren relevante Arten hinsichtlich der Eingriffsbewertung untersucht werden sollten.

Abwägung:

Die mögliche Erhaltung des Obst- und Walnussbaumbestandes der südlichen Senke und der Pappelreihe entlang des Mittelweges wird durch verschiedene Rahmenbedingungen erschwert aber trotzdem geprüft:
Aufgrund des geplanten kombinierten Schulkomplexes mit Sportanlagen entsteht ein hoher Nutzungsdruck im Bebauungsplangebiet. Die Anordnung der Gebäude und Sportflächen muss zudem Erfordernissen der Baugrundeignung und Versickerungsfähigkeit der Böden Rechnung tragen (Auffüllung der südlich gelegenen Senke kaum abwendbar, da Baugrund ungeeignet und

Grundwasser hoch anstehend). Zudem sind die Anforderungen des Immissionsschutzes zu berücksichtigen (südlich gelegene Verkehrsflächen), so dass die Spielräume stark eingeschränkt sind. Die vorgenommene Einstufung der Obstgehölze als Relikte der Kulturlandschaft und damit als geschützte Biotope gemäß § 28 Abs. 1 Nr. 5 NatSchG Bln wird nicht geteilt. Es handelt sich hier nicht um „die freie Landschaft“, sondern um eine Fläche mit geltendem Baurecht, auf der sich ein Obstbaumbestand ehemaliger Kleingärten befindet. Östlich und südlich des Plangebietes grenzen Verkehrs- und Gewerbeflächen an. Hinsichtlich der geforderten Untersuchung relevanter Arten der spezifischen Faunenzusammensetzung des Obstbaumbestandes sei nochmals darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Überplanung des geltenden Baurechts ausschließlich die faunistischen Artengruppen erfasst und bewertet werden, die eine artenschutzrechtliche Relevanz im Bebauungsplanverfahren besitzen.
Stellungnahme:

Trockenrasen: Das voraussichtlich zusätzliche Ausgleichserfordernis von geschütztem Sandtrockenrasen solle vor Ort innerhalb des Plangebiets umgesetzt werden. Hierdurch werde auch die Qualität der Fläche in ihrer Funktion für Biotopverbund gestärkt.

Abwägung:

Dem Hinweis wird nicht gefolgt, da im Plangebiet keine Flächen zur Verfügung stehen. Mit dem Bezirk wurde in 2017 ein Maßnahmenkonzept für den Landschaftspark Johannisthal zum Ausgleich von Eingriffen in gesetzlich geschützte Biotope abgestimmt. Ein entsprechender Ausnahmeantrag zur Beseitigung der Biotope ist seitens der Adlershof Projekt GmbH bereits am 7.6.2017 gestellt worden. An dieser Stelle sei bereits auf Zielkonflikte hingewiesen, die mit einer i.d.R. intensiven Nutzung der Grünflächen durch Schulkinder einhergehen können.

Stellungnahme:

Verwendung von gebietsheimischen Saatgut: Im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen werde im Stadtbezirk Treptow-Köpenick im Vorgriff entsprechend § 40 Abs. 4 Nr. 4 des BNatSchG als hoher ökologischer Standard die Verwendung von gebietsheimischem Saat- und Pflanzgut gefordert.

Abwägung:

Der Hinweis wird aufgegriffen und fließt in die Pflanzliste ein, die für Pflanzungen Empfehlungen ausspricht. Auf das Planungsrecht hat die Stellungnahme keine Auswirkung.

Stellungnahme:

Weiterhin sei es von ökologischer Relevanz, alle auf den derzeitigen Offenflächen des Plangebietes eventuell vorkommenden Rote-Liste- und Pflanzenarten des Berliner Florenschutzkonzeptes zu erfassen und vor Baubeginn umzusiedeln (Umpflanzen bzw. Saatgutgewinnung), bei Eignung auch auf die Gründächer.

Abwägung:

Im Rahmen der Biotopkartierung wurden die geschützten Trockenrasen hinsichtlich ihres Artenbestandes untersucht. Es wurden keine streng geschützten, sondern nur besonders geschützte Arten erfasst, wie z.B. die Heidenelke. Da die vorkommenden Trockenrasenarten mit Rote Liste Status in der Regel häufig im benachbarten Landschaftspark (geschützt als NSG/LSG) vorkommen, ist eine Umsiedlung mit Saatgutgewinnung aus fachgutachterlicher Sicht nicht erforderlich. Die Anregung der Verwendung gebietseigenen Saat- und Pflanzgutes für die geplante Dachbegrünung wird aufgenommen und geprüft.

Stellungnahme:

Baumschutz: Aufgrund der sehr hochwertigen Ausstattung der Fläche an unterschiedlichen Gehölzarten und Entwicklungsstadien dieser, gelte es zu prüfen, ob eine Kompensation von einem Laubbaum pro 500 m² nicht zu niedrig angesetzt sei.

Abwägung:

Die Unterbringung der geplanten Nutzungen auf dem Grundstück mit Gebäuden, Schulhöfen, Sportanlagen und Nebenanlagen erfordert eine hohe Flächenintensivität, um allen Anforderungen entsprechen zu können. Dazu gehört auch, dass insbesondere die ungedeckten Sportflächen wegen des zusätzlichen Pflegeaufwands im Konflikt zu Baumpflanzungen stehen. Dies ist im Rahmen der Diskussion um die Machbarkeitsstudie des Schul- und Sportstandorts von den zuständigen Behörden vorgetragen worden. Aus der Festsetzung Nr.8 resultiert die Anpflanzungsverpflichtung für 71 Bäume, sofern nicht vorhandene Bäume erhalten werden. Dies stellt bereits eine Herausforderung dar. Die Stellungnahme führt aber zu einer erneuten Überprüfung im weiteren Verfahren.

Stellungnahme:

Aufgrund der Lage der Fläche angrenzend an das LSG „Ehemaliges Flugfeld Johannisthal“ sei für die Ersatzpflanzungen zwingend standortgerechtes und gebietsheimisches Pflanzmaterial vorzuschreiben um einen Eintrag von „Fremdarten“ in das LSG zu verhindern.

Abwägung:

Der Hinweis wird bei der Erstellung der Pflanzliste, die Empfehlungscharakter hat, berücksichtigt. Auf den Festsetzungsinhalt hat die Stellungnahme keinen Einfluss.

Bezirksamt Treptow-Köpenick Abteilung Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt - Umwelt- und Naturschutzamt, Fachbereich Umweltschutz

Stellungnahme:

Entsprechend der dem Fachbereich Umweltschutz des Bezirksamtes Treptow-Köpenick übertragenen Zuständigkeiten würden hinsichtlich der Planvorstellungen zum B-Plan XV-68b-1 folgende Hinweise und Bedenken geäußert:
Bodenschutz/Altlasten: Der nördliche Grundstücksteil gehöre jeweils anteilig zu den Altlastenverdachtsflächen Nr. 7546a, 7548l und 7549b. Für alle drei Verdachtsflächen hätte im Zuge verschiedener Maßnahmen (Rückbau, Baufreimachung, Bodensanierungen, Altlastenuntersuchungen etc.) der Altlastenstatus aufgehoben werden können. Für den südlichen Grundstücksteil lägen keine Verdachtsmomente vor.
Nach dem derzeitigen Kenntnisstand würden sich bezüglich Boden- und Grundwasserschutz keine wesentlichen Einschränkungen für die Durchsetzung der Planungsziele ergeben.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Es werde jedoch empfohlen, folgende weiterführende Hinweise aufzunehmen.

Hinweis zu Kapitel 3.3 Schutzgut Boden / Altlasten

Hier solle auf Seite 28 nach dem Absatz „…Nach den gegebenen Erkenntnissen ist hingegen kein sanierungsbedingter Bodenaushub…“ ergänzend folgender Absatz eingefügt werden:

Wie zuvor beschrieben, kann es aus bautechnischen Gründen erforderlich werden Füllboden einzubauen. Füllboden der die Zuordnungswerte Z 0 nach LAGA einhält kann ohne Zustimmung des

Fachbereiches Umweltschutz eingebaut werden. Für anzuliefernde und aufzutragende Oberböden ist der Nachweis zu erbringen, dass diese die Vorsorgewerte nach Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung einhalten.

Hinweis zu Kapitel 3.6 Versickerung und Minderung der Versiegelung

Hier solle ergänzend auf Seite 40 nach dem letzten Anstrich „…Insgesamt bedarf es rd. 3.000 m² Versickerungsfläche…“ eingefügt werden:

Für die Versickerungsanlagen ist sicherzustellen, dass unterhalb der Sohle keine anthropogenen Aufschüttungshorizonte anstehen. Aufschüttungshorizonte und gegebenenfalls nicht versickerungsfähige Bodenschichten (u.a. Torfe) sind gegen Boden auszutauschen, der die Zuordungswerte Z 0 nach LAGA einhält. Für anzuliefernde und aufzutragende Oberböden ist der Nachweis zu erbringen, dass diese die Vorsorgewerte nach Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung einhalten.

Abwägung:

Die vorgeschlagenen Textbausteine werden in den Umweltbericht eingefügt.

Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt.- Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt, Straßen- und Grünflächenamt, FB Tiefbau

Stellungnahme:

Gegen den o.g. Bebauungsplan bestünden seitens des Straßen- und Grünflächenamtes keine Einwände zu den genannten Planungsabsichten.

Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die Planung.

Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abteilung Jugend und öffentliche Ordnung, Jugendamt

Stellungnahme:

Vom Jugendamt des Bezirkes Treptow-Köpenick gebe es keine Äußerungen, die in die weiteren Planungen zu diesem B-Plan einfließen sollten.

Abwägung:

Die Stellungnahme macht keine Abwägung erforderlich.

Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abteilung Schul- und Sportamt

Stellungnahme:

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans XV-68b-1 „Schulzentrum“ umfasse die Herstellung des Baurechts für die Errichtung von schulischen Einrichtungen einschließlich der erforderlichen Sportanlagen in gedecketer und ungedeckter Form. Die Notwendigkeit, schulische Kapazitäten zu erweitern und die entsprechenden sportlichen Folgeeinrichtungen zu schaffen, sei begründet im demografischen Wandel in Treptow-Köpenick sowie auf Grund des Bevölkerungswachstums in Folge des verstärkten Wohnungsbaus. Die aktuellen Daten würden belegen, dass der Trend des Schülerzahlwachstums noch stärker steige, als in 2014 vorausgesagt. Die bisherigen Vorplanungen zur Errichtung eines Schulzentrums, das eine sechszügige Integrierte Sekundarschule mit zweizügiger gymnasialer Oberstufe, eine zweizügige Grundschule sowie die erforderlichen Sportanlagen umfassen solle, sind in enger Zusammenarbeit zwischen der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft, der Senatsver-waltung für Stadtentwicklung und Umwelt sowie dem Schul- und Sportamt Treptow-Köpenick als bezirklichem

Schulträger erfolgt. Sowohl hinsichtlich der Organsationsgröße des zu entwickelnden Schulkomplexes als auch in Bezug auf die örtliche Lage seien die bezirklichen Belange berücksichtigt worden. Es sei folgerichtig, schulische Kapazitäten in einem Gebiet zu schaffen, das eines der größten bezirklichen Wohnungsbaupotentiale umfasse.

Abwägung:

Die Stellungnahme dokumentiert das Einvernehmen des bezirklichen Schulamtes mit der Planung einer 6-zügigen ISS zuzüglich 2-zügiger gymnasialer Oberschule und einer zweizügigen Grundschule sowie der erforderlichen Sportanlagen.

Stellungnahme:

Für die Entwicklung des ÖPNV`s sei zu berücksichtigen, dass mit dem Bau der schulischen Anlagen Schülerströme entstehen werden, auf die das Verkehrsnetz mengenmäßig vorbereitet sein müsse. Es solle in den weiteren Planungen geprüft werden, ob die Verkehrsmittel noch dichter an den zukünftigen Schulstandort herangeführt werden können.

Abwägung:

Der Hinweis ist richtig, hat aber auf die Regelungen des Bebauungsplans keinen Einfluss. Im Übrigen siehe Abwägung zur Stellungnahme SenStadtUm VII.

Stellungnahme:

Der Sportbereich nehme in obiger Angelegenheit wie folgt Stellung:
In den kommenden Jahren werde es durch Baumaßnahmen steigende Einwohnerzahlen und damit verbundene Infrastrukturflächenbedarfe geben.
Auf Seite 33, vorletzter Absatz, sei davon die Rede, dass die Sportanlagen gegebenenfalls dem Vereinssport dienen sollen.
Seite 34, fünfter Absatz, sei zu entnehmen, dass aus der Schulplanung die Notwendigkeit der Errichtung von 5 Hallenteilen ermittelt worden sei. Ein sechster Hallenteil solle für den universitären Sport geschaffen werden.
Aus Seite 34, letzter Absatz, sei ersichtlich, dass eine gedeckte Sportanlage mit 6 Hallenteilen und ungedeckte Sportanlagen einschließlich zugehöriger Umkleide- und Sanitäranlagen gebaut werden solle und gegenwärtig noch nicht feststünde, welche Sportanlagen in welchem Umfang dem außerschulischen Sport zugeordnet werden sollen.
Gemäß Nummer 4 (10) der Sportanlagennutzungsvorschriften (SPAN) sollen die Sportanlagen auf Schulstandorten montags bis freitags ab 16 Uhr in erster Linie den förderungswürdigen Sportorganisationen zur Verfügung stehen (mit Ausnahmen, siehe dort). Diese Nutzung sei in der Vergangenheit so üblich gewesen und müsse grundsätzlich auch am neuen Standort gegeben sein.
Unabhängig davon sei man durch die Kosten- und Leistungsrechnung gezwungen, soweit möglich bei schlechter Auslastung von Sporthallen durch die Sportvereine die Standorte zu konzentrieren, um die Umlage von Infrastrukturkosten auf das Produkt des Sportbereichs zu verhindern. Das habe zur Folge, dass einige Schulsporthallen nicht mit Vereinssport belegt seien.
Nach hiesiger Kenntnis habe sich die Humboldt-Universität aus dem Projekt zurückgezogen.
Im Umkreis von 3 km lägen 14 Schulsporthallen, die sämtlich von Montag bis Freitag fast vollständig ausgelastet seien. Am Wochenende hingegen gäbe es in 6 von den 14 Hallen noch erhebliches Potential. Hier werde eingeschätzt, dass die neu zu bauenden 5 Hallenteile für die künftige Nutzung durch den Vereinssport, bei dem auf Grund des Zuzugs auch mit Aufwuchs zu rechnen ist, ausreichend seien. Gleichwohl möge es aus baufachlicher Sicht gerechtfertigt sein, auf das sechste Hallenteil nicht zu verzichten.

Abwägung:

Es trifft zu, dass sich die Humboldt-Universität aus dem zurückgezogen hat und deshalb auf das sechste Hallenteil verzichtet werden kann. Die Entscheidung darüber wird vor Ausschreibung des

Wettbewerbsverfahrens fallen müssen, weil dies Gegenstand der Ausschreibung sein wird. Auf den Bebauungsplan hat dies keine Auswirkung, da die Nutzungsmaße hinsichtlich des ermöglichten Spielraums für die Grundfläche beibehalten werden. Die Begründung ist anzupassen. Weiterer Handlungsbedarf besteht im Rahmen des Bebauungsplans nicht.

Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Bürgerdienste, Personal, Finanzen, Immobilien und Wirtschaft, Serviceeinheit Facility Management

Stellungnahme:

Innerhalb des in Rede stehenden B –Planes befänden sich keine Grundstücke, die von der SE FM verwaltet würden. Auch bestehe seitens der SE FM keine fachliche Grundlage zur Bewertung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Insofern bestünden keine Einwände zum Bebauungsplanentwurf XV-68b-1.

Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die Planung.

Berliner Wasserbetriebe (BWB)

Stellungnahme:

Gemäß den beiliegenden Bestandsplänen befänden sich im Bereich des Bebauungsplangebietes Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe (BWB). Diese stünden im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und stützt die Planung. Die angesprochenen Leitungen befinden sich im öffentlichen Straßenland außerhalb des Geltungsbereichs.

Stellungnahme:

Im Eisenhutweg lägen zwei Abwasserdruckrohrleitung DN 1000 und DN 900/1000. Diese Leitungen seien in Betrieb und müssten erhalten bleiben.

Abwägung:

Der Sachverhalt ist bekannt und bereits in die Begründung eingeflossen.

Stellungnahme:

Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung sei gesichert. Die im Eisenhutweg liegende Trinkwasserhauptleitung DN 600 stünde für Hausanschlüsse nicht zur Verfügung.

Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die Planung.

Stellungnahme:

Das Bebauungsplangebiet quere eine totgelegte Versorgungsleitung DN 80.

Abwägung:

Auf den Sachverhalt ist in der Begründung bereits hingewiesen worden.

Stellungnahme:

Die innere Erschließung könne entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden. Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolge grundsätzlich nur entsprechend dem

Trinkwasserbedarf. Löschwasser könne nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

Abwägung:

Die Stellungnahme bestätigt, dass das Erschließungserfordernis befriedigt werden kann.

Stellungnahme:

Die vorhandenen Schmutzwasserkanäle stünden im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutzwassers zur Verfügung.

Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die Planung.

Stellungnahme:

Die direkte Regenwassereinleitung stelle eine wesentliche Belastungsgröße für das sensible Gewässersystem dar. Daher sei ein umsichtiger Umgang mit Regenwasser besonders wichtig. Aus diesem Grund gelte in Berlin das so genannte Versickerungsgebot. Unter Beachtung der wasserwirtschaftlichen Randbedingungen sei deshalb eine vollständige Versickerung des Regenwassers im Bebauungsplangebiet anzustreben. In der Begründung zum Bebauungsplan Kapitel III Punkt 3.6 Versickerung und Minderung der Versiegelung sowie in der textlichen Festsetzung Nr. 4 seien bereits Festlegungen enthalten, die eine Versickerung festlegten und begründen würden.

Das Bebauungsplangebiet liege im Einzugsgebiet des Bodenfilters Adlershof. Damit ein Bodenfilter ordnungsgemäß funktioniere, dürfe er nur mit dem Niederschlagswasser einer begrenzten Fläche beaufschlagt werden. Die maximal anzuschließende Fläche sei für den Bodenfilter Adlershof ausgeschöpft. Ein Anschluss zusätzlicher Flächen an den Bodenfilter sei nur mit Zustimmung der Wasserbehörde möglich. Diese seien nicht in Aussicht gestellt worden. Deshalb sei die Versickerung des Regenwassers wie festgelegt umzusetzen.

Abwägung:

Die Stellungnahme bestätigt die Bedeutung und Erforderlichkeit der Regelungen des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf die Minderung der Versiegelung und die textlichen Festsetzung Nr. 4, welche die Versickerung auf dem Grundstück zwingend festlegt. Zur Überprüfung der Umsetzbarkeit wird ein Versickerungskonzept erarbeitet werden, nachdem die Gebäudekonstellation und die Lage und Größe aller Außenanlagen feststeht.

Stellungnahme:

Baumaßnahmen seien derzeit im Bebauungsplangebiet vom Unternehmen BWB nicht vorgesehen. Außerhalb des Gebietes sei für das Jahr 2017 im Eisenhutweg der Neubau einer Trinkwasserversorgungsleitung DN 100 von der Straße am Flugplatz bis zum Eisenhutweg Nummer 119 geplant. Es wird gebeten zu beachten, dass zur Sicherstellung eines reibungslosen Bauablaufes die Erschließungsinvestitionen bis zum März des Vorjahres bei den BWB angemeldet und die Planung beauftragt sein müssten.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird in 2017 noch keine Bautätigkeit für das Schulzentrum geben. Auf die Regelungen des Bebauungsplans haben die Hinweise keinen Einfluss.

Stellungnahme:

Grundsätzlich gelte:

Anlagen der BWB zur Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung würden nur in öffentlich gewidmetem Straßenland (Eigentümer Land Berlin) eingebaut.

Abwägung:

Der Sachverhalt ist bekannt und vorliegend der Fall.

Stellungnahme:

Außerhalb dieser Flächen vorhandene oder geplante Anlagen der BWB seien dauerhaft durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) zugunsten der BWB zu sichern.

Abwägung:

Dies trifft nur für übergeordnete Leitungen zu. Reine Hausanschlüsse sind davon nicht betroffen.

Stellungnahme:

Anlagen der BWB, einschließlich der dazugehörigen Sicherheitsstreifen, dürfen nicht bebaut, überlagert oder mit Tiefwurzlern bepflanzt werden.

Abwägung:

Der Sachverhalt ist bekannt, trifft hier aber nicht zu.

Stellungnahme:

Den Mitarbeitern der BWB muss der Zugang zu unseren Anlagen, gegebenenfalls mit Fahrzeugen von bis zu 26 t Gesamtgewicht, ermöglicht werden.
Die Kosten für Planung und Bau von Anlagen zur Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung außerhalb des öffentlich gewidmeten Straßenlandes werden nicht von den BWB getragen.

Abwägung:

Der Sachverhalt ist bekannt, ist aber für die Regelungen eines Bebauungsplans irrelevant.

Stellungnahme:

Die als Anlage beigefügten Technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB seien einzuhalten. Es wird gebeten, die Belange der BWB im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.

Abwägung:

Die Vorschriften berühren keine planungsrechtlichen Vorschriften. Die Belange der BWB sind bereits berücksichtigt worden. Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB werden die BWB erneut beteiligt werden.
Aus der Stellungnahme ergibt sich kein Änderungserfordernis für den Bebauungsplan.

BTB Blockheizkraftwerks- Träger- und Betreibergesellschaft mbH Berlin

Stellungnahme:

Entsprechend des. Stellungnahmeersuchens wird mitgeteilt, dass die Wärmeversorgung über Fernwärmeleitungen der BTB mit einem Primärenergiefaktor von 0,24 innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes XV-68b-1, wie in der Begründung angegeben, erfolge. Anbei übersende werde ein Auszug aus unserem Leitungsbestand für dieses Gebiet übersendet.

Abwägung:

Die Fernwärmeleitungen verlaufen im öffentlichen Straßenland und damit – wie in der Begründung dargelegt – außerhalb des Geltungsbereichs. Gleichwohl kann die Fernwärme zur Versorgung

des Schulzentrums herangezogen werden. Aus der Stellungnahme ergibt sich kein Erfordernis für planungsrechtliche Regelungen.

IT-Dienstleistungszentrum ITDZ - Berlin

Stellungnahme:

Es seien keine Belange des IT- Dienstleitungszentrums betroffen.

Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die Planung.

NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG

Stellungnahme:

Im angefragten räumlichen Bereich befänden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck größer 4 bar.

Abwägung:

Gemäß beigefügter Karte befinden sich die genannten Leitungen ausschließlich im öffentlichen Straßenland.

Stellungnahme:

Eine Versorgung des Planungsgebietes sei grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen seien gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

Abwägung:

Die medientechnische Versorgung des Plangebietes durch die Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen ist sichergestellt.
Da sich die genannten Leitungsabschnitte ausschließlich im öffentlichen Straßenabschnitt befinden, erübrigt sich eine Sicherung von Flächen für Leitungsrechte durch den Bebauungsplan. Hinsichtlich der Sicherung von Flächen für den Bereich der Tiefenanode gibt die Stellungnahme keine planungsrechtlichen Hinweise.

Stellungnahme:

Im Bereich der Tiefen/Flächen-Anode seien gesonderte Schutzmaßnahmen erforderlich, die mit der NBB abzustimmen seien.

Abwägung:

Die rechtliche Sicherung ist bereits durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert. Demzufolge bedarf es keiner planungsrechtlichen Vorsorge mehr.

Stellungnahme:

Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, sei der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.

Abwägung:

Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wird die NBB erneut beteiligt werden.

Vattenfall Europe Business Services GmbH

Stellungnahme:

In dem betrachteten Gebiet befänden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen sowie die Netzstation 30460 der Stromnetz Berlin GmbH. Einen Plan mit den vorhandenen Anlagen erhalte man beiliegend zu diesem Schreiben. Für die geplante Bebauung seien eventuell Kabelumverlegungsarbeiten sowie die Verlagerung der Netzstation notwendig.

