Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 15/ 4936
28.03.2006

15. Wahlperiode

Vorlage – zur Beschlussfassung –

Entwurf des Bebauungsplans XV-55ba für eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereichs "Berlin-Johannisthal/Adlershof" zwischen der künftigen Wagner-Régeny-Straße, der Rudower Chaussee, der Karl-Otto-Reinsch-Straße, der Merlitzstraße, dem Groß-Berliner Damm und die nordöstliche Verlängerung der Abram-Joffe-Straße mit Ausnahme der Merlitzstraße im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Adlershof

Die Drucksachen des Abgeordnetenhauses sind bei der Kulturbuch-Verlag GmbH zu beziehen.
Hausanschrift: Sprosserweg 3, 12351 Berlin-Buckow · Postanschrift: Postfach 47 04 49, 12313 Berlin, Telefon: 6 61 84 84; Telefax: 6 61 78 28.

Der Senat von Berlin
- Stadt IV D 24 - 6142/XV-55ba
Telefon: 9012-5277, intern: 912-5277

An das Abgeordnetenhaus von Berlin
über
Senatskanzlei - G Sen -

Vorblatt

Vorlage - zur Beschlussfassung
über den Entwurf des Bebauungsplans XV-55ba vom 01.12.2005
für eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ zwischen der künftigen Wagner-Régeny-Straße, der Rudower Chaussee, der Karl-Otto-Reinsch-Straße, der Merlitzstraße, dem Groß-Berliner Damm und die nordöstliche Verlängerung der Abram-Joffe-Straße mit Ausnahme der Merlitzstraße im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Adlershof.

A. Problem

Die Nutzungsstruktur des Bebauungsplangebietes war sehr unterschiedlich. Das ehemalige Kasernengelände wird geprägt durch drei- bis viergeschossige Gebäude, die hauptsächlich durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick bzw. durch Kultureinrichtungen des Bezirks sowie das Arbeitsamt-Süd genutzt werden. Ein Flugzeughangar aus den Zeiten des Flugbetriebes (40er Jahre) wurde bis Oktober 2005 von der Einrichtungsfirma „Domäne“ genutzt. An der Rudower Chaussee befindet sich das Sportzentrum für Freizeit und Gesundheit, mit einer Schwimmhalle (stillgelegt seit Juli 2002), einer Sporthalle, einem Fitnessraum und einem Kampfsportraum, die vom Bezirksamt Treptow-Köpenick für Sportzwecke genutzt werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans XV-55ba soll die planungsrechtliche Grundlage für die strukturierte Errichtung von zwei Kerngebieten, sechs Gewerbegebieten und drei Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen - öffentliche Verwaltungseinrichtungen-, - öffentliche Verwaltungseinrichtungen und Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke - und - Sporthalle, sowie zwei Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden.

Der Geltungsbereich ist Teil der Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“, für die nach § 166 Abs. 1 BauGB die unverzügliche Aufstellung flächendeckender Bebauungspläne erforderlich ist.

B. Lösung

Mit der Beschlussfassung durch das Abgeordnetenhaus kann kurzfristig Planungsrecht geschaffen werden.

C. Alternative/Rechtsfolgeabschätzung

Keine.

D. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen

Keine

E. Gesamtkosten

a.) Kosten des Bebauungsplanverfahrens

- Kosten für das Planungsbüro 51,2 T €
- Kosten für Veröffentlichungen im Rahmen der Bürgerbeteiligung 1,8 T €
- Kosten für des Eingriffs-/Ausgleichs-Gutachtens für XV-55ba 6,8 T €
- Kosten ÖbVI-Prüfung vor öffentlicher Auslegung 0,7 T €

Diese Ausgaben werden aus dem Treuhandvermögen finanziert.

b.) Kosten der Erschließung

Die öffentliche Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt zur Zeit über die Rudower Chaussee, den Groß-Berliner Damm und den bereits fertiggestellten Abschnitt der Merlitzstraße. Die Wagner-Régeny-Straße und die künftige Hans-Schmidt-Straße sind Privatstraßen, die unzureichend ausgebaut sind. Damit das Bezirksverwaltungszentrum, das Arbeitsamt-Süd und auch zukünftige neue Nutzer an ein öffentliches Straßennetz angeschlossen werden, sollen im Bebauungsplan XV-55ba Abschnitte von zwei geplanten Straßen als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden.

Für den Bau der Straßen liegen geprüfte Bauplanungsunterlagen für den Straßenbau, einschließlich Regenentwässerung, Beleuchtung und Nebenkosten vor. Diese Kosten sind in der beschlossenen Kosten- und Finanzierungsübersicht der Entwicklungsmaßnahme enthalten.

Künftige Pfarrer-Goosmann-Straße 1,31 Mio €

Künftige Hans-Schmitt-Straße 1,25 Mio €

c.) Kosten soziale Infrastruktur

Auf einer ca. 0,4 ha großen Fläche befindet sich ein ehemaliger Flugzeughangar, der u.a. als Ersatz für die aufzugebenden Sportnutzungen in dem Gebäude im geplanten MK 2 entlang der Rudower Chaussee, zu einer Sporthalle umgebaut wird.

Die bestätigten Kosten für die vierteilige
Sporthalle in Höhe von 3,71 Mio. €
sind in der Kosten- und Finanzierungsübersicht der Entwicklungsmaßnahme enthalten.

F. Flächenmäßige Auswirkungen

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

G. Auswirkungen auf die Umwelt

Im Rahmen des Bebauungsplans erfolgte eine ökologische Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Die Eingriffe in den Naturhaushalt können innerhalb der Baugebiete vollständig kompensiert werden; die Ausgleichsmaßnahmen für die geplanten Straßen werden außer-

halb des Bebauungsplanverfahrens gesichert. Die Eingriffe durch Straßen werden vornehmlich im Bereich kleiner Parks, Promenaden und Plätze im Entwicklungsgebiet sowie im Landschaftspark konzentriert.
Für das Bebauungsplangebiet liegen keine konkreten Nachweise für das Vorkommen streng oder besonders geschützter Arten gemäß § 42 BNatSchG vor.
Im Vergleich zur zulässigen Nutzung nach § 34 BauGB werden die Eingriffe in den Naturhaushalt bei Durchführung aller im Bebauungsplan geregelten Maßnahmen zur Minimierung und Kompensation innerhalb der Baugebiete vollständig kompensiert. Es verbleibt darüber hinaus eine Wertverbesserung von 125 %. Die Kompensation des Eingriffes wird im Wesentlichen durch die Festsetzung der Begrünung von Dachflächen erreicht.
Der maximale Eingriff in den geschützten Baumbestand kann durch die vorgesehenen Pflanzbindungen für die Baugrundstücke vollständig ausgeglichen werden.

H. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg

Es sind keine Auswirkungen auf das Land Brandenburg zu erwarten.

I. Zuständigkeit

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Der Senat von Berlin
- Stadt IVD 24, Az. 6142/XV-55ba -
Telefon: 9012-5277

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über

Senatskanzlei – G Sen –

V o r l a g e

- zur Beschlussfassung -

über den Entwurf des Bebauungsplanes XV-55ba für eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereiches „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ zwischen der künftigen Wagner-Régeny-Straße, der Rudower Chaussee, der Karl-Otto-Reinsch-Straße, der Merlitzstraße, dem Groß-Berliner Damm und die nordöstliche Verlängerung der Abram-Joffe-Straße mit Ausnahme der Merlitzstraße im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Adlershof.

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

1. Der vom Senat von Berlin am 28.03.06 beschlossenen Planreifeerklärung des Flächennutzungsplanes mit der Bezeichnung 10/03 im Bereich des Bebauungsplanes XV-55ba wird derzeit und einer späteren Beschlussvorlage zur diesbezüglichen Änderung des Flächennutzungsplanes von Berlin entsprechend zugestimmt.

2. Dem Entwurf des Bebauungsplanes XV-55ba für eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereiches „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ zwischen der künftigen Wagner-Régeny-Straße, der Rudower Chaussee, der Karl-Otto-Reinsch-Straße, der Merlitzstraße, dem Groß-Berliner Damm und die nordöstliche Verlängerung der Abram-Joffe-Straße mit Ausnahme der Merlitzstraße im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Adlershof vom 2. Dezember 2005, wird zugestimmt.

A. Begründung

Gliederung

I.	**Planungsgegenstand**	**Seite**
I.1.	Veranlassung und Erforderlichkeit	3
I.2.	Plangebiet - Lage	3
I.3.	Nutzung	4
I.4.	Eigentumsverhältnisse	5
I.5.	Erschließung	5
I.6.	Planerische Ausgangssituation	7
I.7.	Altlasten	9
II.	**Planinhalt**	**10**
II.1.	Wesentlicher Planinhalt	10
II.2.	Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen	11
II.2.1	Kerngebiet	11
II.2.2	Gewerbegebiet	17
II.2.3	Flächen für den Gemeinbedarf	18
II.2.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	19
II.2.5	Bauweise	20
II.2.6	Überschreitung der zulässigen Bauhöhe durch Dachaufbauten	20
II.2.7	Anrechnung von Aufenthaltsräumen	20
II.2.8	Zulässige Grundfläche für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	21
II.2.9	Ausschluss von Nutzungen im Vorgartenbereich	21
II.2.10	Dachformen	21
II.2.11	Einfriedungen	22
II.2.12	Ausschluss von Tankstellen	22
II.2.13	Grünfestsetzungen	23
II.2.14	Immissionsschutz	25
II.2.15	Straßenverkehrsflächen	26
III.	**Auswirkung des Bebauungsplanes**	**26**
III.1.	Allgemeines	26
III.2.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung	26
III.3.	Eingriffe in Natur und Landschaft	27
III.3.1	Allgemeines	27
III.3.2	Zulässige Nutzung und Bewertung nach § 34 BauGB	28
III.3.3	Bewertung des Eingriffs in den Naturhaushalt	28
III.3.4	Bewertung des Eingriffs in den Baumbestand	32
III.3.5	Bewertung des Eingriffs in Landschaftsbild und -struktur	33
III.3.6	Zusammenfassende Bewertung	34
III.3.7	Weitere Auswirkungen	35
IV.	**Verfahren**	**35**
V.	**Rechtsgrundlagen**	**46**
VI.	**Anlage**	**47**
Pflanzliste		
Gebäudeplan		

I. Planungsgegenstand
I.1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Veranlassung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes XV-55ba ist die Notwendigkeit mit einer Planung die geordnete städtebauliche Entwicklung für diesen Teil des Wissenschafts-, Wirtschafts- und Medienstandortes Berlin-Adlershof zu sichern.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes XV-55ba soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung bzw. die Sicherung von Gebäuden mit kerngebietstypischen Nutzungen, von Gewerbegebieten, die Sicherung von Gebäuden für das Bezirksverwaltungszentrum, einer Sporthalle und anderen öffentlichen Einrichtungen des Gemeinbedarfs sowie die Erschließung dieser Flächen durch die Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen geschaffen werden.

Erforderlichkeit

Der Senat von Berlin hat am 25. Oktober 1994 die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches einschließlich zweier Anpassungsgebiete zur Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ beschlossen.

Aufgrund der §§ 165 bis 171 des Baugesetzbuchs (BauGB) wird im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteile Johannisthal und Adlershof, eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt, um das Gebiet entsprechend seiner besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung Berlins einer neuen Entwicklung zuzuführen.

Gemäß § 166 Abs. 1 BauGB müssen für einen städtebaulichen Entwicklungsbereich ohne Verzug Bebauungspläne aufgestellt werden. Das ca. 9 ha große Plangebiet des Bebauungsplans XV-55ba ist Teil des 420 ha großen Entwicklungsbereichs einschließlich seiner zwei Anpassungsgebiete.

Der Senat von Berlin hat am 1. Juli 2003 den Bericht zum Stand der Umsteuerung der städtebaulichen Entwicklungsbereiche zustimmend zu Kenntnis genommen. Die Umsteuerung konzentriert sich u.a. auf die Themen: vorfristige Reduzierung der Entwicklungsbereiche bzw. der Anpassungsgebiete, Überprüfung der Entwicklungsziele und Überarbeitung der Rahmenplanungen sowie Änderung der stadtplanerischen Vorgaben (Kosten- und Bedarfsrichtwerte). Vor diesem Hintergrund sind auch die Entwicklungs- und Nutzungsziele der Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ überprüft und fortgeschrieben worden. An der Weiterentwicklung des Wissenschaftsstandortes in seinem Kernbereich soll festgehalten werden, der Entwicklungsbereich soll jedoch unter Berücksichtigung der Marktentwicklung angepasst werden. Die Entwicklungsmaßnahme soll beschleunigt durchgeführt, d.h. bis Ende 2006 mit einer Aufhebungsverordnung zu einem vorzeitigen Abschluss gebracht werden.

I.2 Plangebiet – Lage

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Siedlungsraum Berlins, etwa gleich weit entfernt von der Berliner Innenstadt und dem Flughafen Schönefeld. Das Bebauungsplangebiet besteht aus drei Baublöcken und zwei Straßenerschließungen und liegt im Bereich des ehemaligen Kasernengeländes des Wachregiments Feliks Dzierzynski nordwestlich des als Boulevard ausgebauten so genannten Abschnitt „Corso“ der Rudower Chaussee (1. Bauabschnitt), nordöstlich des Geländes der Humboldt-Universität zu Berlin (HUB), südöstlich des

ehemaligen Betriebshof der BSR und südwestlich der Bahngleise der S- und Fernbahn im Einzugsbereich des S-Bahnhofs Adlershof.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird durch die Merlitzstraße zweigeteilt. Für die Straße, die dem Einkaufszentrum an der Rudower Chaussee, das „Adlershofer Tor“ zur Erschließung dient, musste frühzeitig Planungsrecht geschaffen werden. Der Bebauungsplanentwurf XV-55b ist deshalb in die Bebauungsplanentwürfe XV-55ba und XV-55bb aufgeteilt worden.

Das ca. 9 ha große Plangebiet des Bebauungsplans XV-55ba umfasst ein Gelände zwischen der künftigen Wagner-Régeny-Straße, der Rudower Chaussee, der Karl-Otto-Reinsch-Straße, der Merlitzstraße, des Groß-Berliner Damms und die nordöstliche Verlängerung der Abram-Joffe-Straße mit Ausnahme der Merlitzstraße, im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Adlershof.

Das Bebauungsplangebiet wird von folgenden Bebauungsplänen bzw. Bebauungsplanentwürfen begrenzt: nordwestlich vom vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf XV-55c VE, nordöstlich vom Bebauungsplanentwurf XV-67a, südöstlich vom Bebauungsplan XV-67b (Rudower Chaussee - Corso) bzw. vom Bebauungsplan XV-55bb und südwestlich vom Bebauungsplan XV-55a.

Die Bebauungspläne XV-55a, XV-55bb und XV-67b sind bereits festgesetzt. Für den Bebauungsplanentwurf XV-67a wird die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorbereitet. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf XV-55c VE liegt der Aufstellungsbeschluss vor und im Februar wird die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung dafür durchgeführt.

I.3 Nutzung

Die Nutzungsstruktur des Bebauungsplangebietes war sehr unterschiedlich. Die Bebauungsstruktur auf dem ehemaligen Kasernengelände des DDR-Wachregimentes Feliks Dzierzynski ist geprägt durch drei- bis viergeschossige, zeilenförmige Gebäude. Diese werden hauptsächlich durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick (Abteilung Jugend, Familie und Soziales, sowie Amt für Grundsicherung) bzw. von Kultureinrichtungen des Bezirks (Musikschule, Atelier Kunterbunt, Künstlerische Werkstätten) genutzt. Des Weiteren befindet sich in einer ehemaligen Kaserne sowie einem Neubau die Agentur für Arbeit Berlin Süd. Zwei Gebäude stehen leer.

Südöstlich des ehemaligen Kasernengeländes befand sich das Jugendfreizeitzentrum "COME IN“, ein Ausbildungszentrum und das Arbeitsamt. Die Gebäude wurden bereits rückgebaut.

Ein Flugzeughangar aus den Zeiten des Flugbetriebes (40er Jahre) wurde in Kombination mit zwei Leichtbauhallen von der Einrichtungsfirma „Domäne“ bis Oktober 2005 zwischengenutzt. Eine der Leichtbauhallen wurde bereits zurückgebaut. Angrenzend befinden sich einige Imbissstände.

Direkt an der Rudower Chaussee befindet sich das Sportzentrum für Freizeit und Gesundheit. Es enthält eine Schwimmhalle, eine Sporthalle, einen Fitnessraum und einen Kampfsportraum. Die Schwimmhalle in am 1. Juli 2002 aufgrund baulicher Mängel durch die Berliner-Bäder-Betriebe stillgelegt worden. Alle anderen Räumlichkeiten werden vom Bezirksamt Treptow-Köpenick weiterhin für Sportzwecke genutzt. Ein südlich daran angrenzendes Gebäude ist bereits rückgebaut.

Umgebung

Zwischen der Rudower Chaussee, dem Groß-Berliner Damm, der Merlitzstraße und der Karl-Otto-Reinsch-Straße befindet sich das im September 2003 fertig gestellte Einkaufszentrum „Adlershofer Tor“.

Südwestlich des Plangebietes bzw. des Groß-Berliner Damms hat sich schwerpunktmäßig die Humboldt-Universität zu Berlin mit ihren mathematisch-naturwissenschaftlichen Fakultäten angesiedelt. Die zwei dreigeschossigen ehemaligen Kasernengebäude mit sechsgeschossigen Kopfbauten westlich des Groß-Berliner Damms werden durch die Fachbereiche Geographie und Psychologie der Humboldt-Universität zu Berlin genutzt. Direkt am Groß-Berliner Damm befinden sich zwei Gebäude, in denen sich ein Hotel und eine Ausbildungsstätte des Internationalen Bundes befinden.

Direkt an das Bebauungsplangebiet grenzen nordwestlich eingeschossige Lagerhallen an, die von dem Einrichtungshaus „Domäne“ genutzt wurden und beräumt werden.

Nordöstlich des Plangebiets befinden sich noch ein- bis maximal zweigeschossige Barackengebäude, die z.T. als Lagerflächen dienen oder leer stehen. Auf Grund seiner meist minderwertigen Zwischen- und Nachnutzungen (Lagerflächen, Autohändler, Abstellflächen von Containern und Autowracks, Parkplätzen und Imbissstände) macht der Bereich einen ungeordneten Eindruck.

Der an den Bebauungsplan XV-55ba angrenzende Abschnitt der Rudower Chaussee ist bereits in einer Breite von 44 m mit zwei mal zwei Fahrspuren, beidseitigen Geh- und Radwegen und einer vierreihigen Lindenallee ausgebaut (Bebauungsplan XV-67b). Der Straßenabschnitt ist für die Verlängerung der am S-Bahnhof Adlershof endenden Straßenbahnlinie konzipiert. Der Planfeststellungsbeschluss liegt vor.

Der direkt an den Geltungsbereich angrenzende Groß-Berliner Damm wurde von der Rudower Chaussee bis zur Wilhelm-Hoff Straße bzw. Herrmann-Dorner-Allee in einer Breite von 22 m bzw. 38 m ausgebaut. Die künftige Wagner-Régeny-Straße ist eine Privatstraße, die noch ausgebaut werden soll.

I.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes XV-55ba sind überwiegend im Eigentum des Landes Berlin. Die Grundstücke zwischen der künftigen Wagner-Régeny-Straße und der Karl-Otto-Reinsch-Straße (MK2) und zwischen der Merlitzstraße und der Hans-Schmidt-Straße (GE5) befinden sich noch im Eigentum des Landes Berlin, sie werden jedoch über einen abgeschlossenen Tauschvertrag gegen zwei andere Grundstücke an die Deutsche Telekom AG übergeben. Das Gebäude des Arbeitsamtes-Süd (MK1) befindet sich im Eigentum des Landesarbeitsamtes (Flurstück 6025).

I.5. Erschließung

Das Plangebiet wird derzeit von der angrenzenden Rudower Chaussee und dem Groß-Berliner-Damm erschlossen. Des Weiteren sind für die innere Erschließung der Grundstücke der Bau der künftigen Pfarrer-Goosmann-Straße und der nördliche Abschnitt der Merlitzstraße sowie der Ausbau der Hans-Schmidt-Straße und der künftigen Wagner-Régeny-Straße geplant.

ÖPNV

Das Bebauungsplangebiet liegt in fußläufiger Entfernung des S-Bahnhofs Adlershof und einer Straßenbahnendhaltestelle. Die Straßenbahnlinien 60 und 61 verbinden den S-Bahnhof Adlershof mit dem S-Bahnhof Köpenick bzw. dem Wasserwerk Friedrichshagen. Vier Buslinien (162, 163, 164 und 260) auf der Rudower Chaussee verbinden den S-Bahnhof Adlershof mit dem U-Bahnhof Rudow und den Ortsteil Altglienicke miteinander.

Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt größtenteils noch über den alten Leitungsbestand, bzw. abschnittsweise über die bereits ausgebaute Rudower Chaussee und den Groß-Berliner Damm. Das Ver- und Entsorgungsnetz wird im Rahmen der Straßenplanung völlig neu geplant. Die bestehenden Gebäude erhalten im Zuge der inneren Erschließung der Grundstücke durch die Straßenneubaumaßnahmen neue Hausanschlüsse. Die geplanten Hochbauvorhaben werden durch die einzelnen Vorhabensträger entsprechend den Erfordernissen versorgt.

Trinkwasserversorgung

Das geplante Bebauungsplangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone IIIB des Wasserwerks Johannisthal. Das Entwicklungsgebiet wird aus dem Wasserwerk Johannisthal versorgt. Es ist vorgesehen, die Hauptversorgungsleitung als Ringleitung auszubilden. Der größte Teil der Hauptversorgungsleitung ist bereits gebaut. Im Groß-Berliner Damm, der unmittelbar an das Plangebiet angrenzt, liegt ein Teil dieser Hauptversorgungsleitung (DN 1000). Der Abschnitt des Groß-Berliner Damms zwischen Rudower Chaussee und künftiger Pfarrer-Goosmann-Straße ist bereits ausgebaut. Von dieser Leitung aus soll über niedriger dimensionierte Leitungen das Plangebiet mit Trinkwasser versorgt werden. Abgesehen vom Groß-Berliner Damm sind weitere Trinkwasserleitungen in der Hans-Schmidt- und künftigen Pfarrer-Goosmann-Straße geplant.

Schmutzwasser

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser fließt bereits über Kanäle im freien Gefälle zur Abwasserpumpstation an der Wegedornstraße. Das Schmutzwasser soll von dort vollständig zur Großkläranlage Waßmannsdorf gepumpt werden. Nach Fertigstellung der Erschließung im Plangebiet und des Groß-Berliner Damms wird das Schmutzwasser über die Kanäle der zukünftigen öffentlichen Straßen, des Groß-Berliner Damms und der Rudower Chaussee zur Abwasserpumpstation abfließen.

Regenwasser

Im Plangebiet wurde bis 2001 das gesamte anfallende Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen über vorhandene Kanäle im Gelände und der Rudower Chaussee in den Teltowkanal eingeleitet. Künftig soll das anfallende Regenwasser im Plangebiet sowohl von den privaten Flächen als auch von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit unter 2000 Kfz pro Tag vor Ort versickert werden. Der größte Teil der Regenwasserkanäle auf den privaten Flächen ist bereits stillgelegt. Eine Einleitung von Regenwasser in den Regenwasserkanal der Rudower Chaussee ist im Einzelfall zu prüfen, falls eine Versickerung aus zwingenden Gründen nicht möglich ist. Auch dann ist hier nur eine begrenzte Einleitung von Regenwasser der Grundstücke möglich.

