

Vorlage – zur Beschlussfassung –

Entwurf des Bebauungsplans XV-58bb-1 vom 3. Juni 2022 mit Deckblatt vom 21. Juli 2023 für eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereiches „Berlin-Johannisthal/Adlershof“, Grundstück Eisenhutweg 78, 80, 84 und 86 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Johannisthal

Der Senat von Berlin
Stadt II W 2
Tel.: 030 90139 4803

An das Abgeordnetenhaus von Berlin

über

Senatskanzlei - G Sen -

Vorblatt

Vorlage - zur Beschlussfassung -

über

Entwurf des Bebauungsplans XV-58bb-1 vom 03.06.2022 mit Deckblatt vom 21.07.2023 für eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereiches „Berlin-Johannisthal/Adlershof“, Grundstück Eisenhutweg 78, 80, 84 und 86 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Johannisthal

A. Problem

Mit Kaufvertrag vom 28.07.2005 hat das Land Berlin eine 5,92 ha große Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV-58bb an einen privaten Vorhabenträger veräußert. Die dem Kaufvertrag zugrundeliegende Planung sah innerhalb des Geltungsbereichs großflächige nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe, die jeweils einen Anteil an zentrenrelevanten Randsortimenten haben sollten, sowie gewerbliche Entwicklungen und Freizeitnutzungen vor. In den Gewerbegebieten sollten Einzelhandelseinrichtungen nur betriebsbezogen und ausnahmsweise zulässig sein. Die zulässigen Einzelhandelsflächen wurden gemäß der damaligen Praxis als absolute Werte ohne Flächenbezug und Bindungen an Sortimente festgesetzt. Der Bebauungsplan XV-58bb wurde nach Beratung und Zustimmung im Abgeordnetenhaus im Jahr 2006 festgesetzt.

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans XV-58bb-1 war die drohende Teilunwirksamkeit des festgesetzten Bebauungsplans XV-58bb aufgrund einer geänderten Rechtsprechung. Nach dem BVerwG-Urteil 4 CN 3/07 vom 03.04.2008 sind betriebsunabhängige Begrenzungen für alle im Sondergebiet ansässigen Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Intention des Urteils ist die Vermeidung des sog. „Windhundrennens“ für potenzielle Vorhabenträger und Bauantragsteller, welches nach Ansicht des Gerichts bei einer Begrenzung der Verkaufsfläche für das gesamte Gebiet eröffnet würde. Im Falle einer Erschöpfung des Kontingents könnte anderen Grundstückseigentümern die beabsichtigte Nutzung verwehrt bleiben, was dem Regelungsansatz der Baunutzungsverordnung widerspräche. Aufgrund der geänderten Sachlage wurde dem Planungserfordernis zur Änderung der Einzelhandelsfestsetzungen nachgekommen. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan XV-58bb-1, der einen Teilbereich des ursprünglichen Geltungsbereichs XV-58bb überplant, wurde am 14.11.2013 gefasst. Für den Geltungsbereich konnten bereits zu diesem Zeitpunkt weder Gewerbegebiets- noch Sondergebietsnutzungen realisiert werden. Auch war inzwischen ein Überangebot an großflächigem nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel erkennbar.

In der Metropole Berlin hat eine gesamtstädtische Entwicklungsdynamik eingesetzt. Von dem hohen Einwohnerzuwachs der Stadt ist vor allem der Wohnungsbau betroffen, aber auch der Büro- und Gewerbeflächenmarkt erfährt eine Verknappung. Die Entwicklungen sind räumlich über die Innenstadt hinaus bis ins Umland spürbar. Der Boden- und Immobilienwert des Plangebiets ist durch die gesamtstädtische Entwicklungsdynamik, den angespannten Immobilienmarkt sowie der Lage im städtebaulichen Entwicklungsbereich Berlin-Johannisthal/Adlershof deutlich angestiegen. Eine Verständigung zwischen dem Plangeber und dem Vorhabenträger über die Ausrichtung der gewerblichen Ansiedlungen hat im Bebauungsplanverfahren stattgefunden. Es sollen zu Gunsten einer büroorientierten Gewerbenutzung die verkehrsintensiven Gewerbe- und Freizeitnutzungen aufgegeben bzw. reduziert werden. Dies wird dadurch bestärkt, dass zwischenzeitlich die westlichen Flächen des festgesetzten Bebauungsplans XV-58bb (nun im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-17 VE), die überwiegend der damaligen Sondergebietsnutzung entsprachen, von dem Vorhabenträger zugunsten einer Wohnnutzung veräußert wurden. Neben der verstärkten Nachfrage in Adlershof nach Büro- und gewerblichen Bauflächen rückt auch der Wohnungsbau in den Fokus. So steigt durch verschiedene Wohnbauvorhaben (u.a. Bebauungspläne 9-17VE, XV-58ba, XV-55a-1-2, XV-53a-2,9-15a) der Bedarf an Nahversorgungsangeboten.

B. Lösung

Die damalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 14.11.2013 beschlossen, für eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereichs Berlin-Johannisthal/Adlershof am Eisenhutweg im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Johannisthal, einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung XV-58bb-1 aufzustellen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58bb-1 wurde durch den Aufstellungsbeschluss des 9-17VE vom 30.01.2018 und die Veröffentlichung des Beschlusses am 23.02.2018 auf eine Größe von 2,48 ha verkleinert und umfasst nun das Grundstück Eisenhutweg 78, 80, 84 und 86.