Abwägung:

Die Kabelanlagen befinden sich alle innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.
Die Netzstation befindet sich zwar im Geltungsbereich des Bebauungsplans, aber außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, so dass die Bebaubarkeit durch die Netzstation nicht eingeschränkt wird. Auch hinsichtlich der Erschließung des Schulgrundstücks ist das Vorhandensein der Station kein Hemmnis. Die Station ist erst in jüngerer Zeit an diese Stelle verlegt worden und soll dort verbleiben. Ihre Sicherung ist durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch erfolgt. Für den Bebauungsplan besteht kein weiteres Handlungserfordernis.

Stellungnahme:

Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung könne man zurzeit keine Aussage treffen.
Als fachlicher Ansprechpartner für Rückfragen stehe der Bereich Vattenfall Europe Netzservice GmbH, Netzanlagenbau Berlin.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen haben aber für den Festsetzungsinhalt keine Relevanz.

Vattenfall Europe, Wärme

Stellungnahme:

Den oben genannten Bebauungsplan habe man hinsichtlich der Belange der Vattenfall Europe Wärme AG geprüft. In dem von Ihnen angefragten örtlichen Bereich sei kein Anlagenbestand der Vattenfall Europe Wärme AG vorhanden.

Abwägung:

Die Stellungnahme macht keine Abwägung erforderlich.

Humboldt-Universität zu Berlin

Stellungnahme:

Man bedanke sich für die Übermittlung der Informationen zum geplanten Schulzentrum in Adlershof und das damit verbundene Angebot, der Humboldt-Universität ein Segment der neuen Schulsporthalle für den Hochschulsport zur Verfügung zu stellen. Der Raumbedarf des Hochschulsports würde mit einem einzigen Hallensegment jedoch nicht einmal ansatzweise erfüllt werden. Benötigt würden mindestens vier Sporträume mit einer Gesamtfläche von rd. 800 qm. Zudem hätte man sich auch eine Nähe des Schulstandorts und der Sporthalle zur S-Bahnstation Adlershof gewünscht. Man bitte um Verständnis, dass sich die Humboldt-Universität aus diesem Grunde das sicher gut gemeinte Angebot nicht annehmen könne. Man bitte darum innerhalb der Senatsverwaltung zu kommunizieren, dass sich die Humboldt-Universität nicht an den Baukosten der Sporthalle beteiligen werden.

Abwägung:

Der Plangeber nimmt zur Kenntnis, dass die Humboldt- Universität von der optionalen Mitnutzung der Sporthalle mit einem Segment keinen Gebrauch machen wird. Für den bereits gesteckten Festsetzungsrahmen ergeben sich daraus aber keine Änderungen, da dadurch lediglich der Spielraum für die weitere Planung des Schulzentrums erhöht wird. Der Spielraum muss nicht zwingend ausgeschöpft werden. Die Begründung ist aber anzupassen. Durch den Verzicht auf eine außerschulische Sporteinrichtung wird in der Zweckbestimmung „und Sport“ entbehrlich. Entsprechend wird das Planbild geändert.

Stellungnahme:

Abschließend möchte man ausdrücklich betonen. Dass die Humboldt-Universität den Neubau der Schule sehr begrüße und die mit der Naturwissenschaftlichen Fakultät besprochene Zusammenarbeit unterstützen werde.

Abwägung:

Die Stellungnahme unterstützt indirekt die Intention des Bebauungsplans.

Fazit

Planzeichnung/textliche Festsetzungen/
Aus der Planzeichnung wird die Festsetzung der maximalen Geschossfläche von 21.000 m² gestrichen. Die Zweckbestimmung wird auf „Schule“ reduziert. In die Planzeichnung wird ein Hinweis auf die Pflanzliste aufgenommen.

Begründung
Die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gegebenen Hinweise fließen in die Überarbeitung der Begründung ein. Ebenso werden die redaktionellen Hinweise und Ergänzungsvorschläge (dem Sinn nach) des Bezirks Treptow-Köpenick berücksichtigt.

Die Begründung wird in Teilen entsprechend der Hinweise der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft überarbeitet.

Die Änderungen durch den Verzicht der HU an der Nutzung der zukünftigen Hallenanlagen für Vereinssport sind in der Begründung zu berücksichtigen.

Die Pflanzliste wird unter Berücksichtigung eingegangen Stellungnahmen erarbeitet und der Begründung im Anhang beigefügt.

Umweltbericht
Bei der Erstellung des Umweltberichts fließt die Stellungnahme des Fachbereichs Naturschutz ein. Die vorgeschlagenen Ergänzungen des Fachbereichs Umweltschutz werden aufgenommen.

Änderungen im Nachgang zur Durchführung des Beteiligungsschritts

Zwischenzeitlich gab es eine Programmänderung für das Schulzentrum, die zu Änderungen des Bebauungsplans gegenüber dem Abwägungsstand Mitte 2017 führten:
Die Grundschule wurde um einen Zug erhöht. Die Sekundarstufe II soll nunmehr vier Züge gymnasiale Oberstufe statt zwei Züge enthalten. Die Aufstockung des Programms und damit höheren Schülerzahlen führen zu einer Verknappung der Freiflächen. Es wird davon ausgegangen, dass Sonderlösungen akzeptiert werden müssen.

Das Musterraumprogramm für die neue Schulraumqualität, welches derzeit aufgrund der zu erwartenden finanziellen Auswirkungen zur Entscheidung bei der Senatsverwaltung für Finanzen liegt, sieht als Lösungsansatz sogenannte Compartments vor, die etwas mehr Geschossfläche und bestimmte Funktionszusammenhänge erfordern.

Es ist von einer Sporthalle mit 6 Hallenteilen auszugehen.
Aus den genannten Änderungen in der Schulplanung ergeben sich geänderte Anforderungen an den Standort insbesondere hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen. Um für die zukünftige Schulplanung mehr Flexibilität zu ermöglichen, werden im Wesentlichen folgende Änderungen im Bebauungsplan vorgenommen:

- Verzicht auf die textliche Festsetzung Nr. 1 („Zulässigkeitskatalog der baulichen Anlagen"), damit verbunden ist eine neue Nummerierung der textlichen Festsetzungen
- Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen nach § 19 Abs. 1 BauNVO durch eine Grundflächenzahl sowie einer Regelung nach § 19 Abs. 4 BauNVO
- Festsetzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse statt einer Oberkantenregelung.

Des Weiteren haben die erhöhte Neuversiegelung und die darauf basierende Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung zu einem zusätzlichen Kompensationserfordernis geführt.

Dies führte zur Änderung der textlichen Festsetzung 4, indem nunmehr der 50 % Anteil für die Herstellung von Wegen in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau entfallen ist und nunmehr 100 % der herzustellenden Wege dieser Regelung unterliegt. Bei der textlichen Festsetzung Nr. 7 (ehemals Nr. 8) wird die Verpflichtung zur Pflanzung von Bäumen von einst pro 500 m" auf pro 350 m² angefangener Grundstücksfläche erhöht.

Ergänzend wird eine Verpflichtung zur Begrünung von 30 % der Außenwandflächen mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen als neue textliche Festsetzung Nr. 8 aufgenommen. Die nachfolgenden Nummerierungen verschieben sich entsprechend.

5 Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB

Art und Weise der Beteiligung

Mit Schreiben vom 21.März.2018 sind insgesamt 57 Behörden, Institutionen, hausinterne Stellen oder sonstige Fachämter angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme bis 26. April 2018 aufgefordert worden. Dem Schreiben waren der Bebauungsplanentwurf und die Begründung beigefügt.
Innerhalb der Beteiligungsfrist bzw. im Anschluss daran ging von insgesamt 26 Stellen eine Stellungnahme ein.

Abwägung der Äußerungen im Einzelnen

Senatsverwaltung für Finanzen (I D 14)

Stellungnahme:

Gegen den o. g. B-Plan bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Ich bitte jedoch, den folgenden Hinweis unserer Haushaltsabteilung zu berücksichtigten:
„Die dargestellten Auswirkungen bzw. das weitere Vorgehen in Bezug auf den Neubau des Schulzentrums sind weiterhin mit der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie abzustimmen".

Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die Planung.

Der Hinweis ist berücksichtigt worden, da die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB beteiligt worden. Auch außerhalb der formalen Beteiligungsschritte finden regelmäßig Abstimmungen statt, um die Belange der Schulplanung zu berücksichtigen.

Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie

Stellungnahme:

Innerhalb des Verfahrens gern: § 4 Abs. 2 BauGB nehme ich wie folgt Stellung:
Seitens der für Bildung zuständigen Senatsverwaltung bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die geplante Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Schule". Die planungsrechtliche Sicherung für den Neubau einer Gemeinschaftsschule wird begrüßt sowie die geplante Zügigkeit (dreizügige Grundstufe, sechszügige Sekundarstufe I und vierzügige Sekundarstufe II) bestätigt.

Abwägung:

Die Stellungnahme bestätigt die Planung seitens der zuständigen Fachbehörde auf Senatsebene in Bezug auf den Standort, den Schultypus und die Größenordnung (Zügigkeit) der Schule.

Stellungnahme:

Die ·Maßnahme soll nach aktuellem Stand durch die HOWOGE umgesetzt werden. Für die geplanten Zügigkeiten sind nach aktuellem Musterraumprogramm folgende Flächen erforderlich:

- 10.387 qm pädagogische Nutzfläche ohne Sport,
- 6-Feld Halle mit 1.980 qm Nutzfläche Sport
- = 12.367 qm Nutzfläche * Faktor für Verkehrsflächen (1,7) = 21.023,9 qm (BGF)
- zzgl. Freiflächen mind. 14.507 bis max. 18.582 qm. Darin enthalten sind Pausenflächen, ungedeckte Sportflächen, Schulgarten, Fahrradständer und KFZ- Stellplätze für Behinderte.

Unter Annahme einer Viergeschossigkeit am Standort wären somit rund 5.256 qm Grundfläche für Schulgebäude erforderlich. Zzgl. der o.g. Freiflächen ergibt sich insgesamt ein Flächenbedarf von rund 2,0 - 2,4 ha für den Schulstandort. Mit der geplanten bebaubaren Grundstücksfläche von 21.190 qm ist dieser Flächenbedarf grundsätzlich nachweisbar. Für die optimale Abdeckung des Musterraumprogramms ist ggf. eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche auf Basis des § 19 Abs. 4 Satz 3 erforderlich.

Abwägung:

Im Laufe des Verfahrens sind die räumlichen Anforderungen an den Standort gestiegen, so dass planungsrechtlich hinsichtlich der zulässigen Grundfläche und Höhe baulicher Anlagen eine Flexibilisierung der Festsetzungen bzw. Erhöhung der Nutzungsmaße vorgenommen wurde. So sieht der Bebauungsplan keine Obergrenze für die zulässige Geschossfläche mehr vor, sondern ermöglicht nunmehr eine fünfgeschossige Bebauung. Rein optional wäre eine Geschossfläche möglich, die das Vierfache der zulässigen Grundfläche beträgt. Die genannten 21.023,9 qm BGF machen nur einen Bruchteil (etwa ein Viertel) der möglichen Geschossfläche aus. Dies ist dadurch bedingt, dass der größte Teil der zulässigen Grundfläche für die Unterbringung von Schulhöfen, nicht gedeckten Sportanlagen etc. verwendet werden muss.
Im Übrigen sind die Ausführungen in der Begründung einschlägig, die der planungsrechtlichen Systematik folgen und nicht mit der in der Stellungnahme aufgeführten Aufzählung vergleichbar sind. Hier heißt es: „Bei einer Größe der Gemeinbedarfsfläche von fast 35.320 m² resultiert daraus eine bebaubare Grundstücksfläche von 21.190 m². In dieser Fläche sind neben den eigentlichen

Schulgebäuden und Sporthallen auch die ungedeckten versiegelten Sportanlagen und Schulhöfe unterzubringen, d.h. alle Anlagen, die gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche relevant sind. Als versiegelte Plätze gehen ungedeckte Sportanlagen und Schulhöfe in die GRZ-Berechnung mit ein, selbst wenn sie nicht befahrbar sind.“ „So ist z.B. der genannte Schulgarten zwar eine Nutzfläche, aber nicht GRZ-relevant. Der Bebauungsplan sieht zudem bereits eine Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO vor, begrenzt diese jedoch auf einen Umfang von 20 %. Diese Begrenzung der Versiegelung ist angesichts der Flächenkonkurrenz etwa in Bezug auf die Niederschlagsversickerung, Baumpflanzungen sowie angesichts der Vermeidung noch größerer Eingriffe erforderlich. Eine weitere Erhöhung der Versiegelung ist nicht möglich. Der Geltungsbereich ist fix, Erweiterungsmöglichkeiten am Standort bestehen nicht. Der Stellungnahme kann in Bezug auf eine Erhöhung versiegelbarer Fläche nicht gefolgt werden. Bebauungsplan wird nicht geändert.

Stellungnahme:

Zusätzlich ist zu prüfen, inwieweit die nicht bebaubaren Flächen als Freiflächen genutzt werden können. Ggf. sind auch Flächen des Musterraumprogramms in diese Flächen integrierbar (z.B. Gymnastikwiese, Schulgarten). Ferner können soweit erforderlich auch Teile der ungedeckten Sportflächen als Pausenflächen genutzt werden.

Abwägung:

Die nicht überbaubaren Flächen stehen aus anderen wie Versickerung, Baumpflanzungen, Vermeidung von eingriffen nicht als direkt nutzbare Freiflächen für die Schule zur Verfügung. Die Prüfung von „Synergieeffekten“ etwa zwischen einzelnen Freiflächennutzungen steht im Rahmen der Wettbewerbsdurchführung an, hat aber keinen Einfluss auf die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Stellungnahme:

Mit der Anlage erhalten Sie ferner das Musterraumprogramm mit Stand 16.05.2018 für eine Gemeinschaftsschule mit 3/6/4 Zügen. Bitte beachten Sie, dass dieses noch nicht veröffentlicht wurde und sich ggf. ändern kann.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe (IV A)

Stellungnahme:

Gegen die beabsichtigte Festsetzung eines Schulstandortes im Rahmen des B-Planverfahrens XV-68b-1 bestehen seitens der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe keine Bedenken.

Mein für die Regionale Strukturpolitik, Wirtschaftsförderung zuständiges Referat IV D, Frau Winkelmann - Tel. 9138301 - weist jedoch vorsorglich darauf hin, dass "die im Abschlussbericht Verkehrsuntersuchungen fast sämtliche dort erwähnten Straßen mit beträchtlichen GRW-Mitteln für den Wirtschaftsverkehr gebaut wurden. Dies trifft auch auf die Hermann-Dorner-Allee zu. Von daher ist es kontraproduktiv von einer zukünftigen Nutzung für Wohnen und Schule zu reden. Außerdem sollten die mit GRW-Mittel gebauten Gewerbestraßen nicht innerhalb der Zweckbindungsfrist zu Wohnstraßen umgewidmet werden oder mit breiteren Radwegen unter Streichung der extra gebauten Parkbuchten für die LKW's. Über die Straßenbreite und Ausrichtung der Gewerbestraßen ist jeweils lange diskutiert worden. Änderungen innerhalb der Zweckbindungsfristen können zu Rückforderung der GRW-Mittel führen, zumal wenn der Wirtschaftsverkehr behindert oder eingeschränkt wird".

Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die Planung.

Es ist derzeit (zum Zeitpunkt der Abwägung der Behördenbeteiligung 2018) weder beabsichtigt, in das realisierte Straßenprofil einzugreifen, noch die Straßen oder Abschnitte der Straßen umzuwidmen. Die Hermann-Dorner-Allee behält ihren Charakter als Gewerbestraße bei, da sie nicht nur Gewerbegrundstücke unmittelbar erschließt, wie etwa das dem Schulstandort genau gegenüberliegende Gewerbegebiet im Bebauungsplan XV-52, sondern auch durch die Verknüpfung mit der Bundesautobahn A 113 Zubringer- und Sammelfunktion für sonstige Gewerbegebiete am Groß-Berliner Damm übernimmt. Weitere Optionen werden bei Bedarf geprüft. Ein Handlungsbedarf besteht derzeit nicht.

Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL 5

Stellungnahme:

Wir äußern uns im Rahmen unserer Zuständigkeit für die Raumordnung.

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planung
- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 15. Dezember 2007 (GVBl. S. 629)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl.S. 182)

Beurteilung:
Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.
Nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B liegt das Plangebiet innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung.
Die künftige Siedlungsentwicklung soll auf diesen Raum gelenkt werden (Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B). Die beabsichtigte Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche steht dem nicht entgegen.

Abwägung:

Die genannten Grundlagen sind bereits in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt worden.
Die Stellungnahme bestätigt die Planung und die Ausführungen in der Begründung hierzu.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen I B

Stellungnahme:

Aufgrund der originären Zuständigkeiten der Referate I A und I B für die vorbereitende Bauleitplanung (Nr. 8 Abs. 2 ZustKatAZG) äußern wir uns zur Abstimmung der Bauleitplanung wie folgt zur:

1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1)

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 9. Juni 2016 (ABl. S. 1362) stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche W3 und ein Lagesymbol Schule dar. Gem. Entwicklungsgrundsatz Nr. 1 sind aus Wohnbauflächen in der Regel Gemeinbedarfsflächen kleiner 3 ha entwickelbar. Die Größe der beabsichtigten Gemeinbedarfsfläche beträgt 3,5 ha. Da dies nur eine geringfügige Überschreitung der Regelgröße ist und mit dem Lagesymbol Schule gezielt ein Schulstandort von übergeordneter Bedeutung verortet wurde (s. FNP-Änderung 06/15), ist eine Übereinstimmung mit den Zielen und Darstellungen des FNP und damit die Entwickelbarkeit gegeben.

2. Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen

Es ist hierzu nichts vorzutragen.

Abwägung:

Die Stellungnahme bestätigt die Entwickelbarkeit des Schulstandortes aus dem FNP, ohne dass ein Änderungsverfahren erforderlich wird.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz Abteilung IV B (Verkehrsbelange, im zentralen Bereich generell, ggf. auch Flugsicherung)

Stellungnahme:

In Ergänzung unserer Stellungnahme vom 29.9.2016 bestehen aus Sicht der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abteilung IV gegen den im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 BauGB vorgelegten o. a. Bebauungsplanentwurf folgende Hinweise und Bedenken:

Alle sich aus dem B-Plangebiet ergebenden Änderungen auf das öffentliche Straßennetz sind auch weiterhin mit unserer Abteilung, im übergeordneten Straßennetz zudem mit der VLB abzustimmen.

Im Zuge der letzten Aktualisierung des übergeordneten Straßennetzes wurden im Gebiet Adlershof zahlreiche Änderungen vorgenommen, u. a. der Wegfall der verlängerten Melli-Beese-Straße. Der aktuelle Stand mit Datum vom 12.12.2017 ist darzustellen und zu zitieren und ist abrufbar unter: http://www.berlin.de/senuvk/verkehr/politik_planung/strassen_kfz/strassennetz/

Für die Hochrechnung von Verkehrsmengen wurde im März 2017 der Leitfaden „Hinweise und Faktoren zur Umrechnung von Verkehrsmengen“ veröffentlicht. Die darin enthaltenen Faktoren sind entsprechend anzuwenden. Hierbei ist auch anzumerken, dass die Hochrechnung auf den Tagesverkehr keinen DTVw darstellt. Dazu wäre ein wochenzeitlicher Ausgleich über entsprechende Faktoren notwendig. Aussagen zum DTVw sind den turnusmäßig zur Verfügung gestellten Verkehrsmengenkarten zu entnehmen:
http://www.berlin.de/senuvk/verkehr/lenkung/vlb/de/erhebungen.shtml
Die aus den durchgeführten Verkehrszählungen resultierenden Tageswerte sind mit den DTVw-Angaben abzugleichen.

Abwägung:

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.

Bauliche Änderungen der Straßenprofile sind derzeit nicht vorgesehen. Bei Änderungen werden die VLB und/oder SenUVK IV einbezogen werden. Die Hinweise sind im Gutachten bereits berücksichtigt worden und haben keine Auswirkung auf das Verfahren.

Die Hinweise werden an den Gutachter weitergegeben.
Das Verkehrsgutachten stammt vom Februar 2017, die Hochrechnung wurde später vorgelegt. Allerdings sind im Gutachten Hinweise gegeben worden, wonach die Verkehrsprognose 2030 nur sehr geringe Auswirkungen auf den Verkehr haben werden. Der Verkehrsgutachter wird diesbezüglich um Stellungnahme gebeten.

Stellungnahme:

Unklar ist für uns, weshalb die Daten für die Rudower Chaussee zwischen Hermann-Dorner-Allee und Max-Born-Straße zusammengefasst werden. Zwischen beiden Straßen befindet sich der Knotenpunkt mit der Wegedornstraße über den die entscheidende Anbindung in südlicher Richtung (einschließlich Querung des Teltowkanals) erfolgt.
Es ist nicht nachvollziehbar, auf welcher Grundlage die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts Eisenhutweg / Rudower Chaussee / Hermann-Dorner-Allee geprüft wurde.

Die Ergebnisse der Gesamtverkehrsprognose Adlershof sind in die Beurteilung der Leistungsfähigkeit zu berücksichtigen. Es ist zu erwarten, dass diese für die angrenzenden Straßen Eisenhutweg, Hermann-Dorner-Allee und Rudower Chaussee höhere Werte ausweisen als im maßgebenden Fall derzeit angenommen. Dies hat auch Auswirkungen auf die schalltechnische Untersuchung.

Abwägung:

Die Hinweise werden an den Gutachter weitergegeben.

Stellungnahme:

Die ÖPNV-Erreichbarkeit des Schulstandortes ist, wie auch bereits in der Stellungnahme vom 29.09.2016 eingewandt, als ungenügend einzuschätzen.
Nach derzeitigen Planungen erhöhen sich die Schülerzahlen um 300 auf etwa 1.400 Schüler. Die ÖPNV-Erschließung des Schulstandortes wird durch den ÖPNV-Aufgabenträger weiterhin negativ beurteilt, da direkt am Planungsgebiet nur die Buslinie 160 verkehrt und eine Erschließung durch die Straßenbahn nur in einer Luftlinienentfernung von 500 bis 700m gegeben ist.
Gerade für die An- und Abreise der Schüler der Sekundarschule und der gymnasialen Oberschule ist eine gute ÖPNV-Anbindung maßgeblich, da die Schüler zu einem großen Teil nicht im fußläufigen Einzugsgebiet der Schule wohnen werden. Hier werden auch Schüler mit der S-Bahn anreisen. Die S-Bahnhöfe (Adlershof, Betriebsbahnhof Schöneweide und Schöneweide) liegen ebenfalls nicht im fußläufigen Einzugsbereich.

Abwägung:

Dieser Aspekt wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung abgewogen, worauf die erneute Stellungnahme jedoch nicht eingeht. Die Aussagen behalten ihre Gültigkeit, da sich die Rahmenbedingungen nicht geändert haben und der Standort mangels Alternative beibehalten werden muss, obwohl er über den Schienengebundenen ÖV nicht optimal und direkt erreichbar ist – was im Übrigen auch auf viele bestehende Schulgebäude zutrifft. Die Straßenbahn ist fußläufig und die S-Bahn über 3 bis 4 Straßenbahnstationen bzw. Bushaltepunkte zu erreichen. Die U- Bahnlinie 7 ist über 7 bis 8 Bushaltestellen angebunden.
Allerdings führt eine Buslinie direkt an der Schule vorbei und bedient dort eine Haltestelle. Im Übrigen ist die Gesamtentwicklung etwa am Eisenhutweg in den Blick zu nehmen, wenn es um eine Erhöhung der Frequenz von Linien oder Änderung von Linienführungen geht.
Hierzu wird der Plangeber an SenUVK als Besteller des ÖPNV herantreten, um im Weiteren Gespräche mit der BVG und dem Bezirk aufzunehmen.