Fernwärme

Das Plangebiet wird durch das Heizkraftwerk der Blockheizkraftwerks- Träger- und Betreibergesellschaft mbH Berlin (BTB) an der Wegedornstraße mit Fernwärme versorgt. Die Verteilung erfolgt über unterirdisch verlegte Fernwärmeleitungen aus Kunststoffmantelrohr.

Elektrizität

Das Bebauungsplangebiet wird von der BTB über Mittel- bzw. Niederspannungsnetze versorgt.

Gas

Die GASAG versorgt im Entwicklungsbereich nur das Heizwerk der BTB und die Kundenregelanlage der ELTZ KG mit Hochdruckgasleitungen. Mit Niederdruck werden nur einige Institutsgebäude auf Anforderung versorgt. Bei Bedarf eines Hochdruck-Anschlusses werden entsprechende Leitungen auch zu anderen Anliegern im Entwicklungsgebiet gelegt werden. Deshalb sind in allen Planstraßen des Gebietes für die Versorgung mit Gas nur Optionstrassen vorgesehen. Im angrenzenden Groß-Berliner Damm ist eine Gasleitung geplant, bzw. bereits verlegt worden.

Nachrichtentechnik

In allen Planstraßen des Planbereichs sind Trassen der Nachrichtentechnik vorgesehen.

I.6. Planerische Ausgangssituation

Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.
Bisher wurden Vorhaben ausschließlich nach § 34 BauGB, also als Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, beurteilt. Seit der Festlegung als förmliche städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gilt darüber hinaus der Entwicklungsgenehmigungsvorbehalt gemäß § 169 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i. V. m. §§ 144 und 145 BauGB, nach dem Vorhaben nicht die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Entwicklungsmaßnahme zuwider laufen dürfen.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für Berlin, in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. April 2005 (ABl. S. 1595), stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche W1 und entlang der Rudower Chaussee als gemischte Baufläche M2 dar. Im Bereich des S-Bahnhofs Adlershof ist Einzelhandelskonzentration und an der Rudower Chaussee ist gedeckte Sportnutzung dargestellt.

Flächen für den Gemeinbedarf, Gewerbegebiete und Kerngebiete lassen sich aus Wohnbauflächen im Regelfall bei Flächen unter 3 ha und örtlicher Bedeutung entwickeln. Die geplanten Flächen für den Gemeinbedarf haben eine Größe von insgesamt 2,3 ha. Sie sind somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Die geplanten Gewerbegebiete werden insgesamt eine Größe von 3,9 ha aufweisen und liegen somit etwas über dem Entwicklungsrahmen von 3,0 ha. Das Kerngebiet MK1 weist eine Größe von 0,35 ha auf und liegt somit innerhalb des Entwicklungsrahmens von 3,0 ha. In der Summierung der

Nutzungsgebiete der ursprünglichen Wohnbauflächen ergibt sich jedoch eine deutliche Überschreitung der festgelegten 3 ha.
Kerngebiete können aus gemischten Bauflächen im Regelfall ohne Größenbegrenzung entwickelt werden, sofern großflächige Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden. Die Festsetzung von Kerngebiet MK2 entlang der Rudower Chaussee ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwicklungsfähig, da großflächige Einzelhandelsbetriebe mittels textlicher Festsetzung (textliche Festsetzung Nr. 3) ausgeschlossen werden.

Gemäß dem Umsteuerungsbeschluss vom 1. Juli 2003 wurden in Abstimmung mit dem Senat die Entwicklungsziele und der Rahmenplan für das Entwicklungsgebiet Berlin Adlershof überprüft. Dem Planungsziel des Flächennutzungsplans innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans XV-55ba überwiegend Flächen für Wohnnutzung vorzusehen, kann nicht mehr entsprochen werden. Aufgrund verschiedener Rahmenbedingungen (veränderter Wohnungsmarkt in Berlin, Wirtschaftlichkeit, prognostizierte Einwohnerzahl für das Entwicklungsgebiet) lässt sich die vorgesehene Wohnnutzung innerhalb des Bebauungsplans XV-55ba, als Entwicklungsziel nicht mehr umsetzen.

Der seit Ende 2005 vorliegende Entwurf der Änderung des FNP „Groß-Berliner Damm / Rudower Chaussee“ stellt nunmehr die ehemals als W1 gekennzeichneten Bauflächen als gemischte Bauflächen M2 dar. Grundsätzlich können Gewerbegebiete aus gemischten Bauflächen M2 entwickelt werden sofern sie eine Größe bis zu 3 ha aufweisen. Die geplanten 6 Gewerbebiete im Bebauungsplan werden insgesamt eine Größe von 3,9 ha haben und liegen damit etwas über dem Regelfall.

In Abstimmung mit dem Bezirk Treptow-Köpenick soll die an der Rudower Chaussee liegende Sporthalle aus wirtschaftlichen und baulichen Gründen aufgegeben und innerhalb des Plangebietes im ehemaliger Flugzeughangar am Groß-Berliner Damm neu errichtet werden.

Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm/Artenschutzprogramm Berlin vom 29. Juli 1994 (ABl. S. 2331), zuletzt geändert am 21. September 2004 (ABl. S. 3968) stellt das Bebauungsplangebiet als städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzung dar, für den der Erhalt und die Entwicklung typischer Elemente des Landschaftsbildes, der Nutzungs- und Strukturvielfalt, die Beseitigung von Landschaftsbildschäden, die Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie die Kompensation von Nutzungsintensivierungen, z.B. durch Entsiegelung, Dachbegrünung als Ziele gelten. Darüber hinaus liegt das Plangebiet im Vorranggebiet Klimaschutz. Der Bedeutung des Boden- und Grundwasserschutzes und einer dezentralen Regenentwässerung kommt besondere Bedeutung zu.

Der Bebauungsplan nimmt inhaltlich die Darstellungen des Landschaftsprogramms auf, indem den Zielen für Naturhaushalt und Umweltschutz durch die Festsetzung von kompensatorischen Maßnahmen für die geplante Verdichtung, durch Dachbegrünungen und durch die Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes gefolgt wird. Durch die Verwendung von gebietstypischen Pflanzen werden auch die Ziele des Arten- und Biotopschutzes und des Landschaftsbildes berücksichtigt.

Bereichsentwicklungsplan (BEP)

Der Entwurf der Bereichsentwicklungsplanung (BEP) für den Mittelbereich 2 nimmt die Empfehlungen zu Struktur und Größe im Südostraum der Forschungsstelle für den Handel auf, die 1998 teilräumliche Empfehlungen zu Struktur und Größe der Zentren im Südostraum gegeben, die sich auf den Verkaufsflächenzuwachs des Hauptzentrums Bahnhofstraße

Köpenick, des Stadtteilzentrums Bahnhof Schöneweide und des Ortsteilzentrums Dörpfeldstraße beziehen und nicht das gesamte Zentrenspektrum aufgreifen. Entwicklungsziel für den unmittelbaren Planungsbereich ist die weitere Entwicklung und Stärkung der Ortsteilzentren (Johannisthal, Dörpfeldstraße), die mögliche weitere Entwicklung eines Stadtteilzentrums am Bahnhof Schöneweide und die Vermeidung weiterer Ansiedlungen von Einzelhandelsflächen. Diese grundsätzliche Ausrichtung findet sich in den Leitlinien und Entwicklungszielen für den Mittelbereich 2 zur Zentrenstruktur wieder. Ergänzt wird hier neben dem Erhalt/Stärkung der traditionellen Ortsteilzentren auch die Entwicklung eines neuen Ortsteilzentrums im Bereich Rudower Chaussee. Ziel ist die Entwicklung eines neuen integrierten Stadtteils.

Die Bereichsentwicklungsplanung (BEP) für Treptow, Mittelbereich 2 wurde aufgrund der Zusammenlegung der Bezirke Treptow und Köpenick nicht beschlossen.

Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren und Einzelhandel

Der Senat hat in seiner Sitzung am 09. März 1999 den „Stadtentwicklungsplan: Zentren und Einzelhandel Teil 1: Ziele und Leitlinien zur Entwicklung des Einzelhandels – Auswirkungen auf die Berliner Zentrenstruktur“ beschlossen. Er sieht für den Bezirk Treptow-Köpenick ein bereits teilweise realisiertes Stadtteilzentrum am S-Bahnhof Schöneweide vor. Die Dörpfeldstraße wird darin als Ortsteilzentrum genannt. Der Entwicklungsbereich Johannisthal/Adlershof blieb bisher im Stadtentwicklungsplan unberücksichtigt, obwohl der Flächennutzungsplan sowohl durch Darstellung von M2-Flächen als auch durch die Symbolisierung von Einzelhandelskonzentration entlang der Rudower Chaussee/Dörpfeld-straße hier eine Entwicklungsperspektive darstellt, die inzwischen partiell realisiert wurde.

Der in der Senatssitzung vom 22. März 2005 beschlossene Stadtentwicklungsplan Zentren, Teil 2 – Standorte für Einzelhandel und Freizeit - (StEP Zentren 2) enthält für den Entwicklungsbereich Johannisthal/Adlershof eine Aussage. Hierin wird die Rudower Chaussee zusammen mit der Dörpfeldsstraße als Entwicklungsschwerpunkt für ein Ortsteilzentrum genannt. Für diesen Bereich sieht der StEP Zentren 2 Handlungsbedarf für die Verbesserung der Angebotsstruktur
- insbesondere am S-Bahnhof Adlershof - und für die Verbesserung der städtebaulichen Gestaltung des Zentrenbereichs vor. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes XV-55ba entsprechen damit den Entwicklungszielen des StEPs Zentren 2.

1.7 Altlasten

In dem Bebauungsplanentwurf XV-55ba befinden sich drei Altlastenverdachtsflächen. Die Belastungen im Geltungsbereich sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet und stellen keine erhebliche Gefahr für die Trinkwassergewinnung dar.

Grundstück Rudower Chaussee 4 (Bezirksamt) Alt. Nr. 7678:
Das Areal des heutigen Bezirksamtes war ehemals dem Flughafen Johannisthal angegliedert. Seit 1912 war hier die Deutsche Versuchsanstalt (DVL) mit zeitweiligem Sitz der Flugmeisterei (Bau- und Erprobung von Flugzeugen und Motoren) ansässig. Seit Mitte der 50er Jahre unterhielt das MfS (Wachregiment Dzierzynski) hier Unterkunftseinrichtungen. Die militärische Nutzung wurde mit der Wende 1989/90 beendet. Auf dem Grundstück wurden im Jahre 1994 im Auftrag der Verwaltung von der Firma Geo-Consult GmbH orientierende Boden- und Grundwasseruntersuchungen durchgeführt. Im Ergebnis zeigten sich punktuelle Verunreinigungen durch die Parameter PAK und Schwermetalle, die sich auf den Auffüllhorizont beschränken und nicht in die

grundwassergesättigte Zone reichen. Es ist bei Baumaßnahmen davon auszugehen, dass der Bodenaushub nicht wieder einbaufähig ist (Auffüllschicht).

Grundstück Rudower Chaussee 4 (Behim) Altl. Nr. 7679:
Das Gelände war ehemals dem Flughafen Johannisthal angegliedert. Seit 1912 war hier die Deutsche Versuchsanstalt (DVL) mit zeitweiligem Sitz der Flugmeisterei (Bau- und Erprobung von Flugzeugen und Motoren) ansässig. Seit Mitte der 50er Jahre wurde das Gelände als Garagenkomplex für die NVA, speziell für das Wach- und Grenzregiment genutzt. Altlastenuntersuchungen von Boden und Grundwasser ergaben Belastungen des Oberbodens mit Schwermetallen und punktuellen MKW-Belastungen. Erfahrungsgemäß werden oberflächennahe punktuelle Belastungen der Auffüllschicht erwartet.

Grundstück Rudower Chaussee 4 (Berliner Stadtreinigung) Altl. Nr. 7547:
Genutzt wurde das Gelände von 1912 bis 1945 als Standort der DVL und von 1955 bis 1990 als Militärstandort und Wachregiment. Boden- und Grundwasseruntersuchungen im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung im Jahre 1994 (HGN GmbH vom 07.06.1994) ergaben punktuelle Bodenbelastungen durch MKW und Quecksilber, sowie leicht erhöhte Konzentrationen durch AKW und PAK. Hier ist erfahrungsgemäß auch bei Baumaßnahmen mit oberflächennahen punktuellen Belastungen zu rechnen.

Im Rahmen der Baumaßnahmen werden die belasteten Böden ausgetauscht, sofern sie von den Baumaßnahmen betroffen sind. Teilbereiche der Altlastengrundstücke wurden bereits saniert. Das Plangebiet wird von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung auch weiterhin als Altlastenverdachtsfläche eingestuft. Die Altlasten sind aber grundsätzlich mit den zukünftig zulässigen Nutzungen vereinbar.

Sollte in den betroffenen Bereichen bei Aushubarbeiten kontaminierter Boden freigelegt werden, muss nach vorliegender Studie der Bodenaushub ordnungsgemäß entsorgt oder behandelt werden.

Bei entsprechendem Bodenaushub muss grundsätzlich mit kontaminiertem Material gerechnet werden. Im Zuge von Baumaßnahmen sollte zunächst eine horizontale Ausgrenzung der kontaminierten Bodenbereiche erfolgen. Wird im Zuge von Abriss- oder Baumaßnahmen Bodenaushub erforderlich, ist darauf zu achten, dass dieser entsprechend der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) beprobt und auf die relevanten Parameter untersucht wird, um eine sachgerechte Entsorgung des Materials entsprechend des „Leitfadens zur Verwertung von Bodenmaterial und Bauschutt-/Recyclingmaterial“ vornehmen zu können. Dieser Leitfaden fasst die Inhalte und Anforderungen der verschiedenen Regelwerke (Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall –LAGA-, DIN 19731 sowie BBodSchV) zusammen, um eine einheitliche Entscheidungsgrundlage bei der Verwertung von Bodenmaterialien im Land Berlin zu schaffen.

Trotz der Registrierung der Bebauungsplanflächen als Altlastenverdachtsflächen kann auf eine Kennzeichnung im Bebauungsplan verzichtet werden. Da die Böden im Geltungsbereich in Hinblick auf die vorgesehene Nutzung nicht erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, besteht keine Kennzeichnungspflicht im Sinne des § 9 Abs.5 Nr.3 Baugesetzbuchs.

II. Planinhalt

II.1. Wesentlicher Planinhalt

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen zwei Kerngebiete, sechs Gewerbegebiete und drei Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen - öffentliche

Verwaltungseinrichtungen -, - öffentliche Verwaltungseinrichtungen und Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke - und - Sporthalle - sowie zwei öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen sowie durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden überwiegend durch flächenhafte Ausweisungen mit Baugrenzen definiert.

Zusätzlich werden textliche Festsetzungen getroffen.

II.2. Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen

II.2.1 Kerngebiet

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-55ba soll entlang der Rudower Chaussee in einer Größe von 1,9 ha ein Kerngebiet MK2 festgesetzt werden. Ein Entwicklungsziel ist es, die Rudower Chaussee als geplante Hauptachse des Gebietes zu stärken. Die Festsetzung von Kerngebieten entlang der Rudower Chaussee und im Umfeld des S-Bahnhofs Adlershof ist Bestandteil des städtebaulichen Konzepts des Entwicklungsbereichs und soll die angestrebte Ansiedlung und Durchmischung von städtischen Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie von Wohnen mit der Funktion der Begegnung und Kommunikation sichern.

Die Qualität des öffentlichen Raumes soll durch die Sicherung einer größtmöglichen Nutzungsvielfalt in den Erdgeschosszonen, z. B. durch Schaufenster und Gastronomie gewährleistet werden. Nur wenn das Gebiet an der Rudower Chaussee durch Besucher, Gastronomienutzer und Kunden frequentiert wird, stellt sich die gewünschte Wechselwirkung zu den angrenzenden Gebieten her. Neben den stadtgestalterischen und entwicklungsspezifischen Gründen werden mit der Festsetzung Belange der Wirtschaft, insbesondere des Einzelhandels, berücksichtigt, da Flächen an attraktiver Stelle für den Handel bereitgestellt werden. Sie dienen auch einer räumlich ausgewogenen verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung.

Die Rudower Chaussee übernimmt mit ihrem unmittelbaren Anschluss an den städtisch geprägten Ortsteil Adlershof und den S-Bahnhof Adlershof die zentrale Geschäfts-, Versorgungs- sowie Erschließungsfunktion des Gebietes. Die Rudower Chaussee lässt beidseitig viel Spielraum für die Ansiedlung zentralörtlicher Nutzungen und Funktionen in diesem Bereich zu. Die an den Bebauungsplan XV-55ba angrenzende Rudower Chaussee ist in einer Breite von 44 m mit zwei mal zwei Fahrspuren, beidseitigen Geh- und Radwegen und einer vierreihigen Lindenallee ausgebaut.

Es ist geplant, dass die Rudower Chaussee darüber hinaus zukünftig die zentrale ÖPNV-Trasse des Entwicklungsbereiches darstellen soll. Die Planung sieht vor, dass eine Straßenbahnlinie aus Köpenick kommend vom S-Bahnhof Adlershof im Entwicklungsbereich über die Rudower Chaussee (Bebauungsplan XV-67a und XV-67b) zum Universitätsgelände (Max-Born-Straße - Bebauungsplan XV-52 - und Wilhelm-Hoff-Straße - Bebauungsplan XV-55a) und weiter über den Groß-Berliner-Damm (Bebauungspläne XV-55a und XV-68a), den Groß-Berliner Damm (Bebauungsplanentwurf XV-54ab) und den Sterndamm zum S- und Regionalbahnhof Schöneweide geführt werden soll. Dort soll sie mit dem vorhandenen Netz verbunden werden. Das Planfeststellungsverfahren bis zur Wilhelm-Hoff-Straße ist weitgehend durchgeführt worden.

Des Weiteren ist als Option der Senatsverwaltung eine Verlängerung der Straßenbahnstrecke von der Rudower Chaussee über die Wegedornstraße und Schönefelder Chaussee in der Straßenbahnkonzeption des Landes Berlin vorgesehen. In der Rudower Chaussee ist die Straßenbahntrasse mit eigenem Gleiskörper in Mittellage vorgesehen.
Der Bereich des Kerngebietes MK2 soll langfristig frei geräumt werden. Ein Gebäude wurde bereits rückgebaut. Die Berliner Bäder Betriebe haben zum Juli 2002 den Betrieb der Schwimmhalle im Sport- und Freizeitzentrum (Gebäude 20) eingestellt. In Abstimmung mit dem Bezirksamt Treptow-Köpenick soll die sich im selben Gebäude befindende sanierungsbedürftige Sporthalle mit Fitness- und Kraftsportraum aufgegeben werden und ein Ersatzbau auf der Fläche für Gemeinbedarf - Sporthalle - im ehemaligen Flugzeughangar realisiert werden. Das Gebäude 20 soll Anfang 2007 abgerissen werden. (vgl. dazu unter II.2.3 Flächen für den Gemeinbedarf).

Durch einen notariell beurkundeten Tauschvertrag, der nun umgesetzt wird, wird die Fläche MK2 durch die Deutsche Telekom AG genutzt werden.

Im Kerngebiet MK1 befindet sich die Agentur für Arbeit Berlin Süd , Geschäftsstelle Treptow-Köpenick, in einer ehemaligen Kaserne, die modernisiert wurde und an der ein viergeschossiger Anbau errichtet wurde.

Textliche Festsetzungen

In den Kerngebieten des Bebauungsplans XV-55ba soll ausschließlich kleinflächiger Einzelhandel zulässig sein (textliche Festsetzung Nr. 3). Im Kerngebiet MK2 ist dieser nur im 1. Vollgeschoss in einem Abstand von 25 m Breite zur Straßenbegrenzungslinie der Rudower Chaussee und der künftigen Wagner-Régeny-Straße (textliche Festsetzung Nr. 2) zulässig.

Die Konzentration des Einzelhandels auf die Rudower Chaussee und die künftige Wagner-Régeny-Straße soll die Rudower Chaussee und die Ecke Rudower Chaussee/ künftige Wagner-Régeny-Straße aufwerten. Nach dem städtebaulichen Gesamtkonzept soll sich die Rudower Chaussee zu einem innerstädtischen Boulevard entwickeln. Der hintere Bereich des Kerngebiets MK 2 an der Merlitzstraße soll für die Erschließung der Grundstücke vorbehalten werden, da an der Rudower Chaussee Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen sind (Bebauungsplan XV-67b).

Die Kerngebiete entlang der Rudower Chaussee sollen insgesamt der Versorgung der Bewohner, Studierenden und der im Gebiet Beschäftigten dienen, so dass der Schwerpunkt der zulässigen Einrichtungen auf Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisegaststätten liegt. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen nur im Bereich des S-Bahnhofs Adlershof und nördlich der Rudower Chaussee/ Ecke Groß-Berliner Damm zulässig sein. Auf allen übrigen Flächen des Entwicklungsbereichs, so auch im Bebauungsplan XV-55ba, sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sein (textliche Festsetzung Nr. 3). Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts beginnt die Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben dort, wo üblicherweise die Größe der „Nachbarschaftsläden“ ihre Obergrenze finden. Danach liegt die Verkaufsflächenobergrenze für „Nachbarschaftsläden“ nicht wesentlich unter 700 m², aber auch nicht wesentlich darüber.

Die Baunutzungsverordnung (§ 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung) unterscheidet mit dem Merkmal der Großflächigkeit Einzelhandelsbetriebe, die wegen ihres angestrebten größeren Einzugsbereichs in Kerngebiete oder entsprechende Sondergebiete gehören, von den Läden und Einzelhandelsbetrieben, die der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung dienen. Wobei die beiden Unterarten von Einzelhandelsbetrieben (großflächiger

Einzelhandel und „Nachbarschaftsläden“) jeweils einem bestimmten Typ von baulichen Anlagen im Sinne des § 1 Abs. 9 Baunutzungsverordnung bilden.

Für den Ausschluss von großflächigen Einzelhandelsbetrieben nach § 1 Abs. 9 Baunutzungsverordnung sind besondere städtebauliche Gründe erforderlich. Diese liegen hier vor, da gemäß dem städtebaulichen Konzept für den Entwicklungsbereich die auf das allgemeine Publikum orientierten Handelsnutzungen entlang der Rudower Chaussee und dort insbesondere im Nahbereich des S-Bahnhofes konzentriert werden. Die Flächen im Nahbereich des S-Bahnhofs Adlershof sind hervorragend durch den ÖPNV (S-Bahnen, Straßenbahnen und Busse) erschlossen. Darüber hinaus dienen die Kerngebiete vorwiegend der Versorgung der Bewohner, Studierenden und im Gebiet Beschäftigten, so dass der Schwerpunkt der zulässigen Einrichtungen auf kleinen Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisegaststätten sowie weiteren Dienstleistungs- und Unterhaltungsangeboten liegen soll.

Diese Planungen spiegeln sich auch im Flächennutzungsplan, der entlang der Rudower Chaussee gemischte Baufläche und im Bereich des S-Bahnhofs Einzelhandelskonzentration darstellt, und im Stadtentwicklungsplan Zentren, Teil 2, wider.