Stellungnahme:

Bei dieser für den ÖPNV nachteilhaften Standortwahl ist zumindest zwingend sicherzustellen, dass sich die Haupteingänge des Schulkomplexes an den vorhandenen ÖPNV-Angeboten orientieren und möglichst kurze Fußwege von/zu den Haltestellen (ohne Umwege) ermöglichen (auch dies haben wir in unserer Stellungnahme vom 29.09.2016 bereits gefordert). Der Fokus sollte dabei – insbesondere aufgrund der erforderlichen höheren Leistungsfähigkeit/Kapazitäten bei der An- und Abreise – bei der Straßenbahnanbindung liegen. Dementsprechend ist ein Haupteingangsbereich auf Höhe der Johann-Hittorf-Straße vorzusehen, sodass der gesamte Schulkomplex von der Straßenbahnhaltestelle Karl-Ziegler-Straße auf direktem Wege erreicht werden kann.

Zudem sollte ein zweiter Eingangsbereich im Bereich Rudower Chaussee/Hermann-Dorner-Allee vorgesehen werden, sodass auch die Schüler, die mit dem Bus anreisen, eine direkte Zugangsmöglichkeit haben.

Die Bushaltestelle James-Franck-Str. befindet sich derzeit östlich des Knotens Rudower Chaussee/Hermann-Dorner-Allee.
Bei Errichtung eines Schulneubaus an dem gemäß vorliegender Planung vorgesehenen Standort wäre zu prüfen, ob diese Haltestelle auch westlich des Knotens und somit direkt vor das Schulgelände verlegt werden kann. Dies würde entsprechende straßenbauliche Investitionen erfordern. Auf Grund der ungenügenden Erreichbarkeit des Schulstandortes mit dem ÖPNV ist hier ein besonderes Augenmerk auf attraktive und sichere Fuß- und Radwegverbindungen zu legen. Zudem sind ausreichende Abstellanlagen für Fahrräder vorzusehen und in das Schulwegekonzept einzubinden. Durch die nur mäßige ÖV-Anbindung wird ein Bring- und Holverkehr angeregt, den es auch planerisch zu bewältigen gilt.

Abwägung:

Auch dieser Aspekt (gemeint ist der ÖPNV) wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung abgewogen, die Aussagen behalten ihre Gültigkeit.
Die Hinweise werden in die Wettbewerbsvorgaben für den Schulneubau einfließen. Für den Bebauungsplan sind sie nicht regelbar.

Auch hier kann bauplanungsrechtlich keine Regelung erfolgen, zumal sich die öffentlichen Straßen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden. Dies ändert aber nichts daran, dass insbesondere im Sinne der Verkehrssicherheit der Schüler und Schülerinnen auf dem Schulweg eine Konzepterarbeitung im Fokus stehen muss – wie bereits auch in der verkehrstechnischen Untersuchung empfohlen. Dabei sind die vorgetragenen Aspekte und Maßnahmen zwischen BVG, Bezirk, VLB, Adlershof Projekt und Sen UVK zu prüfen. Dies gilt auch für die erforderliche Finanzierung. Die Maßnahmen müssen vor Eröffnung der Schule umgesetzt sein.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz II D 27

Stellungnahme:

Gegen die Planungsziele bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es kann nicht abschließend beurteilt werden, ob die Entwässerung des Plangebietes gesichert ist, da das in den Planunterlagen erwähnte Entwässerungskonzept dem Planmaterial nicht beiliegt.

Abwägung:

Die grundsätzliche Zustimmung wird als Bestätigung der Planung aufgegriffen und in die Abwägung eingestellt. Es handelt sich bei dem erwähnten Entwässerungskonzept nur um eine grundsätzliche gutachterliche Klärung, inwieweit die Versickerung angesichts aller Rahmenfaktoren wie Bodenverhältnisse, Altlasten, GRZ etc. überhaupt möglich ist. Diese Klärung ist zu einem positiven Ergebnis gekommen. Eine Konkretisierung wird erst im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vorgenommen werden.

Stellungnahme:

Das Vorhabengebiet hat eine Größe von ca. 3,5 ha. Es ist vorgesehen, die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ festzusetzen. Ziel ist die Errichtung eines Schulzentrums mit einer 3-zügigen Grundschule, einer 6-zügigen Sekundarschule und einer 4-zügigen Gymnasialen Oberschule inklusive zugehöriger Nebenanlagen, Sportanlage und Freiflächen.
Für das Vorhabengebiet ist kein Anschluss an die Kanalisation verzeichnet (FIS-Broker: Einzugsgebiete der Kanalisation - differenziert), jedoch liegen angrenzend in der Hermann-Dorner-Allee und dem Eisenhutweg R-Kanäle vor, die in den Teltowkanal entwässern (Gewässer 1. Ordnung).

Gemäß der textlichen Festsetzung sind auf den Flächen für den Gemeinbedarf Versickerungssysteme für anfallendes Niederschlagswasser anzulegen, des Weiteren sind hier Dachflächen mit weniger als 15 ° Neigung auszubilden und extensiv zu begrünen. Die Befestigung von Wegen ist in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Abwägung:

Die Ziele des Bebauungsplans sind zutreffend wiedergegeben.

Die genannten Festsetzungen und zudem die Festsetzung einer GRZ von 0,6 haben zum Ziel, die unten aufgeführten Belange und Grundlagen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans zu berücksichtigen und konkret umzusetzen.

Stellungnahme:

Wasserwirtschaftliche Grundlagen

Es ist zu beachten, dass die Vorgaben zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE) einzuhalten sind. Diese gelten auch für im Bestand versiegelte Flächen mit einer vorhandenen Regenentwässerung, sofern eine wesentliche Änderung (z.B. Ersatz von Gewerbegebäuden durch Wohnungsbau) vorgenommen wird. Es ist ein Fachgutachten Regenwasser zu erstellen, in dem die Entwässerung des gesamten Plangebiets unter Berücksichtigung der Einleitbegrenzungen konzipiert wird.
Danach ist bei Bauvorhaben gemäß § 29 (1) Baugesetzbuch (Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen) die Niederschlagswasserbewirtschaftung durch planerische Vorsorge innerhalb des Vorhabengebietes sicherzustellen. Ist eine Einleitung nicht zu vermeiden, ist diese nur in Höhe des Abflusses zulässig, der im „natürlichen“ Zustand (ohne Versiegelung) auftreten würde. Die Begrenzung von Regenwassereinleitungen wird basierend auf den für Berlin ermittelten „natürlichen“ Gebietsabflüssen rechtlich geregelt werden. Bis zu diesem Zeitpunkt gelten folgende Übergangsregelungen:
Bei Bauvorhaben im Einzugsgebiet eines Gewässers 1. Ordnung oder im Einzugsgebiet der Mischwasserkanalisation gilt eine maximale Abflussspende von 10 l/(s*ha) für die Fläche des kanalisierten bzw. durch das Entwässerungssystem erfassten Einzugsgebietes ($A_{E,k}$). Ergibt sich hieraus eine Einleitmenge von weniger als 1 l/s, stellt dies aufgrund der technischen Machbarkeit die Drosselvorgabe dar.
Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung, die eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt erzielen, ist der Vorzug zu geben. Informationen zu Verfahren der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung nach dem Stand der Technik sind im Bericht „Leistungsfähigkeit von praxiserprobten Formen der Regenwasserbewirtschaftung im urbanen Kontext“ zusammengestellt.
Die Einleitbeschränkung gilt als maximal zulässiger Drosselabfluss und ist bei mittelbaren Einleitungen in die Kanalisation unabhängig von der Jährlichkeit.
Durch den Vorhabenträger ist sicherzustellen, dass die Regenmenge, die die zulässige Einleitmenge übersteigt, schadlos auf dem Grundstück zurückgehalten wird und somit ein Schutz vor Überflutung bei Starkregen gegeben ist. Das Regenwasser darf nicht in den Straßenraum oder in angrenzende Grundstücke entlastet werden bzw. zu Schäden bei Dritten führen. Für Grundstücke > 800 m² ist ein entsprechender Überflutungsnachweis im Sinne der technischen Regelwerke zu erbringen. Für Grundstücke < 800 m² ist ein geeigneter Überflutungsnachweis in Anlehnung an die technischen Regelwerke zu führen.

Abwägung:

Die Grundlagen werden zur Kenntnis genommen und sind Hintergrund für die textlichen Festsetzungen 3, 4 und 6 sowie die Begrenzung der GRZ. Zur Niederschlagswasserbewirtschaftung wird ein Entwässerungskonzept erstellt werden, das im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Wasserbehörde abgestimmt werden wird. Damit ist sichergestellt, dass die genannten Anforderungen einfließen und berücksichtigt werden.

Stellungnahme:

Das Niederschlagswasser von versiegelten Flächen fließt schnell ab und steht damit nicht für die Verdunstung und Versickerung zur Verfügung. Dies führt neben den Folgen für das örtliche Klima bei ungedrosselter Ableitung zu häufig wiederkehrenden, großen Abflussspitzen im Gewässer, die eine starke Belastung für die Gewässerökologie darstellen und zur Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen führen können. In Abhängigkeit der Herkunft des Niederschlagswassers führt es zudem zu einer stofflichen Belastung. Eine zusätzliche stoffliche und hydraulische Belastung der Gewässer ist zu vermeiden. Eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt ist anzustreben.

Nach § 5 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz des Bundes (WHG) ist jede Person bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, verpflichtet, nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten sowie eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden. Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, u.a. mit dem Ziel, möglichen Folgen des Klimawandels vorzubeugen sowie an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen (vgl. § 6 Abs. 1 Nr. 5 und 6 WHG).
Regenwasser, welches aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließt, ist Abwasser (§ 54 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WHG -) und muss so beseitigt werden, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird (§ 55 Abs. 1 Satz 1 WHG). Gemäß § 27 WHG ist für oberirdische Gewässer der gute chemische und ökologische Zustand bzw. das gute ökologische Potential zu erreichen. Eine Verschlechterung ist zu vermeiden. Für die Regenwasserbewirtschaftung ist in Abhängigkeit der Belastung des Regenwassers die Versickerung des Regenwassers über die belebte Bodenzone anzustreben (§ 36a Berliner Wassergesetz). Eine Erlaubnis für das Einleiten von Abwasser in Gewässer (Direkteinleitung) darf nur erteilt werden, wenn die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so gering gehalten wird, wie dies bei Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik möglich ist (§ 57 WHG).

Abwägung:

Die dargelegten Belange sind bereits in die Abwägung eingeflossen. Dies ist der Begründung und insbesondere dem Umweltbericht zu entnehmen.

Stellungnahme:

Grundwasserschutz

Wie in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf aufgeführt wird, liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-68b-1 gemäß Verordnung vom 31. August 1999 (GVBl. S. 522) in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerks Johannisthal.
Mit der vorläufigen Anordnung zum Vollzug der Wasserschutzverordnung ist jedoch eine Verschiebung der Schutzzonen erfolgt, so dass das Plangebiet nunmehr außerhalb der Schutzzonen liegt.

Abwägung:

Nach erneuter Prüfung des Sachverhalts hat die Fachbehörde den in der Begründung unter I.3.8 beschriebenen Sachverhalt bestätigt. Handlungsbedarf besteht nicht.

Stellungnahme:

Altlastensituation / Bodenschutz

Der nördliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Berliner Bodenbelastungskataster (BBK) anteilig mit den Katasterflächen 7548, 7546 und 7549 erfasst.

Diese Katasterflächen befinden sich seit 2012 hinsichtlich der Belange des Bodenschutzes in der Zuständigkeit des bezirklichen Umweltamtes Treptow-Köpenick.

Abwägung:
Der Sachverhalt ist bekannt und in der Begründung und im Umweltbericht dargelegt.

Stellungnahme:

Niederschlagsentwässerung

Es ist geplant, das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet über dezentrale Versickerungsanlagen vollständig am Entstehungsort zu entwässern. Das Plangebiet befindet sich laut vorläufiger Anordnung für die Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal nicht mehr in der Zone III B.

Gemäß Abschnitt 2.2.4 existiert bereits ein Entwässerungskonzept für den Standort mit Datum vom 04.08.2017. Demnach besteht rechnerisch die Möglichkeit, auf den nicht versiegelten Restflächen des Schulstandortes den Regenabfluss über Mulden sicherzustellen. Gemäß Abschnitt 3.6 sind auch die vorherrschenden Boden- und Grundwasserverhältnisse untersucht worden. Daraus geht hervor, dass eine Versickerung (keine Altlasten, partieller Bodenaustausch, ausreichender Sickerraum) grundsätzlich möglich ist. Das Entwässerungskonzept und das Baugrundgutachten liegen nicht vor. Aus diesem Grund ist eine abschließende Aussage hinsichtlich der Niederschlagsentwässerung nicht möglich. Für eine fundierte Aussage es ist erforderlich, das Entwässerungskonzept der Wasserbehörde nachzureichen und ggf. abzustimmen.

Abwägung:

Die Überprüfung des möglichen Vollzugs der getroffenen Festsetzungen in einem ersten Entwässerungskonzept ist für das Bebauungsplanverfahren ausreichend. Im Sinne einer Machbarkeitsstudie ist lediglich nachzuweisen, dass es möglich ist, bei einer Festsetzung einer GRZ von 0,6 in Kombination mit den textlichen Festsetzungen Nr. 3, 4 und 6 die Niederschlagsentwässerung sicherzustellen. Es geht um das „ob“ und nicht um das „wo“. Diese Prüfung ist mit positivem Ergebnis erfolgt. Ein konkretes Entwässerungskonzept kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt und mit der Wasserbehörde abgestimmt werden. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wird die Festsetzung von räumlich verorteten Versickerungssystemen abgelehnt, da dies die Durchführung des Hochbauwettbewerbs unnötig einschränken würde und andere Belange von vornherein zurückstellen würde. Von daher wird der Stellungnahme zum jetzigen Zeitpunkt nicht entsprochen.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz Abteilung II C – Altlasten

Stellungnahme:

Der nördliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-68b-1 ist im Berliner Bodenbelastungskataster (BBK) anteilig mit den Katasterflächen 7548, 7546 und 7549 erfasst.

Diese Katasterflächen befinden sich seit 2012 hinsichtlich der Belange des Bodenschutzes in der Zuständigkeit des bezirklichen Umweltamtes Treptow-Köpenick.

Die Belange des Referates II C sind im vorliegenden Bebauungsplanverfahren nicht betroffen.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, lassen aber keinen Konflikt mit den geplanten Festsetzungen erkennen. Im Übrigen siehe Abwägung zur Stellungnahme des bezirklichen Umweltamtes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wonach keine grundlegenden Bedenken gegen die Planung vorgetragen wurden.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz Brückenstraße 6, 10179 Berlin IC 38

Stellungnahme:

Sie erhalten meine Stellungnahme, die sich auf die gesetzlichen Grundlagen der §§ 47 ff. BImSchG, Luftreinhaltepläne und Lärmminderungsplanung, stützt. Grundlage der Stellungnahme ist die Begründung zu o.g. B-Planverfahren sowie weitere Planunterlagen wie die Schalltechnische Untersuchung des Akustik-Labors Berlin Nr. EIS 16.039.03 P Version 2 vom 18.02.2018.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Lärmminderungsplanung

Es kann nachvollzogen werden, dass die Konfliktbewältigung zum Lärmschutz im Rahmen des architektonischen Wettbewerbs erfolgen soll.
Über den Aspekt des in der Begründung zum Bebauungsplanverfahren auf Seite 75 (Abschnitt 3.7 Lärmschutz) erwähnten möglichst lärmrobusten Städtebaus hinaus, sollten in diesem Rahmen auch aktive Maßnahmen zur Lärmminderung (ggf. Schallschutzwände, ggf. Geschwindigkeitsreduzierungen oder ggf. lärmmindernde Asphalte) und passive Maßnahmen wie Grundrissorientierungen zur ruhigen Seite bzw. durchgesteckte Unterrichtsräume in der nachgelagerten Konfliktbewältigung detailliert geprüft werden. Um den erst im architektonischen Wettbewerb bestimmbaren angemessenen Schallschutz auch wirklich zu erreichen, sollte der architektonische Wettbewerb eng durch schalltechnischen Sachverstand (schalltechnische Gutachter, SenUVK IC3) begleitet werden.

Abwägung:

Im genannten Abschnitt 3.7 der Begründung ist bereits auf die angesprochenen Lärmschutzwände zur Bewältigung des Verkehrslärms eingegangen worden. Der vorgeschlagene lärmmindernde Asphalt kann nicht realisiert werden, da die Straße erst vor wenigen Jahren u.a. mit Fördermitteln hergestellt worden ist. Geschwindigkeitsreduzierungen zur Lärmminderung befinden sich an verschiedenen Straßenabschnitten in einer Testphase. Ob sie hier sinnvoll wären, kann nicht seitens des Plangebers entschieden werden. Ohnehin wären sie über die Bauleitplanung nicht regelbar. Die Begründung wird um diese Aspekte ergänzt. Die schalltechnische Begleitung des Wettbewerbs wird zur gegebenen Zeit aufgegriffen und umgesetzt.

Stellungnahme:

Weiterhin bitte ich Sie außerhalb meiner Zuständigkeit, die nachfolgenden Hinweise aus der Sicht des Schutzes vor Sport-, Schul- und Gewerbelärm zu berücksichtigen:
Grundlage dieser Stellungnahme ist die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich der Schalltechnischen Untersuchung des Akustik-Labors Berlin Nr. EIS 16.039.03 P Version 2 vom 18.02.2018.
Die den anlagenbedingten Lärm betreffenden Ausführungen sind schlüssig und weitgehend nachvollziehbar. Allerdings ist der Ansatz von zwei Tennisplätzen und einer Streetballanlage für den Sportplatz - auch, wenn wenig Platz für Sportanlagen zur Verfügung steht - nicht die ungünstigste denkbare Variante für eine Sportfläche. Diesbezüglich besteht Erläuterungsbedarf. In Kap. 5.4 der Schalltechnischen Untersuchung heißt es: „Der von der zukünftigen Schule ausgehende Schullärm ist bei den schalltechnischen Betrachtungen nicht zu berücksichtigen. Schallemissionen einer Schule können insbesondere Geräusche vom Schulhof (Spielen, Sprechen, Rufen, Schreien), vom Pausenklingeln bzw. von eigenen Sportanlagen sein. Bei Schullärm handelt es sich um sozial-adäquaten Lärm im Sinne von § 22a BImSchG, der grundsätzlich hinzunehmen ist.“ Dies ist

zwar grundsätzlich richtig, aber bei Neuplanungen sollte dennoch Rücksicht auf die Nachbarschaft genommen werden und organisatorische oder geometrische Möglichkeiten zur Geräuschminderung in die Abwägung einbezogen werden. Dieser Hinweis sollte in die Begründung aufgenommen werden.

Abwägung:

Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen. Auf die Notwendigkeit einer schalltechnischen Begleitung im Rahmen der Aufgabenstellung/ Wettbewerbsvorgaben für den Schulneubau wird hingewiesen.

Stellungnahme:

Die Betrachtung des Gewerbelärms enthält Emissionskontingente für das B-Plan-Gebiet XV- 52, die nicht festgesetzt sind und im Berechnungsmodell angesetzt werden. Um sicher zu stellen, dass diese Kontingente nicht überschritten werden, sollte m. E. dargestellt werden, ob vorhandene Betriebe dadurch eingeschränkt werden können und wie zukünftig erreicht werden soll, dass die ausgewiesenen Kontingente bei Neuansiedlungen nicht überschritten werden.

Abwägung:

Das schalltechnische Gutachten trifft dazu bereits folgende Aussage: „Bei Beachtung der zulässigen Emissions- bzw. Immissionskontingente für die Bebauungspläne XV-52 und XV-58bb (gemäß Abbildung 24) zeigt sich, dass eine Ausweisung der Flächen im Plangebiet XV-68b-1 als Gemeinbedarfsfläche „Schule" zu keinen wesentlichen Einschränkungen aufgrund des Gewerbelärms führt.
Für die vorhandenen bzw. die zukünftig sich im Gebiet des B-Plans XV-52 ansiedelnden Gewerbebetriebe würden sich bei einer Festsetzung der hier ermittelten Emissionskontingente keine über die für eingeschränkte Gewerbegebiete hinaus üblichen Einschränkungen hinsichtlich der Gewerbeausübung tags ergeben."

Für das festgesetzte Mischgebiet im Bebauungsplan XV-52 ist eine Änderung mit Gewerbegebietsausweisung eingeleitet worden. In diesem Verfahren ist zu prüfen, ob ggf. eine Kontingentierung des Gewerbelärms vorgenommen werden muss.

Ein weiterer Handlungsbedarf im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans XV-68b-1 ist nicht erkennbar.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz Abteilung V – Tiefbau

Stellungnahme:

Es wurden folgende Fachbereiche der Abteilung V Tiefbau beteiligt und um Stellungnahme gebeten:

V F1	V PS A
V OI	V PS E
V OS	V PW
V OW	V PI A
	V PI E

Von den Beteiligten V F gab es Einwendungen oder Hinweise.

Gegen den Entwurf des Bebauungsplans bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es werden jedoch folgende Hinweise gegeben:

Der Geltungsbereich des B-Planes liegt teilweise im weiteren Schutzbereich des § 9 Abs. 2 FStrG zur BAB A 113. Bauvorhaben m Bereich von 40 bis 100m bedürfen der Zustimmung von SenUVK, Abt. V
Baugenehmigungsfreie Vorhaben bedürfen einer gesonderten straßenrechtlichen Genehmigung (§ 9 Abs. 5 FStrG).
Werbeanlagen die von der BAB aus sichtbar sind und sich innerhalb der 100 Meter Schutzzone des § 9 FStrG befinden, sind unzulässig. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 9 FStrG für von der BAB sichtbare Werbung nicht in Aussicht gestellt werden.

Die Zu- und Abfahrten der BAB gelten als Bestandteil der Autobahn und sind dementsprechend bei der Abstandsermittlung zu berücksichtigen.
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass alleine die Beteiligung des Trägers der Straßenbaulast im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplans keine Mitwirkung i.S.d. § 9 Abs. 7 FStrG ist, die diesen Bebauungsplan als qualifizierten B-Plan i.S.d. Abs. 7 einstufen lässt. Bauvorhaben im Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplans bedürfen somit weiterhin der o.g. Genehmigungen

Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die Planung, da sie erkennen lässt, dass die Bebaubarkeit des Plangebiets mit dem geplanten Schulkomplex aus Sicht der Abteilung VF nicht in Frage gestellt wird.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, werden aber für den Bebauungsplan aller Voraussicht nach keine Relevanz haben: Es handelt sich nicht um ein baugenehmigungsfreies Vorhaben, die BAB ist mit einer hohen Lärmschutzwand versehen, so dass keine direkte Einsehbarkeit auf das Plangebiet von der BAB aus besteht und der Schulkomplex wird nicht als Träger von Werbeanlagen fungieren.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da zudem nur ein marginales Bogensegment des südlichen Geltungsbereiches innerhalb der 100 m breiten Schutzzone befindet, kann sich der Genehmigungsvorbehalt auch nur auf diesen auswirken. Damit ist der Bebauungsplan vollziehbar. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird die genannte Genehmigung einzuholen sein. Um dies sicherzustellen, wird ein entsprechender Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Landesdenkmalamt (LDA 24)

Stellungnahme:

Die o.g. Planung betrifft keine Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege.

Abwägung:

Keine Abwägung erforderlich.

Bezirksamt Treptow-Köpenick Abteilung Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt - Stadtentwicklungsamt, Untere Denkmalschutzbehörde

Stellungnahme:

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen.

Abwägung:

Keine Abwägung erforderlich.