Nach dem Stadtentwicklungsplan Zentren, Teil 2, von 2005 ist für die Dörpfeldstraße/Rudower Chaussee als Bestand eine Verkaufsfläche von insgesamt 7.500 m² festgestellt worden. In dieser Summe ist die Verkaufsfläche des bereits verwirklichten Einkaufszentrums Adlershofer-Tor (Bebauungsplan XV-55bb) nicht enthalten. Für den Zielkorridor bis 2020 sieht der Stadtentwicklungsplan eine zentren-verträgliche Gesamtverkaufsfläche von 9.000 bis 14.000 m² vor. Das zusätzliche Entwicklungspotential (1.500 bis 6.500 m²) soll sich ausschließlich auf die engste Umgebung des S-Bahnhofes Adlerhof beziehen. Der südöstliche Teil (Kerngebiet MK 2) des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV-55ba kann zwar als engste Umgebung des S-Bahnhofs Adlerhof angesehen werden, die zusätzlichen Entwicklungspotentiale für den großflächigen Einzelhandel sollen aber an anderer Stelle (Bebauungsplan XV-67a) verwirklicht werden. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-55ba werden über das Entwicklungspotential hinaus keine zusätzlichen großflächigen Verkaufsflächen vorgesehen, weil diese nicht zentrenverträglich wären.
Daher wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausschließlich kleinflächiger Einzelhandel an der Rudower Chaussee ermöglicht (textliche Festsetzung Nr. 3), der zu einer Belebung der Rudower Chaussee beitragen soll. Um auszuschließen, dass sich Einzelhandelsbetriebe entlang der Rudower Chaussee und der künftigen Wagner-Régeny-Straße über die gesamte Baufeldtiefe der MK2 Fläche erstrecken und durch diese Konzentration der Eindruck großflächigen Einzelhandels entsteht, sind Einzelhandelsbetriebe entlang der genannten Straßen nur in einem Abstand von 25 m zu diesen zulässig (textliche Festsetzung Nr. 2).

Wahrung der Zweckbestimmung

Trotz des flächendeckenden Ausschlusses der großflächigen Einzelhandelsbetriebe in den Kerngebieten MK 1 und MK 2 bleibt im konkreten Fall die Zweckbestimmung des Kerngebiets gewahrt.

Zur Zweckbestimmung von Kerngebieten gehört die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, da diese ausschließlich nur in Kerngebieten bzw. Sondergebieten zulässig sind. Ein flächendeckender Ausschluss von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in Kerngebieten ist somit grundsätzlich nicht festsetzungsfähig.

Hingegen ist der Ausschluss von großflächigen Einzelhandelsbetrieben für Teilbereiche in Kerngebieten als flächenmäßige Gliederung im Sinne des § 1 Abs. 4 i.V.m. Abs. 9 BauNVO

möglich. Dabei können benachbarte Kerngebiete – auch wenn sie in anschließenden Bebauungsplänen liegen und durch Straßen getrennt werden - zusammen betrachtet werden.

Voraussetzung für diese erweiterte Betrachtungsweise ist aber, dass ein Funktionszusammenhang zwischen den Kerngebieten gegeben ist und diese einheitlich strukturiert sind. Für den Funktionszusammenhang und die einheitliche Strukturierung sämtlicher Kerngebiete an der Rudower Chaussee kann das vom Entwicklungsträger erarbeitete städtebauliche Gesamtkonzept herangezogen werden.

Städtebauliches Gesamtkonzept des Entwicklungsbereichs

Wesentliches Strukturelement im südlichen Bereich des Entwicklungsbereiches Berlin-Johannisthal/Adlershof ist die Rudower Chaussee, die zur Geschäfts-, Versorgungs- und Erschließungsachse für den gesamten Entwicklungsbereich entwickelt werden soll. Für dieses Ziel wurde die Rudower Chaussee gegenüber dem historischen Bestand erheblich verbreitert und in ihrem westlichen Teil räumlich verlagert. Zur planungsrechtlichen Absicherung dieser Planung wurde vorangehend die „Straßenbebauungspläne“ XV-67b und XV-67c forciert festgesetzt. Die zukünftige Blockeinteilung und die dazu korrespondierend angelegten Seitenstraßeneinmündungen wurden durch Unterbrechung der Straßenbegrenzungslinien gemäß dem städtebaulichen Gesamtkonzept bereits angelegt.

Die Rudower Chaussee als zentrale Achse soll - neben der verkehrlichen Bedeutung - ihren besonderen Stellenwert auch für die angrenzenden Baugebiete durch die Aufnahme von zentralen Nutzungen erhalten. Von daher ist der überwiegende Teil der Kerngebiete im gesamten Entwicklungsbereich entlang der Rudower Chaussee angeordnet.

Entlang der fast zwei Kilometer langen Rudower Chaussee werden bzw. wurden in neun Bebauungsplänen Kerngebiete mit einer zulässigen Geschossfläche von ca. 460.000 m² festgesetzt, und zwar in den Bebauungsplänen XV-51a, XV-51e, XV-51h, XV-52, XV-55ba, XV-55bb, XV-58a, XV-67a und XV-72.

Die Überplanung der an die Rudower Chaussee angrenzenden Flächen folgte dem übergeordneten Gesamtplan nicht nur bezüglich der hier relevanten „Art der Nutzung“ sondern auch bezüglich der Bauhöhen, der ökologischen Standards und der Einhaltung eines durch die übergeordnete Stadtentwicklungsplanung determinierten Maximalvolumens so genannter zentrenrelevanter Einzelhandelsflächen.

Insgesamt sollen in dem Bereich zwischen dem S-Bahnhof Adlershof und dem Groß-Berliner Damm großflächige Einzelhandelsbetriebe mit eine Verkaufsfläche von ca. 15.000 m² durch Festsetzung von Kerngebieten in den Bebauungsplänen XV-55bb und XV-67a ermöglicht werden. In allen übrigen Bebauungsplänen entlang der Rudower Chaussee – so auch im Bebauungsplan XV-55ba - sollen in den Kerngebieten großflächige Einzelhandels-betriebe ausgeschlossen werden.

Die Kerngebiete entlang der Rudower Chaussee sind als ein gesamthaft geplantes, gegliedertes Kerngebiet gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO anzusehen, das jedoch aus unterschiedlichen Praktikabilitätsgründen nicht in einem Bebauungsplanverfahren zur Festsetzung gebracht wird. Die Gliederung erfolgt hinsichtlich der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in den einzelnen Kerngebieten. Die Festsetzung der gegliederten Kerngebiete ist nur im planübergreifenden Zusammenhang abwägungsrelevant begründbar.

Das vorliegende städtebauliche Gesamtkonzept für die Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/ Adlershof wurde in den einzelnen Bebauungsplänen umgesetzt. Die

Sicherungsinstrumente der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ermöglichen eine Durchsetzung der Gesamtplanung, auch wenn diese in Einzelverfahren fragmentiert und zeitlich versetzt rechtsverbindlich festgesetzt wird. Die Aufteilung der 1994 eingeleiteten „großen“ Bebauungspläne in „handlichere“ Teilbebauungspläne erfolgte sukzessive und wurde weder gleichzeitig noch für alle Bebauungspläne durchgeführt.

Entwicklungsziel ist es, die Rudower Chaussee und den künftig verlängerten Groß-Berliner-Damm als geplante Hauptachsen des Gebietes zu stärken. Die Rudower Chaussee soll mit ihrem unmittelbaren Anschluss an das Ortszentrum Adlershof und die S-Bahn die zentrale Geschäfts-, Versorgungs- sowie Erschließungsfunktion des Gebietes übernehmen. Die Schaffung einer ausreichenden Versorgung mit Einzelhandelsflächen ist von großer Bedeutung für die funktionsfähige Entwicklung des Entwicklungsbereichs. Wie die Herstellung des Landschaftsparks, der ein weiterer positiver Standortfaktor für die Wirtschafts-, Wissenschafts- und Medienstadt Adlershof ist, sollen sie zeitnah mit der einsetzenden Entwicklung der Wohngebiete errichtet werden, um einen Motor für die Entwicklung dieses Ortsteils mit ca. 1.000 Einwohnern und 20.000 Arbeitsplätzen bis 2007 darzustellen.

Aufgrund der Größe der Entwicklungsmaßnahme ist es notwendig, die unterschiedlichsten Themenbereiche zwingend durch eine übergeordnete Gesamtplanung zu koordinieren (Funktionszusammenhang), deren detaillierte Fixierung und Abwägung in Einzelbebauungsplanverfahren erfolgt. Dies betrifft beispielsweise die

- Verkehrsplanung (Festlegung von Straßennetz und Hierarchie der Straßen sowie des ÖPNV-Netzes und eines ggf. straßenunabhängigen Nebennetzes für Fuß- und Radverkehr,,
- wasserwirtschaftliche Planung, insbesondere des Entwässerungskonzeptes (Netzkonfiguration und Festlegung von Flächen für Anlagenstandorte),
- städtebauliche Rahmenplanung (Entwicklungsplan) mit detailliertem Nutzungskonzept auf der Ebene zwischen generalisierendem FNP und konkret-individuellem Bebauungsplan,
- gesamthafte Bewältigung der naturschutzrechtlich Eingriffsproblematik durch Absicherung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Landschaftspark.

Zu diesen Themenkomplexen sind in Abstimmung zwischen dem Entwicklungsträger, den Senatsverwaltungen und dem Bezirksamt Treptow-Köpenick Gesamtkonzepte entwickelt worden, deren Ergebnisse sich im Flächennutzungsplan, im Entwicklungsplan und in den Bebauungsplänen der Entwicklungsmaßnahme“ Berlin-Johannisthal/Adlershof“ widerspiegeln.

Der Entwicklungsplan, dessen Fortschreibung regelmäßig erfolgte, stellt die vorrangig geplanten Nutzungen für den gesamten Entwicklungsbereich dar. In ihm sind die Bereiche mit den Schwerpunkten Wohnen, Gewerbe, Wissenschaft, Universität, Forschung, Medien, Kerngebiete und Grünflächen festgelegt. Er spiegelt sich auch in der Zeit-, Maßnahmen-, Kosten- sowie Einnahmenplanung des Entwicklungsträgers wider.

Das städtebauliche Gesamtkonzept sieht vor, dass die Rudower Chaussee eine Verknüpfung zwischen den Wissenschafts-, Forschungs- und Medienstandorten mit der Humboldt-Universität zu Berlin und dem Bezirksverwaltungszentrum herstellen soll. Hier haben sich bereits Hotels, Restaurants, Büros und kleinere Läden angesiedelt. Das Einkaufszentrum Adlershofer Tor ist seit 2003 fertig gestellt. Die Rudower Chaussee soll sich zu einem Kristallisationspunkt des städtischen Lebens entwickeln. Aus diesem Grund ist hier die Festsetzung von Kerngebieten vorgesehen, die jedoch hinsichtlich der Arten der zulässigen Anlagen gegliedert werden sollen.

Als kleinteilig verbindender und eine Gesamtplanung konstituierender Funktionszusammenhang sind weiterhin zu nennen:

- der Grundgedanke der Konzentration der publikumsintensiven Nutzungen auf der sonnigen Nordseite der Straße zwischen S-Bahnhof in etwa einer Blocktiefe entlang der boulevardartigen Straßengestaltung,
- die darauf Bezug nehmende Arkadisierung der Baukörper auf der Nordseite der Rudower Chaussee zwischen S-Bahnhof-Adlershof und dem inzwischen realisierten Einkaufszentrum an der Ecke Groß-Berliner Damm sowie die entsprechende Reduzierung der Einzelhandelspotentiale an anderen Stellen.

Diese verbindenden Elemente (Funktionszusammenhang) finden sich in den Festsetzungen der einzelnen Bebauungspläne an der Rudower Chaussee wieder.

Kerngebiet MK 1

Die für den Ausschluss der großflächigen Einzelhandelsbetriebe im Kerngebiet MK 2 aufgeführten städtebaulichen Gründe gelten grundsätzlich auch für das Kerngebiet MK 1. Nur der Bezug auf die Rudower Chaussee entfällt für dieses Kerngebiet.

Stadtgestalterische Festsetzungen

Entlang der Rudower Chaussee soll durch textliche Festsetzung geregelt werden, dass die Gebäude entlang der Rudower Chaussee mit straßenzugewandten Zugängen auszubilden sind (textliche Festsetzung Nr. 20). Diese Festsetzung erfolgt aus stadtgestalterischen Gründen. Es soll verhindert werden, dass an der zentralen Erschließungsstraße des Entwicklungsgebiets, die in diesem Bereich als Boulevard in einer Breite von 44 m ausgebaut ist, im Erdgeschossbereich tote Zonen entstehen. Stattdessen soll die Belebung der Fußgängerbereiche gefördert werden.

Die Fassaden entlang der Rudower Chaussee sollen durch Arkaden zusätzlich gestalterisch betont werden. Die Arkaden sollen den zentralen Charakter der Rudower Chaussee für diesen Bereich betonen und die Attraktivität der Ladennutzungen erhöhen. Für die Arkaden soll aus gestalterischen und funktionalen Gründen eine Mindestbreite von 3,00 m und eine Mindesthöhe von 4,50 m festgesetzt werden (textliche Festsetzung Nr. 21). Durch die Festsetzung der Mindestbreite und -höhe wird gesichert, dass die Arkaden raumbildend und nicht einengend wirken. Unter der Decke können Konstruktionselemente jedoch ausnahmsweise zugelassen werden. Außerdem sind ausnahmsweise Treppenhäuser im Bereich der Arkaden zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Im Kerngebiet MK2 soll eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und im Kerngebiet MK1 eine GRZ von 0,5 festgesetzt werden. Die zulässige Grundflächenzahl soll für das Kerngebiet MK2 an der Rudower Chaussee ein wenig höher sein, da hierdurch die im städtebaulichen Gesamtkonzept vorgesehene Aufwertung der Rudower Chaussee erreicht werden soll (vgl. oben). Als Geschossflächenzahl soll eine GFZ von 2,4 festgesetzt werden. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt damit unter den in der Baunutzungsverordnung genannten Obergrenzen. Es entspricht dem für den Entwicklungsbereich abgestimmten Gesamtkonzept.

In den Kerngebieten MK 1 und MK 2 soll eine maximale Höhe der baulichen Anlagen bis zu einer Oberkante von 18 m über Gehweg festgesetzt werden. Das geplante Nutzungsmaß und die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ermöglicht eine vier- bis fünfgeschossige Bebauung, die dem vorstädtischen Charakter entspricht, der städtebaulich für das Entwicklungsgebiet vorgesehen ist.

Entlang der Rudower Chaussee (Kerngebiet MK 2) sollen in einer Tiefe von 12 m eine Mindesthöhe von 15 m und eine maximale Höhe von 18 m durch die Festsetzung einer Oberkante der Gebäude von 15 m bis 18 m über Gelände gesichert werden. In den dahinter liegenden Bereichen soll eine maximale Oberkante der Gebäude von 18 m über Gehweg zulässig sein. Auf diese Weise kann die Funktion des Kerngebietes an der Rudower Chaussee städtebaulich hervorgehoben und die Bedeutung der Rudower Chaussee als „Rückgrat" der Entwicklungsmaßnahme betont werden. Darüber hinaus entspricht eine Oberkante der Gebäude von mindestens 15 m bis höchstens 18 m über Gehweg der überwiegenden Höhenentwicklung entlang der gesamten Rudower Chaussee. So soll an dieser wichtigen Verkehrsachse ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild gewährleistet werden.

II.2.2 Gewerbegebiet

Gewerbegebiete sind ein wesentlicher Bestandteil des Wissenschafts-, Wirtschafts- und Medienstandortes Berlin-Adlershof. Aufgrund der geplanten räumlichen Nähe zu den Forschungs- und Hochschuleinrichtungen nördlich und südlich der Rudower Chaussee, sowie westlich des Groß-Berliner Damms sollen Synergieeffekte zwischen Wirtschaft und Forschung geschaffen werden.

Im Bebauungsplan XV-55ba sollen sechs Gewerbegebiete festgesetzt werden. Das Gebäude im GE1 wurde ehemals durch die BSR genutzt. Seit dem Auszug der BSR steht das Gebäude leer und soll durch den Entwicklungsträger vermarktet oder rückgebaut werden.

Das Gebäude im Gewerbegebiet GE2 wurde ebenfalls freigezogen und soll vermarktet werden. Die Gewerbegebiete GE3 und GE5 sind beräumt worden, da die ehemals bestehenden Gebäude rückgebaut wurden. Die beiden noch verbliebenen Leichtbauhallen der Einrichtungsfirma „Domäne" und die vorhandenen Imbissstände in dem Gewerbegebiet GE6 und ein Gebäude in dem Gewerbegebiet GE4 sind Ende 2005 auch rückgebaut worden.

Textliche Festsetzung

Durch textliche Festsetzung soll geregelt werden, dass im Gewerbegebiet nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe aller Art, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke nach § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 der Baunutzungsverordnung allgemein zulässig sind (textliche Festsetzung Nr. 4). Lagerhäuser und -plätze sollen nur für betriebseigene Zwecke zulässig sein. Diese Festsetzung soll getroffen werden, um einer planerischen Konfliktbewältigung der Nachbarschaft von Wohnen (Bebauungsplan XV-55a) und gewerblicher Nutzung gerecht zu werden.

Südwestlich des Groß-Berliner Damms sind in dem angrenzendem Bebauungsplan XV-55a überwiegend allgemeine Wohngebiete festgesetzt worden. In den angrenzenden Baufeldern befinden sich die mathematisch-naturwissenschaftlichen Einrichtungen der Humboldt Universität zu Berlin. Durch die textliche Festsetzung Nr. 4 sollen daher im Gewerbegebiet nur Nutzungen möglich sein, die ihrem Störungsgrad gemäß auch in einem Mischgebiet genehmigungsfähig wären. Dadurch soll sichergestellt werden, dass verträgliche Nutzungen aneinander grenzen, voraussichtlich primär dienstleistungsbezogene Nutzungen.

Maß der baulichen Nutzung

Für die Gewerbegebiete GE1, GE2, GE3, GE4 und GE6 soll eine Grundflächenzahl von 0,5 und eine Geschossflächenzahl von 1,6, und im GE5 eine Grundflächenzahl von 0,5 und eine Geschossflächenzahl von 2,4 festgesetzt werden.

Die Beschränkung der GRZ im Gewerbegebiet auf 0,5 - nach § 17 Abs. 1 der BauNVO liegt die Obergrenze der GRZ bei 0,8 - soll eine offene Bebauung mit großzügigen Freiräumen ermöglichen. Zudem sollen ausreichend Flächen für eine dezentrale Regenversickerung sichergestellt werden. Diese textliche Festsetzung steht im Zusammenhang mit der unter II.2.8 beschriebenen textlichen Festsetzung Nr. 6, wonach bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu 20 von Hundert überschritten werden darf.

Wegen der unmittelbaren Nähe zum Kerngebiet MK 2 mit einer GFZ von 2,4 (einheitliches Erscheinungsbild und gleiche Kubatour der Baukörper) und zum S-Bahnhof Adlershof (gute fußläufige Erschließung) soll für das Gewerbegebiet GE 5 auch eine Geschossfläche von 2,4 festgesetzt werden.

Um eine einheitliche Höhenbegrenzung zu ermöglichen, soll, wie auch in den angrenzenden Baugebieten, eine maximale Bauhöhe (Oberkante) von 18,0 m über Gehweg zulässig sein.

II.2.3 Flächen für Gemeinbedarf

Im Geltungsbereich des Bebauungsplan XV-55ba sollen ca. 2,3 ha als Fläche für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen - Öffentliche Verwaltungseinrichtungen - und - Öffentliche Verwaltungseinrichtungen und Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke -, sowie eine Fläche mit der Zweckbestimmung - Sporthalle - festgesetzt werden. Auf der Fläche - Öffentliche Verwaltungseinrichtungen - werden die ehemaligen Kasernengebäude mittels Baugrenzen festgesetzt.

<u>- Öffentliche Verwaltungseinrichtungen - bzw. - Öffentliche Verwaltungseinrichtungen und Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke -</u>

Auf den ca. 1,9 ha großen Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung - Öffentliche Verwaltungseinrichtungen sowie - Öffentliche Verwaltungseinrichtungen und Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke - haben sich Einrichtungen des Bezirksamtes Treptow-Köpenick angesiedelt, mit der Intention hier ein Bezirksverwaltungszentrum aufzubauen.

In Vorbereitung der Fusion der Bezirke Treptow und Köpenick hatte der Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses 2000 zugestimmt, dass die Verwaltungseinrichtungen der Abteilungen Jugend, Familie und Soziales, konzentriert werden und hier ein Bürgeramt einzurichten. Auf der Fläche für Gemeinbedarf Zweckbestimmung – Öffentliche Verwaltungseinrichtungen - wurden zu diesem Zweck die Gebäude 3, und 4 (vgl. Karte als Anhang) die ursprünglich ab 2005 für Wohnungsbau vorgesehen waren, im Juni 2001 vom Entwicklungsträger an den Bezirk Treptow-Köpenick übertragen. Die Gebäude 3 und 4 sind bereits saniert worden, die Verwaltungseinrichtung der Abteilung Jugend, Familie und Soziales ist dort im Juli 2002 eingezogen. Auf der Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung - Öffentliche Verwaltungseinrichtungen und Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke - befinden sich die Musikschule (Gebäude 5) (vgl. Karte als Anhang), die Schule für Bühnenkunst (Gebäude 6) und das Katasteramt (Gebäude 7). Sie sollen am Standort verbleiben.

<u>Maß der baulichen Nutzung</u>
Als Maß der baulichen Nutzung soll auf der Fläche – Öffentliche Verwaltungseinrichtungen und Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke - eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2

festgesetzt werden. Für die Fläche - Öffentliche Verwaltungseinrichtungen - gilt als Maß der baulichen Nutzung die durch Baugrenzen gebildete Bauköperausweisung. Diese Baukörperausweisung soll die vorhandenen und renovierten Gebäude sichern. Durch die vorhandenen Gebäude wird rechnerisch eine GRZ von 0,32 und eine GFZ von 1,12 erreicht. Für die Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung - Öffentliche Verwaltungseinrichtungen - und - Öffentliche Verwaltungseinrichtungen und Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke - soll eine maximale Bauhöhe (Oberkante) von 18,0 m über Gehweg zulässig sein. Diese wird bisher durch die drei- bzw. viergeschossigen ehemaligen Kasernenbauten nicht ausgeschöpft. Dennoch soll an der maximalen Bauhöhe festgehalten werden, um bei einem möglichen Abriss der Gebäude, oder möglichen Auf- oder Erweiterungsbauten auf die umgebende maximale Bauhöhe von 18 m reagieren zu können.

Zweckbestimmung – Sporthalle –

Auf der ca. 0,4 ha großen Fläche befindet sich ein ehemaliger Flugzeughangar, der bis Oktober 2005 von dem Einrichtungshaus “Domäne“ genutzt wird. Der Mietvertrag endete zum 30.11.2005. Der Flugzeughangar soll als Ersatz für die aufzugebenden Sportnutzungen im Gebäude 20 im geplanten Kerngebiet MK 2 entlang der Rudower Chaussee zu einer Sporthalle umgebaut werden. Es wurde seinerzeit eine Machbarkeitsstudie zum Umbau in Auftrag gegeben, deren Ergebnisse die Möglichkeit zur Umnutzung bestätigen (siehe auch II.2.1 Kerngebiet). Eine in Auftrag gegebene Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ist zu dem Ergebnis gekommen, dass der Umbau des bestehenden Hangars zu einer vierteiligen Sporthalle im Verhältnis zu einem Neubau kostengünstiger wäre.

Als Maß der baulichen Nutzung soll eine GRZ von 0,7 und eine GFZ von 1,5 festgesetzt werden. Die höhere GRZ von 0,7 im Verhältnis zu den angrenzenden Baufeldern erklärt sich dadurch, dass das Baufeld mehr als zur Hälfte durch das Gebäude des Flugzeughangars ausgelastet ist und auf den Restflächen, bei Einhaltung der Abstandsflächen Behindertenstellplätze und andere zulässige Nebeneinrichtungen unterzubringen sind.