BA Treptow – Köpenick Umwelt- und Naturschutzamt, FB Naturschutz, Artenschutz

Stellungnahme:

Vorläufige Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zum Bebauungsplanentwurf XV-68b-1 “Schulzentrum“ Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht nehmen wir zu dem geplanten Vorhaben **Bebauungsplan XV-68B-1** wie folgt vorläufig Stellung:
Sachverhalt:
Der Geltungsbereich des ca. 3,53 ha große Plangebiets wird im Osten durch die Hermann-Dorner-Allee und im Süden durch den Eisenhutweg begrenzt. Im Norden grenzt der Landschaftspark Johannisthal an das B-Plangebiet, im Westen an die im B-Plangebiet XV-68b festgesetzte Grünfläche an.
Vorgesehen ist die Errichtung eines Schulzentrums mit einer festgesetzten GRZ von 0,6, sowie vier Vollgeschossen.
Die Fläche gehörte zum 2004 festgesetzten B-Plan XVI-68b und war für ein Thermalbad zur Freizeit, Sport und Erholungsnutzung vorgesehen. Da eine Schulnutzung nach geltendem Recht für das Gebiet nicht möglich ist, wurde 2016 eine Neuaufstellung des Bebauungsplans durch den B-Plan XVI-68b-1 beschlossen. Als rechtliche Grundlage werden die §§ 165-171 des BauGB angeführt.
Gemäß §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen.

Abwägung:

Der Sachverhalt ist zutreffend wiedergegeben.

Stellungnahme:

Geschützte Biotope, Flora und Fauna
Von den 4.356 m^2 geschützten Trocken- und Magerrasen sollen 2279 m^2 bereits innerhalb der Südfuge im B-Plan XV-68b ausgeglichen worden sein, bitte Belege (wann, wo, durch wen?) und Standort der Fläche(n) (Karte) nachreichen.
2077 m^2 sollten nach dem vorherigen B-Plan XV-68b durch die Anpflanzung von 13 Kiefern und 13 Eichen als wertgleiches Biotop ausgeglichen werden, dieser Ausgleich ist bisher nicht erfolgt. Nach § 30 Abs.3 BNatSchG kann eine Ausnahmegenehmigung zur Beseitigung von Trockenrasen aber nur in Aussicht gestellt werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Andere Maßnahmen, als die Wiederherstellung von Trockenrasen kommen aus fachlicher Sicht in diesen Fällen nicht in Frage. Baumpflanzungen können nicht die gleiche Funktion übernehmen wie ein Trockenrasen, da diese nicht für das gleiche Artenspektrum nutzbar sind und daher nicht als Ausgleich betrachtet werden können. Der Übernahme der damaligen Festsetzung aus dem B-Plan XVI-68b in den geänderten B-Plan wird daher aus den o.g. Gründen widersprochen. Der Trockenrasen muss durch die Anlegung eines Trockenrasens gleicher Größe kompensiert werden. Diese Kompensationsmaßnahme ist nicht im Landschaftspark Johannisthal möglich, da hierfür keine Flächen mehr zur Verfügung stehen. Sie muss entweder im B-Plangebiet selber, oder auf einer geeigneten Fläche mit räumlichen Bezug stattfinden.

Der 2016 neu kartierte Trockenrasen (3670 m²), soll am Britzer Zweigkanal ausgeglichen werden. Die Fläche muss vorher auf ihre Eignung als Trockenrasenstandort hin überprüft werden. Diese Untersuchungen sind nachzureichen. Daher kann aktuell keine Aussage über eine Genehmigungsfähigkeit getroffen werden.

Abwägung

Im November erfolgte eine erste Einschätzung zur Eignung der Fläche als Kompensationsmaßnahme. Am 4.12.18 fand hierzu ein Abstimmungstermin im Bezirksamt Treptow-Köpenick statt. Mittlerweile ist die Willenserklärung in Bearbeitung.

- Siehe: Gesamtausgleichskonzeption Entwicklungsmaßnahme

- siehe: Ökologische Eingriffs-/Ausgleichsbewertung zum Bebauungsplan XV-68b (bgmr, Juni 2003)
- siehe: Kap. 2.1 Eingriff nach § 26a Berliner Naturschutzgesetzt, Tab. 1 Eingriff in geschützte Biotope

Stellungname:

Aussagen zu Zielarten des Florenschutzes (Stiftung Naturschutz) fehlen bzw. wurden nicht untersucht. Wir halten es jedoch für sinnvoll, eventuelle Maßnahmen mit der Koordinierungsstelle Florenschutz abzustimmen. Wir bitten dies in die Planung mit ein zu beziehen und im Text zu ergänzen.

Abwägung:

Nach Rückfrage bei der UNB hat sich ergeben, dass diese eine Abfrage bei der Koordinierungsstelle Stiftung Naturschutz vom Planverfasser wünscht. Darüber hinaus sollen die geschützten Biotope bezüglich der Zielarten des Florenschutzes überprüft werden.
Bei der Stiftung Naturschutz sind Funde aus dem Jahr 2003 bekannt. Bei einer Begehung in 2016 und im Juni 2018 konnten jedoch keine Zielarten mehr nachgewiesen werden.
Der Umweltbericht wird entsprechend ergänzt.

Stellungnahme:

Die vorgeschlagene Pflanzliste ist hinsichtlich heimischer Arten und deren Eignung am Standort noch einmal wie folgt zu überarbeiten. Beispielsweise sind Rotbuche und Eberesche aufgrund des geringen Anwuchserfolges nicht zu empfehlen. Bei Hartriegel (Cornus in Sorten) handelt es sich um eine recht invasive Art, welche ebenfalls nur bedingt zu empfehlen ist. Die Kornelkirsche ist auch als z.B. kleinkroniger Baum erhältlich. Bei den Arten wie Wein-Rose (Rosa rubiginosa) und Filz-Rose (Rosa tumentosa) handelt es sich um Rote Liste Arten, diese sollten ebenfalls nicht verwendet werden. Bei Flieder (Syringa vulgaris) und Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris) handelt es sich um nicht heimische Neophyten.

Abwägung:

Die Empfehlungen werden übernommen, die Pflanzliste wird angepasst.

Stellungnahme:

Dachbegrünungen können als Ausgleich nicht vollumfänglich für die Kompensation der Biotik angerechnet werden, da der Bodenanschluss fehlt und die Fläche nur für einige flugfähige Insekten nutzbar ist. Hierfür wurden 10 Wertpunkte im Bewertungstext veranschlagt (S. 36), dies ist unserer Ansicht nach zu hoch angesetzt für eine extensive Dachbegrünung.

Abwägung:

Der Leitfaden für die Eingriffsregelung (Tabelle Anhang 8) sieht diese Wertpunkte vor. Es wurde der hier angegebene Grundwert von 10 Wertpunkten für die Planung veranschlagt. Eine extensive Dachbegrünung im Bestand wird mit einer Gesamtpunktzahl von 15 Wertpunkten angegeben.

Stellungnahme:

Das im Text Seite 40 zitierte Eingriffsgutachten wurde bisher ebenfalls nicht vorgelegt.

Abwägung:

Das Eingriffsgutachten wird zur Öffentlichkeitsbeteiligung vorgelegt werden.

Stellungnahme:

Die beabsichtigte Beseitigung von Höhlenbäumen (21 Bäume mit 27 Höhlen) bedarf einer Befreiung vom Beseitigungsverbot nach § 44 Abs.1 Nr.1-3 BNatSchG sowie einem Ausgleichskonzept zur Kompensation, welche der Naturschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen und als CEF Maßnahme umzusetzen ist, um die Populationen im Gebiet nicht zu verschlechtern. Da nicht genau begründet werden kann, warum ein Erhalt der Höhlen nicht möglich ist, kann zum jetzigen Zeitpunkt keine Ausnahmegenehmigung oder Befreiung in Aussicht gestellt werden. Aus naturschutzfachlichen Gründen ist von Maßnahmen zur Bodenaufschüttung auf dem tieferliegenden Areal abzusehen und zu prüfen, ob dieser Teil nicht weitestgehend von Bebauung freigehalten werden kann.
Es sollte erwogen werden dieses Areal für die Schüler zur Umweltbildung zu nutzen und z.B. als Pausenbereich oder Schulgarten zu erhalten. Der Verweis im Begründungstext (S. 40) diese Aktivitäten nur auf den angrenzenden Landschaftspark zu beschränken, wird nicht als zielführend angesehen, da der Nutzungsdruck durch die umliegenden Vorhaben und in Aufstellung befindlichen und festgesetzten B-Pläne ohnehin immer weiter steigt und große Teile des Areals (NSG) zudem nicht öffentlich zugänglich sind.

Abwägung:

Durch die intensive Nutzung und Auslastung der Fläche ist eine anderweitige Nutzung als für den unmittelbaren Schulbedarf schwierig einzubringen. Durch das Anbieten von Nistkästen im Rahmen vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) kann eine Kompensation des Niststättenverlustes erfolgen. Die Gehölze der sog. Südfuge und der Baumhaine zwischen den sog. Kammern 1-8 des angrenzenden Landschaftsparks Johannisthal werden als geeignete Habitate eingeschätzt. Insgesamt wurden 21 Höhlenbäume mit 27 potenziellen Niststätten für Höhlenbrüter erfasst, die im Verhältnis 1:1 auszugleichen sind.

Eine vorzeitige Ausgleichsmaßnahme im Verhältnis 1:1 sollte durchgeführt werden. D.h. für den Verlust von 27 Baumhöhlen sind geeignete Nistkästen an Gehölzen im eingriffsnahen Umfeld anzubringen, angepasst an betroffene Vogelarten:

- 12 Kästen mit einer Fluglochweite von 32 mm (u.a. Kohlmeise, Gartenrotschwanz)
- 12 Kästen mit einer Fluglochweite von 45 mm (u.a. Star)
- 3 Kästen mit einer Fluglochweite 26 mm (u.a. Blaumeise)

Ein Befreiungsantrag nach § 44 Abs.1 Nr.1-3 BNatSchG mit der konkreten Verortung der Nistkästen wird rechtzeitig mit dem Fällantrag und in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde eingereicht.

Stellungnahme:

Die Ausgleichsmaßnahmen für Dorngrasmücke, Fitis, Neuntöter und Girlitz sind als FSC Maßnahme umzusetzen. Die Maßnahmen können nicht im NSG/LSG Johannisthal erfolgen, da hierfür keine geeigneten Standorte zur Verfügung stehen, welche gemäß den Anforderungen bedenkenlos überplant oder verändert werden können. In der Begründung zum B-Plan wird auf Seite 46 auf das Kapitel II. 4.4 für die Beschreibung von vorgeschlagenen externen Maßnahmen verwiesen, dieses Kapitel ist jedoch nicht vorhanden.

Abwägung:

Das Kapitel lautet korrekt II. 2.4.5. Artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen und betrifft die dort beschriebenen kompensierenden und externen Artenschutzmaßnahmen auf S. 53 f.

In einem Termin am 09.Juli 2018 mit der UNB, bgmr und AP hat man sich darauf verständig, einzelne Sträucher (insbesondere standortgerechte, heimische Dornensträucher) in die Südfuge einzubringen. Die Flächen sind langfristig und fachgerecht zu pflegen.
Es wird empfohlen, die Sträucher als vorlaufende Maßnahmen zu pflanzen, damit die Maßnahme als CEF Maßnahmen anerkannt wird. Der Vorteil ist, dass dadurch eine Ausnahmegenehmigung nicht erforderlich wird.

Stellungnahme:

Bezüglich der Kontrolle zum Vorkommen der Blauflügeligen Ödlandschrecke vom 19.August 2017 ist anzumerken, dass keine Erhebungsdaten der Nachsuche zur Verfügung gestellt wurden, welche Methoden wurden hierbei angewendet? Es wird von einer geringen Teilpopulation ausgegangen, dies ist durch die Kartierergebnisse nachzuweisen. Im Text vom 02.Februar 2018 (UmLand) wird des Weiteren darauf hingewiesen, dass mit der Entwicklung von neuen Trockenrasenstandorten im Landschaftspark sich die Habitatbedingungen für die Art verbessern würden. Hierfür wird das Projekt „Temporär begrünte Flächen“ (bgmr 2018) aufgeführt (Begründungstext s. 47) welches u.a. Trockenrasenanlegung auf der Südfuge beinhaltet. Bei diesen Maßnahmen handelt es sich jedoch um die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen der umliegenden B-Pläne u.a. des bereits festgelegten B-Plans XV-68b zur Kompensation von 2279 m^2 Trockenrasen. Da der Verlust an geschützten Biotopen auf der Fläche wesentlich höher ist, ist für die Arten des Biotopverbundes eine pauschale Abwägung an dieser Stelle nicht möglich.
Es muss an dieser Stelle inhaltlich nachgebessert werden, da der Bezug des Projektes zur Trockenrasenentwicklung und den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen des Projektgebietes Adlershof fehlt.
Die Kompensation von Trockenrasen an einem anderen Ort hat für die lokale Population der Blauflügeligen Ödlandschrecke und der Marderartigen Mauerbiene keinen Wert, wenn eine entsprechende Biotopverbindung fehlt.

Abwägung:

Die Erhebung des Vorkommens der Blauflügeligen Ödlandschrecke erfolgte im Rahmen der Nachkartierung der Zauneidechsen 2017. Die Fläche wurde im Rahmen einer einmaligen Begehung intensiv abgesucht. Das Lebensraumpotenzial beschränkt sich auf das Vorkommen einer „kleinen Teilpopulation“, die auf einer kleinen isolierten Fläche mit offenem Sandboden nördlich der Pappelreihe zu finden ist (vgl. Luftbild).

Die Kernfläche des Biotopverbundes für die Arten Blauflügelige Ödlandschrecke und Marderartige Mauerbiene befindet sich im NSG/LSG Johannisthal, der als Sammelausgleichsmaßnahme geschaffen wurde, auch für den Bebauungsplan XV-68b. Mit dem neuen Bebauungsplan wird keine erhebliche Verschlechterung für diese Arten eintreten. Es ist zu berücksichtigen, dass die beiden Arten des Biotopverbundes zwar wertgebend, aber nicht für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung relevant sind (keine Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie).
Im Rahmen der Abstimmung am 02.Juli 2018 (AP, bgmr, Umweltamt) wurde mit dem Umweltamt abgestimmt, dass zur Stärkung des Biotopverbundes die empfehlende Pflanzliste um Nahrungs- und Entwicklungshabitate insbesondere für Bienen, Wespen und Tagfalter ergänzt wird.

Stellungnahme:

Eine Nachsuche zum Vorkommen der Zauneidechse 2017 hat lt. Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag S.7 keine Vorkommen im Plangebiet nachgewiesen. Bitte hierzu die Methodik der Erfassung (z. B. Häufigkeit der Begehung) zwecks Nachvollziehbarkeit und Aussagekraft näher erläutern.

Abwägung:

2016 fand die Hauptuntersuchung für Zauneidechsen ohne Nachweise statt (fünf Begehungen von April bis September 2016, Methodik siehe Umweltbericht). Darüber hinaus hat der Gutachter im Jahr 2017 bei Begehungen vor Ort drei zusätzliche Erhebungen durchgeführt (August – September, gleiche Methodik). Es konnten wieder keine Nachweise erbracht werden.

Stellungnahme:

Das Fledermausgutachten, das im Frühjahr 2018 erstellt werden sollte, wurde ebenfalls noch nicht vorgelegt und ist der UNB zur Prüfung nachzureichen.

Abwägung:

Die zur Fällung vorgesehenen Höhlenbäume wurden von dem Biologen Herrn T. Teige am 28.06.2018 auf mögliche vorhandene Lebensstätten von Fledermäusen untersucht. Die Untersuchung erfolgte am Tag und vom Boden aus unter Einsatz eines Endoskops. Im/am Baumbestand konnten keine Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse festgestellt werden. Es waren weder Tiere noch Spuren, wie z.B. Kot, vorhanden, die auf eine Nutzung der Höhlen durch Fledermäuse hinweisen.
Auch wenn keine direkten Nachweise von Fledermausquartieren erbracht werden konnten, sind die Höhlenbäume als potentielle Quartiermöglichkeiten anzusehen und es ist für jede wegfallende Baumhöhle Ersatz erforderlich.

Stellungnahme:

Um Konflikte mit dem § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, müssen Glasfassaden oder spiegelnde Fronten vogelsicher gestaltet und insektenfreundliche Lichtkonzepte vorgelegt werden. Die verwendete LED Beleuchtung sollte nur warmes Licht beinhalten und nur nach unten Licht abgeben. Weniger benötigte Beleuchtung kann z.B. durch Bewegungsmelder aktiviert werden. Beispiele und Anregungen für „*Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht*“ sind unter http://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf zu finden.
Um die Umsetzung zu gewährleisten, wird eine Textliche Festsetzung im B-Plan als notwendig erachtet.

Abwägung:

Es können nur fachliche Hinweise/ Empfehlungen in die Begründung aufgenommen werden.

Stellungnahme:

Insgesamt sind bestehende Strukturen bei der Planung stärker zu einzubinden und der wertvolle Baumbestand zu erhalten und zu integrieren. Besonders die wertgebenden alten Obstbäume, von denen viele als Höhlenbäume kartiert wurden, sind, auch wenn diese nicht über die BaumSchVO Berlin geschützt sind, aus naturschutzfachlicher Sicht besonders schützenswert als Nahrungs- und Bruthabitat für die ansässige Flora (Vögel, Insekten, Fledermäuse).
Der maximalen Überschreitung von 20 % für Nebenanlagen, Erschließung versiegelt (12654), mit Versickerung wird ebenfalls nicht zugestimmt, es ist nicht ersichtlich, inwiefern solch eine hohe Überschreitung notwendig sein sollte. Gibt es Vorgaben, nach denen Schulhöfe oder Sportplätze versiegelt sein müssen?

Abwägung:

Die Einbindung bestehender Strukturen, insbesondere des Baumbestandes wurde in die Aufgabenstellung des vorgesehenen Architekturwettbewerbes übernommen und ist ein Auswahlkriterium im Wettbewerbsverfahren.
Eine zumindest teilweise Versiegelung von Erschließungsanlagen, Schulhof und Sportanlagen ist erforderlich, um die Nutzbarkeit bei Schlechtwettersituationen (z.B. Stark-/ Dauerregen) zu gewährleisten. Gemäß Textfestsetzung Nr. 1 wird die mögliche Überschreitung der GFZ auf 20 %

begrenzt, d.h. eine maximale GRZ von 0,72 ist möglich. Dieses liegt deutlich unter der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO gesetzlich zulässigen Überschreitung u.A. durch Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,8.
Den Einwänden kann daher nicht gefolgt werden.

Stellungnahme:

Baumschutz
Auf der Karte Nr. 2 zum geschützten Baumbestand wird als Hinweis angemerkt, dass einige Bäume nach Aufstellung des B-Plan XV- 68b durch das Umwelt- und Naturschutzamt gefällt wurden. Das ist nicht korrekt, da das Naturschutzamt lediglich eine Zustimmung zur Fällung erteilt und das Straßen- und Grünflächenamt verkehrssichernde Maßnahmen in Eigenregie durchführt. Die beseitigten Bäume wurden außerdem in der Karte nicht eindeutig markiert (x). Des Weiteren sind auch keine Bäume mehr zum Erhalt geplant, dieser Umstand muss noch einmal genauer überprüft und ggf. angepasst werden.

Abwägung:

Die fehlerhafte Textstelle wird korrigiert.
Die inzwischen gefällten Bäume sind für das gegenwärtige Verfahren nicht von Relevanz. Das war lediglich eine Nebeninformation. Für die Berechnung des Eingriffs in den Baumbestand sind die nach aktueller Baumschutzverordnung geschützten Bäume, die außerhalb der Baugrenze des Thermalbades und der Fläche für Stellplätze (festgesetzter B-Plan) stehen.

Stellungnahme:

In der textlichen Begründung (S. 42-43) wird der Ausgleich über die Bilanzierung in Wertpunkten berechnet. Die Anzahl und Pflanzstärke der Ersatzbäume ergibt sich jedoch aus der Bewertung nach der BaumSchVO, welche sich nach dem Stammumfang und der Schadstufe des Baumes bemisst. Die Bilanzierung lässt sich daher nicht nachvollziehen, da die entsprechenden Angaben fehlen. Mit welcher Methode wurde die Anzahl der Ersatzbäume berechnet?

Abwägung:

Der Bestand der geschützten Bäume gemäß Baumschutzverordnung und die Berechnung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist dem Eingriffsgutachten zu entnehmen, das nachgereicht wird.
Die eingemessenen Bäume wurden im Jahr 2016 nach Baumschutzverordnung erfasst, bewertet und der Kompensationsbedarf ermittelt (Anzahl Bäume und notwendigen Pflanzqualitäten/StU für den Ersatz). Zwecks besserer Vergleichbarkeit erfolgte eine Umrechnung in Wertpunkte gemäß Leitfaden für die Eingriffsregelung im Land Berlin entsprechend der Stammumfänge der zu erbringenden Pflanzqualitäten.

Stellungnahme:

Da noch kein Entwurf für die Bebaubarkeit des Grundstückes vorliegt und fast die gesamte Fläche des B-Plangebietes pauschal für die Bebauung vorgesehen und im B-Planentwurf dargestellt ist und außerdem nicht alle relevanten Daten und Fachgutachten vorliegen, kann zu diesem Zeitpunkt keine abschließende naturschutzfachliche Aussage zu den geplanten Maßnahmen erfolgen.

Abwägung:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird keine Konkretisierung eines Hochbauentwurfs vorgenommen werden.

Bezirksamt Treptow-Köpenick Abteilung Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt - Umwelt- und Naturschutzamt, Fachbereich Umweltschutz

Stellungnahme:

Entsprechend der dem Fachbereich Umweltschutz des Bezirksamtes Treptow-Köpenick übertragenen Zuständigkeiten werden hinsichtlich der Planvorstellungen zum B-Plan XV-68b-1 folgende Hinweise und Bedenken geäußert:

Bodenschutz/Altlasten
In der Begründung werden folgende Fachgutachten benannt:
- Büro für Umweltplanung, Dipl.-Geologe Winfried Rück GmbH (2018): Orientierende Baugrunderkundung Schulzentrum Eisenhutweg zur Ergänzung der Untersuchungen vom 10.02.2003 in 12489 Berlin-Adlershof. Bericht-Nr. 01084 vom 23.02.2018, inkl. Anlagen.
- Büro für Umweltplanung, Dipl.-Geologe Winfried Rück GmbH (2017): Konzept zur Entwässerung. Vorplanung. Schulzentrum Eisenhutweg/Hermann-Dorner-Allee in 12489 Berlin-Adlershof. Stand: 04.08.2017.
- Büro für Umweltplanung, Dipl.-Geologe Winfried Rück GmbH (2010): Adlershof Projekt GmbH. Datenblatt Altlasten / örtliche Baulasten. Erstellt am 25.07.2006. 1. Ergänzung am 17.12.2006. 2. Ergänzung am 24.03.2010.
- Büro für Umweltplanung, Dipl.-Geologe Winfried Rück GmbH (2003): Orientierende Altlastenerkundung im Bereich zukünftiges Thermalbad. 12489 Berlin-Adlershof. Bericht Nr. 30062 vom 10.06.2003.

Ich würde darum bitten, mir diese Gutachten digital zur Verfügung zu stellen.

Abwägung:

Der Bitte wird entsprochen.

Stellungnahme:

Immissionsschutz
Auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan XV-68b-1 Bericht EIS 16.039.03 P Version 2 vom Akustiklabor Berlin (ALB) vom 20.02.2018 nehme ich in unserer Zuständigkeit für nicht genehmigungsbedürftige Anlagen wie folgt Stellung:

Im Bereich Eisenhutweg / Hermann-Dorner-Allee soll ein Schulzentrum mit einer Sporthalle und ungedeckten Sportflächen errichtet werden:
Im B-Plan Gebiet XV-68b-1 ist hier die außerschulische Nutzung der ungedeckten Sportanlagen relevant. Die Anordnung der Sportanlagen im Plangebiet steht aber noch nicht fest. Als Standort der nichtgedeckten Sportanlagen wird der nördliche Teil im Plangebiet angenommen (3-D Bild).
Gewerbliche nicht genehmigungsbedürftige Anlagen gibt es im B-Plan Gebiet XV-68b-1 nicht.

Als beispielhafte Nutzungen wurden für eine erste überschlägige Berechnung von zwei Tennisplätzen und einer Streetballanlage (Basketballkorb) ausgegangen. Für größere Anlagen wie Fußballfelder ist im Plangebiet kein Platz vorhanden.
Weiterhin wird davon ausgegangen, dass
-keine Lautsprecheranlagen beim Schul- und Vereinssport zum Einsatz kommen,
-beim Schulsport keine Zuschauer vorgesehen sind und bei den Vereinstrainingsstunden lediglich ca. 10 Zuschauer anwesend sind, die keine Feuerwerkskörper oder druckgasbetriebene Lärmfanfaren mitführen,
-die Fahrbewegungen der An- und Abfahrten überwiegend auf öffentlichen Verkehrs-flächen stattfinden werden,
-die Parkplätze sich auf öffentlichen Verkehrsflächen befinden werden und

-keine Flutlichtanlage installiert wird.

Die Nutzungszeiten werden in der Zeit an Werktagen von 08:00 Uhr bis 22:00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen von 09:00 bis 22:00 Uhr angenommen. Die maßgeblichen Beurteilungszeiten sind also die 2 stündigen Ruhezeitabschnitte von 20:00 Uhr bis 22:00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen auch von 13:00 bis 15:00 Uhr in der an den maßgeblichen Immissionsorten ein Richtwert von 55 dB(A) (allg. Wohngebiet) einzuhalten ist.

Den Ausführungen der schalltechnischen Untersuchung kann gefolgt werden. Die Angaben sind plausibel und können nachvollzogen werden.

Es berechnen sich im östlichen Wohngebiet bei einer durchgängigen Nutzung in den Ruhezeitabschnitten Beurteilungspegel von 43 dB(A) bis 46 dB(A). Es ist somit mit keinen unzumutbaren Störungen zu rechnen.
Die Berechnungen sind bei Bekanntwerden der geplanten Sportanlagen und deren genauer Standorte zu konkretisieren.

Die Ausführungen zum Gewerbelärm unter Punkt 5.3 (B-Plangebiete XV-58bb und XV-52) sind zu beachten.

Abwägung:

Die Ausführungen entsprechen den gutachterlichen Annahmen. Die Stellungnahme stützt die gutachterlich gezogenen Schlüsse. Ein weiterer Handlungsbedarf im Sinne planungsrechtlicher Regelungen ist nicht erkennbar. Sollte die Lage und Ausstattung der ungedeckten Sportanlagen feststehen, werden die bisherigen Annahmen erneut gutachterlich überprüft werden sofern eine deutliche Abweichung von den bisherigen Annahmen vorliegt.

Bezirksamt Treptow-Köpenick Abt.- Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung

Stellungnahme:

Verkehrliche Belange

1. Stellplätze für stationsbasierte Carsharing-Unternehmen und Elektrofahrzeuge vgl. Begründung zum B-Plan S. 81 Punkt 3

Der Sinn und Zweck (verkehrliche Notwendigkeit) von Stellplätzen für Carsharing-Unternehmen und Elektrofahrzeugen ist im Umkreis eines Schulzentrums nicht erkennbar, zumal hier eine Teilentwidmung erforderlich wäre. Solche Stellplätze werden auf Antrag eingerichtet, sofern der Bedarf erkennbar ist.

2. Lieferzone über öffentliches Straßenland vgl. Begründung zum B-Plan S. 81 Punkt 3

Grundsätzlich wird präferiert, dass der Wirtschaftsverkehr (Essenslieferung, Müllentsorgung usw.), der Hol- und Bringverkehr („Elterntaxi“) sowie der Rettungsweg (Berliner Feuerwehr) über das Gelände erfolgt und nicht durch Wegnahme von Parkständen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Grundstücksein- und ausfahrten baulich so angelegt werden, dass das Gelände problemlos befahren werden kann.

3. Geh- und Radwege vgl. Begründung zum B-Plan S. 4 Punkt 2.5

Die beschriebene Verteilungskonsequenz (Ausbau von 2 m breiten Radverkehrsanlagen gem. Koalitionsvereinbarung, siehe Verkehrsuntersuchung S. 8 Punkt 2.2) durch Wegnahme von Parkständen bzw. der Verringerung der Fahrstreifen wird kritisch gesehen. Es ist davon auszugehen,

dass der Verkehr sowie der Bedarf von Parkflächen mit der Weiterentwicklung des Gebietes zunehmen

Abwägung:

Es handelt sich bei den zitierten Textstellen um Empfehlungen des Verkehrsgutachters. Es obliegt dem Bezirk selbst, ob er diesen folgen will oder nicht, da er bei den Maßnahmen allein entscheidungsbefugt ist. Sollten Änderungen am Straßenprofil seitens des Plangebers beabsichtigt werden, würden diese nur im Einvernehmen mit dem Bezirk umgesetzt werden. Gegenwärtig (gemeint ist der Zeitpunkt der Abwägung der Behördenbeteiligung 2018) ist hier jedoch kein Handlungsbedarf erkennbar.

Stellungnahme:

Durch den Plangeber – SenSW ist unterstützend darauf hinzuwirken, dass die im Verkehrsgutachten und in der Begründung genannten Maßnahmen zur Verbesserung der ÖPNV-Anbindung, zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und zur Schaffung von Querungsmöglichkeiten für Zufußgehende umgesetzt werden.

Abwägung:

Es besteht diesbezüglich Konsens. Im Übrigen s. o.

Stellungnahme:

Landschaftsplanerische Hinweise:
S. 10: 3.6 Sonstige vom Bezirk beschlossenen Planungen
Bereichsentwicklungsplanung, Ergänzen: Uferkonzeption:
Teilplan der bezirklichen Bereichsentwicklungsplanung, Fachplan „Grün- und Freiraum“, Bezirksamtsbeschluss Nr. 496/16 vom 18.10.2016 und Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung Treptow-Köpenick Nr. 0066/06/17 vom 30.03.2017.
In unmittelbarer Nähe befindet sich der Teltowkanal. Aus dem Raum heraus sind Strukturen zu schaffen, die eine Zugänglichkeit des Uferbereichs ermöglichen und diesen attraktiver machen.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Begründung wird um den Passus ergänzt. Allerdings hat dies keine Auswirkung auf den Bebauungsplan, denn die Zugänglichkeit des Uferbereichs ist über Planfeststellung gesichert und bereits real entsprechend angelegt. Außerdem liegen die angesprochenen Flächen außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans.

Stellungnahme:

S. 24 (unter 2.1.1): Erholungsnutzung
Es fehlt der Bezug zum Landschaftspark Rudow-Altglienicke als wichtiger überörtlicher Grünverbindung über die Südfuge, deren Bestandteil der Bebauungsplan ist.
Der Hinweis auf den Teltowkanal als lineares Landschaftselement mit hohem Verknüpfungspotential fehlt ebenfalls.

Abwägung:

Der Umweltbericht wird ergänzt.

Stellungnahme:

S 8: STEP Klima
Es fehlt der Bezug auf Maßnahmen aus dem STEP Klima konkret, bspw. die Anpassung an den bestehenden bzw. in diesem Fall den Ziel- Stadtstrukturtyp bezogen auf die Anforderungen aus den stattfindenden Klimaveränderungen. Letztere sind als allgemeine Anforderungen an den Ort

zu formulieren, auch wenn sie teilweise über die Regelungsmöglichkeiten des B-Plans hinausgehen. Sie sind u.a. entscheidend für die weitere Planung z.B. hinsichtlich der Gebäudestellung, Flächenfreihaltung etc.

Abwägung:

Der Hinweis auf den „StEP Klima konkret“ führt zu einer Ergänzung der Begründung. Die Berücksichtigung der Anforderungen an den Ort kann eher im Rahmen des Wettbewerbs für den Schulneubau erfolgen, da der Bebauungsplan keine Vorgaben etwa für Gebäudestellung macht. Die Flächenfreihaltung ist durch die Nutzungsmaßvorgaben und Baugrenzen geregelt.
Im Rahmen der Durchführung des Wettbewerbs für den Schulneubau können weitere Vorgaben gemacht werden, die sich positiv auf das Klima auswirken, wie etwa eine helle Farbgebung der Gebäude. Planungsrechtlicher Vorgaben bedarf es nicht, da es sich um eine landeseigene Fläche handelt.

Bezirksamt Treptow-Köpenick Abteilung Schul- und Sportamt

Stellungnahme:

Nach den vorliegenden Unterlagen sollen bei der Realisierung des B-Planes XV-68b-1 (Hermann-Dorner-Allee / Eisenhutweg) eine Gemeinschaftsschule errichtet werden. Das Bauvorhaben liegt im Ortsteil Adlershof (Schulplanungsregion 4).

Der Bedarf an zusätzlicher, sozialer Infrastruktur im Gebiet Adlershof wurde durch das Schulamt frühzeitig erkannt. Dies schlägt sich in der Erfassung des Bedarfs, an einem Schulneubau im Gebiet Adlershof, bereits in der bezirklichen Schulentwicklungsplan (2016-2021) nieder. Aufgrund der Entwicklung der Bestandsbevölkerung sowie den entstehenden Wohnungsbauvorhaben in dieser Region, wurde der Bedarf einer 2-zügien Grundschule und einer 4-zügigen ISS mit gym. Oberstufe avisiert. Im Rahmen der weiteren Entwicklung wurde die Zügigkeit beider Bereiche bereits nach „oben“ korrigiert und auch von der zuständigen Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie anerkannt. Demnach soll eine Gemeinschaftsschule mit einer 3-zügigen Grundschule und einer 6-zügigen Sekundarstufe I und einer 4-zügigen Sekundarstufe II (gym. Oberschule) entstehen.
Die Errichtung der Gemeinschaftsschule ist mit dem Schulamt abgestimmt und ist zwingend erforderlich um die bezirkliche Versorgung mit ausreichend öffentlichen Schulplätzen in der Region sicherzustellen.

Abwägung:

Die Stellungnahme dokumentiert das Einvernehmen des bezirklichen Schulamtes mit der Planung einer Gemeinschaftsschule mit Grundschule und den Sekundarstufen I und II entsprechend der Stellungnahme sowie der erforderlichen Sportanlagen und unterstreicht die Dringlichkeit der Planung.

Stellungnahme:

Ich weise an dieser Stelle darauf hin, dass der geplante Schulneubau die aus der Bestandsbevölkerung entstehende Schulplatzbedarfe, sowie die aus Wohnungsbau-vorhaben entstehende Bedarfe (Stand Monitoring 2017!) aller Voraussicht nach decken kann. Die Größenordnung der geplanten Schule mit ihrer oben dargelegten Zügigkeit ist damit jedoch ausgereizt.

Der Schulneubau kann keine weiteren (neuen) aus Wohnungsbau erwachsenden Schulplatzbedarfe decken. Dies betrifft insbesondere das neue Wohnungsbauvorhaben W0901_265 Eisenhutweg 52-76 (SITAC) mit 600 WE.

Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die Planung. Der skizzierte weitere Bedarf kann nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV-68b-1 abgedeckt werden. Insofern hat die Stellungnahme keine Auswirkung auf den hier im Verfahren befindlichen Bebauungsplan.

Stellungnahme:

Der aus dem Wohnungsbauvorhaben erwachsende Bedarf an 72 Grundschulplätzen (0,5 Züge) kann nicht durch die Gemeinschaftsschule in Adlershof gedeckt werden.

Eine weitere Kapazitätserhöhung der Schule (Zügigkeit) ist an diesem Standort nicht möglich. Aus schulorganisatorischer Sicht kann einer weiteren Erhöhung der Zügigkeit nicht zugestimmt werden. Weiterhin ist fraglich, ob die vorhandene Grundstücksfläche alle Flächenbedarfe einer nochmaligen Anpassung entsprechen könnte.

Deshalb wird der vorliegende Bebauungsplan trotz sich prognostisch abzeichnender Fehlbedarfe auf Grund weiterer Wohnungsbauplanungen in diesem Gebiet, vollinhaltlich bestätigt.

Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die Planung.

Berliner Stadtreinigungsbetriebe (BSR)

Stellungnahme:

Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigungsbetriebe sowie Belange der Abfallbeseitigung bzw. Reinigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt.

Abwägung:

Keine Abwägung erforderlich.

BTB Blockheizkraftwerks- Träger- und Betreibergesellschaft mbH Berlin

Stellungnahme:

In den oben angegebenen Begründungen für den Bebauungsplan „XV-68b-1 (Gemeinschaftsschule)“ steht im Schriftwerk folgender Text auf Seite 105:
Stellungnahme:
Entsprechend des. Stellungnahmeersuchens wird mitgeteilt, dass die Wärmeversorgung über Fernwärmeleitungen der BTB mit einem Primärenergiefaktor von 0,24 innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes XV-68b-1, wie in der Begründung angegeben, erfolge. Anbei übersende werde ein Auszug aus unserem Leitungsbestand für dieses Gebiet übersendet.

Ich möchte Ihnen hiermit mitteilen, dass sich unser Primärenergiefaktor, der in dieser Stellungnahme mit 0,24 angegeben ist, auf den Wert 0,25 geändert hat. Ich hoffe, für Sie entstehen keine Unannehmlichkeiten durch die Aktualisierung der Angabe.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung entsprechend angepasst. Eine Auswirkung auf den Bebauungsplan ist damit nicht verbunden.

Berliner Verkehrsbetriebe (BVG)

Stellungnahme:

Stellungnahme Produktplanung
Aus Sicht von VBA-P gibt es folgende Hinweise zu verkehrlichen Belangen. Diese erfolgen in Anlehnung an die bereits im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung getätigten Hinweise:

Zu I.1. und I.2.5
Da der geplante Schulstandort, sowohl den Grundschulbedarf, als auch eine überregionale Oberstufe mit Gymnasialzweig enthalten soll, ist eine gute Verkehrsanbindung an den ÖPNV von essentieller Bedeutung. Das derzeit direkt am Plangebiet vorhandene Busangebot der Linie 160 mit einem 20-Minuten-Takt wird dann nicht mehr ausreichen, während die weiter genannten Buslinien 162 und 164, sowie die Straßenbahnhaltestelle Karl-Ziegler-Straße ca. 500 m bzw. 600 m von der Grundstücksgrenze entfernt liegen. Je nach Zugangssituation zu dem Schulstandort können sich die Entfernungsangaben jedoch auch noch erhöhen. Wichtig ist daher, dass diese „zusätzlichen" ÖPNV-Angebote ohne Umwege auch tatsächlich erreicht werden können und damit zur Verkehrserschließung mitberücksichtigt werden können.

Abwägung:

Die Hinweise werden den Wettbewerbsunterlagen für den Schulneubau beigefügt. Es besteht Konsens hinsichtlich der aufgeführten Inhalte. Allerdings kann der Bebauungsplan nur Regelungen innerhalb seines Geltungsbereichs treffen. Die angesprochenen Inhalte können nur außerhalb des Bebauungsplans geregelt und umgesetzt werden. Hierbei ist ein enges Zusammenwirken zwischen Bezirk, BVG und Schulbehörden erforderlich. Die gute und sichere Erreichbarkeit des zukünftigen Schulkomplexes ist ein prioritärer Belang, auch wenn er sich nicht unmittelbar im Bebauungsplan wiederspiegelt

Stellungnahme:

II.2.2.1 Verkehrserschließung
Die hier vorgeschlagene „interne fußläufige Durchwegung in Nord-Südrichtung ist auch vor dem Hintergrund der o.g. Erreichbarkeit der Straßenbahn in der Karl-Ziegler-Straße sehr zu begrüßen.

Abwägung:

Die Stellungnahme bestätigt den planerischen Ansatz, der im Rahmen des Wettbewerbs vollzogen werden muss.

Stellungnahme:

III. Abwägung zur Stellungnahme SenStadt VII B, S.92
Die Aussage, dass es „immerhin eine Buslinie" gibt, die direkt am Standort vorbeiführt ist nicht zielführend. Auch wenn es Zusagen seitens der BVG für ein verbessertes Taktangebot gibt, ist eine reine Buserschließung für einen großen Schulstandort immer problematisch. Hier stehen die betrieblichen Ressourcen – die insbesondere im morgendlichen Schülerverkehr berlinweit benötigt werden – nicht unendlich zur Verfügung. Insofern ist die von der Senatsverwaltung angesprochene zweite Zugangsmöglichkeit an der Johann-Hittorf-Straße zur Erreichung der leistungsstärkeren Straßenbahnstrecke von besonderer Bedeutung.

Abwägung:

Das Wort „immerhin" wird gestrichen.

Stellungnahme:

III.5
Die vorangegangenen Ausführungen sind auch unter der nachträglichen Erhöhung der Anzahl der Schulzüge zu sehen.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Stellungnahme Bereich Omnibus:

Vorsorglich weisen wir auf unseren Omnibuslinienverkehr in Ihrem Planbereich hin. Wir gehen davon aus, dass Ihre Arbeiten so ausgeführt werden, dass unsere dort verkehrenden Omnibuslinien während der gesamten Bauzeit planmäßig verkehren können und die Bedienbarkeit sowie Erreichbarkeit der Bushaltestelle, in unmittelbarer Nähe zu Ihrer geplanten Baumaßnahme, jederzeit gewährleistet ist. Sollten in diesem Zusammenhang Maßnahmen erforderlich werden, die den Omnibuslinienbetrieb beeinträchtigen, bitten wir Sie, Ihrerseits bei Umleitungen 12 Wochen bzw. bei Haltestellenverlegungen 10 Tage vor Baubeginn einen Ortstermin anzuberaumen.
Bitte setzen Sie sich mit unserem Herrn Zentara unter der Tel.-Nr.: 256 29618 (alternativ Hrn. Sonnenburg, 256-29144) in Verbindung.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, hat aber auf den Planinhalt keine Auswirkung.

Berliner Wasserbetriebe (BWB)

Stellungnahme:

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung haben die BWB zum Bebauungsplanentwurf mit Schreiben PB-C/PA vom 20.09.2016 eine Stellungnahme abgegeben. Diese hat auch weiterhin Bestand.

Abwägung:

Die Stellungnahme ist irreführend, da die damalige Stellungnahme nicht in Gänze den heutigen Ausführungen entspricht.

Stellungnahme:

Der Neubau einer Trinkwasserversorgungsleitung DN 100 im Eisenhutweg von der Straße am Flughafen bis Hausnummer 115 ist abgeschlossen.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung entsprechend ergänzt.

Stellungnahme:

In der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 2.6 Technische Infrastruktur steht, dass sich im Eisenhutweg eine Trinkwasserleitung DN 500 und eine Trinkwasserhauptleitung DN 600 befinden. Dies ist nicht korrekt. Im Eisenhutweg befindet sich nur eine Trinkwasserhauptleitung DN 600 der BWB, die die Trinkwasserversorgung des Plangebiets ermöglicht. Sie steht für Hausanschlüsse nicht zur Verfügung.

In der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 2.6 Technische Infrastruktur ist die Darstellung zum Thema Regenwasser fachlich nicht korrekt. Wir bitten um folgende Korrekturen:

Hermann-Dorner-Allee:
Im Straßenraum verläuft der Regenwasserkanal DN 1600 der BWB. Dieser steht für die Ableitung des Regenwassers aus dem Bebauungsplangebiet nicht zur Verfügung.

Eisenhutweg:
Im Straßenraum verläuft der Regenwasserkanal DN 800 der BWB. Dieser steht für die Ableitung des Regenwassers aus dem Bebauungsplangebiet nicht zur Verfügung.

In der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 2.6 Technische Infrastruktur ist im Eisenhutweg die Darstellung zum Thema Schmutzwasser fachlich nicht korrekt.

Abwägung:

Die Trinkwasserleitung DN 100 in der Hermann-Dorner-Allee ermöglicht die Trinkwasserversorgung des Plangebiets. Sollte diese für das Bauvorhaben nicht ausreichen, muss das Plangebiet zusätzlich von der Trinkwasserleitung DN 500 im Eisenhutweg über eine Trinkwasserleitung DN 100 oder DN 150 erschlossen werden.
Die Begründung wird entsprechend geändert. Der übrige Text entspricht der Stellungnahme.

Der Satz „Dieser steht für die Ableitung des Regenwassers aus dem Bebauungsplangebiet nicht zur Verfügung." wird jeweils klarstellend ergänzt.

Stellungnahme:

Zur Schmutzwasserableitung aus dem Bebauungsplangebiet steht nur der Schmutzwasserkanal zur Verfügung. In eine Abwasserdruckrohrleitung wird grundsätzlich nicht direkt eingeleitet.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung entsprechend überarbeitet.

Stellungnahme:

Wir bitten Sie, die Belange der BWB im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen. Sofern ein Bauvorhaben Neu- oder Umbauarbeiten an den Anlagen der BWB erforderlich macht, bitten wir den Investor frühzeitig mit uns Kontakt aufzunehmen.

Abwägung:

Es ist nicht erkennbar, dass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans weitere Beteiligungsverfahren erforderlich werden. Anders wird es sich bei der Umsetzung der Baumaßnahme verhalten

Stellungnahme:

Wir möchten darauf hinweisen, dass Neu- oder Umbaumaßnahmen an den Anlagen der BWB umfangreiche Objektplanungen erfordern können, unter Umständen auch die vorherige Aufstellung von hydraulischen Konzepten, welche auch mit der zuständigen Senatsverwaltung abzustimmen sind. Dies ist zeitlich zu berücksichtigen.

Die Vorlaufzeiten für die Planung und Genehmigung bis zum Baubeginn betragen für gewöhnlich mindestens zwölf Monate ab Vorlage aller dafür erforderlichen Voraussetzungen. Weiterhin sind Erschließungsinvestitionen bis zum März des Vorjahres bei den BWB anzumelden und deren Planung zu beauftragen.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird in 2018 noch keine Bautätigkeit für das Schulzentrum geben. Auf die Regelungen des Bebauungsplans haben die Hinweise keinen Einfluss.

Stellungnahme:

Die wichtigsten Voraussetzungen für den Planungsstart sind:
- Den BWB liegen die verbindlichen Erschließungspläne bzw. Um- oder Neubaupläne mit geplanten Geländehöhen vor.
- Sofern öffentliches Straßenland betroffen ist, liegen den BWB die erforderlichen Straßenbaupläne mit Zustimmung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamts vor.
- Sofern Neu- oder Bestandsbauten an das Trinkwasser- oder Abwassernetz angeschlossen werden sollen, liegen den BWB die erforderlichen Hausanschlussanträge mit den konkreten Bedarfsangaben vor.

Sofern die Kosten für die Neu- und Umbauarbeiten ganz oder teilweise vom Veranlasser zu tragen sind, liegt den BWB eine Kostenübernahmeerklärung oder ein Vertrag, mindestens aber ein Grünprüfungs- bzw. ein Objektplanungsauftrag, schriftlich vor.

Abwägung:

Gemeint ist wohl eher der konkrete Baustart, der hier nicht relevant ist. Insofern haben die Hinweise für die Planaufstellung keine Bedeutung.

IT-Dienstleistungszentrum ITDZ – Berlin
Sowohl die Stellungnahme als auch die Abwägung gleichen sich mit der aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung.

Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit (LAGetSi)

Stellungnahme:

Die Prüfung der übersandten Planungsunterlagen hat aus meiner Sicht keine Einwände oder konkrete Hinderungsgründe oder sonstige umweltrelevante Aspekte ergeben.
Aus dem Zuständigkeitsbereich des LAGetSi sind mir keine immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bekannt, die von dem Bebauungsplanverfahren betroffen wären.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG

Stellungnahme:

Die nbb GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftsersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung namens und im Auftrag der GASAG AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Bad Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH, der SpreeGas Gesellschaft für Gasversorgung und Energiedienstleistung mbH, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf (NHN) Gas mbH & Co.KG, der Rathenower Netz GmbH, der Netzgesellschaft Hennigsdorf Gas mbH (NGHGas), der Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.
Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu
Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.