Auch für diese Fläche soll eine maximale Bauhöhe (Oberkante) von 18,0 m über Gehweg zulässig sein, um eine einheitliche Höhenbegrenzung bei eventuellem Abriss des ehemaligen Flugzeughangars zu ermöglichen.

II.2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll bis auf zwei Ausnahmen auf der Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung - Öffentliche Verwaltungseinrichtungen - eine flächenmäßige Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen, um eine Flexibilität der Bebauung zu ermöglichen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt, die dem städtebaulichen Entwurf entsprechend den Straßenbegrenzungslinien folgen. Auf der Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung - Öffentliche Verwaltungseinrichtungen - sollen die beiden ehemaligen Kasernengebäude zum Schutz der sich auf dem Grundstück befindenden Bäume als Baukörperausweisung mit einer Baugrenze festgesetzt werden.

An der Hans-Schmidt-Straße, an der Merlitzstraße, an der Karl-Otto-Reinsch-Straße und entlang der Rudower Chaussee sollen die Baugrenzen identisch mit den Straßenbegrenzungslinien sein. So sollen sich Baufluchten unter Berücksichtigung der vorhandenen Bestandsgebäude entwickeln, die den Straßenraum städtebaulich fassen und die Ausbildung einer einheitlichen Straßenflucht ermöglichen. Auf die Festsetzung von Baulinien, die ein Heranbauen an die Straßenbegrenzungslinien zwingend erforderlich machen würden, wurde verzichtet, da sich dieses Planungsinstrument als zu unflexibel in

Bezug auf städtebaulich erwünschte architektonische Gliederung und in Bezug auf das Baugenehmigungsverfahren erwiesen hat.

An der künftigen Pfarrer-Goosmann-Straße soll die Baugrenze 4 m zurückgesetzt werden, um die Ausbildung von Vorgärten zu ermöglichen. Das Prinzip der Vorgärten ist innerhalb vieler Bereiche des Entwicklungsgebietes ein durchgängiges Motiv. Der Straßenraum soll dadurch visuell erweitert werden. Es wurden Baugrenzen gewählt, da im Sinne der planerischen Zurückhaltung auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet werden kann. Die Baugrenzen erlauben in diesem Fall das Zurücktreten von einer starren Baufluchtlinie und damit eine individuelle Gestaltung der Baugebiete. Auf der Fläche Gewerbegebiet GE3 soll eine 16 m breite Fläche zum Schutz einer Baumgruppe freigehalten werden.

Auf der Fläche Kerngebiet MK2 soll entlang der künftigen Wagner-Régeny-Straße die Baugrenze um 6 m zurückgesetzt werden, um die hier vorhandenen Pappelallee zu erhalten. Auf der Fläche Gewerbegebiet GE2 soll ebenfalls zum Schutz der bestehenden Bäume vor dem Gebäude 13 (vgl. Karte im Anhang) eine 8 m tiefe Fläche freigehalten werden. Zwischen den Baufeldern GE6 und GE5 soll eine Fläche N als Fortführung der Karl-Otto-Reinsch-Straße in einer Breite von 6 m als nicht überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen und mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet werden (textliche Festsetzung Nr. 22). Die Karl-Otto-Reinsch-Straße wurde im Bebauungsplan XV-55bb als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung – Fuß- und Radwegebereich festgesetzt. Damit kann eine Sichtachse gebildet werden, die, von der Rudower Chaussee kommend, den freien Blick auf den Eingangsbereich des Gebäudes 13 ermöglicht und gleichzeitig eine Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Merlitzstraße und der Hans-Schmidt-Straße gebildet werden.

II.2.5 Bauweise

Auf die Festsetzung der Bauweise wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-55ba verzichtet. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ist in Form von Baugrenzen ausreichend. Eine Flexibilität in der Umsetzung der städtebaulichen Konzepte soll gewahrt bleiben. Hier soll durch eine Festsetzung der Bauweise späteren Planungen nicht vorweg gegriffen werden.

II.2.6 Überschreiten der zulässigen Bauhöhe durch Dachaufbauten

Für Dachaufbauten ist eine Überschreitung der zulässigen Geschossigkeit bzw. Bauhöhe bis zu einer Höhe von 3,5 m über den festgesetzten Oberkanten zulässig, wenn diese ausschließlich der Aufnahme technischer Anlagen dienen (textliche Festsetzung Nr. 19).

Mit der Festsetzung soll auf die technisch notwendigen Einrichtungen, beispielsweise für die Unterbringung von Fahrstuhlschächten oder Klimaanlagen, die für die Funktionsfähigkeit von Gebäuden erforderlich sind, Rücksicht genommen werden.

II.2.7 Anrechnung von Aufenthaltsräumen

Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen (textliche Festsetzung Nr. 5).

Nach der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) gelten Staffelgeschosse und Geschosse im Dachraum nicht als Vollgeschosse, wenn sie eine lichte Höhe von 2,30 m auf weniger als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses einnehmen. Damit könnten

auf den obersten Geschossen der Gebäude Staffelgeschosse errichtet werden, ohne dass sie auf die zulässige Geschossflächenzahl angerechnet würden. Um eine Entwicklung in Richtung einer höheren Dichte mit den damit verbundenen notwendigen sozialen und technischen Infrastruktureinrichtungen, Parkständen etc. zu verhindern, soll gemäß § 20 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung die o.g. Festsetzung getroffen werden.

II.2.8 Zulässige Grundfläche für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und bauliche Anlagen

Die Versiegelung der Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll durch die textliche Festsetzung Nr. 6 eingeschränkt werden. Für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, soll eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl beziehungsweise der ermittelbaren Grundfläche von nur maximal 20 % zulässig sein (textliche Festsetzung Nr. 6). Die ermittelbare Grundfläche ist die Grundfläche, die sich aus der vorgesehenen Baukörperausweisung ergibt (hier in der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung - Öffentliche Verwaltungseinrichtungen -). Ziel ist, die bauliche Versiegelung auf ein Maß zu beschränken, das eine Bebauung mit hohem Grün- und Freiflächenanteil und damit eine ausreichende Grundwasserneubildung zulässt. Gleichzeitig soll dadurch die Zahl von Stellplätzen und Garagen auf den Freiflächen eingeschränkt werden.

II.2.9 Ausschluss von Nutzungen im Vorgartenbereich

Auf der Gemeinbedarfsfläche - Öffentliche Verwaltungseinrichtungen - sollen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Groß-Berliner Damm und der Baugrenzen des ehemaligen Kasernengebäudes Stellplätze, Garagen, Garagen- und Tiefgaragenrampen, Müllabstellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung unzulässig sein (textliche Festsetzung Nr. 16). Um in diesen Bereichen Vorgärten anlegen zu können, die den vorstädtischen Charakter des Gebietes aufgreifen, sollen die aufgeführten baulichen Anlagen unzulässig sein.

In den Gewerbegebieten GE1-6, Kerngebieten MK1-2 und der Gemeinbedarfsfläche - Öffentliche Verwaltungseinrichtungen und Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke - sollen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze, Garagen, Garagen- und Tiefgaragenrampen, Müllabstellplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und Anlagen der Außenwerbung unzulässig sein (textliche Festsetzung Nr. 17). Die aufgeführten baulichen Anlagen sollen in diesen Bereichen wegen ihrer Störungsintensität ausgeschlossen werden. Tiefgaragenein- bzw. -zufahrten sollen in den Vorgärten zulässig sein, aber aus stadtgestalterischen Gründen sollen hier keine Absenkungen gebaut werden.

II.2.10 Dachformen

Im Bebauungsplangebiet sind nur Dachformen bis zu einem Neigungswinkel von 15° zulässig (textliche Festsetzung Nr. 14). Diese Festsetzung soll in fast allen Bebauungsplänen des Entwicklungsbereiches getroffen werden, um eine Harmonisierung des städtebaulichen Erscheinungsbildes zu erreichen und zur Stärkung eines zusammenhängenden Siedlungscharakters beizutragen.

Der Gebäudebestand im Entwicklungsbereich zeichnet sich größtenteils bereits durch eine einheitliche Dachlandschaft in Form von Flachdächern aus. Durch die Festsetzung soll im

Geltungsbereich des Bebauungsplanes dieser Gestaltungsgrundsatz teilräumlich umgesetzt werden.

Zudem ist diese Neigungsbegrenzung notwendig, um die textlich festgesetzte extensive Dachbegrünung (textliche Festsetzung Nr. 14, siehe auch unter II.2.13) und damit auch die Regenwasserrückhaltung bzw. Verdunstung zu ermöglichen.

II.2.11 Einfriedungen

Durch eine textliche Festsetzung sollen an die Errichtung von Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, also den Vorgartenzonen, bestimmte gestalterische Anforderungen gestellt werden (textliche Festsetzung Nr. 18).

Es soll geregelt werden, dass Mauern als Einfriedung mit einer Höhe von mindestens 0,40 m und höchstens 0,50 m auszubilden sind. Zulässig sind auch Einfriedungen als Kombination mit in der Höhe nicht begrenzten Pfeilern und dazwischen befestigten Zaunelementen. Sichtdichte Zaunelemente sind nicht zulässig, um die Einsehbarkeit in die Vorgärten zu gewährleisten.

Auf eine Gesamthöhenbegrenzung der Einfriedungen soll verzichtet werden, da erforderliche Sicherheitsanforderungen entsprechender Nutzungen nicht eingeschränkt werden sollen.

Die Festsetzung betrifft nur die Gestaltung von Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, Einfriedungen an anderer Stelle fallen nicht unter diese Regelung. Auch kann auf die Errichtung von Einfriedungen ganz verzichtet werden. Eine zwingende Festsetzung von Einfriedungen soll nicht getroffen werden, um in Einzelfällen die Gestaltwirkung von baulichen Anlagen, die eine besondere architektonische Form aufweisen, nicht negativ zu beeinflussen. Auch andere Gründe, wie z.B. die Repräsentativität oder die öffentliche Zugänglichkeit von Gebäuden, können gegen die Errichtung von Einfriedungen sprechen.

II.2.12 Ausschluss von Tankstellen

Durch textliche Festsetzung soll geregelt werden, dass in den Baugebieten Tankstellen unzulässig sind (textliche Festsetzung Nr. 1), da die durch Tankstellen verursachten erhöhten Immissionsbelastungen vor allem für die angestrebte Wohnnutzung auf den südwestlich angrenzenden Grundstücken (XV-55a) und in den Kerngebieten nicht akzeptabel sind.
Tankstellen sind somit im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wie auch in den angrenzenden Bebauungsplänen in jeder Hinsicht unzulässig. Diese gemäß Baunutzungsverordnung in fast allen Gebietskategorien regelmäßig oder ausnahmsweise zulässige Nutzungsform hat sich nach neuerer Erkenntnis als vielerorts unvereinbar mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung herausgestellt. Moderne Tankstellen müssen aus Wirtschaftlichkeitsgründen mindestens 12 Zapfsäulen und zusätzlichen Servicebereiche haben. Eine Integration in Gebäude mit sonstigen Nutzungen findet heute nicht mehr statt. Wegen der flächenhaften Ausdehnung und des hohen Störpotentials lassen sich neue Tankstellen daher schlecht in kleinteilige Kerngebiete, die auch dem Wohnen dienen sollen, integrieren.

Ein unverhältnismäßiger weiträumiger Ausschluss von Tankstellen findet nicht statt. Die Versorgung mit Kraftstoff wird gewährleistet über die vorhandenen und weiterhin dort planungsrechtlich zulässigen Tankstellen am Adlergestell und in den weiter südwestlich gelege-

nen Gewerbegebieten innerhalb des Entwicklungsbereichs zwischen Eisenhutweg und zukünftiger Autobahn A 113 (neu), wo Tankstellen innerhalb des Bebauungsplanes XV-58bb zulässig sein werden.

II.2.13 Grünfestsetzungen

Im gesamten Entwicklungsbereich soll ein hoher ökologischer Standard verwirklicht werden. Deshalb sollen im Bebauungsplan XV-55ba Festsetzungen zur Versickerung des Regenwassers, zur Begrünung der Dachflächen, zu Baumpflanzungen sowie zur wasser- und luftdurchlässigen Befestigung von Wegen getroffen werden. Die festgesetzten Bepflanzungen wirken kompensierend auf die Auswirkungen der Bebauung, sowohl auf die biotischen Komponenten des Naturhaushaltes als auch auf das Landschaftsbild. Durch Schattenspende und Staubbindung sowie durch Luftabkühlung aus der Verdunstung des in unterirdischen und oberirdischen Organen gespeicherten Wassers werden besonders Eingriffe in den Klima- und Wasserhaushalt ausgeglichen. Die Festsetzungen werden im Rahmen der Neubauvorhaben zu einer nachhaltigen Verbesserung des Naturhaushaltes führen.

<u>Regenwasserversickerung</u>

Durch die mit diesem Bebauungsplan eröffneten Bebauungsmöglichkeiten werden bislang der Grundwassergewinnung dienende Flächen in erheblichem Maße erstmalig versiegelt. Damit wird ein funktionierender Naturhaushaltsprozess unterbunden. Um dem sehr gewichtigen Belang der Grundwassergewinnung möglichst weitreichend zu entsprechen, setzt der Bebauungsplan neben Vorschriften zur Reduzierung des Versiegelungsgrades (textliche Festsetzung Nr. 6) und der Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Befestigungen (textliche Festsetzung Nr. 7) insbesondere auch die Anlegung von Versickerungsflächen fest und schreibt deren Benutzung vor, soweit wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen (textliche Festsetzung Nr. 15).

Zum nachhaltigen Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen soll die hohe Selbstreinigungskraft von belebten und bepflanzten Böden genutzt werden. Die vorherrschenden Bodenverhältnisse und Grundwasserstände sind genau untersucht worden, so dass feststeht, dass die vorgeschriebene Versickerung auf den Baugrundstücken ohne unzumutbare Einschränkung der Ausnutzbarkeit möglich ist. Es ist beabsichtigt, soweit es der Abstand zum höchsten gemessenen Grundwasserstand (HGW) zulässt, Niederschlagswasser konzentriert über Mulden zu versickern. Bei Nutzung von Versickerungsmulden dürfen die Flächen nur mit feinwurzelnden Gräsern oder Stauden begrünt werden, um eine gleichmäßige Sickerpassage zu erhalten. Die Anlage der Versickerungsflächen hat gemäß dem ATV Arbeitsblatt 138 zu erfolgen. Die flächenhafte Ausdehnung der Versickerungsanlagen ist nicht vorgeschrieben, durch geeignete zusätzliche Einrichtungen (Rigolen) kann die Inanspruchnahme von Grundstücksflächen für Versickerungszwecke erheblich reduziert werden.
Die textliche Festsetzung Nr. 15 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 zu besorgen sind, sonstige signifikante nachteilige Auswirkungen auf den Zustand der Gewässer zu erwarten sind und

in den Gebieten Vernässungsschäden an der Vegetation oder den Bauwerken entstehen oder Bodenbelastungen hervorgerufen werden (vgl. § 36a Abs. 1 Berliner Wassergesetz).

Dachbegrünung

Die Festsetzung zur Dachbegrünung erfolgt zur Minimierung der durch eine bauliche Verdichtung verursachten Eingriffe in vorhandene Vegetationsbestände und in das Rückhaltevermögen von Niederschlägen. Die Wirksamkeit der textlichen Festsetzung ist an die Festsetzung von Flachdächern gebunden. Ein Neigungswinkel von unter 15°, der eine Begrünung der Dachflächen ermöglicht, wird durch textliche Festsetzung gesichert. Die Dächer sind extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen (textliche Festsetzung Nr. 14).

Bepflanzungen

Auf den Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung – Öffentliche Verwaltungseinrichtungen - und – Öffentliche Verwaltungseinrichtungen und Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke - ist pro 350 m² Grundstücksfläche (textliche Festsetzung Nr. 13), auf der Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung – Sporthalle - pro 650 m² (textliche Festsetzung Nr. 12), im Kerngebiet MK1 und in den Gewerbegebieten GE1 bis GE 6 pro 400 m² (textliche Festsetzung Nr. 11) und im Kerngebiet MK2 pro 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten (textliche Festsetzung Nr. 10). Bei Neupflanzungen muss der Stammumfang der Bäume mindestens 16 – 18 cm betragen. Auch wenn in der Regel auf die Festsetzung einer Mindestqualität für Baumneupflanzungen bisher verzichtet wurde, soll durch diese Festsetzung im Vergleich zur Mindestqualität der nach Baumschutzverordnung Berlin zu pflanzenden Ersatzbäume hierdurch eine höhere Wirkung der neu angepflanzten Bäume für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erreicht werden (siehe auch III.3.4 Bewertung des Eingriffs in den Baumbestand). Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume und die nach der textlichen Festsetzung Nr. 8 zu pflanzenden Laubbäume einzurechnen. Durch die Anrechenbarkeit der vorhandenen Bäume soll ein Anreiz für den Erhalt des Baumbestandes gegeben werden.

Die abweichenden Grundstücksflächenangaben für die einzelnen Baugebiete beruhen auf der unterschiedlich festgesetzten GRZ. Bezogen auf den später nicht überbauten Flächenanteil ist der Anteil der zu pflanzenden Bäume aber in allen Gewerbegebieten gleich, da ein Baum je 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche zu pflanzen ist. Stellplatzanlagen sind zu begrünen. Je vier Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen (textliche Festsetzung Nr.8).

Bepflanzungen unterirdischer baulicher Anlagen

Durch textliche Festsetzung soll außerdem bestimmt werden, dass unterirdischer Anlagen in allen Baugebieten zu bepflanzen sind. Die Erdschicht muss über den unterirdischen Anlagen mindestens 0,6 m betragen (textliche Festsetzung Nr. 9). Für Wege, Zufahrten, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO gilt diese Verpflichtung nicht.

Diese Maßnahmen wirken positiv sowohl auf die biotischen Komponenten des Naturhaushaltes als auch auf das Landschaftsbild. Die Substratdicke ermöglicht auch das Anpflanzen von kleinkronigen Bäumen. Die Festsetzung wird aus stadtgestalterischen und ästhetischen Gründen getroffen. Unbegrünte Tiefgaragendächer entsprechen nicht den Ansprüchen an die Gestaltung, die für diesen hochwertig zu entwickelnden Standort bestehen. Sie tragen zum hohen ökologischen Standard des gesamten Entwick-

lungsgebietes bei und sind in der Verbindung mit den vermittelten Baurechten daher auch im Hinblick auf die erhöhten Aufwendungen der betroffenen Bauherren vertretbar.

Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Befestigungen

Die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Befestigungen soll sicherstellen, dass ein möglichst hoher Anteil des Niederschlages vor Ort versickern kann und damit dem Grundwasser zugeführt wird (textliche Festsetzung Nr. 7). Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Pflanzliste

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

Die Pflanzliste nennt Gehölze, Gräser und Kräuter, die grundsätzlich für das Plangebiet gut geeignet ist. Maßgeblich für die Eignung ist die Angepasstheit bzw. die Fähigkeit zur Anpassung der Pflanzen an den Standort und seine spezifischen Bedingungen (standorttypische/ standortgerechte Pflanzen).

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

Die festgesetzten Bepflanzungen wirken kompensierend auf die Auswirkungen der Bebauung, sowohl auf die biotischen Komponenten des Naturhaushaltes als auch auf das Landschaftsbild. Durch Schattenspende und Staubbindung sowie durch Luftabkühlung aus der Verdunstung des in unterirdischen und oberirdischen Organen gespeicherten Wassers werden besonders Eingriffe in den Klima- und Wasserhaushalt ausgeglichen.
Für den öffentlichen Raum werden keine Baumpflanzungen im Bebauungsplan festgesetzt. Die gestalterischen und ökologischen Maßnahmen werden hier außerhalb des Bebauungsplanverfahrens gesichert, um die Gemeinde nicht unnötig selbst zu binden.

II.2.14 Immissionsschutz

Für den gesamten Entwicklungsbereich ist ein Gutachten zur Berechnung der künftigen Umweltbelastungen durch den Verkehr (Lärm- und Luftschadstoffbelastung) in Auftrag gegeben worden, dessen Ergebnisse seit 1997 vorliegen. Auf der Grundlage des prognostizierten Verkehrsaufkommen hat die Berechnung der durch Straßen und Schienenwege verursachten Immissionen im Entwicklungsbereich für die an die Rudower Chaussee angrenzenden Bereiche ergeben, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten, während die Konzentrationswerte für Luftverunreinigungen der 23. BImSchV in Bezug auf Stickstoffdioxid, Benzol und Ruß nicht erreicht werden. Durch Einsatz eines Rasengleises können die Immissionen durch die geplante Straßenbahn vermindert werden. Aus städtebaulichen Gründen wurden aktive Schallschutzmaßnahmen an dem städtischen Boulevard nicht in Betracht gezogen. Bei Berücksichtigung der DIN 18005 als Rahmenbedingung/ Bewertungsgrundlage - Schallschutz im Städtebau - aber auch der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) sind für die geplanten Kerngebiete passiver Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, da für diese Baugebiete die Immissionsrichtwerte überschritten werden.

Aufgrund § 3 Abs. 3 und § 84 Abs. 7 der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom29. September 2005 (GVBl. S.495), sind die technischen Regeln zum Schallschutz (DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise; Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren) als Technische Baubestimmungen eingeführt worden (siehe auch ABl. Nr. 55 vom 13. November 1997, S. 4073 ff). Damit werden diese Regelungen Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens, eine Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

II.2.15 Straßenverkehrsflächen

Durch die Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen soll die Erschließung der Baugebiete im Plangebiet gesichert werden.

Die öffentliche Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt zurzeit über die Rudower Chaussee, den Groß-Berliner Damm und den bereits fertig gestellten Abschnitt der Merlitzstraße. Die künftige Wagner-Régeny-Straße und die Hans-Schmidt-Straße sind Privatstraßen, die unzureichend ausgebaut sind. Im nördlichen Teil der künftigen Wagner-Régeny-Straße ist keine Straßenfläche vorhanden. Für die Hans-Schmidt-Straße sind bereits Straßenschilder aufgestellt worden.

Damit das Bezirksverwaltungszentrum, das Arbeitsamt Süd und auch neue zukünftige Nutzer an ein öffentliches Straßennetz angeschlossen werden und die Möglichkeit haben eigenständige Adressen zu bilden, sollen im Bebauungsplan XV-55ba Abschnitte von zwei geplanten Straßen als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden (1,2 ha). Die Hans-Schmidt-Straße und die künftige Pfarrer-Goosmann-Straße.

Die Aufteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes, um die Gemeinde nicht unnötig zu binden (textliche Festsetzung Nr. 23).

Das symmetrische 20 m-Profil der künftig ausgebauten Hans-Schmidt-Straße setzt sich aus je 3,00 m Gehweg, 2,25 m Versickerungsstreifen, 2,00 m Parkstreifen und insgesamt 5,50 m Fahrbahn zusammen.

Das symmetrische 20 m-Profil der künftigen Pfarrer-Goosmann-Straße setzt sich aus je 2,50 m Gehweg, 2,25 m Versickerungsstreifen, 2,00 m Parkstreifen und insgesamt 6,50 m Fahrbahn zusammen. Die Fahrbahnen sollen hier mit je 3,25 m ausgebaut werden, da in dieser Straße die Führung einer Buslinie möglicherweise geplant ist. Die Fahrbahnbreite von 6,50 m ermöglicht den Begegnungsfall Bus/Bus.