Abwägung:

Die Hinweise sind bereits in der frühzeitigen Behördenbeteiligung gegeben worden und für den Bebauungsplan ohne Bedeutung.

Stellungnahme:

Im angefragten räumlichen Bereich befänden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck größer >4 bar.

Abwägung:

Gemäß beigefügter Karte befinden sich die genannten Leitungen ausschließlich im öffentlichen Straßenland. Dies ist bereits in der frühzeitigen Behördenbeteiligung geklärt worden.

Stellungnahme:

Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen

Abwägung:

Die medientechnische Versorgung des Plangebietes durch die Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen ist sichergestellt.
Da sich die genannten Leitungsabschnitte ausschließlich im öffentlichen Straßenabschnitt befinden, erübrigt sich eine Sicherung von Flächen für Leitungsrechte durch den Bebauungsplan. Hinsichtlich der Sicherung von Flächen für den Bereich der Tiefenanode gibt die Stellungnahme keine planungsrechtlichen Hinweise.

Stellungnahme:

Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist folgendes zu beachten bzw. in die weitere Planung einzuarbeiten:

Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.

Abwägung:

Die Hinweise haben für den Bebauungsplan keine Relevanz.

Stellungnahme:

Im räumlichen Gebiet der Anfrage plant die NBB, Leitungsbaumaßnahmen auszuführen. Ihre Arbeiten sind in der Planungsphase und vor Baubeginn mit der NBB-NP, Netzplanung, Herrn Wetzel, Tel.-Nr.: (030) 81876 1512, E-Mail: B.Wetzel@ nbbnetzgesellschaft.de, abzustimmen. Im Bereich der Tiefen/Flächen-Anode sind gesonderte Schutzmaßnahmen erforderlich, die mit der NBB, Herr Schumacher, Tel. (030) 81876 1745, Mobil (0170) 3342942, F.Schumacher@nbb-netzgesellschaft.de abzustimmen sind.

Abwägung:

Leider gibt die Stellungnahme weder Aufschluss über die angedachten Leitungsbaumaßnahmen noch darüber, ob der planungsrechtliche Umgang mit der Tiefenanode (z.B. Baugrenzen) zutreffend ist. Die rechtliche Sicherung ist bereits durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert. Demzufolge bedarf es keiner weiteren planungsrechtlichen Vorsorge mehr.

Stellungnahme:

Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.

Abwägung:

Beides ist nicht geplant.

Vattenfall Europe Business Services GmbH

Stellungnahme:

In dem betrachteten Gebiet befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen sowie die Netzstation der Stromnetz Berlin GmbH. Einen Plan mit den vorhandenen Anlagen erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben.
Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussage treffen.
Unsere Stellungnahme vom 30.09.2016 sowie die Ihnen übergebenen Planunterlagen sind weiterhin verbindlich.

Als fachlicher Ansprechpartner für Rückfragen steht Ihnen der Bereich Netzanlagenbau Berlin, Hr. Wiedemann, Tel.-Nr. 030 / 49 202 – 25 68 gern zur Verfügung. Bitte nennen Sie hierbei die Eingabenummer 11 80 35 78.

Die beigefügte „Richtlinie zum Schutz von 1 – 110kV Kabelanlagen“ sowie die „Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin“ und die „Allgemeinen Hinweise für Leitungsanfragen bei geplanten Bauvorhaben“ sind genau zu beachten.

Abwägung:

Die Prüfung der Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung hatte ergeben, dass sich die Kabelanlagen alle innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden.
Leider gibt die erneute Stellungnahme keinen Aufschluss darüber, ob Vattenfall hinsichtlich der Netzstation im Bebauungsplan der getroffenen Abwägung folgt. Die Netzstation ist ja bereits planungsrechtlich berücksichtigt worden.

Die Richtlinien und Hinweise sind bereits frühzeitig übermittelt worden, haben aber keine planungsrechtliche Relevanz.

Vattenfall Europe Wärme

Stellungnahme:

Den oben genannten Bebauungsplan haben wir hinsichtlich der Belange der Vattenfall Wärme Berlin AG geprüft.
In dem von Ihnen unmittelbar angefragten örtlichen Bereich ist kein Anlagenbestand der Vattenfall Wärme Berlin AG vorhanden.

Abwägung:

Die Stellungnahme macht keine Abwägung erforderlich.

Fazit

Planzeichnung/textliche Festsetzungen/

Es wird ein Hinweis auf den Genehmigungsvorbehalt nach § 9 Abs. 2 FStrG. aufgenommen, wonach Bauvorhaben im Bereich von 40 bis 100 m zur BAB A 113 der Zustimmung von SenUVK, Abt. V bedürfen.

Begründung

Die von der SenUVK gegebenen Hinweise werden an den Verkehrsgutachter weitergegeben bzw. in der Begründung ergänzt. Die seitens des Stadtentwicklungsamts des Bezirks Treptow-Köpenick gegebenen Ergänzungswünsche werden übernommen. Dies gilt auch für die Ergänzungen und Korrekturen der BWB in Bezug auf den Leitungsbestand und den Hinweis der BTB zum Primärenergiefaktor.

In die Pflanzliste werden die Änderungswünsche des Fachbereichs Naturschutz übernommen.

6 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Art und Weise der Beteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplans XV-68b-1 wurde in der Zeit vom 24.September 2019 bis einschließlich 1.November .2019 in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Dienstgebäude Württembergische Straße 6, durchgeführt. Während der Dienststunden Montag bis Donnerstag von 9.00 bis 17.00 Uhr sowie Freitag von 9.00 bis 16.00 Uhr sowie bei der WISTA.Plan GmbH Montag bis Freitag 9:00 bis 17:00 Uhr lag Bebauungsplan einschließlich Begründung und Umweltbericht und einschließlich der wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Zusätzlich bestand die Möglichkeit, den Bebauungsplanentwurf im Internet unter www.Stadtentwicklung.berlin.de/planen/b-planverfahren/ einzusehen und auch auf diesem Wege Äußerungen zu übermitteln.

Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch amtliche Anzeige am 13. September 2019 und in den Berliner Tageszeitungen „Der Tagesspiegel“ und „Berliner Zeitung“ vom 16. September 2019 hingewiesen.

Während der Beteiligungsfrist gingen insgesamt 4 Stellungnahmen ein, davon eine über das im Internetangebot bereitgestellte Formular.

Abwägung der Äußerungen im Einzelnen

Stellungnahme:

Die Sportanlagenflächen seien bei einer zusätzlichen Nutzung durch Vereinssport als Nebenflächen auf die GRZ anzurechnen. Die Prüfung, ob als Haupt- oder Nebenfläche zu berücksichtigen

sind erfolge im Genehmigungsverfahren anhand der konkreten Planung. Abweichende Regelungen treffe der Bebauungsplan nicht.
Die exemplarische Einordnung bestimmter Flächen (Sportanlagen, Schulhofflächen) in die Kategorien Haupt- und Nebenfläche i.S.v. § 19 BauNVO sei geeignet, rechtsfehlerhafte Entscheidungen herbeizuführen. Es werde daher angeregt, auf diese exemplarische Einordnung zu verzichten. Entsprechend werde angeregt, auf nachfolgende fett unterlegte Formulierungen zu verzichten:

Abschnitt II.2.2.3 (Seite 38f):
„Der Bebauungsplan XV-86b-1 setzt eine GRZ von 0,6 fest. ***Auf dieser Fläche sollen Schulgebäude, gedeckte und ungedeckte Sportanlagen sowie der Schulhof untergebracht werden****."*
Abschnitt II.4 (Seite 66)
„Der Bebauungsplan ermöglicht eine Bebauung von 21.190 m² (GRZ 0,6) mit fünf Vollgeschossen. ***Innerhalb dieser Flächen sollen Schulgebäude, Sporthallen, ungedeckte Sportanlagen (7.500 m² Mindestbedarfsfläche) und Schulhöfe untergebracht werden****."*
Abschnitt III.4.2 (Seite 72)
„Dies erfolgt durch Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6. Eine ‚GRZ von 0,6 entspricht –zum Vergleich- der Obergrenze für Mischgebiete nach BauNVO. Bei einer Größe der Gemeinbedarfsfläche von fast 35.320 m² resultiert daraus eine bebaubare Grundstücksfläche von 21.190 m². ***In dieser Fläche sind neben den Schulgebäuden und Sporthallen auch die ungedeckten versiegelten Sportanlagen entwurfsabhängig unterzubringen, d.h. alle Anlagen, die gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche relevant sind****."*

Abwägung

Aus der Stellungnahme ist nicht eindeutig erkennbar, was mit „abweichende Regelungen" gemeint ist. Der Bebauungsplan trifft mit der textlichen Festsetzung 1 eine Regelung, wonach die zulässige GRZ insbesondere durch Nebenanlagen bis zu 20 % überschritten werden darf. Es ist zutreffend, dass die Entscheidung über die Einordnung einzelner Anlagen in Haupt- und Nebenanlagen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgt. Die unten aufgeführten Ausführungen im Umweltbericht und Begründung haben lediglich erläuternden Charakter für die Öffentlichkeit. Um klarzustellen, dass die Aufzählung nicht abschließend ist, wird der Satz jeweils um „insbesondere" ergänzt und der Schulhof aus der Aufzählung gestrichen.

Stellungnahme:

Weder die Erschließung noch die Verkehrswegesicherheit erfordere zwingend Festsetzungen oder sonstige weitere Maßnahmen im Plangebiet. Die Planbegründung enthalte jedoch weiterhin Formulierungen, die den Eindruck erwecken, dass im Plangebiet zwingende Maßnahmen erforderlich seien. Auf nachfolgende Formulierungen sei zu verzichten, da ansonsten die Begründung des Bebauungsplans im Widerspruch zum Regelungsinhalt stünde:

Abschnitt II.2.2.1 (Seite 37)
„Im Bebauungsplan werden keine Konfliktminderungsmaßnahmen festgesetzt, aber Vorgaben an den Architekturwettbewerb formuliert. Demnach ist es zwingend erforderlich innerhalb der Gemeinbedarfsfläche zusätzlich eine interne fußläufige Parallelerschließung/ Durchwegung in Nord-Südrichtung vorzusehen. Diese könnte über den Schulhof führen und insgesamt möglichst flächensparend umgesetzt werden, d.h. sich im Rahmen der überbaubaren Grundstücksflächen befinden, sodass keine zusätzliche Inanspruchnahme von Grünflächen stattfinden müsste."
Abschnitt II.4 (Seite 67)

„Maßnahmen zur Verbesserung der Sicherheit des Schulweges wurden im Bebauungsplan nicht festgesetzt, sind aber zwingend erforderlich und im Rahmen des weiteren Planungsverfahrens aufzuzeigen (Vorgaben an den Architekturwettbewerb) und festzulegen“ Abschnitt III.3.3 (Seite 75)
„Im Rahmen der verkehrlichen Untersuchung ist festgestellt worden, dass der Gehweg entlang der Hermann-Dorner-Allee mit einer Breite von 2m bei Aufnahme des Schulbetriebs zu schmal sein wird und zu Konflikten mit dem unmittelbar angrenzenden Radweg führen wird. Um diese zu vermeiden ist es zwingend erforderlich, innerhalb der Gemeinbedarfsfläche eine zusätzlich interne fußläufige Erschließung/ Durchwegung in Nord-Südrichtung vorzusehen. Dies wird als Vorgabe für den Hochbauwettbewerb zu berücksichtigen sein. Alternativ ist im Laufe des Verfahrens zu prüfen, ob die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche der Hermann- Dorner- Allee geändert werden sollte.“

Abwägung

Der Bebauungsplan trifft keine Regelungen zur internen Organisation der Erschließung. Von daher stehen die genannten Formulierungen nicht im Widerspruch zu den Festsetzungen. Im Rahmen der zulässigen Versiegelung und der textlichen Festsetzung Nr. 4 können Flächen für die Anlage von Wegen in Anspruch genommen werden. Da es bei der Verbesserung der Verkehrssicherheit ausschließlich darum geht, das Schüleraufkommen/Verkehrsaufkommen für die Schule zu bewältigen und nicht Geh-oder Fahrechte für die Öffentlichkeit im Allgemeinen zu ermöglichen, bräuchte der Bebauungsplan auch weiterhin keine planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, wenn eine Wegeverbindung auf dem Gemeinbedarfsgelände angelegt werden müsste. Vorgesehen ist jedoch den öffentlichen Gehweg im Straßenraum zu verbreitern, indem der Radfahrweg auf den Parkstreifen als geschützter Radweg umverlegt wird. Die Begründung wird entsprechend angepasst und der Stellungnahme insoweit entsprochen.

Stellungnahme:

Dachbegrünungen seien nur eingeschränkt funktional, weil sie nur flugfähigen Insekten und bei ausreichendem Nahrungsangebot Vögeln dienen. Ein Ausgleich von Versiegelungen durch Dachbegrünung könne nur eingeschränkt anerkannt werden. Es sei sinnvoller, vorhandene Biotope, Freiflächen und belebte Bodenzonen zu erhalten und andere Nutzungen auf die Dächer zu verlegen.
Angeregt werde über reine Dachbegrünungen hinausgehend die multifunktionale Nutzung von Dächern (z.B. Dachbegrünung in Kombination mit Schulgartennutzung), um Bodenversiegelungen weitergehend zu vermeiden

Abwägung

Die Dachbegrünung ist als ökologischer Standard innerhalb der gesamten Entwicklungsmaßnahme eingeführt und umgesetzt worden. Bis zu 50% der Dachflächen können jedoch für andere Zwecke, etwa Solaranlagen oder technische Einrichtungen in Anspruch genommen werden. Es ist nicht nachvollziehbar, warum der Erhalt vorhandener Biotope (Trockenrasen), Freiflächen und belebter Bodenzonen Priorität haben soll und warum gerade die Schulgartennutzung nicht als eine solche Freifläche gelten soll. Die Festsetzungen werden nicht geändert.

Stellungnahme:

Bei eigenen Untersuchungen sei ein Vorkommen der Mückenfledermaus (Pipistrellus pygmaeus) im Bereich der Pappelreihe festgestellt worden. Die Bäume seien nochmals detailliert zu untersuchen und ihr Erhalt solle angestrebt werden. Ein Ausgleich durch Nistkästen sei nicht erfolgversprechend.

Abwägung

Die im Rahmen des B-Planverfahrens im Sommer 2018 durchgeführte Untersuchung hat keinen solchen Befund ergeben. Eine spätere Besiedlung der angesprochenen Pappelreihe kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Im Worst-Case-Sinne wird, trotz bisher fehlendem Untersuchungsbeleg von einem besetzten Sommerquartier ausgegangen. Ein Erhalt der Pappelreihe ist aufgrund des Platzbedarfs des Schulgebäudes nicht möglich. In Abstimmung mit der ONB sind für Verluste von besetzten Fledermausquartieren 4 Ersatznistmöglichkeiten zu schaffen. Da die Mückenfledermaus gemäß BfN-Datenbank für europäische geschützte Arten Sommerquartiere sowohl an Gebäuden als auch an Bäumen einrichtet und auch Fledermauskästen nutzt, werden vier Ersatznistmöglichkeiten am neu entstehenden Schulgebäude vorgesehen oder es werden für die Art Ersatzquartiere in einem neu im Landschaftspark entstehenden Fledermaushaus zur Verfügung gestellt.
Eine Inaussichtstellung bei Antrag auf Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 Pkt. 5 BNatSchG von den Verboten des § 44 Abs.1 BNatSchG für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans durch die untere Naturschutzbehörde des Bezirks Treptow-Köpenick liegt mit Datum vom 13. Juli 2020 vor.

Stellungnahme:

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung werde in der vorliegenden Form nicht anerkannt, weil die angerechneten Flächengrößen nicht nachvollziehbar seien (Ansätze von 8.026 m² bzw. 6.976 m², 2.279 m² bereits ausgeglichene, 2.077 m² noch auszugleichende Fläche für Trockenrasen) und Gutachten, auf die Bezug genommen wird, nicht vorlägen.

Abwägung

Das Eingriffsgutachten von Juli 2019 enthält Nachweise hinsichtlich der Flächengrößen. Demnach wurden bereits im Rahmen der Ausgleichskonzeption 2.279 m² im Landschaftspark Johannisthal ausgeglichen. Zur Kompensation verbleibt der gemäß dem geltenden Planungsrecht festgesetzten wertgleichen Ersatz für eine Fläche von 2.077 m² zur Anpflanzung von 13 Gemeinen Kiefern und 13 Traubeneichen. Diese Festsetzung kann jedoch auf Grundlage der aktuellen Festsetzungen nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-68b-1 vorgenommen werden. Damit führt der Vollzug des Bebauungsplans XV-68b-1 zu einer Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotopen.
Für eine artgleiche Kompensation auf externer Fläche verbleibt folgender Bedarf:
Herstellung von 2.077 m² Trockenrasen auf externer Fläche. Hierzu wurde bereits eine Absichtserklärung der betroffenen TrägerInnen für den Ausgleich auf einer definierten externen Fläche am Britzer Verbindungskanal unterzeichnet.
Dem Hinweis wird nicht gefolgt.

Stellungnahme:

Die Aussage in der Begründung, der Trockenrasen sei bereits im Rahmen der allgemeinen Ausgleichsmaßnahme für das Entwicklungsgebiet (B-Pläne XV 68a, XV-68a-1, XV-68b, 9-16) ausgeglichen, könne nicht nachvollzogen werden. Es liege kein Nachweis vor, wo genau der Ausgleich stattfand und ob die dauerhafte Pflege gesichert sei. Zur Nachvollziehbarkeit der Umsetzung der Maßnahmen werde um Übergabe des Konzeptes „Bausteine zur Ausgleichskonzeption - Gesamtbewertung des ökologischen Eingriffs in Natur und Landschaft für den Entwicklungsbereich“ gebeten.
Es werde darauf hingewiesen, dass der Ausgleich von Trockenrasen nicht durch Anpflanzung von Bäumen erfolgen könne. Die geplante Umsetzung von Flächen am Britzer Zweigkanal werde kritisch gesehen, weil die Entwicklung von Trockenrasen nährstoffarme und trockene Untergründe erfordere.

Abwägung

Das Konzept „Bausteine zur Ausgleichskonzeption - Gesamtbewertung des ökologischen Eingriffs in Natur und Landschaft für den Entwicklungsbereich“ kann Wista.Plan zur Verfügung stellen.
Im Umweltbericht wird explizit darauf hingewiesen, dass im Gegensatz zur Rechtslage bei der Festsetzung des Bebauungsplanes XV-68b der Ausgleich für Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope aktuell nur noch artgleich erfolgen kann. Insofern werden artgleiche Kompensationsmaßnahmen am Britzer Verbindungskanal vorgeschlagen. In 2018 fanden Begehungen am Britzer Verbindungskanal zusammen mit dem Naturschutzamt des Bezirks Treptow-Köpenick sowie mit der Biologin Dr. Hanna Köstler statt. Gemeinsam wurde empfohlen die Trockenrasen am Britzer Verbindungskanal zu kompensieren. Eine fachliche Einschätzung zur Eignung der Fläche am Britzer Verbindungskanal liegt somit vor. Eine Absichtserklärung zur Umsetzung der Ausgleichserfordernisse für Trockenrasen aus dem Bebauungsplan XV-68b-1 auf Flächen der öffentlichen Grünanlage südlich des Britzer Verbindungskanals im Bezirk Treptow-Köpenick zwischen dem Bezirksamt Treptow-Köpenick, vertreten durch das Amt für Umwelt und Natur und der Senatsverwaltung liegt ebenfalls vor.
Dem Hinweis wird nicht gefolgt.

Stellungnahme:

In der Aufzählung textlicher Festsetzungen (S. 11) sei die genannte Begrünung von Stellplätzen als ökologischer Standard hinfällig, weil mit der vorhergehenden Textfestsetzung Stellplätze ausgeschlossen worden seien.

Abwägung

Stellplätze sind in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Unzulässigkeit von Stellplätzen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2 bezieht sich nur auf die nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Stellungnahme:

Die textliche Festsetzung zur Begrünung von 30 % der Außenwandflächen sei analog zu Bäumen wie folgt zu ergänzen:

„… und sind bei Abgang bis zu drei Mal nachzupflanzen.“

Bei der Begrünung der Außenwandflächen sei eine Belastung durch chemisch verunreinigte Abwässer durch Verwendung unökologischer Baumaterialien im Dachaufbau zu vermeiden.

Abwägung

Die bisherige Formulierung „bei Abgang nachzupflanzen“ ist ausreichend und nicht auf das einmalige Nachpflanzen beschränkt. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Stellungnahme:

Die geplanten Mulden zur Regenwasserversickerung auf dem Schulgelände seien aufgrund der Unfallgefahr schwierig. Ein Rigolensystem diene oftmals nicht der Versickerung vor Ort, sondern nur zur gedrosselten Einleitung in das Abwassersystem, so dass wertvolles Wasser verloren gehe. Ein detailliertes Konzept zum Regenwassermanagement sei daher sinnvoll.

Abwägung

Ein Konzept zum Regenwassermanagement ist erst sinnvoll, wenn die Anordnung der Gebäude und versiegelten Flächen feststeht. Auf den Festsetzungsinhalt hat die Stellungnahme keinen Einfluss. Dieser Hinweis wird dem Bauherrn zur Kenntnis gegeben, berührt jedoch nicht die Festsetzungen durch den B-Plan.

Stellungnahme:

Eine Untersuchung von Florenschutzarten sei nachzuholen (u.A. Vorkommen der Gemeinen Grasnelke (Armeria maritima)

Abwägung

Zitat aus dem Umweltbericht S.30:

„Im Nachtrag zur Biotopkartierung 2016 wurde im Juni 2018 bei der Koordinierungsstelle Florenschutz (Stiftung Naturschutz Berlin) nach Nachweisen prioritärer Zielarten des Berliner Florenschutzprogramms im Bereich des Bebauungsplans XV-68b-1 gefragt.

Aus der Datenbank der Koordinierungsstelle Florenschutz (Stiftung Naturschutz Berlin) wurden folgende Nachweise von Vorkommen prioritärer Zielarten mitgeteilt:

1. Gemeine Grasnelke (Armeria maritima subsp. elongata), - Letzter Nachweis: 2005,

Bei einer Erfassung am 11.Mai 2016 wurde die Art jedoch nicht bestätigt. Kartiererin: Dr. Antje Jakupi.

2. Liegender Ehrenpreis (Veronica prostrata) - Letzter Nachweis: 2006,

Bei einer Erfassung am 11.Mai 2016 wurde die Art jedoch nicht bestätigt: Kartiererin: Dr. Antje Jakupi.

Am 14. Juni 2018 wurde von Dr. Hanna Köstler nochmals die gesamte Fläche des Bebauungsplans nach den beiden Zielarten abgesucht. Es konnte weder Armeria maritima subsp. elongata noch Veronica prostrata nachgewiesen werden.“.

Somit ist keine Nachkartierung erforderlich.

Stellungnahme:

Der Ausgleich für das Habitat bezüglich der Höhlenbäume (Obstbäume) sei detailliert mit Angabe der Örtlichkeit zu beschreiben.

Abwägung

Vorschläge zum ersatzweisen Ausbringen von Nistkästen an geeigneten älterer Bestandsbäume im LSG Landschaftspark Johannisthal liegen vor. Grundlage dafür waren eine Einschätzung zur Vitalität der Bäume und ein faunistisches Fachgutachten, das Einzelbaumbezogen Vorschläge zum Ausbringen von Vogelnist- und Fledermauskästen im erforderlichen Umfang macht.

Auf dem Abstimmungstermin am 12.11.19 stimmte das Naturschutzamt des Bezirks Treptow-Köpenick dem Kompensations-Vorschlag zu Baumhöhlen im Landschaftspark im Grundsatz zu.

Wista.Plan wird das Ergebnis des faunischen Fachgutachtens dem Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirks Treptow-Köpenick vorlegen.