Die rechnerisch prognostizierte Querschnittsbelastung liegt für alle Straßenabschnitte bei weniger als 2000 Kfz pro Tag, deshalb ist das auf den Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Straßenraumes zu versickern.

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

III.1 Allgemeines

Der gesamte Bereich des Bebauungsplanes XV-55ba ist Teil des Geltungsbereichs der Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof, die dem Entwicklungsträger nach § 167 BauGB übertragen worden ist. Der Träger hat die Maßnahme vorzubereiten und durchzuführen. Das betrifft unter anderem Grunderwerb, Freimachung, Ordnungsmaßnahmen, Herstellung der Baureife, Anlagen der technischen Infrastruktur usw. Dies geschieht in Zusammenarbeit mit den zuständigen Abteilungen der Verwaltungen.

III.2 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung

Die Finanzierung der örtlichen Erschließungsanlagen erfolgt über die Wertschöpfung der Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof. Diese werden über den Treuhandvermögenshaushalt finanziert. Anstelle einer Erhebung von Erschließungsbeiträgen tritt im Entwicklungsbereich die Erfassung der Kosten durch die Wiederveräußerung der Grundstücke oder die Erhebung von Ausgleichsbeträgen in den Fällen, in denen der Entwicklungsträger von der Ausübung des Grunderwerbsrechtes abgesehen hat. Diese Kosten sind in der Kosten- und Finanzierungsübersicht der Entwicklungsmaßnahme enthalten.

Für den Bau der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Straßen werden gemäß der geprüften Bauplanungsunterlagen für den Straßenbau, einschließlich Regenentwässerung, Beleuchtung und Nebenkosten folgende Nettosummen veranschlagt:

Künftige Pfarrer-Goosmann-Straße	1,31 Mio. €
Hans-Schmidt-Straße	1,25 Mio. €

Diese Ausgaben werden aus dem Treuhandvermögen finanziert.

Den Umbau des ehemaligen Flugzeughangars in eine vierteilige Sporthalle hat der Hauptausschuss in seiner Sitzung am 26. Oktober 2005 auf Grund der Vorlage der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 14. Oktober 2005 (rote Nummer 3485) als Maßnahme ”Ersatzsporthalle am Groß – Berliner Damm (J 29GS)” mit Gesamtkosten von rd. 3.71Mio. € gemäß geprüfter Bauplanungsunterlagen vom 05. Oktober 2005 zustimmend zur Kenntnis genommen. Die Ausgaben für die Finanzierung der Maßnahme sind im Doppelhaushaltsplan 2006/2007 , bei Kapitel 1240, 89 472 veranschlagt.
Der Baubeginn für die Halle ist Mitte des Jahres 2006 geplant.

III.3 Eingriffe in Natur und Landschaft

III.3.1 Allgemeines

Sind aufgrund der Aufstellung und Umsetzung von Bebauungsplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist nach § 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.

Für Bebauungspläne, die vor dem 1. Januar 1998 förmlich eingeleitet wurden, kann gemäß § 243 Abs. 2 Baugesetzbuch die Eingriffsregelung nach altem Recht (damaliger § 8a BNatSchG) weiter angewandt werden. Für die Bebauungspläne des Entwicklungsbereiches „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ wird von dieser Möglichkeit kein Gebrauch gemacht. Deshalb erfolgte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XV-55ba eine ökologische Eingriffs- und Ausgleichsbewertung nach § 1a Baugesetzbuch.

Dabei werden gemäß § 233 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 244 Abs. 1 Baugesetzbuch die Vorschriften des Baugesetzbuchs in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung angewendet, weil das Bebauungsplanverfahren am 13. September 1994 förmlich eingeleitet wurde und vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen wird.

Die nachfolgend dargestellten Ergebnisse der Eingriffsbewertung beruhen auf einer ausführlichen Bewertung und Bilanzierung der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in dem Gutachten „Ökologische Eingriffs- / Ausgleichsbewertung zum Bebauungsplan XV-55ba“. Es umfasst die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen

auf die Schutzgüter Flora / Fauna (Biotope), Boden, Wasser und Klima, wobei die quantitative Bewertung des Eingriffs auf dem vereinfachten Berechnungsverfahren basiert, das auf Grundlage der AUHAGEN-Methode von 1993 für die Bebauungspläne der Entwicklungsmaßnahme entwickelt wurde. Weiterhin beinhaltet das Gutachten eine verbal-argumentative Bewertung der Eingriffe in das Landschaftsbild.

III.3.2. Zulässige Nutzung und Bewertung nach § 34 BauGB

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die Eingriffe maßgeblich, die erstmalig auf Grund des Bebauungsplanes ermöglicht werden. In der Eingriffsbewertung sind die nach dem bestehenden Baurecht möglichen Eingriffe berücksichtigt worden. Grundlage der Eingriffsbewertung ist die Einschätzung der planungsrechtlichen Gebietsqualität nach §§ 34, 35 Baugesetzbuch (BauGB) von der damaligen Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr aus dem Jahr 1996.
Danach liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-55ba im großräumig abgegrenzten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Der Orientierungswert zum Bebauungs- und Versiegelungsgrad liegt für den Innenbereich einheitlich bei 60 %. Lediglich die künftige Pfarrer-Goosmann-Straße zählt zu einem stadträumlichen Areal, das in der Einschätzung der planungsrechtlichen Gebietsqualität mit einem Überbauungsgrad von 40 % eingestuft wurde.

III.3.3. Bewertung des Eingriffes in den Naturhaushalt

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 – 0,7 (Durchschnitts-GRZ 0,53) ermöglicht der Bebauungsplan, ohne Berücksichtigung der nach BauNVO zulässigen GRZ-Überschreitung, eine bauliche Dichte in den Baugebieten, die die nach bestehenden Baurecht zulässige Überbauung von 60 % nicht überschreitet, wenn die nach BauNVO zulässige GRZ-Überschreitung zunächst unberücksichtigt bleibt.
Ohne textliche Festsetzung zur Beschränkung der GRZ-Überschreitung würde der künftige Versiegelungsgrad in den Baugebieten und Gemeinbedarfsflächen durchschnittlich 75% betragen und damit 15% über dem bestehenden Baurecht liegen.

Da für die beiden Planstraßen bereits Bauplanungsunterlagen vorliegen, die eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über Vegetationsflächen und die alleeartige Pflanzung von Laubbäumen vorsehen, kann für die geplanten Straßenverkehrsflächen in der Eingriffsbewertung ein Versiegelungsgrad von 85% angenommen werden. Gegenüber dem bestehenden Baurecht von 60% bzw. 40% zulässiger Überbauung (Mittelwert 50 %) beträgt die Versiegelungszunahme bezogen auf die Straßenverkehrsflächen 35%.

Für den gesamten Geltungsbereich, d.h. für die Baugebiete und Straßen liegt die Zunahme der Versiegelung ohne Kompensationsmaßnahmen bei 18%.

Eingriff ohne Festsetzungen zur Eingriffsminderung und Kompensation

Die Eingriffe, die der Bebauungsplan ohne Festsetzungen zur Verminderung und Kompensation vorbereitet, resultieren v.a. aus dem Verlust an naturhaushaltswirksamen Flächen. Betroffen sind somit in erster Linie die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima. Die überwiegend gärtnerisch angelegten Flächen im Gebiet haben für den Biotop- und Artenschutz keine große Bedeutung.

In den Baugebieten beträgt der auf der Grundlage der AUHAGEN-Methode ermittelte Eingriff in den Naturhaushalt ohne Festsetzung zur Eingriffsminderung und Kompensation

26%, für Baugebiete, Gemeinbedarfsflächen und Straßen insgesamt liegt er bei 15%.

Eingriff mit Festsetzungen zur Eingriffsminderung und Kompensation

Zur Minimierung und zur Kompensation von Eingriffen trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur

- extensiven Begrünung der Dachflächen
- Baumpflanzung auf den Baugrundstücken
- Befestigung von Wegen- und Aufenthaltsflächen mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen
- Begrenzung von Überschreitungen der festgesetzten GRZ für Nebenanlagen im Sinne § 14 der Baunutzungsverordnung sowie für Stellplätze, Garagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche auf 20 % (höchstens jedoch bis zu einer Grundflächezahl von 0,8).

Die Festsetzungen entsprechen den für das gesamte Entwicklungsgebiet vorgesehenen ökologischen Standards.

Die textliche Festsetzung zur Einschränkung der GRZ-Überschreitung minimiert die Inanspruchnahme von Böden für bauliche Anlagen in einem erheblichen Umfang. Die Summe der nach Bebauungsplan in den Baugebieten maximal überbaubaren Flächen im Geltungsbereich liegt nur geringfügig über der nach bestehendem Baurecht zulässigen Versiegelung (ca. 2.800 m²).

Die oben angeführten Maßnahmen tragen insgesamt dazu bei, die Eingriffe in den Naturhaushalt innerhalb der Baugebiete vollständig zu kompensieren. Bezogen auf die Gesamtfläche der Baugebiete und Gemeinbedarfsflächen ergibt sich nach der Eingriffsbewertung gemäß AUHAGEN-Methode eine Wertverbesserung für den Naturhaushalt von 125%.

Unter Einrechnung der Straßenflächen liegt die Wertverbesserung für den gesamten Geltungsbereich bei 107%.
Die Belastungen der Grundstückseigentümer, die über den 100 % Ausgleich hinausgehen, werden im Rahmen der Regelungen im Entwicklungsbereich ausgeglichen (z.B.: Reduzierung des Grundstückskaufpreis oder des Ausgleichsbetrags).

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die geplanten Straßen werden außerhalb des Bebauungsplanverfahrens gesichert. Zugunsten einer komplexen Wirkungsweise wurde ein abgestimmtes Maßnahmenpaket für die Eingriffe durch Straßen ermittelt und vornehmlich auf die Umsetzung im Bereich der kleinen Parks, Promenaden und Plätze im Entwicklungsgebiet (Eingriffe in den Naturhaushalt) sowie im Landschaftspark (Eingriffe in das Landschaftsbild) konzentriert (siehe „Ausgleichskonzeption für das Entwicklungsgebiet Johannisthal / Adlershof – Kostenverteilung der Ausgleichsmaßnahmen“ 1999 / 2001). Mit der Aufstellung und Genehmigung der BPU für die geplanten Straßen wurden die möglichen Ausgleichsmaßnahmen und die Kosten ermittelt und im Wirtschaftsplan eingestellt.

Besonderer Artenschutz

Die allgemeinen Artenschutzbelange werden im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbewertung zum Bebauungsplan XV-55ba über die Beurteilung der Eingriffe in den Naturhaushalt - Teilaspekt Eingriff in Biotope – beurteilt.

Darüber hinaus erfordern die Vorschriften des § 42 BNatSchG vorsorglich eine Prüfung, inwieweit die durch den Bebauungsplan ermöglichten Bauvorhaben zu einer Beeinträchtigung besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten führen können.

Bezogen auf den Regelungsumfang des Bebauungsplans (Festsetzungen mit bodenrechtlichem Bezug) ist insbesondere zu bewerten, ob durch die Beseitigung von Vegetationsbeständen und von Gebäuden Lebensstätten (Standorte, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten) besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten beschädigt oder zerstört werden können. Bei den streng geschützten Arten ist darüber hinaus zu prüfen, inwieweit die Festsetzungen des Bebauungsplanes Störungen von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten verursacht.
Für das Bebauungsplangebiet liegen keine konkreten Nachweise für das Vorkommen streng oder besonders geschützter Arten gemäß § 42 BNatSchG vor. Eine erste Einschätzung des Vorkommens potenzieller Lebensstätten ist auf der Grundlage einer einmaligen Ortsbegehung erfolgt (bgmr, Mai 2005).

Da die derzeitige Nutzungs- und Biotopstruktur im Bebauungsplangebiet die Schlussfolgerung zulässt, dass die Wahrscheinlichkeit für das Vorkommen besonders und streng geschützter Arten lediglich für einen räumlich begrenzten Teil des Geltungsbereichs gegeben ist, kann nach gegenwärtigem Erkenntnisstand von einer flächendeckenden Detailkartierung abgesehen werden. Für Teilbereiche wird eine gesonderte Nachkartierung vorgesehen.

Mögliche Beeinträchtigung streng geschützter Arten (§ 42 i.V.m. § 10 BNatSchG)

Ausgehend von der Gebietsstruktur und der räumlichen Nähe zum Bahngelände und zum Landschaftspark (potenzielle Nahrungsreviere) ist das Vorkommen von Fledermäusen im Geltungsbereich nicht auszuschließen. Alle heimischen Fledermausarten zählen zu den streng geschützten Tierarten. Über das Vorhandensein von Fledermausquartieren in den Gebäuden liegen jedoch keine gesicherten Erkenntnisse vor.

Als Teilhabitat (Sommerquartier und Wochenstuben v.a. in intakten Dachstühlen mit geeigneten Einflugmöglichkeiten) kommen ältere, noch nicht sanierte Gebäude in Betracht, wie sie noch vereinzelt im Bereich des ehemaligen Kasernengeländes im GE 1 und GE 2 zu finden sind.

Das Vorhandensein von Winterquartieren im Gebiet ist aufgrund der Gebäudestruktur und der Gebäudenutzung (hierzu eignen sich v.a. ungestörte Keller oder Bunker) nicht zu erwarten.

Für die bereits beräumten Baugrundstücke GE 4, GE 5 und GE 6 ist ein Vorkommen von Teilhabitaten von Fledermäusen auszuschließen. Unwahrscheinlich ist ein Vorkommen auch in den neu sanierten Gebäuden auf den drei Gemeinbedarfsflächen; zudem sind bauliche Veränderungen hier in absehbarer Zeit nicht zu erwarten. Das zweigeschossige Gebäude mit Hallenbad und Sporthalle im MK 2 an der Rudower Chaussee scheint als Fledermausquartier ebenfalls nicht geeignet. Nach der Nutzungsaufgabe wird dieses Gebäude zum März 2007 abgerissen. Der Abriss erfolgt somit in den Wintermonaten, so dass Beeinträchtigungen von in Frage kommenden Lebensstätten der Fledermäuse unter diesen Voraussetzungen ausgeschlossen werden können.
Beeinträchtigungen von Fledermäusen können insbesondere vermieden werden, indem zum Schutz von Sommerquartieren und Wochenstuben Rückbaumaßnahmen von Gebäuden nicht im Zeitraum von April – August stattfinden. Sollten Baumaßnahmen innerhalb dieses Zeitraums vorgesehen sein, ist eine Sichtkontrolle der betroffenen Gebäude durch geeignete Fachleute auf Fraß- und Kotspuren vorzusehen.

Mögliche Beeinträchtigung besonders geschützter Arten (§ 42 i.V.m. § 10 BNatSchG)

Nach § 42 BNatSchG i.V.m. § 10 BNatSchG zählen alle in Europa wildlebenden Vogelarten

zu den besonders geschützten Tierarten. Daher ist mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass bestimmte Vogelarten sowohl Gebäude(-teile) als auch Gehölzstrukturen im Gebiet als Bruthabitat nutzen. Charakteristische Vogelarten für Siedlungsgebiete sind z.B. Haussperling, Haus- und Gartenrotschwanz, Amsel, Mauersegler, Türkentaube, Saatkrähe Girlitz und Kleiber. Konkrete Brutnachweise für typische Vogelarten der Siedlungen und Grünflächen liegen jedoch nicht vor. Mit dem Vorkommen der Schleiereule, der Dohle und des Steinschmätzers ist im Plangebiet nicht zu rechnen.

Beeinträchtigungen wildlebender Vögel können insbesondere durch die Beseitigung von Gehölzen und den Abriss von Gebäuden auftreten, die als Brutstätten für Vögel dienen.

Durch den Erhalt eines großen Teils der im Gebiet vorhandenen bedeutsamen Baumbestände wird der Eingriff in den Baumbestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans deutlich minimiert. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan die Neupflanzung von Bäumen auf den Baugrundstücken fest, so das für den Verlust an Bäumen eine angemessene Zahl an Bäumen neu gepflanzt werden. Für die im Bebauungsplangebiet notwendigerweise zu fällenden Bäume ist im Rahmen der Baugenehmigung ein Fällantrag zu stellen. Im Rahmen dieses Genehmigungsverfahrens wird sichergestellt, dass Baumfällungen außerhalb der Brutzeit der Vögel erfolgen.
Um eine Beeinträchtigung gebäudebewohnender Vogelarten zu vermeiden, muss folgender Hinweis beachtet werden:
Vor der Durchführung von Baumaßnahmen an Gebäuden, die im Zeitraum von 01. März bis 30. September vorgesehen sind, sind von fachlich geeigneten Personen Sichtkontrollen durchzuführen, um das Vorhandensein von Brutstätten für Vögel zu überprüfen und ggf. geeignete Maßnahmen festzulegen. Der gewählte Zeitraum leitet sich aus § 29 Abs. 1 des NatSchG Berlin ab (Rodung von Bäumen und Gebüsch sowie Ufervegetation).

Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Maßnahmen am vorhandenen Gebäudebestand (Abriss/Sanierung) führen möglicherweise zur Beseitigung von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten von besonders oder streng geschützten Arten (§ 10 Abs. 2 Nr. 10, Nr. 11 BNatSchG), z.B. von Mauerseglern, Haussperlingen oder Fledermäusen. Die Beseitigung derartiger Lebensstätten ist nach § 42 Abs. 1 BNatSchG verboten. Da gebäudebewohnende Arten diese Lebensstätten aufgrund ihrer genetischen Fixierung über Jahre hinweg nutzen, entfällt dieser Schutzstatus grundsätzlich auch nicht während einer vorübergehenden bzw. jahreszeitlich bedingten Abwesenheit der Tiere.

Von dem Beseitigungsverbot darf nur im Wege einer Befreiung gemäß §62 BNatSchG abgewichen werden, zu beantragen bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – I E 2 - als zuständiger oberster Naturschutzbehörde. Da zum jetzigen Zeitpunkt noch keine gesicherten Erkenntnisse über das Vorhandensein solcher Lebensstätten vorliegen, kann noch keine Aussage darüber getroffen werden, ob und inwieweit durch die baulichen Maßnahmen der Verbotstatbestand berührt wird und die Befreiungserforderlichkeit gegeben ist. Abgesehen davon kann sich die Situation bis zur Realisierung der Baumaßnahmen auch noch verändern. Zur Vermeidung von illegalen Handlungen wird daher vorsorglich darauf hingewiesen, dass die betroffenen Gebäude rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen im Hinblick auf das Vorhandensein von Lebensstätten geschützter Arten durch eine nachweislich fachkundige Person zu überprüfen sind und bei Bestätigung dieses Sachverhalts die erforderliche Befreiung nach §62 BNatSchG unter Vorlage des Untersuchungsergebnisses (Lage, Art, Anzahl der Lebensstätten) zu beantragen ist. Weiterhin wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass für entfallene Lebensstätten an den neu zu errichtenden Gebäuden oder an umliegenden Gebäuden im Zuge der Sanierungsmaßnahmen der ökologische Ausgleich in Form künstlicher Nisthilfen (für Vögel) bzw. Quartiershilfen (für Fledermäuse) zu schaffen ist. Die Befreiung wird entsprechende Auflagen enthalten, die zusätzlich zu den im Bebauungsplan festgesetzten Kompensationsverpflichtungen durchzuführen sind (in Aussicht stellen der Befreiung).

III.3.4 Bewertung des Eingriffs in den Baumbestand

Der Baumbestand im Gebiet unterliegt überwiegend den Schutzbestimmungen der Berliner Baumschutzverordnung. Z.T. handelt es sich um Altbaumbestände mit Stammumfängen von mehr als 200 cm. Als Baumarten dominieren Pappeln, Linden, Birken, Trauerweiden, Esche und Kiefern, wobei von den Nadelbäumen nur die Wald-Kiefer (Pinus sylvestris) der Baumschutzverordnung unterliegt. Die besonders gebietsprägenden Bäume in den Baugebieten werden weitgehend über Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

Folgende erhaltenswerte Einzelbäume werden im Bebauungsplan durch Zurücksetzen der sonst vorwiegend an der Straßenbegrenzungslinie liegenden Baugrenzen bzw. durch baukörperbezogene Festsetzung der Baugrenzen gesichert:

- die Pappelreihe aus Altbäumen an der künftigen Wagner-Régeny-Straße im Kerngebiet MK 2
- die beiden symmetrisch angeordneten Lindengruppen in Verlängerung der Karl-Otto-Reinsch-Straße im Gewerbegebiet GE 2
- der Pappel-Altbaumbestand an der künftigen Pfarrer-Goosmann-Straße im Gewerbegebiet GE 3
- der parkartige Baumbestand aus Linden und Birken auf dem Grundstück Groß-Berliner Damm Ecke Hans-Schmidt-Straße (Gemeinbedarfsfläche - Öffentliche Verwaltungseinrichtung)

Für die innerhalb der Straßenverkehrflächen stehenden Bäume wurden der mögliche Erhalt und die Integration in die Straßenraumgestaltung außerhalb des Bebauungsplanverfahrens im Rahmen der Entwurfsplanung geprüft. Die Bauplanungsunterlagen sehen für beide öffentlichen Straßenverkehrflächen eine beidseitige Neupflanzung von Bäumen vor.

Mögliche Baumfällungen in den Baugebieten, Ausgleichsmaßnahmen

Erhaltenswert, jedoch durch die Festsetzung der Baugebiete überplanbar, sind Einzelbäume in den geplanten Gewerbegebieten GE1, 2, 3 und 5, im Kerngebiet MK2 sowie auf der Gemeinbedarfsfläche - Öffentliche Verwaltungseinrichtungen und Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke - . Innerhalb der durch Baugrenzen gefassten überbaubaren Flächen ist auf diesen Baufeldern maximal die Beseitigung von 42 Bäumen möglich, die gemäß Baumschutzverordnung Berlin unter Schutz stehen.

Nach dem Berechnungsverfahren der Baumschutzverordnung Berlin zur Ermittlung der erforderlichen Ersatzpflanzungen von einem Ersatzbaum je 15 cm Stammumfang müssten für die potenziell zu fällenden Bäume 494 Ersatzbäume gepflanzt werden. Dies entspricht einem Gehölzwert von Netto 54.500,00 €.
Der Bebauungsplan setzt zum Ausgleich von nicht vermeidbaren Eingriffen in den Baumbestand Baumpflanzungen in den Baugebieten sowie auf Stellplatzflächen der Baugebiete fest. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume werden die vorhandenen Bäume eingerechnet. Die auf die Baugebiete bezogenen Pflanzbindungen ergeben umgerechnet auf die nicht überbaubaren Flächen, eine Pflanzdichte von einem Baum je 200 m² Fläche.

Da sich der Gehölzbestand im Geltungsbereich zu einem großen Anteil aus Altbäumen zusammensetzt, ist ein erhöhter Eingriff in den geschützten Baumbestand zu erwarten. Abweichend von dem üblichen Standard im Entwicklungsgebiet -i.d.R. wird auf die Festsetzung einer Mindestqualität für Baumneupflanzungen verzichtet- wird im Bebauungsplan XV-55ba die Anpflanzung von Bäumen mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm festgesetzt. Im Vergleich zur Mindestqualität der nach Baumschutzverordnung Berlin zu pflanzenden Ersatzbäume wird hierdurch eine höhere Wirkung der neu angepflanzten Bäume für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erreicht.

Unter der Annahme, dass auf den Baugrundstücken vorwiegend heimische, gebietstypische Bäume gepflanzt werden, wie sie in der Pflanzliste zum Bebauungsplan empfohlen werden, ergibt sich bei einem durchschnittlichen Gehölzwert für Laubbäume der Pflanzliste und einem Stammumfang von 16/18 cm ein Gehölzwert für 184 Bäume von insgesamt rund 68.000,00 €. Im Vergleich hierzu beträgt der Gehölzwert bei der Neupflanzung von 184 Bäumen mit einem Stammumfang von 12/14 cm gemäß Baumschutzverordnung Berlin insgesamt 35.000 €.

Der maximale Eingriff in den geschützten Baumbestand kann folglich durch die Pflanzbindungen für die Baugrundstücke vollständig kompensiert werden.

III.3.5 Bewertung des Eingriffes in Landschaftsbild und –struktur

Grundlage für die Bewertung des Eingriffs in das Landschaftsbild ist der Zustand des Gebietes zum Zeitpunkt der Planaufstellung sowie die nach § 34 BauGB zulässige Bebauung mit einer baulichen Dichte von 0,6.

Die gegenwärtige städtebauliche Struktur des Geltungsbereiches ist sehr heterogen und durch Umbruch gekennzeichnet. In Vorbereitung auf die angestrebte Gebietsentwicklung sind zahlreiche Gebäude und befestigte Flächen bereits beräumt und darüber hinaus einige Altbauten saniert und neu in Nutzung genommen worden.

Der nördliche Teil des Planungsgebiets gehörte zum ehemaligen Kasernengelände des DDR-Wachregiments Feliks Dzierzynski. Er wird auch heute noch bestimmt durch die historische zeilenförmige Bebauungsstruktur eines ehem. Kasernengeländes. Die drei- bis viergeschossigen Gebäude sind z.T. saniert und werden von öffentlichen Einrichtungen genutzt (öffentliche Verwaltung, Kultureinrichtungen). Das Ensemble ist z.T. durch neuere Bauten ergänzt. Einige unsanierte Gebäude stehen leer. Die Außenanlagen sind mit Ausnahme des Grundstückes am Groß-Berliner Damm (Sozialamt und Arbeitsamt) in ihrer Pflege vernachlässigt und gestalterisch als nicht sehr wertvoll einzuschätzen. Prägende und somit erhaltenswerte Baumbestände befinden sich ebenfalls nur im Bereich des Arbeitsamtes und im Zugangsbereich zum ehem. Hauptgebäude in Verlängerung der Karl-Otto-Reinsch-Straße.
Südlich der Hans-Schmidt-Straße dominieren Übergangs- und Zwischennutzungen. Ehemals für Gemeinbedarfszwecke genutzte Gebäude wurden bereits abgerissen (freies, vegetationsloses Baufeld) und auf dem Grundstück westlich der Karl-Otto-Reinsch-Straße befinden sich auf großflächig versiegelten Bereichen provisorische Gebäude (Leichtbauhallen) einer Einrichtungsfirma, Imbissstände und Stellplätze. Markanter Gehölzbestand ist hier nicht vorhanden. Augenfällig ist in diesem Bereich lediglich das Hangargebäude aus den Zeiten der Flugfeldnutzung in den 40er Jahren am Groß-Berliner Damm.

Die Außenanlagen der Schwimm- und Sporthalle des ehemaligen Sportzentrums zwischen Merlitzstraße und Rudower Chaussee wirken ebenfalls wenig gepflegt. Das Schwimmbad ist seit 2002 stillgelegt, die Sporthalle wird zurzeit noch genutzt. Markant sind jedoch der vorhandene Waldkiefer-Bestand sowie eine Pappel-Reihe an der künftigen Wagner-Régeny-Straße.

Die Gebäude mit besonderem ortsbildprägenden Charakter sind bereits saniert worden (Teile des ehem. Kasernengeländes). Teilsanierungsarbeiten wurden auch an dem ehemaligen Hangar am Groß-Berliner Damm durchgeführt. Unter Landschaftsbild-gesichtpunkten positiv einzuschätzende Gehölzstrukturen sind die Baumgruppen im ehemaligen Kasernengelände sowie die Waldkiefern und die Pappel-Reihe an der künftigen Wagner-Régeny-Straße.

Auswirkungen des Bebauungsplans auf das Landschaftsbild / -struktur
Unter der Zielsetzung im Bebauungsplangebiet einen durch gewerbliche Nutzungen und Mischgebietsnutzungen geprägten Standort zu entwickeln, wird sich die Charakteristik des Gebietes vorrangig im südlichen Bereich verändern, der derzeit durch Zwischennutzungen und Provisorien gekennzeichnet ist.

Auf der Grundlage der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans wird das bereits zum Aufstellungszeitpunkt bebaute Areal erstmalig durch öffentliche Straßen erschlossen und in den umgebenden Stadtraum eingebunden.

Der Bebauungsplan orientiert sich in Art und Maß der Nutzung im Wesentlichen an der nach § 34 BauGB zulässigen Bebauungsstruktur. Entsprechend der Standortgunst und der städtebaulich angestrebten Fassung der Blockkante an der Rudower Chaussee wird lediglich im MK 2 und im GE 5 mit einer GFZ von 2,4 ein höheres Bauvolumen ermöglicht.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches bleiben ein Großteil des prägenden Baumbestandes sowie die vorhandenen wertvollen und sanierten Baustrukturen erhalten. Die zulässige Überplanung des Baumbestandes insbesondere in den Baugebieten MK 2, GE 5 und GE 2 wird durch die Bepflanzungsvorgaben für nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellplätze (Baumpflanzungen) kompensiert. Da die Pflanzbindungen auch für die derzeit baumfreien Grundstücke wirksam werden, wird mit der Umsetzung des Bebauungsplans ein flächendeckender Bepflanzungsstandard etabliert.
Positiv auf das Landschafts- und Ortsbild wirken sich auch die Vorgaben für die Gestaltung der straßenseitigen Einfriedungen, die Freihaltung der Vorgartenzonen von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen sowie die Bepflanzung der unterirdischen baulichen Anlagen aus.

Insgesamt ist mit der geplanten Neustrukturierung des Areals eine Aufwertung des zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vorherrschenden Landschaftsbildes verbunden.

III.3.6 Zusammenfassende Bewertung

Mit der geplanten städtebaulichen Entwicklung sind für einzelne Schutzgüter Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden.

Zusammenfassend sind die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wie folgt zu bewerten:

Im Vergleich zur zulässigen Nutzung nach § 34 BauGB werden die Eingriffe in den Naturhaushalt bei Durchführung aller im Bebauungsplan geregelten Maßnahmen zur Minimierung und Kompensation innerhalb der Baugebiete vollständig kompensiert. Es verbleibt darüber hinaus eine Wertverbesserung von 25%. Die Kompensation des Eingriffes wird im Wesentlichen durch die Festsetzung der Begrünung der Dachflächen erreicht.

Mit der Aufstellung und Genehmigung der BPU für die Straßen wurden die möglichen Ausgleichsmaßnahmen und die Kosten ermittelt und in den Wirtschaftsplan eingestellt; die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Geltungsbereichs im Entwicklungsgebiet gesichert.

Unter Berücksichtigung der Vorschriften des § 42 BNatSchG zum Schutz von Lebensstätten besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten sind vorsorglich folgende Maßnahmen zur Vermeidung der Störung bzw. Zerstörung von Lebensstätten gebäudebewohnender Fledermaus- und Vogelarten zu berücksichtigen:

- Rückbaumaßnahmen von Gebäuden sollten nicht im Zeitraum von April – August

stattfinden. Sollten Baumaßnahmen innerhalb dieses Zeitraums vorgesehen sein, ist eine Sichtkontrolle der betroffenen Gebäude durch geeignete Fachleute auf Fraß- und Kotspuren von Fledermäusen vorzusehen

- Vor der Durchführung von Baumaßnahmen an Gebäuden, die im Zeitraum von 01. März bis 30. September vorgesehen sind, sind von fachlich geeigneten Personen Sichtkontrollen durchzuführen, um das Vorhandensein von Brutstätten für Vögel zu überprüfen und ggf. geeignete Maßnahmen festzulegen.

Darüber hinaus ist im weiteren Verfahren für ausgewählte Teilflächen eine Kartierung von Vorkommen von Fledermausquartieren vorgesehen.

Für die in den Baugebieten im Geltungsbereich potenziell zu fällenden 42 Bäumen sind im Bebauungsplan insgesamt 184 Ersatzbäume mit einem Mindeststammumfang von 16 bis 18 cm vorgesehen.
Der maximale Eingriff in den geschützten Baumbestand kann durch die vorgesehenen Pflanzbindungen für die Baugrundstücke vollständig ausgeglichen werden.

Mit der geplanten Neustrukturierung des Gebiets ist, gemessen an dem Zustand zum Zeitpunkt der Planaufstellung und der gemäß § 34 BauGB zulässigen Bebauung, eine Aufwertung des Ortsbildes verbunden. Das Areal wird durch ein orthogonales Straßensystem in den umliegenden Stadtraum eingebunden und für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Der vorhandene wertvolle und prägende Baumbestand wird zum größten Teil in den Städtebau integriert und so gesichert. Durch die flächendeckend wirksamen Pflanzbindungen für Laubbäume wird auf allen Baugrundstücken ein hoher Mindeststandard an Baumbestand gesichert. Positiv auf das Ortsbild wirken sich auch die Vorgaben für eine einheitliche Gestaltung der straßenseitigen Einfriedungen sowie die Freihaltung der Vorgartenzonen von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen aus.

Unabhängig von den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft wirkt die Festsetzung der Regenwasserversickerung über Vegetationsflächen positiv auf den Naturhaushalt. Eine Einbeziehung der Regenwasserversickerungspflicht als Ausgleichsmaßnahme im Sinne des § 1a BauGB ist aber aus rechtlichen Gründen nicht möglich (vgl. unter Punkt II.1.13 Grünfestsetzungen).

III.3.7 Weitere Auswirkungen

Weitere Auswirkungen des Bebauungsplanes sind zurzeit nicht absehbar.

IV. Verfahren

Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan XV-55

Am 13. September 1994 hat das Bezirksamt Treptow von Berlin die Aufstellung des Bebauungsplanes XV-55 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch i.V.m. § 4 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs - AGBauGB (jetzt § 6 AGBauGB) beschlossen (ABl. Nr. 50 vom 14. Oktober 1994, S. 3261).

Mit dem gleichen Beschluss hat das Bezirksamt die Entscheidung über Art und Weise, räumlichen Bereich und Frist der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gemäß § 4 AGBauGB (jetzt § 6 AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 getroffen.

Zuständigkeit gemäß § 4c AGBauGB

Wegen der besonderen städtebaulichen und stadtpolitischen Bedeutung der Entwicklungsmaßnahme ist die Zuständigkeit des Bebauungsplanverfahrens 1994 gemäß § 4c AGBauGB (jetzt § 9 AGBauGB) auf die damalige Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen übergegangen (Senatsbeschluss Nr. 5454/94 vom 20. Dezember 1994).

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde in den Berliner Tageszeitungen „Der Tagesspiegel", „Berliner Morgenpost" und „Berliner Zeitung" am 1. November 1994 bekannt gemacht.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger nach § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuchs fanden in der Zeit vom 9. bis 23. November 1994 statt. Die Ergebnisse der vorgezogenen Bürgerbeteiligung sind in die weitere Planung eingeflossen. Im Folgenden werden die wichtigsten Bedenken, Anregungen und Hinweise, die den Geltungsbereich des Bebauungsplanes betreffen und deren Behandlung genannt:

Umweltentlastende Festsetzungen sollten getroffen werden (z.B. Dachbegrünung, Versickerung von Regenwasser) und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft festzusetzen. Dem Hinweis wurde entsprochen. Die Ergebnisse wurden vor der Beteiligung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in die Planung aufgenommen.

Kenntnisnahme der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Der Ausschuss für Bau- und Wohnungswesen des Abgeordnetenhauses hat am 21. Juni 1995 das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zur Kenntnis genommen.

Geltungsbereichsänderung

Am 11. Dezember 1995 hat die damalige Senatsverwaltung für Bau und Wohnungswesen beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-55 um eine Teilfläche des ehemaligen Flugfeldes Johannisthal einzuschränken (ABl. Nr. 66 vom 29. Dezember 1995, S. 5138). Der geplante Landschaftspark auf dem Flugfeld des ehemaligen Flughafens Johannisthal lag zuvor in den Geltungsbereichen von fünf Bebauungsplänen (XV-52, XV-53, XV-54, XV-55 und XV-57). Die Geltungsbereiche dieser Bebauungspläne sind um die entsprechenden Flächen eingeschränkt worden, die für die Anlage des Landschaftsparkes vorgesehen sind, und die zu einem neuen Bebauungsplan mit der Bezeichnung „XV-68 Landschaftspark Johannisthal" zusammengefasst wurden. So konnte für den geplanten Landschaftspark in einem eigenen Verfahren gezielt und zügig Planungsrecht geschaffen werden.

Beteiligung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan XV-55

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch), wurde zum Bebauungsplanentwurf XV-55 vom 23. Oktober 1996 bis zum 29.November 1996 durchgeführt.

Im Folgenden werden die wichtigsten Bedenken, Anregungen und Hinweise und die Behandlung der Stellungnahmen genannt, die den Geltungsbereich des späteren Bebauungsplanes XV-55ba betreffen:

Das damalige **Stadtplanungsamt Treptow** forderte eine 100 prozentige Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft. Aus der Begründung zum Bebauungsplan XV-55 gehe

nicht hervor, wie viel Prozent des Eingriffs nach Festsetzung der möglichen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen noch als unausgleichbarer Eingriffsanteil verbleiben würde.
Den Hinweisen wurde gefolgt. Ein Verzicht auf eine vollständige Kompensation ist grundsätzlich nicht vorgesehen.

Die damalige **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie** hatte Bedenken gegen den Bebauungsplan XV-55, da der Bebauungsplan XV-68, auf den hinsichtlich der Gesamtbilanzierung im Entwicklungsgebiet gemäß § 8a BNatSchG verwiesen wird, inhaltlich und formal nicht analog zur Trägerbeteiligung vorgelegt wurde.
Dem Hinweis wurde gefolgt. Der Bebauungsplanentwurf XV-68a (Landschaftspark Johannisthal) wurde zügig weiterbearbeitet. Der Bebauungsplan XV-68a wurde am 18. Dezember 2002 festgesetzt.
Die **Abt. XII der damaligen Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr** wies darauf hin, dass die Überprüfung der Regelprofile und der Funktionsfähigkeit und ggf. Reduzierung des Straßennetzes noch nicht erfolgt sei.
Dem Hinweis wurde gefolgt. Für den Entwicklungsbereich sind Regelprofile erarbeitet und abgestimmt worden, die auch die Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer berücksichtigen (vgl. dazu II.2.15 Straßenverkehrsflächen). Diese sind Grundlage für die festgesetzten Breiten der Straßenverkehrsflächen in den Bebauungsplänen.

Aufteilung des Bebauungsplanentwurfes XV-55

Der Senat hat am 14. November 1997 die Aufteilung des Bebauungsplanes XV-55 in die Bebauungspläne XV-55a, XV-55b und XV-55c beschlossen (Amtsblatt von Berlin Nr. 62 vom 19. Dezember 1997, S. 4546).
Bebauungsplanentwurf XV-55ba

Um für den Bau des Einkaufszentrums „Adlershofer Tor“ zügig Planungsrecht schaffen zu können, hat der Senat am 05.04.2000 beschossen, den Geltungsbereich des XV-55b in zwei Geltungsbereiche aufzuteilen und eigenständige Bebauungspläne mit der Bezeichnung XV-55ba und XV-55bb aufzustellen (Amtsblatt von Berlin vom 05.05.2000, S. 1553). Der Bebauungsplan XV-55bb wurde am 13. Juli 2005 festgesetzt.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf XV-55ba fand in der Zeit vom 09.12.2002 bis zum 13.01.2003 statt. Im Folgenden werden die wichtigsten Anregungen und Hinweise sowie deren Behandlung genannt:

Das **Bezirksamt Treptow-Köpenick** - **Fachbereich Umweltschutz** - wies darauf hin, dass sich das gesamte Plangebiet über Teilareale von Altlastenverdachtsflächen erstreckt. Dem Hinweis wurde gefolgt, die Begründung wurde um den Punkt Altlasten ergänzt (vgl. oben unter Punkt I.7 Altlasten).

Der **Fachbereich Stadtplanung** des **Bezirksamt Treptow-Köpenick** bezweifelte die Erforderlichkeit der Ausweisung des Großteils der zu beplanenden Flächen als Kerngebiet, die laut Begründung vorwiegend der Versorgung der im Gebiet Beschäftigen, Studierenden und künftigen Bewohner sowie dem Wohnen dienen sollen. Diese Funktionen können auch im allgemeinen Wohngebiet abgedeckt werden. Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. Zwischenzeitlich wurde auf die Festsetzung von Wohnnutzung im Kerngebiet verzichtet und die Zahl der Kerngebiete eingeschränkt. Die Ausweisung von Wohngebieten an der Rudower Chaussee würde dem städtebaulichen Gesamtkonzept widersprechen (vgl. oben unter Punkt II.2.1 Kerngebiet).

Der **Fachbereich Stadtplanung** des **Bezirksamtes Treptow-Köpenick** wies darauf hin, dass der als Begründung für den Ausschluss der Spielhallen und Schaustellungen von Personen im Kerngebiet genannte zu erwartende Imageverlust des Gebietes als nicht ausreichend erachtet wird. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts müssen Festsetzungen in Bebauungsplänen angesichts der konkreten Sachlage getroffen werden; sie müssen eine aus der konkreten Örtlichkeit abgeleitete individuelle Beziehung zum jeweiligen Plangebiet haben.
Dem Hinweis wurde gefolgt. Zwischenzeitlich wurde auf den Ausschluss von Spielhallen und Schaustellungen von Personen verzichtet.

Seitens des **Fachbereiches Stadtplanung** des **Bezirksamtes Treptow-Köpenick** war der für eine Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser erforderliche Flächenbedarf nicht nachvollziehbar. Um den bodenrechtlichen Bezug dieser Flächen herzustellen, sollten die Versickerungsflächen verortet werden. Da im BauGB keine Vollzugsnorm zur Umsetzung der Versickerungsmaßnahme geregelt ist, ist im Begründungstext dazulegen, auf welcher rechtlichen Grundlage der dauerhafte Vollzug dieser Maßnahme geregelt werden soll.
Dem Hinweis wurde nicht gefolgt, da die Bebaubarkeit der Grundstücke nicht schon im Vorfeld eingeschränkt werden sollte. Aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse im Entwicklungsbereich, dem Grundwasserabstand von der Oberfläche (> 1,50 m) und der Schadstoffbelastung im ungesättigten Bodenbereich ist eine Versickerung des Regenwassers im Bebauungsplangebiet über Mulden möglich. Bei einer fünfjährlichen Überstauhäufigkeit und einer Muldentiefe von 0,30 m werden unter den gegeben Bodenverhältnissen in Abhängigkeit der Sohlbreite und Ausformung der Böschungen 14 bis 20 % der angeschlossenen Flächen als Versickerungsfläche benötigt. Der Flächenbedarf berücksichtigt die spezifischen klimatischen Bedingungen und Bodenverhältnisse im Entwicklungsbereich. Bei einer zulässigen GRZ von maximal 0,6 stehen damit auf den Grundstücken ausreichend Flächen für die Versickerung zur Verfügung. Wie in der Begründung erläutert wird, ist die Festsetzung eine wasserwirtschaftliche Maßnahme, die gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 36a Abs. 3 Berliner Wassergesetz im Bebauungsplan festgesetzt wird.

Eine Begrünung von Tiefgaragendächern wurde seitens des **Fachbereichs Stadtplanung** des **Bezirksamtes Treptow-Köpenick** grundsätzlich begrüßt, dennoch wurde die textliche Festsetzung Nr. 9 als problematisch eingeschätzt. Da es theoretisch möglich ist, sämtliche in den Baugebieten erforderlichen Wege, Zufahrten und Stellplätze sowie untergeordnete Nebenanlagen auf Tiefgaragen unterzubringen, wird der beabsichtigte positive Aspekt dieser Festsetzung angezweifelt. Ebenso ist vor diesem Hintergrund die mit der Festsetzung beabsichtigte kompensatorische Wirkung nur schwer nachvollziehbar. Da eine Eingriffsbewertung derzeit fehlt, kann der Anteil dieser Maßnahme im Rahmen der Gesamtkompensation auch nicht anhand des landschaftsplanerischen Fachbeitrages nachvollzogen werden.
Die Bedenken wurden nicht geteilt. Die Festsetzung hat kompensatorische Auswirkungen auf Eingriffe in das Landschaftsbild und soll auch aus gestalterischen Gründen getroffen werden, wie in der Begründung ausgeführt wird.

Der **Polizeipräsident in Berlin** wies darauf hin, dass der Hinweis bzw. die zeichnerische Darstellung über die Straßenbegrenzungslinien der künftigen Wagner-Régeny-Straße, Groß-Berliner Damm, Merlitzstraße. Rudower Chaussee und Karl-Otto-Reinsch-Straße fehlt. Dem Hinweis wurde teilweise gefolgt. Für die Rudower Chaussee und den künftig verlängerten Groß-Berliner Damm ist der Hinweis vorhanden, die Straßenbegrenzungslinien sind in den angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzt. Eine entsprechende Ergänzung wird für die Karl-Otto-Reinsch-Straße, die Merlitzstraße und die künftige Wagner-Régeny-Straße aufgenommen.

Da der vorliegende Bebauungsplanentwurf die beabsichtigte Aufgabe des Zentrums für Sport und Gesundheit an den Ersatz der darin befindlichen Sporthalle bindet und da die Zulässigkeit eines Umbaus des im Geltungsbereich liegenden Flugzeughangars für Sportzwecke gegeben ist, bestanden aus Sicht der **Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Sport** auf Grundlage des Sportförderungsgesetzes des Landes Berlin keine Bedenken gegen den vorliegenden Bebauungsplanentwurf.
Der Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich geändert. Für die Ersatzsporthalle wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung – Sporthalle – am Standort des Flugzeughangars ausgewiesen. Die Begründung wurde hinsichtlich der Kosten für den Umbau des Flugzeughangars zur Sporthalle überarbeitet.

Seitens der **Senatsverwaltung für Gesundheit, Soziales und Verbraucherschutz** wurden verschiedenste Hinweise zum Immissionsschutz, zum Lärmschutz und zur Luftqualität gegeben, die jedoch keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs haben.

Infolge der Neufassung des BauGB wird seit dem 01.01.1998 die Eingriffsregelung über § 1a BauGB geregelt. Für Bebauungspläne, die vor dem 01.01.1998 förmlich eingeleitet wurden, kann gemäß § 243 Abs. 3 BauGB die Eingriffsregelung nach altem Recht weiter angewandt werden. Für die Bebauungspläne des Entwicklungsbereiches wird von dieser Möglichkeit kein Gebrauch gemacht, d.h. für den Bebauungsplanentwurf XV-55ba gilt die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB.

Zwischenzeitlich wurde das Baugesetzbuch geändert. Nunmehr gilt das Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414). Nach den entsprechenden Übergangsvorschriften des § 233 Abs. 1 in Verbindung mit § 244 Abs. 1 Baugesetzbuch finden für das Bebauungsplanverfahren XV-55ba die Vorschriften des Baugesetzbuchs in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung, da das Bebauungsplanverfahren bereits am 13. September 1994 eingeleitet wurde und vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen sein wird.