Den Hinweisen wurde gefolgt

Stellungnahme:

Ein Ausgleich für den Verlust von Biotopverbundflächen (z.B für Blauflügelige Ödlandschrecke) könne nicht mit dem Ausgleich für Offenland- Arten (z.B. Neuntöter, Girlitz) kombiniert werden, weil die Umsetzung von Offenlandstrukturen nicht auf derselben Fläche realisierbar sei, auf der auch Trockenrasenstrukturen angelegt werden sollen.

Der Trockenrasenausgleich für den Verlust von Biotopflächen der Blauflügeligen Ödlandschrecke müsse separat zum Ausgleich geschützter Biotope erfolgen (§ 30 BNatSchG)

Abwägung

Bestandteil der rechtlich gesicherten Flächenkulisse für die Zielart des Biotopverbundes der Blauflügelige Ödlandschrecke ist der Landschaftspark Johannisthal (LSG und NSG). Er ist die maßgebliche Kernfläche. In seinem Umgriff werden die Lebensräume der benannten Zielarten in großem Umfang geschützt und gesichert. Er wird durch den Bebauungsplan XV-68b-1 nicht tangiert,

sondern wurde seinerzeit als Ausgleichsfläche für die Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/ Adlershof geschaffen (Sammelausgleichsmaßnahme).
Damit finden die genannten Zielarten des Biotopverbundes ihre Schwerpunktvorkommen in den optimierten Lebensraumsituationen des Landschaftsparks und erreichen ihre südliche Ausbreitungsgrenze in der Südfuge. Mit seinen gut 64 ha Fläche bietet der Landschaftspark eine ausreichende Größe für die beiden Zielarten und stellt die eigentliche Kernfläche des Biotopverbundes dar.
Der mit der Umsetzung des Bebauungsplans XV-68b-1 verbundene Habitatflächenverlust führt somit nicht zu einer Bestandsgefährdung der Zielarten des Biotopverbundes. Für diese Arten ist genügend Raum zum Ausweichen in Lebensräume im Landschaftspark gegeben.
Dem Hinweis wird nicht gefolgt.

Stellungnahme:

Die UNB Treptow-Köpenick habe in ihrer Stellungnahme vom 25.2.2018 mitgeteilt, dass der Ausgleich für Dorngrasmücke, Fitis, Neuntöter und Girlitz nicht im LSG Flugfeld Johannisthal erfolgen kann. Ein umfassendes Maßnahmenkonzept zum Ausgleich und Ersatz sämtlicher Eingriffe sei sinnvoll. Dieses sei nur bruchstückhaft ohne Flächenbezug aus der Begründung zu erlesen.

Abwägung

Nach dem 25.Februar 2018 fanden Abstimmungen mit der UNB Treptow-Köpenick hinsichtlich der Kompensation für Brutvögel statt. Im Ergebnis eines Termins am 12. November2019 soll im Bereich der Südfuge des Landschaftsparks Johannisthal eine ca. 1 ha große Teilfläche durch Strauchgehölzpflanzungen als Halboffenlandschaft entwickelt werden Eine entsprechende Ausführungsplanung mit Hinweisen zur dauerhaften Pflege (25 Jahre) und zum Monitoring wird erstellt und der UNB Treptow-Köpenick zur Zustimmung vorgelegt. Die Pflanzmaßnahmen sind für den Herbst 2020 vorgesehen.

Stellungnahme:

Die Untersuchungen zur Blauflügeligen Ödlandschrecke seien unvollständig, weil keine nachfolgenden Ergebnisse vorgelegt wurden. Hinsichtlich der Untersuchung zum Vorkommen von Zauneidechsen fehle es an Angaben zur Methodik, Anzahl der Begehungen, Tageszeiten etc.

Abwägung

Neben dem Umweltbericht wurde das artenschutzrechtliche Fachgutachten zur Untersuchung von Reptilien, Brutvögel und weitere europarechtlich geschützter Arten der Beteiligung der Öffentlichkeit vorgelegt. In diesem Fachgutachten sind die Methode, und Anzahl der Begehungen erläutert. Auf S. 31 des Umweltberichtes ist folgendes angegeben: „Zur Erfassung der Reptilien fanden fünf Begehungen von April bis September 2016 und zusätzliche Erhebungen im Jahr 2017 bei günstigen sonnigen und warmen Witterungsbedingungen statt“.
Es trifft zu, dass Trockenrasen potenzielle Lebensräume u.a. für die Blauflügelige Ödlandschrecken bietet. Wie erläutert ist der Landschaftspark Johannisthal (LSG und NSG) die maßgebliche Kernfläche. In seinem Umgriff werden die Lebensräume der benannten Zielarten in großem Umfang geschützt und gesichert. Er wird durch den Bebauungsplan XV-68b-1 nicht tangiert, sondern wurde seinerzeit als Ausgleichsfläche für die Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/ Adlershof geschaffen (Sammelausgleichsmaßnahme). Damit finden die genannten Zielarten des Biotopverbundes ihre Schwerpunktvorkommen in den optimierten Lebensraumsituationen des Landschaftsparks. Mit seinen gut 64 ha Fläche bietet der Landschaftspark unmittelbar angrenzend an den Bebauungsplan XV-68b-1 eine ausreichende Größe für die Zielarten der Blauflügeligen Ödlandschrecke. Die Trockenrasenfläche im B-Plan XV-68b-1 beträgt 8.026 m² und beläuft sich somit nur auf einen Bruchteil (0,01 %) der Fläche des Landschaftsparks ehemaliges Flugfeld Johannisthal.

Stellungnahme:

Für den Biotopverbund auf der B-Planfläche seien nur zwei Arten benannt. In umliegenden Kern- und potenziellen Kern- und Verbundflächen seien jedoch bis zu sechs weitere Arten betroffen (Feldhase, Tagfalter, Bienen, Feldheuschrecken, Webspinnen), die in die Betrachtung einzubeziehen seien.

Abwägung

Mit seinen gut 64 ha Fläche bietet der Landschaftspark eine ausreichende Größe für die Zielarten Feldhase, Tagfalter, Bienen, Feldheuschrecken und Webspinnen. Darüber hinaus ist der Landschaftspark über das LSG und NSG ehemaliges Flugfeld Johannisthal dauerhaft gesichert.

Stellungnahme:

Aus der Karte sei nicht ersichtlich, welche Bäume tatsächlich noch vorhanden sind und welche gefällt wurden. Die Bewertung der zu fällenden Bäume müsse nach BaumSchVO erfolgen. Diese Unterlagen seien nachzureichen.

Abwägung

Im Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen, 2017 wird unter Punkt 4.1.4 Schutzgüter Pflanze und Tiere vorgegeben, dass Einzelbäume durch Ermittlung eines Punktwertes pro Baum zu bewerten sind. Eine zusätzliche Kompensationsermittlung nach Baumschutzverordnung Berlin ist dann entbehrlich. Da darüber hinaus für das Planungsgebiet bereits Baurecht besteht, ist bei der Kompensationsermittlung nicht auf den Bestand sondern auf das zulässige Maß des bestehenden Baurechts abzuheben. Nur die Differenz zwischen dem bestehenden und dem darüber hinausgehenden, neu zu schaffenden Planungsrecht ist auszugleichen (§ 1a Abs. 3 BauGB).
Unter Berücksichtigung dieser rechtlichen Vorgaben erfolgte die Bewertung des Eingriffs in den Baumbestand.
Der Einwand ist nicht zutreffend.

Stellungnahme:

Die Notwendigkeit der maximalen Überschreitung von 20% durch Nebenanlagen

Abwägung

Wie in der Begründung ausführlich dargelegt, besteht ein sehr hoher Nutzungsdruck auf dem Plangebiet und zwar gerade für Nutzungen außerhalb der eigentlichen Gebäude (z.B. Sportanlagen, Schulhöfe, Wege). Dennoch nimmt der Bebauungsplan eine Beschränkung der gesetzlich in § 19 Abs. 4 BauNVO vorgesehenen Überschreitungsmöglichkeit von 50 % auf 20 % vor. Weitere Einschränkungen sind nicht möglich. Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

Stellungnahme:

Die Entwicklung des Schulstandortes werde zusätzlichen Nutzungsdruck für den angrenzenden Landschaftspark bewirken. Ausgleichsmaßnahmen für geschützte Arten und geschützte Biotope seien daher gegen jegliche andere Nutzung abzugrenzen. Die Erarbeitung eines Müllkonzeptes unter Einbeziehung der künftigen Nutzer sei sinnvoll.

Abwägung

Der Bebauungsplan kann nur Regelungen innerhalb seines Geltungsbereiches treffen. Es bleibt aber dem Bezirk vorbehalten, Konzepte für das Umfeld und die Parknutzung zu erarbeiten (Pflegekonzept) und umzusetzen.

Stellungnahme:

Die Geschwindigkeitsreduzierung in der Hermann-Dorner-Allee (30 km/h), die Einrichtung eines geschützten Radweges sei zu begrüßen. Die Stärkung des ÖPNV (Taktung, Verlegung der Linien im Busverkehr) sei anzustreben.

Abwägung

Die Stellungnahme zielt nicht auf den Festsetzungsinhalt des Bebauungsplans, bestätigt aber die vorgesehenen Maßnahmen.

Stellungnahme:

Es werde um Prüfung gebeten, ob die Integration einer Schwimmhalle (z.B. zusammen mit geplanter Sporthalle) möglich ist, da die ehemalige Schwimmhalle Rudower Chaussee weggefallen und das Thermalbad gestrichen worden ist.

Abwägung

Der Bitte kann nicht gefolgt werden, weil neben den für den Schulbetrieb erforderlichen Anlagen und Einrichtungen keinerlei Flächenreserven für eine öffentliche Nutzung wie einer Schwimmhalle im Geltungsbereich verfügbar sind.

Stellungnahme:

Durch die Anordnung von Tempo 30 auf den wichtigen Verbindungsstraßen werde der Verkehr blockiert. Als Puffer zu den Hauptstraßen seien zum Beispiel Bürobauten oder Parkplätze denkbar, so dass auf Tempo 30 verzichtet werden könnte.

Abwägung

Die geplante Gemeinschaftsschule erzeugt bereits einen sehr hohen Nutzungsdruck auf das Plangebiet, so dass für die Einrichtung einer Pufferzone zwischen den Hauptverkehrsstraßen und der Schule keine Flächen verfügbar sind.
Tempo 30 an Schulstandorten ist aus Gründen der Schulwegsicherung erforderlich und wird in Berlin zunehmend und nicht nur an Schulen angeordnet. Die Geschwindigkeit wird zwar verlangsamt, aber dadurch nicht der Verkehr blockiert.
Der Stellungnahme kann nicht gefolgt werden.

Stellungnahme:

Im Verkehrsgutachten werde der durch die Schule erzeugte ruhende Verkehr nicht berücksichtigt. Es werde nicht aufgezeigt, wie der aus dem Fortfall von Stellplätzen in der Herbert-Dorner-Allee und im Eisenhutweg und dem Stellplatzbedarf der Schulnutzung resultierende Bedarf gedeckt werden kann.

Abwägung

Stellplätze sind planungsrechtlich zwar nicht ausgeschlossen – mit Ausnahme auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen – sind aber bauordnungsrechtlich für die Schulnutzung nicht erforderlich und sollen nicht vorgesehen werden. Dies gilt nicht für die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze für Behinderte. Bei den Parkständen im öffentlichen Straßenraum handelt es sich nicht um Stellplätze im Sinne der Bauordnung. Über ihren Verbleib oder Wegfall kann der Bezirk nach eigenen Erwägungen entscheiden. Ein Kompensationserfordernis besteht nicht.

Stellungnahme:

Es sei zu erwarten, dass zahlreiche Eltern ihre Kinder mit dem Auto zur Schule bringen. Da hierfür Kurzzeitparkplätze fehlen werde durch Halten eine Spur der Hauptstraße blockiert.

Abwägung

Es trifft zu, dass zu diesem Thema im Verkehrsgutachten, das zur Öffentlichkeitsbeteiligung vorlag, noch keine Ausführungen enthalten waren. Der Abschlussbericht vom 10.06.2020 enthält jedoch auch eine Untersuchung dieses verkehrlichen Aspekts mit folgender Maßnahmenempfehlung: „Ausweisen vorhandener Parkstände im öffentlichen Straßenraum als Haltebereich für den Hol- und Bring-Verkehr in der Hermann-Dorner-Allee zwischen der Anbindung Johann-Hittorf-Straße und dem Straßenknick (Westseite, Platz für rund 20 Fahrzeuge vorhanden) und auf dem Eisenhutweg (Nordseite) auf Höhe des Schulstandortes (Platz für rund 20 Fahrzeuge vorhanden).“ Eine Blockade der Hauptstraße ist demnach nicht zu befürchten.
Der Stellungnahme ist insofern bereits entsprochen worden.

Stellungnahme:

Im Verkehrsgutachten fehle es an Aussagen, wie die Probleme des mit dem Stellplatzverlust einhergehenden Parksuchverkehr gelöst werden können.

Abwägung

Nennenswerter Parksuchverkehr findet in der Hermann-Dorner-Allee nicht statt. Bisher wurden Parkstände vorrangig von dauerhaft abgestellten LKW genutzt. Eine zusätzliche Untersuchung ist nicht erforderlich.

Stellungnahme:

Nach dem Baugesetzbuch solle ein Bebauungsplan sozialverträglich sein bzw. es solle ein Ausgleich zwischen den verschiedenen Interessen gefunden werden. Die vorgelegte Verkehrsplanung gehe eindeutig zu Lasten des KFZ-Verkehrs, der Anlieger und der angrenzenden Wohngebiete. Der Bebauungsplan erfülle daher nicht die Anforderungen des Bebauungsplans nach einem Interessenausgleich.

Abwägung

Der Wegfall von Kfz-Stellplätzen im öffentlichen Raum ist kein sozialer Belang, der sozialverträglich ausgeglichen werden sollte. Es besteht keinerlei rechtlicher Anspruch darauf, private Fahrzeuge im öffentlichen Raum abstellen zu dürfen. Umgekehrt beanspruchen privat genutzte Parkflächen einen öffentlichen Raum, der auch anderen Nutzungen vorbehalten sein könnte.

Die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden und Stellen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan XV-68b-1 in der Zeit vom 24. September 2019 bis einschließlich 1.November 2020 in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Dienstgebäude Württembergische Str. 6, Montag bis Donnerstag von 9:00 bis 17:00 Uhr sowie Freitag von 9:00 bis 16:00 Uhr; Tel 90139 4209 sowie bei der WISTA.Plan GmbH, Rudower Chaussee 19, Tel: 6392 3926, Montag bis Freitag von 9:00 bis 17:00 Uhr erfolgte per e-mail bzw. mit Schreiben vom 23.09.2019 an 42 Behörden, Institutionen, hausinterne Stellen oder sonstige Fachämter.
Während der Beteiligungsfrist bzw. kurz danach gingen insgesamt 15 Stellungnahmen ein.

Von den 15 teilnehmenden Stellen haben 7 Stellungnahmen keine Auswirkungen bzw. wurden aufgrund wiederholender Äußerungen bereits in einer vorlaufenden Verfahrensphase berücksichtigt

Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft

Stellungnahme:

Bei Festsetzung der GRZ würde eine Bezugnahme des B-Plans auf die Zuordnung der Freianlagen zu Konflikten bei der Umsetzung des Freiflächenprogramms führen. Auf entsprechende Formulierungen im B-Plan solle verzichtet werden.

Abwägung

Die Stellungnahme ist nicht nachvollziehbar. Das Steuerungsinstrument der zulässigen GRZ in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 ist erforderlich, um angesichts des hohen Nutzungsdrucks auf den Standort eine Vollversiegelung ausschließen zu können. Die Festsetzungen bieten auch eine verlässliche Grundlage für die Eingriff- Ausgleichbilanzierung. Unversiegelte Flächen sind etwa für Baumpflanzungen, Begrünung und Versickerung erforderlich. In der Begründung ist dargelegt, dass bei der Geltungsbereichsgröße von rd. 35.320 m² nur knapp 9.900 m² Freiflächen (28 % des Geltungsbereichs) außerhalb der Zulässigkeit der GRZ von 0,6 mit rd. 21.190 m² und der Zulässigkeit der weiteren Versiegelung von 4.240 m² im Rahmen der textlichen Festsetzung Nr. 1 verbleiben. Es ist nicht erkennbar, dass dadurch Konflikte bei der Umsetzung des Freiflächenprogramms entstehen, vielmehr werden Lösungen durch Mehrfachnutzungen und Synergieeffekte zwischen den Schultypen zu suchen sein. Die inhaltliche Zuordnung einzelner Anlagen des Schulkomplexes bezüglich der Anrechenbarkeit auf die GRZ erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Auf die Festsetzungen wird nicht verzichtet.

Stellungnahme:

Die Vorgabe einer zwingend erforderlichen fußläufigen Parallelerschließung/ Durchwegung werde von SenBJW aus schulorganisatorischen Gründen abgelehnt und würde auch eine nicht gewollte Beschränkung des durchzuführenden Wettbewerbs bewirken.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die genannte Formulierung im Umweltbericht entspricht nicht mehr dem Stand der Abstimmung und wird überarbeitet. Der Bebauungsplan selbst trifft keine Regelungen zur internen Organisation der Erschließung. Vorgesehen ist vielmehr, den Gehweg zu verbreitern, indem der Radfahrweg auf den Parkstreifen der Hermann-Dorner-Allee verlegt wird. Da sich der Straßenraum nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet, hat die Stellungnahme keinen Einfluss auf den Festsetzungsinhalt. Die Begründung wird aber entsprechend der mit dem Bezirk verabredeten Lösung angepasst und der Stellungnahme wird insoweit entsprochen.

Stellungnahme:

Es sei zu berücksichtigen, dass es sich vorliegend um die Planung und Errichtung eines öffentlichen Gebäudes handelt, so dass Regelungen, die im Fall eines privaten Investors erforderlich wären, hier nicht zum Tragen kommen. Hieraus ergebe sich, dass erforderliche verkehrliche Maßnahmen von den jeweils zuständigen Stellen des Landes Berlin durchzuführen seien.

Abwägung

Dem Hinweis wird gefolgt. Er hat keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. IV, Verkehr

Stellungnahme:

Es werde nochmals auf die ungenügende, allein auf Busverkehr beschränkte ÖPNV-Anbindung des geplanten Schulstandortes hingewiesen. Trotz geplanter Angebotsverbesserungen werde es auf bestimmten Relationen zu Kapazitätsengpässen/ Überfüllungen kommen. Aus diesem Grund werde dem Vorschlag im Verkehrsgutachten gefolgt, durch gestaffelte Schulanfangszeiten den

Schulbeginn zeitlich zu entzerren, um damit eine Reduzierung von Verkehrsspitzen am Morgen zu erreichen. Dieser Ansatz solle nach Möglichkeit verbindlich festgelegt werden.

Abwägung

Die Organisation des Schulbetriebes ist Aufgabe der Schule und kann im Bebauungsplan nicht geregelt werden.
Schulorganisatorische Maßnahmen können in einem Bebauungsplan nicht verbindlich festgesetzt werden. Der Vorschlag gestaffelter Schulanfangszeiten ist durch den Schulträger bei der Konzipierung des Schulbetriebes zu prüfen.
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er hat keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans

Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abteilung Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung - Stadtentwicklungsamt, FB Stadtplanung

Stellungnahme:

In der Begründung zum Bebauungsplan seien im Kapitel Stadtentwicklungsplanung (4.4) die aktuellen Stände (StEP Zentren 2030 u.a.) anzupassen.
Zum Planwerk Südostraum sei der Stand zu ergänzen.

Abwägung

Die Begründung wird entsprechend angepasst:
StEP Zentren: Aktualisierung wie folgt: Beschluss des Senats vom 12.3.2019
StEP Verkehr, StEP Klima, StEP Wohnen, StEP Wirtschaft: Keine Anpassung erforderlich
Die Begründung wird bezüglich Planwerk Südostraum ergänzt („Stand Juni 2009“)

Stellungnahme

Es sei versäumt worden, entsprechend der Auswertung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs.2 BauGB den Umweltbericht (Pkt 2.2.1 Erholungsnutzung) nach folgender Maßgabe zu ergänzen:
Es fehlt der Bezug zum Landschaftspark Rudow-Altglienicke als wichtiger überörtlicher Grünverbindung über die Südfuge, deren Bestandteil der Bebauungsplan ist. Der Hinweis auf den Teltowkanal als lineares Landschaftsbild mit hohem Verknüpfungspotential fehlt ebenfalls.

Abwägung

Die Stellungnahme geht fehl. Die genannten Ergänzungen wurden in der Begründung des Bebauungsplans im Umweltbericht eingefügt.

Stellungnahme:

Der Absatz Infrastrukturkonzept 2015 müsse in das Kapitel BEP verschoben und wie folgt überarbeitet werden:
Soziales Infrastrukturkonzept

> *Soziales Infrastrukturkonzept SIKo 2016 (Stand Dezember 2017) Treptow-Köpenick*
> *Die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Treptow-Köpenick von Berlin hat das Soziale Infrastrukturkonzept SIKo 2016 (Stand Dezember 2017) am 16. Mai 2019 als fachlichen Teilplan der Bereichsentwicklungsplanung beschlossen (Drs-Nr. VIII/0618).*
> *Schwerpunkte des SIKo 2016 sind die Aktualisierung des Datenstandes und die Flächensicherung für die als Folge des immensen Wohnungsbaus benötigte soziale und grüne Folgeinfrastruktur.*
> *Schlusssatz: Der hier vorgelegte Schulstandort entspricht der bezirklichen Konzeption und ist im SIKo 2016, Stand Dez. 2017, vermerkt.*

Abwägung

Der Wortlaut in der Begründung entsprach der Stellungnahme des Bezirks vom 6.10.2016. Die Begründung wird entsprechend der erneuten Stellungnahme geändert. Die Stellungnahme stützt den Standort.

Stellungnahme:

Zum Themenbereich Verkehr sei folgendes zu berücksichtigen:
Im überarbeiteten Gutachten von 14.08.2019 seien auf Seite 14 die Schnitte der Hermann-Dorner-Allee anzupassen. Die Regelbreite eines KFZ-Streifens betrage 3,25 m. Darzustellen seien auch eine Umgestaltungsvariante in der die im Bestand vorhandenen Parkspuren durch Radfahrstreifen, zusätzlich gesichert mit Sicherheitspollern, ersetzt werden. Die so angeordneten Radfahrstreifen seien wesentlich einfacher in den angrenzenden Knotenpunkt Eisenhutweg / Rudower Chaussee / Hermann-Dorner-Allee einzugliedern, als beispielsweise einseitig geführter Zweirichtungsradweg.
Zu unterstreichen sei das von den Gutachtern festgestellte Erfordernis der Angebotsverbesserung im ÖPNV. Dies sei besonders für den Bereich Altglienicke hervorzuheben, da dieser Bereich, wie in der Verkehrsuntersuchung beschrieben kaum von den kurzfristig geplanten Angebotsverbesserungen der BVG profitiere.

Abwägung

Die gezeichneten Schnitte der Herrmann-Dorner-Allee wurden im Rahmen der Überarbeitung entsprechend den fachlichen Anforderungen angepasst.
Die Umgestaltungsvariante durch einen gesicherten Radfahrstreifen ist dargestellt, die Regelbreite angepasst.
Es sind bereits Abstimmungsgespräche mit der BVG zur Verbesserung des ÖPNV Angebots geführt worden. Die BVG wird ein Buslinienkonzept erarbeiten. Da das Land Berlin Besteller der BVG-Leistungen ist und ein eigenes Interesse am Funktionieren der öffentlichen Verkehrserschließung hat, kann davon ausgegangen werden, dass bis zur Aufnahme des Schulbetriebs, die zusätzliche Kapazität bereitgestellt sein wird. Planungsrechtlich ist jedoch keine verbindliche Regelung möglich.
Den Hinweisen wird gefolgt.

Stellungnahme:

In Kap. 2.1 (Gebietsentwicklung) sei die Bautätigkeit zu aktualisieren.

Abwägung

Das Kapitel wird aktualisiert, kann aber aufgrund der fortlaufenden Bautätigkeiten immer nur eine Momentaufnahme abbilden.

Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abteilung Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung - Stadtentwicklungsamt, FB Bau- und Wohnungsaufsicht

Stellungnahme:

In der Planunterlage fehlen Höhenbezugspunkte, die aufgrund der Tieflage gegenüber dem Straßenniveau bei der Beurteilung einer möglichen Geländeaufschüttung hilfreich seien.

Abwägung

Die Planunterlage enthält Höhenangeben aus denen die grundsätzlichen Geländeunterschiede zu entnehmen sind. Weitere Höhenbezugspunkte können im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren aus verwaltungsinternen Daten (ALKIS) oder einzureichenden Vermessungsunterlagen entnommen werden, zumal zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch gar nicht feststeht, wie die Gebäudeanordnung sein wird.

Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abteilung Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung - Stadtentwicklungsamt, FB Vermessung

Stellungnahme:

Die Planunterlage sei nicht aktuell (April 2016). Es fehle die Darstellung der Gemarkungs- und Ortsteilgrenzen sowie Grundstücksnummern.
Da die Bezeichnung „Landschaftspark Johannisthal“ Bestandteil der Geltungsbereichsbeschreibung ist, müsse diese auch in der Planunterlage eingetragen sein.
Es fehle die Bezeichnung der an den Geltungsbereich angrenzenden Flurstücke 7564 und 7540.
Die Straßenbäume im Eisenhutweg seien nicht dargestellt.
Darstellungen (z.B. Bäume) aus anderen Karten und Plänen, die über den Inhalt der Kartengrundlage Flurkarte hinausgehen seien ebenso als Planunterlage mit anzugeben (z.B. Ergänzungsmessung vom/ durch).
Die Darstellungen in der Planunterlage stimme teilweise nicht mit der Zeichenerklärung der Planunterlage überein (z.B. Baumsignaturen).
Das Festsetzungsdatum des westlich angrenzenden Bebauungsplans XV-68b mit 26.01.2004 sei falsch. Der Plan sei am 16.05.2006 festgesetzt worden.
Das Festsetzungsdatum des südlich angrenzenden Bebauungsplans XV-53b mit 15.07.2006 sei falsch. Der Plan sei am 23.06.2006 festgesetzt worden.
In der Planzeichnung sei die Baugrenze überbestimmt bemaßt.

Abwägung

Das Vermessungsamt hat im Rahmen der Behördenbeteiligung keine Stellungnahme abgegeben. Die nunmehr gegebenen Hinweise sind zutreffend, berühren aber nicht die Bestimmtheit und den Festsetzungsinhalt des Bebauungsplans. Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit des Bebauungsplans ist durch den ÖbVI am 14.8.2019 bescheinigt worden.
Als redaktionelle Änderung werden im Original der Planzeichnung handschriftlich die fehlerhaft angesetzten Festsetzungsdaten der angrenzenden Bebauungspläne und die fehlende Bezeichnung des Landschaftsparks nachgetragen. Die Eindeutigkeit der Lage des Gebiets ist aus der Übersichtskarte erkennbar. Eine entsprechende Planskizze war auch Gegenstand der amtlichen Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung vom 13. September 2019, so dass die Anstoßwirkung immer gegeben war.
Den Hinweisen wird gefolgt.

Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abteilung Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung - Stadtentwicklungsamt, FB Tiefbau

Stellungnahme:

Bezüglich der im Verkehrsgutachten benannten notwendigen baulichen Maßnahmen für Fußgänger und Radfahrer in der Hermann-Dorner-Allee werde einer Veränderung des mit GA-Mitteln realisierten Straßenquerschnittes nicht zugestimmt. Es werde vorgeschlagen, den vorhandenen Gehweg zu Lasten des Schulgrundstückes zu verbreitern.

Abwägung

Die Stellungnahme steht nicht im Einklang mit den im Vorfeld zur Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgten Abstimmungen unter Beteiligung des FB Tiefbau. Demnach wurde eine Entscheidung zur Variante der Veränderung des Bestandsquerschnittes getroffen. Mit dieser Veränderung des Straßenquerschnitts wird bewirkt, dass im Bereich der für die Schule notwendigen Abschnitte keine

Reduzierung zu Lasten des Schulgrundstücks erfolgt. Der Radweg entlang der künftigen Schule soll auf den derzeitigen 2 m breiten Parkstreifen verlegt und der bisherige Radweg zurückgebaut und als Gehweg genutzt werden. Diese Variante wurde von den Teilnehmenden des Bezirksamtes und den Senatsverwaltungen bevorzugt und verabredet, dass eine vertiefende Ausführungsplanung durch die WISTA.Plan in Auftrag gegeben wird. Auf dieser Basis soll die Finanzierung der Maßnahme vom Bezirk getragen werden. Hierzu wird er die Anmeldung von Investitionsmaßnahmen veranlassen. Auswirkung auf die GRW Förderung werden durch diese Veränderungen nicht hervorgerufen, da die Zweckbestimmung der Straße als Erschließung der anliegenden Gewerbegrundstücke gewahrt bleibt.
Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Berliner Wasserbetriebe (BWB)

Stellungnahme:

Es werde um nachfolgende Korrekturen in der Begründung zum Bebauungsplan (Pkt. 3.4, technische Infrastruktur) gebeten:

- Regenwasser, Hermann-Dorner-Allee
  Im Straßenraum verlaufe der Regenwasserkanal DN 1600 der BWB. Er stehe für die Ableitung des Regenwassers aus dem Bebauungsplangebiet nicht zur Verfügung
- Trinkwasser, Eisenhutweg
  Im Straßenraum befinde sich eine Trinkwasserhauptleitung DN 600 der BWB, die die Trinkwasserversorgung des Plangebietes ermögliche. Sie stehe für Hausanschlüsse nicht zur Verfügung.

Abwägung

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Fazit

Planzeichnung/textliche Festsetzungen
Die Hinweise aus dem Beteiligungsverfahren haben die genannten lediglich redaktionellen Änderungen der Planzeichnung und keine Änderungen der textlichen Festsetzungen zur Folge.

Begründung

Die Begründung wird in Einzelpunkten wie vorstehend dargelegt geändert bzw. konkretisiert.

Der Verfahrensschritt führte zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfs.

B. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

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

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 6. Dezember 2017 (GVBl.S.664)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Berliner Wassergesetz (BWG) in der Fassung vom 17. Juni 2005, zuletzt geändert durch Art. 27 des Gesetzes vom 2. Februar 2018 (GVBl. S. 160).

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

D. Gesamtkosten

Kosten: B-Planverfahren ca. 142.287 €
Kosten: Schulneubau ca. 106. Mio. €

E. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit der Länder Berlin und Brandenburg
keine

F. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung
a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben
Kosten Bebauungsplanverfahren

Kosten für den B-Plan	26.253,00 €
Prüfung ÖbVI	730,00 €
Zeitungsveröffentlichungen	10.081,00 €
Fachgutachten	106.223,00 €
	142.287,00 €

Diese benötigten Mittel werden aus dem Treuhandvermögen der Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/ Adlershof“ finanziert.

Die Finanzierung des Schulneubaus im Rahmen der Berliner Schulbauoffensive wurde vorerst durch die Aufnahme in die Investitionsplanung 2018-2022 des Landes Berlin unter Kapitel 2710, Sammeltitel 70700 und 70800 gesichert. Mit der Übernahme des Vorhabens

durch die HOWOGE wird die Finanzierung über eine Kreditaufnahme der HOWOGE erfolgen. Die Kosten für die Infrastrukturmaßnahme wurden in einer Höhe von 106,0 Mio. € bei der Prüfung des Bedarfsprogramms festgestellt.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: keine

G. Flächenmäßige Auswirkungen

Der Bebauungsplan umfasst einen Geltungsbereich von 3,53 ha.

H. Auswirkungen auf die Umwelt

Es besteht ein zusätzlicher Eingriff gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes XV-68b in Natur und Landschaft. Die Eingriffe in den vorhandenen Trockenrasen werden am Britzer Zweigkanal vollständig ausgeglichen.
Die Belange des Artenschutzes – für 3 geschützte Vogelarten werden in unmittelbarer Nähe Brutstätten angeboten, werden berücksichtigt. Die vorhandenen Baumhöhlen, die als potentielle Fledermausquartiere und als Nistplätze für Baumbrüter zu betrachten sind, werden im Ostteil und der Südfuge des Landschaftsparks jeweils1:1 ausgeglichen. Im Nachhinein gesichtete Fledermäuse, die aber nicht die nicht den Baumhöhlen, sondern dem Pappelbestand zugeordnet werden, werden bei nachgewiesenem Bedarf ebenfalls ausgeglichen. Eine Inaussichtstellung bei Antrag auf Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 Pkt. 5 BNatSchG von den Verboten des § 44 Abs.1 BNatSchG für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans durch die untere Naturschutzbehörde des Bezirks Treptow-Köpenick liegt mit Datum vom 13. Juli 2020 vor.

Berlin, den 16. März 2021

Der Senat von Berlin

Michael Müller	Sebastian Scheel
.....	.....
Regierender Bürgermeister	Senator für Stadtentwicklung und Wohnen

Anlagen zur Vorlage an das Abgeordnetenhaus

Textliche Festsetzungen
Pflanzliste
Planzeichnung

Anhang 1

Textliche Festsetzungen Bebauungsplan XV-68b-1

1. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 20 vom Hundert überschritten werden.

2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen, Tiefgaragenrampen, Müllabstellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung unzulässig.

3. Auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind für das anfallende Niederschlagswasser Versickerungssysteme anzulegen, sofern wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen. Die Versickerungsanlagen sind zu begrünen.

4. Auf den Flächen für den Gemeinbedarf ist eine Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind bei 50 vom Hundert der Flächen unzulässig.

5. Ebenerdige Stellplatzflächen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und zu erhalten.

6. Auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° auszubilden und extensiv zu begrünen. Die Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für Solaranlagen, technische Einrichtungen und Belichtungsflächen, sofern diese nicht mehr als 50 vom Hundert der Dachflächen einnehmen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

7. Auf den Flächen für den Gemeinbedarf ist pro 350 m² angefangener Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume sowie die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5 zu pflanzenden Laubbäume einzurechnen.

8. Bei Gebäuden sind 30 vom Hundert der Außenwandflächen mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen und bei Abgang nachzupflanzen.

9. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zulässig. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeldioxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffes vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.

10. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile auf der Fläche für den Gemeinbedarf resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R`w,res) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von

- 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,
- 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen

  nicht überschritten wird.

  Die Bestimmung der erf. $R'_{w,res}$ erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 4. Februar 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von der Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel außen für den Tag $L_{r,T}$ und für die Nacht $L_{r,N}$ sind für Straßen gemäß § 3 der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990, geändert am 18. Dezember 2014 und für Schienenwege gemäß § 4 der 16. BImSchV zu berechnen.

11. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs.1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Arten enthalten, außer Kraft.

Hinweise

1. Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 3, 5, 6, 7 und 8 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen.

2. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche auf den Flurstücken 6319 und 1171 befindet sich unterirdisch eine Tiefenanode als kathodischer Korrosionsschutz für die Hochdruckgasleitung DN 800 im Eisenhutweg. Alle oberirdischen Nutzungen einschließlich temporärer Nutzungen wie Überfahrungen im Schutzbereich sind mit der GASAG Berliner Gaswerke Aktiengesellschaft abzustimmen.

3. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt teilweise im weiteren Schutzbereich des § 9Abs.2 FStrG der Bundesautobahn A113. Bauvorhaben im Bereich von 40 bis 100m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Autobahn, bedürfen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde.

Baugenehmigungsfreie Vorhaben bedürfen einer gesonderten straßenrechtlichen Genehmigung (§9 Abs.5 FStrG).

Anhang 2

Pflanzliste für den Bebauungsplan XV-68b-1

Nahrungspflanzen für Bienen, Tagfalter, Wespen und andere Insekten (x)

1) Bäume, großkronig

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	
Carpinus betulus	gemeine Hainbuche	
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	
Quercus petraea	Trauben-Eiche	x
Quercus robur	Stiel-Eiche	x
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	
Tilia cordata	Winter-Linde	
Ulmus glabra	Berg-Ulme	x
Ulmus laevis	Flatter-Ulme	x
Ulmus minor	Feld-Ulme	x
Pinus Sylvestres	Gemeine Kiefer	x
Salix in Sorten	Weiden in Sorten	x

2) Bäume, kleinkronig

Acer campestre	Feld-Ahorn	
Betula pendula	Sand-Birke	
Quercus fastigiata	Säuleneiche	x
Crataegus monogyna	Weißdorn	
Malus silvestris	Holzapfel	
Pyrus pyraster	Holzbirne	
Prunus avium	Vogelkirsche	x

3) Großsträucher

Carpinus betulus	gemeine Hainbuche	
Corylus avellana	Haselnuss	
Crataegus in Sorten	Weißdorn	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	x
Viburnum in Sorten	Schneeball	

4) Normal-, Kleinsträucher und Bodendecker

Rosa canina	Hunds-Rose	x
Rosa corymbifera	Heckenrose	x
Cornus mas	Kornelkirsche	
Sarothamnus scop.	Besenginster	

Vinca minor	kleines Immergrün, kriechend	
Salix in Sorten	Weiden	x
Rubus idaeus	Himbeere	x

5) Klettergehölze, Selbstklimmer

Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein, Selbstklimmer Veitchii`	

6) Klettergehölze, Gerüst-Kletterpflanzen

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

7) Saatgut für extensive Dachbegrünung
Blütenstauden

Alyssum saxatile	Felsensteinkraut	
Armeria elongata	gemeine Grasnelke	
Cerastium filziges	Hornkraut	
Dianthus carthus.	Karthäuser Nelke	
Dianthus deltoides	Heide-Nelke	
Echium vulgare	Natternkopf	
Erodium cicutarium	gemeiner Reiherschnabel	x
Erophila verna	Hungerblümchen	
Pehorhagia prolifera	Nelkenköpfchen	
Potentilla in Sorten	Fingerkraut	x
Sedum in Sorten	Mauerpfeffer u.a.	x
Veronica prostata	liegender Ehrenpreis	
Helianthemum nummularium subsp. obscurum Ovalblättriges	Gewöhnliches Sonnenröschen	x
Helichrysum arenarium	Sandstrohblume	x
Dianthus arenaria	Sandnelke	
Festuca rubra	Rotschwingel	
Festuca trachyphylla	Raublattschwingel	
Rumex acetosella	Kleiner Sauerampfer	
Comynephorus canescens	Silbergras	
Jasione montana	Bergsandglöckchen	x

Zusätzlich sollte Totholz in Form von Baumstämmen, Ästen und/oder Wurzelstöcken sowie Anhügelungen aus lehmhaltigem Sandboden, wo es statisch möglich ist, für weitere Entwicklungshabitate für Bienen, Wespen und Tagfalter ergänzt werden.

Kräuter

Anthemis tinctoria	Färber-Hundskamille	
Thymus pulegioides	gemeiner Thymian	x
Origanum vulgare	Origanum	x

Gräser

Festuca ovina	Schaf-Schwingel	
Poa compressa	Platthalm-Rispengras	
Carex in Sorten	Segge	x

8) Bepflanzung von Versickerungsflächen
Wenn eine rasche und vollständige Funktionsfähigkeit der Bepflanzung für die Versickerungsflächen gewährleistet werden soll, wird die Verwendung von Fertigrasen (z.B. Landschaftsrasen F3) empfohlen.

Ansonsten wird die Verwendung folgender Arten, ggf. als Fertigmischung, empfohlen:

Arten für Sickerrasen
Festuca ovina duriuscula
Festuca rubra rubra
Festuca rubra communata
Lolium perenne
Poa compressa
Agrostis capillaris
Poa nemoralis
Poa pratensis

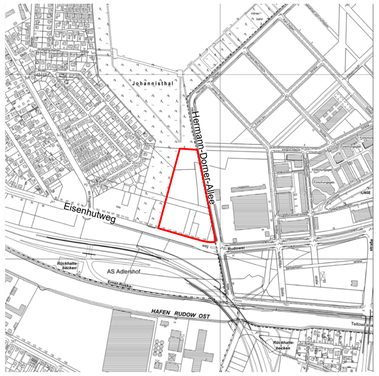
Bebauungsplan XV-68b-1

für eine Teilfläche des

städtebaulichen Entwicklungsbereichs "Berlin-Johannisthal/Adlershof"
zwischen dem Landschaftspark Johannisthal,
dem Eisenhutweg und der Hermann-Dorner-Allee

im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Johannisthal

Übersichtskarte M 1 : 10 000



Textliche Festsetzungen

1. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die die Baugrundstücke lediglich unterbaut werden, bis zu 20 vom Hundert überschritten werden.

2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen, Tiefgaragenrampen, Müllabstellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung unzulässig.

3. Auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind für das anfallende Niederschlagswasser Versickerungssysteme anzulegen, sofern wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen. Die Versickerungsanlagen sind zu begrünen.

4. Auf den Flächen für den Gemeinbedarf ist eine Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

5. Ebenerdige Stellplatzflächen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und zu erhalten.

6. Auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° auszubilden und extensiv zu begrünen. Die Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für Solaranlagen, technische Einrichtungen und Belichtungsflächen, sofern diese nicht mehr als 50 vom Hundert der Dachflächen einnehmen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

7. Auf den Flächen für den Gemeinbedarf ist pro 350 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume sowie die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5 zu pflanzenden Laubbäume einzurechnen.

8. Bei Gebäuden sind 30 vom Hundert der Außenwandflächen mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen und bei Abgang nachzupflanzen.

9. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zulässig. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeldioxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffes vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.

10. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile auf der Fläche für den Gemeinbedarf resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von
- 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen
- 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen

nicht überschritten wird.
Die Bestimmung der erf. $R'_{w,res}$ erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 4. Februar 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von der Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel außen für den Tag $L_{r,T}$ und für die Nacht $L_{r,N}$ sind für Straßen gemäß § 3 der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990, geändert am 18. Dezember 2015 und für Schienenwege gemäß § 4 der 16. BImSchV zu berechnen.

11. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs.1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Arten enthalten, außer Kraft.

Hinweise

1. Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 3, 5, 6, 7 und 8 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen.

2. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche auf den Flurstücken 6319, 1171 und 7573 befindet sich unterirdisch eine Tiefenanode als kathodischer Korrosionsschutz für die Hochdruckgasleitung DN 800 im Eisenhutweg. Alle oberirdischen Nutzungen einschließlich temporärer Nutzungen wie Überfahrungen im Schutzbereich sind mit der GASAG Berliner Gaswerke Aktiengesellschaft abzustimmen.

3. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt teilweise im weiteren Schutzbereich des § 9 Abs. 2 FStrG der Bundesautobahn A 113. Bauvorhaben im Bereich von 40 bis 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Autobahn, bedürfen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde.
Baugenehmigungsfreie Vorhaben bedürfen einer gesonderten straßenrechtlichen Genehmigung (§ 9 Abs. 5 FStrG).

N

Maßstab 1 : 1000

0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m

Zu diesem Plan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt.
Berlin, den 14.08.2019

gez. Pröve

Dipl.-Ing. Ulrich Pröve
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planunterlage: Flurkarte, ALK 1:1000
Stand: April 2016
Lagesystem: Koordinatensystem Soldner Berlin Netz 88

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

- Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO) WS
- Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) WR
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) WA
- Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO) WB
- Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) MD
- Mischgebiet (§ 6 BauNVO) MI
- Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO) MU
- Kerngebiet (§ 7 BauNVO) MK
- Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) GE
- Industriegebiet (§ 9 BauNVO) GI
- Sondergebiet (Erholung) (§ 10 BauNVO) SO z.B. WOCHENENDHAUSGEBIET
- Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) SO z.B. UNIVERSITÄT
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB) z.B. WR 2Wo
- Geschossflächenzahl
  - als Höchstmaß z.B. (2,7)
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. (1,2) bis (2,7)
- Geschossfläche
  - als Höchstmaß z.B. GF 500 m²
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. GF 400 m² bis 500 m²
- Baumassenzahl z.B. 5,0
- Baumasse z.B. BM 4000 m³
- Grundflächenzahl z.B. 0,4
- Grundfläche z.B. GR 100 m²
- Zahl der Vollgeschosse
  - als Höchstmaß z.B. III
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. III - V
  - zwingend z.B. (V)
- Offene Bauweise O
  - Nur Einzelhäuser zulässig E
  - Nur Doppelhäuser zulässig D
  - Nur Hausgruppen zulässig H
  - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig ED
- Geschlossene Bauweise g
- Baulinie (§ 23 Abs. 2 Satz 1 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO)
- Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)
- Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
  - als Höchstmaß
    - Traufhöhe z.B. TH 12,4 m über Gehweg
    - Firsthöhe z.B. FH 53,5 m über NHN
    - Oberkante z.B. OK 124,5 m über NHN
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. OK 116,0 m bis 124,5 m über NHN
  - zwingend z.B. (OK) 124,5 m über NHN

Flächen für den Gemeinbedarf

z.B. SCHULE UND SPORT

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - z.B. öffentliche Parkfläche
  - z.B. FUSSGÄNGERBEREICH
- Private Verkehrsfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

z.B. UMSPANNWERK

- z.B. Gasdruckregler G
- z.B. Trafostation T

Oberirdische Hauptversorgungsleitungen

- Hochspannungsleitung

Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung
- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für Zuordnungen nach §9 Abs. 1a Baugesetzbuch (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)

Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen z.B. HOTEL
- Sichtfläche
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Umgrenzung der Flächen für
  - Stellplätze St
  - Garagen (mit Angabe der Geschosse) Ga1
  - Gemeinschaftsstellplätze GSt
  - Gemeinschaftsgaragen (mit Angabe der Geschosse) GGa1
- Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen
- Arkade
- Höhenlage Oberkante Straße (in Meter über NHN) z.B. ⊗ 35,4
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung von Flächen für
  - Garagengebäude mit Dachstellplätzen (mit Angabe der Geschosse) Ga3St
  - Tiefgaragen (mit Angabe der Geschosse) TGa1
  - Gemeinschaftstiefgaragen (mit Angabe der Geschosse) GTGa1
  - Gemeinschaftsanlagen GAnl

Nachrichtliche Übernahmen

- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturdenkmal
- Geschützter Landschaftsbestandteil
- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
- Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Erhaltungsbereich
- Wasserfläche
- Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)
- Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Bahnanlage
- Straßenbahn

Eintragungen als Vorschlag

- Gebäude
- Stellplatz St
- Garage z.B. Ga 1
- Tiefgarage z.B. TGa 1
- Kinderspielplatz K
- Hochstraße
- Tiefstraße
- Brücke
- Künftige Industriebahn (in Aussicht genommen)

Planunterlage

- Wohn- oder Öffentliches Gebäude (mit Geschosszahl und Durchfahrt)
- Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage
- Parkhaus
- Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage) (mit Geschosszahl)
- Brücke
- Gewässer z.B. Teich
- Geländehöhe, Straßenhöhe (in Meter über NHN) z.B. 35,4
- Laubbaum, Nadelbaum
- Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)
- Schornstein
- Zaun, Hecke
- Hochspannungsmast
- Landesgrenze (Bundesland)
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer; Flurnummer z.B. 60, Flur 10
- Grundstücksnummer z.B. 49A
- Mauer, Stützmauer
- Bordkante
- Baulinie, Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden.
Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Aufgestellt: Berlin, den 15. August 2019

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
für die Abteilung IV

gez. Dr. Obermeyer

Abteilungsleiterin

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 24. September 2019 bis einschließlich 1. November 2019 öffentlich ausgelegt und hat die Zustimmung des Abgeordnetenhauses von Berlin am erhalten.

Berlin, den
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Abteilung IV

Abteilungsleiterin

Der Bebauungsplan ist aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 9 Abs. 3, § 8 Abs. 1 und § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches mit Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Senatorin

Die Verordnung ist am im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. verkündet worden.

XV-68b-1