<u>UVPG</u>
Da der Bebauungsplan XV-55ba vor dem 14. März 1999 förmlich eingeleitet wurde, finden für dieses Bebauungsplanverfahren die Vorschriften des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der vor dem 3. August 2001 geltenden Fassung weiterhin Anwendung (§ 25 Abs. 2 Nr. 2 UVPG). Nach diesen Vorschriften war für die zulässigen Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-55ba keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich (vgl. die damalige Anlage zu § 3 UVPG).

<u>Änderungen des Planinhalts</u>
Zwischenzeit wurde der Inhalt des Bebauungsplanes XV-55ba aufgrund geänderter Rahmenbedingungen erheblich geändert:

- Da nur noch entlang der Rudower Chaussee ein Kerngebiet ausgewiesen werden soll (MK2) und sich der Bedarf an reinen Kerngebieten innerhalb des Entwicklungsbereiches verringert hat, sollen die ehemaligen Kerngebiete MK2 bis MK3 als gewerbliche Bauflächen (GE1 bis GE5) festgesetzt werden. Diese können auch besser vermarktet werden. Das Kerngebiet MK1 bleibt größtenteils bestehen.
- Die ursprünglich dem Bezirk zugewiesenen Grundstücksflächen mit den Gebäuden 8 und 13 (vgl. Karte als Anhang) werden Gewerbegebiete (GE1 und GE2), da der Bezirk südlich des Groß-Berliner Damms einen Teil einer ehemaligen Kaserne (Bebauungsplanentwurf XV-55a) durch bezirkliche Einrichtungen seit 2004 nutzt. Außerdem fehlen ihm zur Sanierung der Gebäude 8 und 13 die finanziellen Mittel.

- Die ursprüngliche Gewerbegebietsfläche wird geteilt. Die Grundstücksfläche mit dem Gebäude 22 (Flugzeughangar) soll Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung -Sporthalle- werden.
- Die ursprünglich in der Gemeinbedarfsfläche liegenden Geh- und Radfahrrechte in den Flächen A und B sollen entfallen, da sie durch die Umnutzung der Grundstücke und Gebäude hinfällig geworden sind.
- Die ehemals nördlich der Merlitzstraße geplante öffentliche Straßenfläche soll entfallen und wird dem GE2 zugewiesen. Sie wird zur Sicherung einer Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Rudower Chaussee und Hans-Schmidt-Straße mit einem Geh- und Radfahrrecht in einer Breite von 6m belastet.
- Durch Baugrenzen werden zum Schutz von bestehenden Bäumen nicht überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen.

Der Bebauungsplan XV-55ba und die dazugehörige Begründung sind entsprechend den genannten Änderungen überarbeitet worden.

Öffentliche Auslegung mit eingeschränkter Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Bebauungsplan XV-55ba (Planzeichnung und textliche Festsetzung) mit zugehöriger Begründung hat in der Zeit vom 6. Dezember 2005 bis 11. Januar 2006 in den Räumen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Württembergische Straße 6 in Berlin–Wilmersdorf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung und die eingeschränkter Beteiligung der Träger öffentlicher Belange des Bebauungsplanes XV-55ba wurde fristgemäß im Amtsblatt von Berlin Nr. 58 vom 25.11.2005, Seite 4389 sowie in der örtlichen Presse mit Anzeigen vom 29. November 2005 bekannt gemacht.

Im Folgenden werden die wichtigsten Bedenken, Anregungen und Hinweise sowie die Behandlung der Stellungnahmen genannt.

Insgesamt wurden 14 Stellungnahmen abgegeben. Davon hatten 7 Träger öffentlicher Belange (**Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abteilung Jugend und Sport, Berliner Verkehrsbetriebe (BVG), Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL 8, IHK, Bereich Infrastruktur und Stadtentwicklung, Senatsverwaltung für Finanzen, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Senatsverwaltung für Wirtschaft, Arbeit und Frauen)** keine Bedenken gegen den Bebauungsplan XV-55ba.

Das **Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abteilung Bauen und Stadtentwicklung** weist darauf hin, das der Änderungsentwurf des FNP „Groß-Berliner Damm / Rudower Chaussee“ vom 26.9.2005 für den Planbereich des Bebauungsplanes XV-55ba eine gemischte Baufläche M2 darstellt, entgegen der in der Begründung geäußerten Intention hier Gewerbeflächen anzusiedeln. Die Entwicklungsfähigkeit aus dem geänderten FNP wird in Frage gestellt.

Dem Hinweis wird gefolgt und die Begründung entsprechend korrigiert. Grundsätzlich können Gewerbegebiet aus gemischten Bauflächen M2 entwickelt werden sofern sie eine Größe unter 3 ha aufweisen. Die geplanten 6 Gewerbebiete im Bebauungsplan werden insgesamt eine Größe von 3,9 ha haben und liegen damit etwas über dem Regelfall. Es bleibt jedoch der Mischgebietscharakter in der gesamten gemischten Baufläche M2 erhalten, so dass die Entwickelbarkeit der geplanten Festsetzungen aus dem FNP-Entwurf im Einzelfall gegeben ist (Siehe I.6 Planerische Ausgangssituation).

Das **Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abteilung Bauen und Stadtentwicklung** wünscht, das zur Stärkung des vorhandenen Zentrenbereiches an der Dörpfeldstraße, zentrenrelevanter Einzelhandel an der Rudower Chaussee ausgeschlossen werden soll.

Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Ein Ausschluss von zentrenrelevantem kleinteiligen Einzelhandel in Kerngebieten ist planungsrechtlich nicht möglich.

Des weiteren kann vom **Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abteilung Bauen und Stadtentwicklung** die Ausweisung und der Flächenzuschnitt des Kerngebietes MK 1 auf der Fläche des Arbeitsamtes-Süd nicht nachvollzogen werden, da hier, im Gegensatz zur MK 2 Fläche der Funktionszusammenhang zur Rudower Chaussee als Standort für Einzelhandel nicht gegeben ist. Die Zweckbestimmung Kerngebiet ist deswegen durch den Ausschluss von großflächigem Einzelhandel nicht gewahrt. Deswegen erscheint ihnen die Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche sinnvoller.

Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Wie in der Begründung bereits ausgeführt, können großflächige Einzelhandelsbetriebe für Teilbereiche in Kerngebieten ausgeschlossen werden, wenn benachbarte Kerngebiete, auch außerhalb des Bebauungsplanes XV-55ba zusammen betrachtet werden, vorausgesetzt, es besteht ein Funktionszusammenhang zwischen diesen. Die MK 1 Fläche liegt im Bereich zwischen dem S-Bahnhof Adlershof und dem Groß-Berliner Damm für den großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 15.000 m² durch Festsetzungen in den Bebauungsplänen XV-55bb und XV-67a ermöglicht wurden. Der Funktionszusammenhang ist somit gegeben.
Es wird angestrebt, die zukünftige Nutzung der Fläche, bei einem möglichen Verkauf, möglichst flexibel zu gestalten. Gleichzeitig soll durch die Ausweisung als Kerngebiet die Versorgung der hier im Gebiet Beschäftigten (Bürgerzentrum) Bewohner und Studenten durch zusätzliche Einrichtungen wie kleine Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisegaststätten sowie weiteren Dienstleistungs- und Unterhaltungsangeboten ermöglicht werden. Eine Festlegung als Gemeinbedarfsfläche würde dies nicht zulassen.

Das **Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abteilung Bauen und Stadtentwicklung** und die **Sireo Real Estate Asset Management GmbH** bittet um Begründung für die textliche Festsetzung Nr. 2, wonach Einzelhandelsbetriebe entlang der Rudower Chaussee und der künftigen Wagner-Régeny-Straße nur in einem Abstand von 25 m zu diesen Straßen zulässig sind.

Dem Hinweis wird gefolgt und die Begründung entsprechend ergänzt. Die Qualität des fußläufigen Straßenraums soll durch die Sicherung einer größtmöglichen Nutzungsvielfalt in den Erdgeschosszonen, z. B. durch Schaufenster, Eingangsbereiche der Einzelhandelsbetriebe und zugehöriger publikumsintensiver Nutzung sowie Gastronomie gewährleistet werden. Nur wenn das Gebiet durch Besucher, Gastronomienutzer und Kunden frequentiert wird, kann die gewollte Belebung des Straßenraums erreicht werden und stellt sich die gewünschte Wechselwirkung zu den angrenzenden Gebieten her. Eine Erweiterung der Einzelhandelsbetriebe auf die oberen Geschosses ist nicht gewollt, weil dann die Gefahr besteht, dass die ersten Vollgeschosse veröden. Neben den stadtgestalterischen und entwicklungsspezifischen Gründen werden mit der Festsetzung Belange der Wirtschaft, insbesondere des Einzelhandels, berücksichtigt, da Flächen an attraktiver Stelle für den Handel bereitgestellt werden. Sie dienen auch einer räumlich ausgewogenen verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Die Bautiefe von 25 m innerhalb der MK 2 Fläche wurde gewählt, um zu verhindern, dass sich Einzelhandelsbetriebe über die gesamte Baufeldtiefe hier ansiedeln können, denn der Einzelhandel soll sich an der Rudower Chaussee konzentrieren. Hierdurch soll die Rudower Chaussee als zentrale Geschäfts- und Versorgungsachse (innerstädtischer Boulevard) des Entwicklungsbereichs gestärkt werden.

Das **Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abteilung Bauen und Stadtentwicklung** und die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abteilung Flächennutzungsplanung und stadtplanerische Konzepte** weisen darauf hin, dass der StEP Zentren 2 zur Entwicklung des Bereichs Dörpfeldstraße /Rudower Chaussee insgesamt eine Verkaufsfläche von

14.000 m² vorsieht und deshalb die angestrebte Verkaufsfläche von 15.000 m² südlich des S-Bahnhofs überprüft werden sollte.
Dem Hinweis wird nicht gefolgt, da an dem städtebaulichen Gesamtkonzept festgehalten werden soll.

Das **Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abteilung Umwelt, Grün und Immobilienwirtschaft** bittet darum, dass aus Artenschutzgründen wegen der Barrierewirkung keine dichten Vorgartenmauern, sondern eine Kombination aus Pfeilern mit bodenfreien Zaunelemente zur Gewährung der Durchlässigkeit festgesetzt werden.

Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Im Bebauungsplan werden keine Einfriedungen festgesetzt. In der textlichen Festsetzung Nr. 18 wird nur die Gestaltung der Einfriedungen festgelegt, sofern diese gewünscht werden.
Es besteht jedoch kein Zwang zur Errichtung dieser Einfriedungen. Aus städtebaulichen Gründen werden an diese jedoch bestimmte einheitliche gestalterische Ansprüche gestellt, wonach durch die Einfriedungen einerseits deutliche Übergänge von Vorgärten zu den Straßenräumen markiert, anderseits aber die Einsehbarkeit der Vorgärten immer gewährleistet werden soll.
Die maximal 0,50 m hohen Mauern / Zaunelemente können von Bodenlebewesen überwunden werden.

Um mehr Einfluss auf den Umfang der Dachbegrünungen nehmen zu können, wünscht das **Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abteilung Umwelt, Grün und Immobilienwirtschaft**, das beim Bau technischer Anlagen auf den Dachflächen eine Pflicht zur möglichst hohen Konzentration besteht.

Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Aufgrund von Erfahrungswerten bereits fertig gestellter Gebäude wurde der bei der Eingriffs-/Ausgleichbewertung angenommene Durchschnittswert von 30 % Dachbegrünung, bei der Mehrzahl der Gebäude durch eine Reduzierung / Konzentration der technischen Anlagen deutlich überschritten.
Es ist daher davon auszugehen, dass der Anteil der Dachbegrünung und damit der tatsächliche ökologische Ausgleich über den berechneten 30 % liegen wird.

Das **Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abteilung Umwelt, Grün und Immobilienwirtschaft** wünscht im Zusammenhang mit dem Ausbau der künftigen Wagner-Régeny-Straße den hier vorgesehenen Erhalt der Pappelreihe im MK 2 Gebiet zu untersuchen.

Der Hinweis wird gefolgt. Im Rahmen der Straßenentwurfsplanung der künftigen Wagner-Régeny-Straße wurde die Möglichkeit des Erhalts der Pappel bestätigt. Sollte sich dies im Rahmen des Straßenausbaus als nicht möglich erweisen, werden entsprechende Ersatzmaßnahmen im Rahmen der Anwendung der Baumschutzverordnung erfolgen.

Die **Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Sport** wünscht**,** dass die Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung – Sporthalle – gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 5 BauGB als selbständige Sportfläche (weiße Fläche) erfolgen soll, da die zukünftige Sporthalle aufgrund ihrer Standortgunst und ihrer baulichen Ausstattungsmerkmale in vielfältiger Weise für eine öffentliche Nutzung besonders geeignet ist. Gewerbliche Betriebsformen sollten deswegen nicht ausgeschlossen werden.

Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Die Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung – Sporthalle – basiert darauf, dass die zukünftige Sporthalle als Ersatzsporthalle des Bezirks für den ehemaligen Standort an der Rudower Chaussee festgesetzt worden ist. Der Umbau wird mit Mitteln des Landeshaushaltes Berlin, sowie mit Mitteln des Treuhandvermögens der Entwicklungsmaßnahme finanziert werden. Damit ist

die Nutzung als Bezirkssporthalle definiert, privatwirtschaftliche Interessen treten eindeutig zurück.

Die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abteilung Wasserbehörde des Landes Berlin** weist darauf hin, dass sich der Bebauungsplan in der weiteren Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Johannisthal befindet. Deswegen sind Baulichkeiten mit größeren Bodenversiegelungen verboten. Bebauungen mit mehr als einem Tiefgeschoss sollten nicht zugelassen werden.

Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Im Bebauungsplan XV-55ba ist eine GRZ zwischen 0,4 und 0,6 festgesetzt worden, um eine großflächige Versiegelung der Baufelder auszuschließen. Eine Überschreitung der GRZ ist nur bis maximal 20% möglich. Zudem besteht durch die textliche Festsetzung Nr. 16 die Pflicht für die Bauherren, anfallendes Niederschlagwasser auf den Bauflächen zu versickern. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird ggf. geprüft, ob ein zweites Tiefgaragengeschoss aus Wasserschutzgründen unzulässig ist. Dies ist im Einzelfall zu prüfen.

Ferner weist die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abteilung Wasserbehörde des Landes Berlin,** darauf hin, das Niederschlagswasser, welches der öffentlichen Kanalisation zugeführt wird vor Einleitung in den Teltowkanal über eine Vorreinigungsanlage zu reinigen sei.

Dem Hinweis wird bereits in der Begründung entsprochen, da das Regenwasser, das in Regenwasserkanäle eingeleitet werden kann vor Einleitung in den Teltowkanal der Regenwasserreinigungsanlage (Bebauungsplanentwurf XV-58a) zugeführt wird.
Die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abteilung Flächennutzungsplanung und stadtplanerische Konzepte** bittet um Überprüfung des Gesamtkonzeptes der Rudower Chaussee, da einerseits in der Begründung zum Bebauungsplan XV-55ba für den Bereich S-Bahnhof Adlershof und Groß-Berliner Damm Verkaufsflächenzahlen in Höhe von 15.000 m² genannte werden, in der Begründung zum Bebauungsplan XV-55bb für diesen Bereich jedoch lediglich 10.000 m² Verkaufsfläche ermöglicht werden sollen. Darin sieht sie einen Widerspruch.

Dem Hinweis wird gefolgt, aber es besteht zwischen den beiden Begründungen kein Widerspruch, denn beide Begründungen gehen von einer gesamten Verkaufsfläche von 15.000 m² aus.
Nach Meinung der **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abteilung Flächennutzungsplanung und stadtplanerische Konzepte** verhindert die textliche Festsetzung Nr. 2, die Einzelhandel entlang der künftigen Wagner-Régeny Straße und der Rudower Chaussee nur in einer Bautiefe von 25 m zulässt, den großflächigen Einzelhandel bereits. Deswegen ist der Ausschluss von großflächigem Einzelhandel überflüssig und zudem im Kerngebiet nicht zulässig.

Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Auch bei Einhaltung der Tiefe von 25 m könnte bei einer Länge der überbaubaren Fläche des Kerngebiets MK 2 von über 160 m an der Rudower Chaussee ein beachtlicher großflächiger Einzelhandelsbetrieb entstehen. Dies wird durch die textliche Festsetzung Nr. 3 ausgeschlossen.

Des Weiteren wünscht die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abteilung Flächennutzungsplanung und stadtplanerische Konzepte**, dass für die MK 1 Fläche die gleichen textlichen Festsetzungen bezüglich des Einzelhandels getroffen werden, wie für die MK 2 Fläche.
Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Auf der MK 1 Fläche befindet sich ein Bestandsgebäude, welches durch die Bundesagentur für Arbeit Berlin Süd, Geschäftsstelle Treptow-Köpenick genutzt wird. Eine Beschränkung der Bautiefe für den Einzelhandel ist somit nicht möglich.

Die **Sireo Real Estate Asset Management GmbH** regt an, für den zukünftigen Eigentümer (Deutsche Telekom AG) den in der textlichen Festsetzung Nr. 3 getroffenen Ausschluss großflächigen Einzelhandels über 1.200 m² im MK 2 Gebiet aufzuheben, da für eine wirtschaftliche Bebauung großflächiger Einzelhandel an dieser Stelle erforderlich ist. Zur Umsetzung der städtebaulichen Entwicklung des Entwicklungsgebietes sind ihrer Meinung nach solche Beschränkungen nicht förderlich. Zudem meint sie, wie auch die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abteilung Flächennutzungsplanung und stadtplanerische Konzepte** widerspreche die textliche Festsetzung Nr. 2 der Hauptnutzungsart von Kerngebieten.

Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Die Zweckbestimmung der Kerngebiete MK 1 und MK 2 bleibt gewahrt, da der Ausschluss von großflächigen Einzelhandelsbetrieben für Teilbereiche in Kerngebieten als flächenmäßige Gliederung möglich ist (§ 1, Abs. 4 i.V.m. Abs. 9 BauNVO), wenn benachbarte Kerngebiete, auch wenn sie in angrenzenden Bebauungsplänen liegen und durch Straßen getrennt werden, im Funktionszusammenhang betrachtet werden können und eine einheitliche Strukturierung sämtlicher Kerngebiete an der Rudower Chaussee vorliegt. Dieses ist der Fall, da gemäß des städtebaulichen Gesamtkonzeptes des Entwicklungsbereiches die Kerngebiete entlang der Rudower Chaussee als ein gesamthaft geplantes, gegliedertes und gestaltetes Kerngebiet gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO anzusehen ist, welches jedoch aus unterschiedlichen Praktikabilitätsgründen nicht in einem Bebauungsplanverfahren zur Festsetzung gebracht wurde.

Gemäß dem städtebaulichen Konzept ist im Bebauungsplanentwurf XV-55ba kein großflächiger Einzelhandel vorgesehen. Diese Begrenzung steht im Einklang und ist ein wesentliches Element einer gesamtstädtisch orientierten Zentrenkonzeption. Eine Abweichung würde erhebliche städtebauliche Spannungen auslösen. Dem vom Grundstückseigentümer geäußerten privaten Belang der besseren Nutzbarkeit ist entgegenzuhalten: Der Bebauungsplanentwurf XV-55ba sah die genannte Festsetzung bereits bei Abschluss des Grundstückstauschvertrags zwischen dem Land Berlin und der Deutschen Telekom AG vor. Im Grundstückstauschvertrag wird davon ausgegangen, dass im MK 2 keine Einzelhandelsnutzungen stattfinden soll, bzw. etwaige Einzelhandelsnutzungen 150 m² BGF nicht überschreiten dürfen. Bei einer möglichen Überschreitung wurde für jeden Quadratmeter BGF vertraglich eine Ausgleichzahlung der Deutschen Telekom AG an das Land Berlin vereinbart.

Die **Sireo Real Estate Asset Management GmbH** benötigt die nicht überbaubare Grundstücksfläche mit den Pappeln an der künftigen Wagner-Regény Straße für einen Besucherparkplatzes für ein geplantes Verwaltungsgebäudes auf der MK 2 Fläche. Sie bittet darum, die nicht überbaubare Fläche um 50 % zu reduzieren.

Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Im MK 2 soll eine GRZ von 0,6 festgesetzt werden, eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen ist bis maximal 20% möglich, so dass maximal 72 % des Grundstücks überbaubar sind. Innerhalb dieser Flächen müssen auch die Besucherparkplätze untergebracht werden. Das zulässige Nutzungsmaß wird durch die nicht überbaubare Grundstücksfläche an der zukünftigen Wagner-Régeny-Straße nicht eingeschränkt. Da bisher kein Entwurf für das Verwaltungsgebäude vorliegt, können die Pappeln bei der Vorhabensplanung berücksichtigt werden und die Besucherstellplätze an anderer Stelle untergebracht werden.

Des weiteren möchte die **Sireo Real Estate Asset Management GmbH** die Merlitzstraße mit zwei transparenten Brücken ab dem 1. Obergeschoss überbauen, da der künftige Eigentümer (Deutsche Telekom AG) die Flächen MK 2 und GE 5 mit einem funktional

zusammenhängenden Verwaltungsgebäude bebauen will. Sie bittet darum, dieses im Bebauungsplan vorzusehen.

Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Bei der Merlitzstraße handelt es sich um öffentliches Straßenland. Da bisher kein Entwurf für die geplanten Überbauungen mit transparenten Brücken vorliegt, ist eine Verortung im Bebauungsplan nicht möglich. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wäre dies in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger (Tiefbauamt des Bezirks Treptow-Köpenick) möglich.

Die **Deutsche Telekom AG** äußert grundsätzlich keine Bedenken gegen den Entwurf des Bebauungsplanes XV-55ba. Sie bittet jedoch darum, dass für die Errichtung der erforderlichen Telekomleitungen, ausreichende Flächen für die Leitungszonen auf jeder Straßenseite der künftigen Wagner-Régeny Straße und der Hans-Schmidt-Straße zur Verfügung stehen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Im Rahmen des Koordinierten Leitungsplanes werden mit der Deutschen Telekom AG und dem Erschließungsträger die notwendigen Abstimmungen erfolgen.

V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1817, 1824), in Verbindung mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBL. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718), in Verbindung mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049/2076).

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

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl: S. 692).

Berliner Wassergesetz (BWG) in der Fassung vom 17. Juni 2005 (GVBl. S. 357)

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

Berlin, den 28. März 2006

Der Senat von Berlin

Klaus Wowereit	Ingeborg Junge-Reyer
.....	.....
Regierender Bürgermeister	Senatorin für Stadtentwicklung

VI: Anlage

Flächennutzungsplan- Entwurf zur Planreifeerklärung
Abzeichnung des Originalplans (Verkleinerung des Maßstab 1 : 2000) mit textlichen Festsetzungen.

Anhang: Pflanzliste für den Bebauungsplan XV-55ba - Stand: 5. November 2004

1) Bäume, großkronig

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus Resista ® `Sapporo Gold´	Resista-Ulme
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Platanus x acerifolia	ahornblättrige Platane

2) Bäume, kleinkronig

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Quercus fastigiata	Säuleneiche
Crataegus monogyna	Weißdorn (als kleinkroniger Baum)
Malus silvestris	Holzapfel
Pyrus pyraster	Holzbirne
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe

3) Großsträucher

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

4) Normal-, Kleinsträucher und Bodendecker

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

5) Klettergehölze, Selbstklimmer

Hedera helix	gemeiner Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie

Parthenocissus tricuspidata ´Veitchii`	wilder Wein

6) Klettergehölze, Gerüst-Kletterpflanzen

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

7) Saatgut für extensive Dachbegrünung

Blütenstauden

Alyssum saxatile	Felsensteinkraut
Armeria elongata	gemeine Grasnelke
Artemisia campestris	Feldbeifuß
Cerastium filziges	Hornkraut
Dianthus arenaria	Sandnelke
Dianthus carthusiana	Karthäuser Nelke
Dianthus deltoides	Heide-Nelke
Echium vulgare	Natternkopf
Erodium cicutarium	gemeiner Reiherschnabel
Erophila verna	Hungerblümchen
Helichrysum arenarium	Sandstrohblume
Jasione montana	Bergsandglöckchen
Pehorhagia prolifera	Nelkenköpfchen
Potentilla in Sorten	Fingerkraut
Rumex acetosella	Kleiner Sauerampfer
Sedum in Sorten	Mauerpfeffer u.a.
Veronica prostata	liegender Ehrenpreis

Kräuter

Anthemis tinctoria	Färber-Hundskamille
Thymus pulegioides	gemeiner Tymian

Gräser

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

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

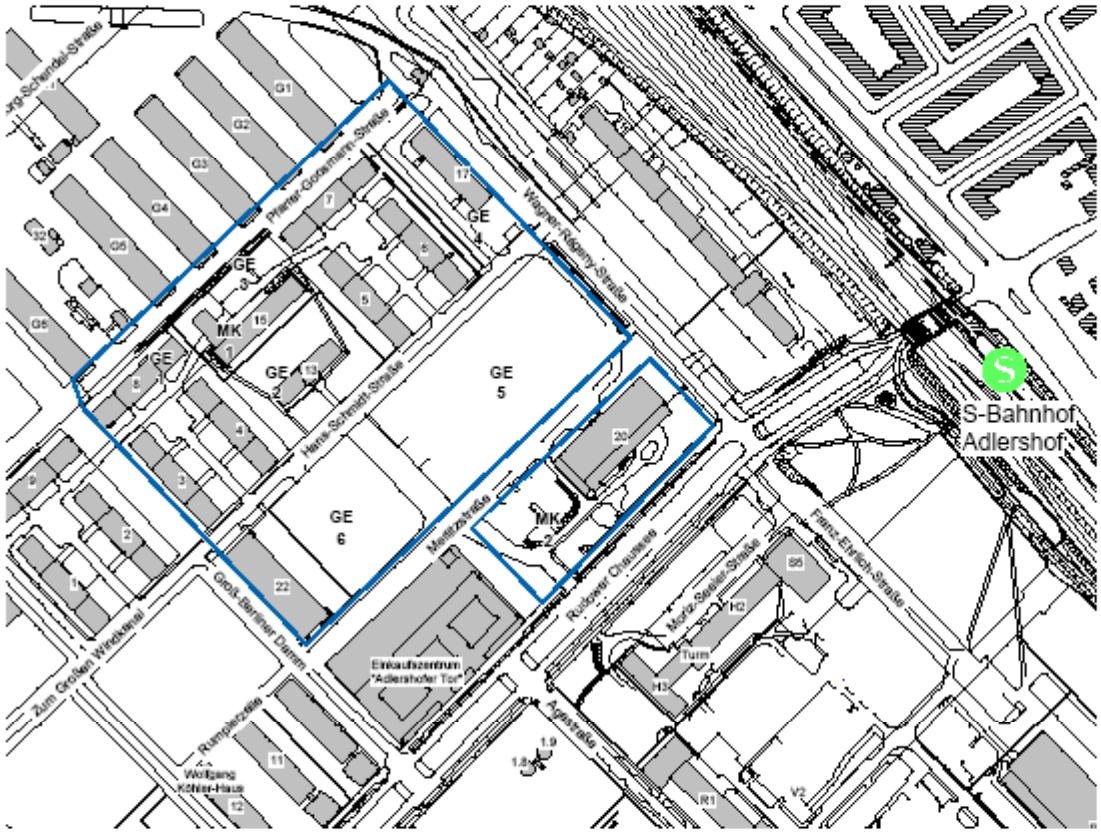
Festuca rubra rubra

Festuca rubra communata
Lolium perenne
Poa compressa
Agrostis capillaris
Poa nemoralis
Poa pratensis

Entwicklungsmaßnahme Berlin Adlershof

B-Plan XV-55ba
Gebäude undStraßen

Adlershof
Stadt für Wissenschaft Wirtschaft und Medien



Adlershof Projekt GmbH
Entwicklungsträger als Treuhänder des Landes Berlin

Stand: 21.06.2005

Kartendruck: 21.06.2005

0 100 m 250 m

Maßstab 1: 4 000

Design:
Urban System Consult AG

Karten-Nr.: 2060/4/003

Flächennutzungsplan - Änderung

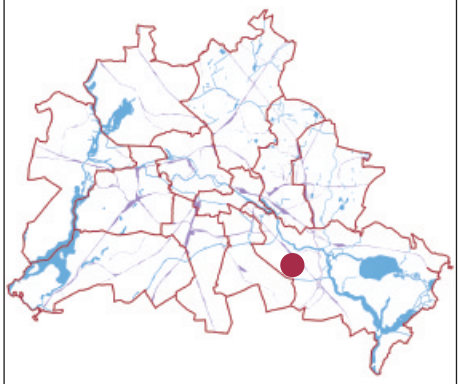
Berlin Planen

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

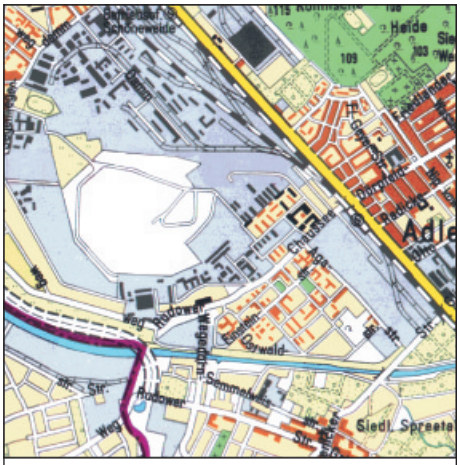
Groß-Berliner Damm / Rudower Chaussee
(Treptow-Köpenick)
Lfd. Nr. 10/03

SenStadt I B 1 (Tel.: 9025 - 1350) - Entwurf zur Planreifeerklärung -

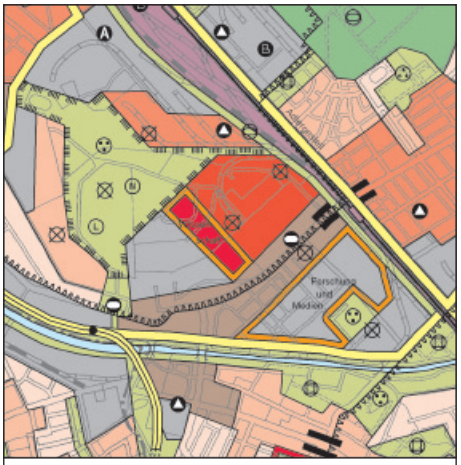
Standardänderung*	§ 2 Abs. 4 BauGB
Einleitungsbeschluss	08.12.03
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	10.05. - 18.06.04
Beteiligung Planungsträger	10.05. - 18.06.04
Öffentliche Auslegung	31.10. - 02.12.05
Senatsbeschluss	
Zustimmung Abgeordnetenhaus	
Bekanntmachung im Amtsblatt	



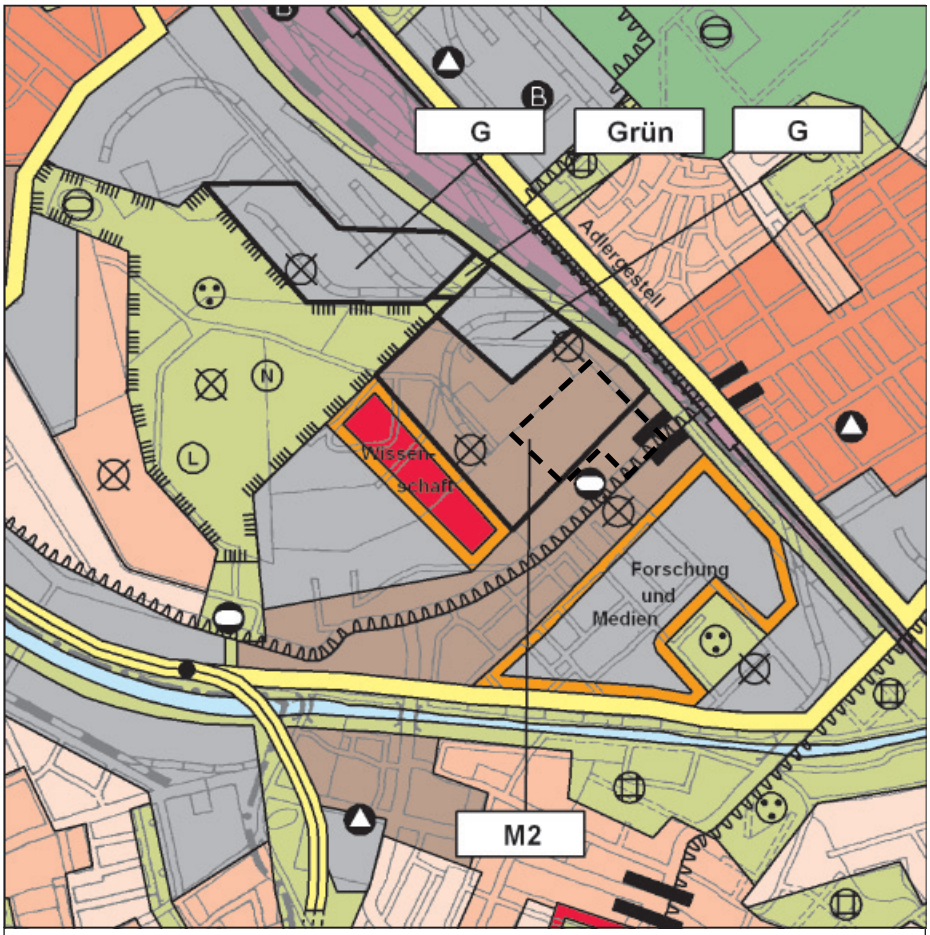
Lage Teilbereich



Topographische Karte 1:50.000



FNP Berlin (Stand April 2005) 1:50.000



FNP-Änderung (wirksam mit Bekanntmachung im Amtsblatt) 1:25.000

Diese Änderung wird bei der nächsten Neubekanntmachung des Flächennutzungsplans in die Planzeichnung übernommen.

Erläuterung

Wegen veränderter Rahmenbedingungen wird die Umstrukturierung von Nutzungen im Norden des Entwicklungsgebietes notwendig, diese sind zum größten Teil am Bestand orientiert.

Die nördlich des Landschaftsparks gelegene Fläche wird nunmehr als gewerbliche Baufläche statt Wohnbaufläche W2 dargestellt und die nordöstlich der Sonderbaufläche "Wissenschaft" als gemischte Baufläche M2 statt Wohnbaufläche W1. Auf den dem zentralen Park zugewandten Bauflächen ist eine hochwertige Nutzung und Gestaltung anzustreben.

Die in der Landschaftsschutzgebietsverordnung festgesetzte Ostfuge wird nach Norden verschwenkt, um besser nutz- und vermarktungsfähige Grundstücksflächen zu erhalten.

Für das Landschaftsschutzgebiet (LSG) "ehemaliges Flugfeld Johannisthal" wird im Bereich der bestehenden "Ostfuge" ein Verfahren zur Teil-Aufhebung der LSG-Verordnung gemäß Berliner Naturschutzgesetz durchgeführt.

Die Symbole "ungedeckte Sportanlage" und "Schule" entfallen, da durch die Nutzungsänderung kein Bedarf mehr besteht. Das Abfallsymbol Groß-Berliner Damm entfällt, da der Bedarf an anderer Stelle gedeckt wird.

Die Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal/ Altglienicke (Grundwasserschutz) ist auf der nachfolgenden Planungsebene zu beachten.

Parallel zur FNP-Änderung laufen u. a. folgende B-Pläne: 9-15, 9-16, XV-54c, XV-55c VE, XV 55 a-1 und XV-67 a.

Teilfläche, für die die Planreife erklärt werden soll

* Die Änderung wird gem. § 233 Abs. 1 BauGB nach bisherigem Recht durchgeführt (keine Umweltprüfung, kein Umweltbericht).

chlorfrei gebleicht

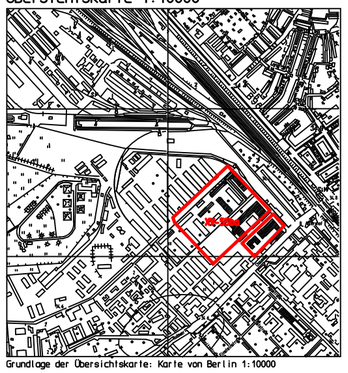
Bebauungsplan XV–55ba

für eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereichs "Berlin-Johannisthal/Adlershof"

zwischen der künftigen Wagner-Régeny-Straße, der Rudower Chaussee, der Karl-Otto-Reinsch-Straße, der Merlitzstraße, dem Groß-Berliner Damm und die nordöstliche Verlängerung der Abram-Joffe-Straße mit Ausnahme der Merlitzstraße im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Adlershof

Anlage zur Vorlage im Abgeordnetenhaus

Übersichtskarte 1:10000



Grundlage der Übersichtskarte: Karte von Berlin 1:10000

Textliche Festsetzungen

1. Im Geltungsbereich sind Tankstellen unzulässig.

2. Im Kerngebiet MK2 sind Einzelhandelsbetriebe nur entlang der Rudower Chaussee und entlang der künftigen Wagner-Régeny-Straße in einem Abstand von 25 m zu diesen Straßen und nur im 1. Vollgeschoss zulässig.

3. In den Kerngebieten sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

4. Im Gewerbegebiet GE1 sind nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe aller Art, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke nach § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 der Baunutzungsverordnung allgemein zulässig. Lagerhäuser und Lagerplätze nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 sind nur zulässig, wenn sie betriebseigenen Zwecken dienen.

5. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

6. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf in den Baugebieten durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundflächenzahl bzw. die ermittelbare Grundfläche bis zu 20 vom Hundert überschritten werden.

7. In den Baugebieten und auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind die Befestigungen von Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

8. Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei Neupflanzungen muss der Stammumfang 16 - 18 cm betragen.

9. Die Erdschicht über den unterirdischen baulichen Anlagen muss mindestens 0, 60 m betragen. Diese sind zu bepflanzen, die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze sowie für untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.

10. Im Kerngebiet MK2 ist pro 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume und die nach textlicher Festsetzung Nr. 8 zu pflanzenden Laubbäume einzurechnen. Bei Neupflanzungen muss der Stammumfang mindestens 16 - 18 cm betragen.

11. Im Kerngebiet MK1 und in den Gewerbegebieten GE1 bis GE6 ist pro 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei Neupflanzungen muss der Stammumfang mindestens 16 - 18 cm betragen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume und die nach textlicher Festsetzung Nr. 8 zu pflanzenden Laubbäume einzurechnen.

12. Auf der Fläche für Gemeinbedarf - Sporthalle - ist pro 650 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei Neupflanzungen muss der Stammumfang mindestens 16 - 18 cm betragen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume und die nach textlicher Festsetzung Nr. 8 zu pflanzenden Laubbäume einzurechnen.

13. Auf den Flächen für Gemeinbedarf - Öffentliche Verwaltungseinrichtungen - und - Öffentliche Verwaltungseinrichtungen und Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke - ist pro 350 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei Neupflanzungen muss der Stammumfang mindestens 16 - 18 cm betragen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume und die nach textlicher Festsetzung Nr. 8 zu pflanzenden Laubbäume einzurechnen.

14. Dachflächen sind mit einer Neigung von weniger als 15° auszubilden und extensiv zu begrünen, dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen.

15. In den Baugebieten und auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind für das anfallende Niederschlagswasser Versickerungsflächen anzulegen und das Niederschlagswasser ist zu versickern, sofern wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen. Die Versickerungsflächen sind zu begrünen.

16. Auf den Flächen für den Gemeinbedarf - Öffentliche Verwaltungseinrichtungen - sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Groß-Berliner Damm und Baugrenze Stellplätze, Garagen, Garagen- und Tiefgaragenrampen, Müllabstellplätze, technische Nebenanlagen und Anlagen der Außenwerbung unzulässig.

17. In den Gewerbegebieten GE1 - GE6, den Kerngebieten MK1 und MK2 sowie auf den Flächen für den Gemeinbedarf - Öffentliche Verwaltungseinrichtungen und Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke - sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze Stellplätze, Garagen, Garagen- und Tiefgaragenrampen, Müllabstellplätze, technische Nebenanlagen und Anlagen der Außenwerbung unzulässig.

18. In den Baugebieten und auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen als Mauern in einer Höhe von mindestens 0, 40 m und von höchstens 0, 50 m zulässig. Sie können als Kombination dieser Mauern mit in der Höhe nicht begrenzten Pfeilern und dazwischen befestigten Zaunelementen errichtet werden. Sichtdichte Zaunelemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon ist der Bereich entlang der Rudower Chaussee. Hier sind Einfriedungen nicht zulässig.

19. In den Baugebieten und auf den Flächen für den Gemeinbedarf können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 3, 5 m über den festgesetzten Oberkanten zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen.

20. Im 1. Vollgeschoss sind die Gebäude an der Rudower Chaussee mit straßenzugewandten Eingängen zu gestalten.

21. Die der Rudower Chaussee zugewandte Fassade ist mit einer mindestens 3, 0 m breiten Arkade auszubilden. Die Höhe der Arkade soll mindestens 4, 5 m betragen, wobei Konstruktionselemente ausnahmsweise zulässig sind. Die Arkade kann ausnahmsweise durch Treppenräume unterbrochen werden.

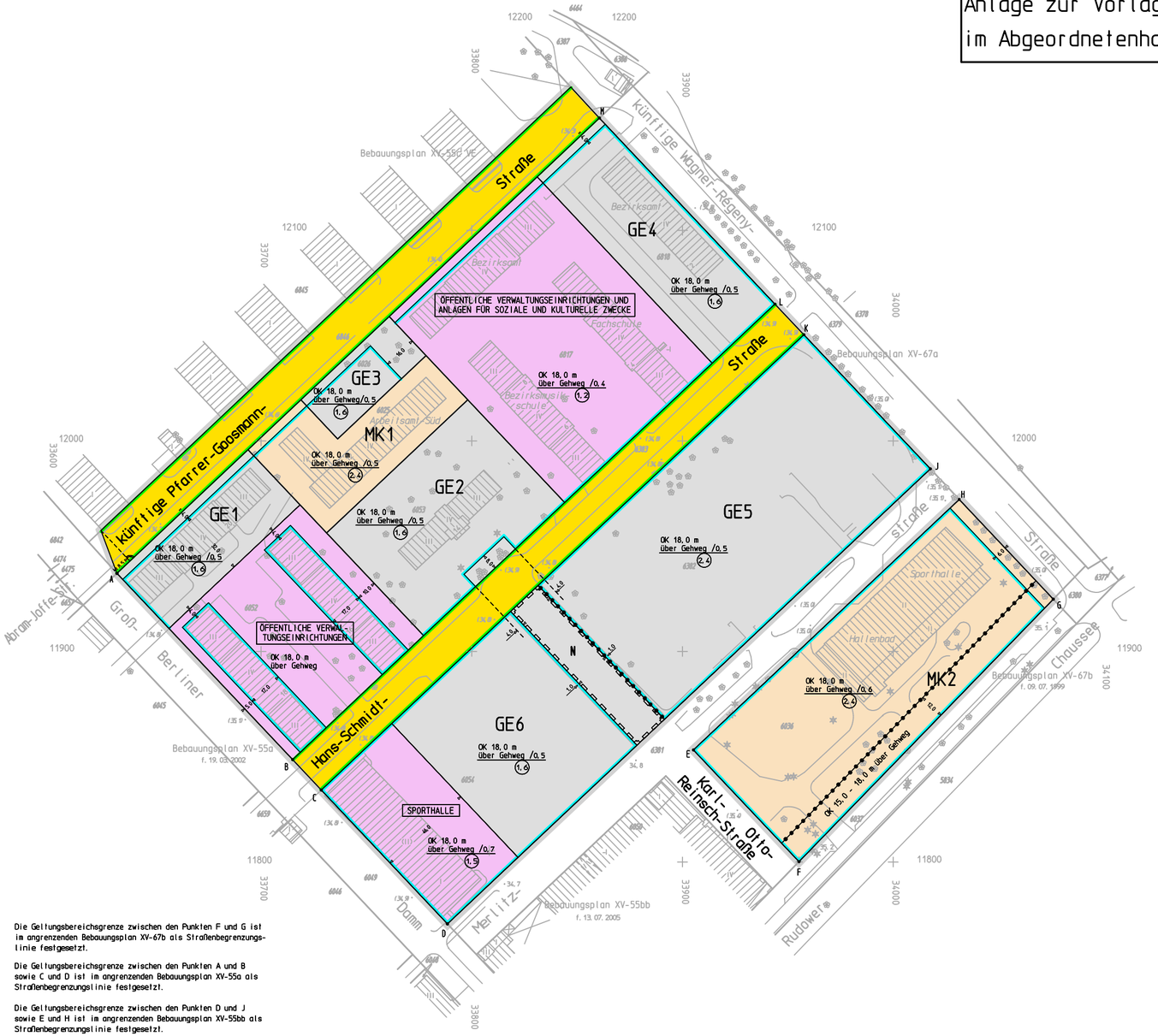
22. Innerhalb der Fläche N ist eine Fläche in einer Breite von 6, 0 m mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

23. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Hinweise:

Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 8 - 14 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 5. November 2004 empfohlen.

Im angrenzenden Bebauungsplan XV-67b werden durch textliche Festsetzung für den Bereich zwischen den Punkten F und G Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen.



Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten F und G ist im angrenzenden Bebauungsplan XV-67b als Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B sowie C und D ist im angrenzenden Bebauungsplan XV-55a als Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten D und J sowie E und H ist im angrenzenden Bebauungsplan XV-55bb als Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten G und H, J und K sowie L und M soll im angrenzenden Bebauungsplan XV-67a als Straßenbegrenzungslinie festgesetzt werden.

Die kursiv in grau dargestellten Geländehöhen (auf den Straßenflächen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs) wurden aus der Straßenplanung übernommen.

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Maßstab 1:1000

0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Planunterlage: Flurkarte mit Ergänzungen vom Februar 2005
Stand: Dezember 2004
Koordinatensystem: Soldner Berlin Netz 88

Achtung:
Verkleinerung des Originalplanes im Maßstab 1:1000

Mit Änderungen vom 05. 12. 2005 und 21. 02. 2006 (in diesen Plan eingearbeitet)

Zeichenerklärung
Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

Flächen für den Gemeinbedarf

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Verkehrsflächen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Öffentliche und private Grünflächen

Oberirdische Hauptversorgungsleitungen

Fläche für die Landwirtschaft

Fläche für Wald

Wasserfläche

Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Sonstige Festsetzungen

Nachrichtliche Übernahmen

Eintragungen als Vorschlag

Planunterlage

Die verwendete Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden.
Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Jan. 1990 und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18. Dez. 1990

Aufgestellt: Berlin, den 05. 12. 2005
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
Abteilung IV

Abteilungsleiter

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 06. 12. 2005 bis einschließlich 11. 01. 2006 öffentlich ausgelegt und hat die Zustimmung des Abgeordnetenhauses von Berlin am erhalten.

Berlin, den
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung IV

Abteilungsleiter

Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 9 Abs. 3 und § 8 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Senatorin

Die Verordnung ist am im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. verkündet worden.