Mit dem Bebauungsplan XV-58bb-1 ist vorrangig die Ansiedlung von nicht störenden Gewerbebetrieben, insbesondere von Büronutzungen, geplant. Darüber hinaus soll eine standortgerechte Einzelhandelsentwicklung für die Nahversorgung der ansässigen Wohnbevölkerung sichergestellt werden. Damit sich der Standort in die Zentrenstruktur integriert und eine städtebaulich verträgliche Verkaufsfläche sichergestellt wird, wird das Verhältnis von Verkaufsfläche zur Grundstücksfläche (in Quadratmeter) mit der Verhältniszahl 0,35 begrenzt. Das entspricht einer Verkaufsfläche von ca. 1.500 m².

Die verfolgten Planungsziele sind mit den benachbarten hochwertigen Gewerbeentwicklungen und dem Wohnen verträglich. Die immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen zum Schutz des heranrückenden benachbarten Wohnens wurden primär im Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-17 VE behandelt. Im Sinne des gegenseitigen Rücksichtnahmegebotes werden die rechtskräftigen Lärmeinschränkungen des Bebauungsplans XV-58bb für die festzusetzende gewerbliche Entwicklung im Bebauungsplan XV-58bb-1 zum Schutz des bestehenden Wohnens übernommen bzw. fortentwickelt.

C. Alternative/ Rechtsfolgenabschätzung

Bei Verzicht auf den Bebauungsplan wäre das Plangebiet auf Grundlage des als teilweise rechtsunwirksam anzusehenden Bebauungsplans XV-58bb bebaubar. Aufgrund der geänderten Sachlage wurde dem Planungserfordernis eines neuen Bebauungsplans nachgekommen.

D. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen

Für Privathaushalte entstehen keine Kosten. Mit dem Beschluss des Bebauungsplans entstehen Kosten bei Wirtschaftsunternehmen, wenn in Verbindung mit der Abwendungsvereinbarung Verpflichtungen wirksam werden. Dies betrifft die Vertragspartner der Abwendungsvereinbarung.

E. Gesamtkosten

Die maßnahmenbezogenen Kosten belaufen sich nach derzeitiger Schätzung (Stand 08/23) auf:

Maßnahme	Kosten Brutto (gerundet)
Bebauungsplanverfahren einschließlich Städtebauliches Gutachterverfahren und Fachgutachten	200.000,- €
Vermessungsleistungen	7.000,- €
Ankauf von Grundstücken	0,- €
Grundstücksverwaltung	0,- €
Beräumung, Boden- und Grundwassersanierung	0,- €
Öffentliche Erschließung	0,- €
Öffentliche Grünflächen/Spielplätze	0,- €
Soziale Infrastruktur (Gemeinbedarfsfläche)	0,- €
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb Geltungsbereich B-Plan	0,- €
Summe Ausgaben	207.000,- €

Die aufgeführten Kosten wurden bzw. sollen aus dem Treuhandvermögen der Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/ Adlershof“ finanziert werden. Alle Kosten der Entwicklungsmaßnahme werden in einer Kosten- und Finanzierungsübersicht dargestellt und fortlaufend fortgeschrieben.

F. Flächenmäßige Auswirkungen

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rd. 2,48 ha. Davon entfallen auf die Gewerbegebiete rund 2,05 ha, auf das Sondergebiet 0,43 ha.

G. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Festsetzungen des Bebauungsplans XV-58bb-1 führen gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans XV-58bb zu keinen nachteiligen Umweltauswirkungen. Sie bewirken keine zusätzliche Versiegelung des Plangebiets. Die zulässige Dichte ist mit einer GRZ 0,6 sowohl für die Gewerbegebiete als auch das Sondergebiet und einer GFZ von 1,6 im Gewerbegebiet bzw. 2,4 im Sondergebiet in Verbindung mit den festgesetzten Höhen baulicher Anlagen verhältnismäßig gering bzw. fügt sich in das Gesamtbild der Entwicklungsmaßnahme ein. Insgesamt ergibt sich gegenüber dem festgesetzten Bebauungsplan XV-58bb durch das neue Planungsrecht kein erhöhter Eingriffsumfang. Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme findet nicht statt und die veränderten Festsetzungen wirken in der Summe umweltentlastend. Die Gebietsanfälligkeit gegenüber dem Klimawandel sowie für schwere Unfälle und Katastrophen wird nicht erhöht.

Darüber hinaus werden im Gewerbe- und Sondergebiet umfangreiche textliche Festsetzungen zur Berücksichtigung der Umweltbelange getroffen, wie Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung, Versickerung von Niederschlägen innerhalb des Geltungsbereichs und die Herstellung von Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau.

Zur Bewältigung von Konflikten und zum Schutz der menschlichen Gesundheit, in diesem Fall zur Vermeidung von Lärmbelastungen durch Gewerbe- und Verkehrslärm in angrenzenden empfindlichen Wohnnutzungen, wurden im Ergebnis einer gesonderten schalltechnischen Untersuchung die Geräuschemissionen, die von dem geplanten Gewerbe- und Sondergebiet ausgehen, durch Festsetzung von Emissionskontingenten, Richtungssektoren und möglichen Zusatzkontingente nach DIN 45691:2006-12 begrenzt.

Mit den festgesetzten Rahmenbedingungen zu Art und Maß der gewerblichen und Sondergebietsnutzung ist auch nicht davon auszugehen, dass es hinsichtlich der Abfallerzeugung und Verwertung zu besonderen Belastungen kommt, oder eine erhöhte Gefahr in Bezug auf etwaige Unfälle oder Katastrophen besteht.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans kommen gefährdete europäische Vogelarten und europaweit geschützte Zauneidechsen vor. Dementsprechend wurde eine Artenschutzprüfung vorgenommen. Für die betroffenen Arten kann jedoch Ersatzlebensraum in der Südfuge des Landschaftsparks Johannisthal geschaffen werden. Hier wurde der 1,0 ha große Südteil als

Ersatzlebensraum sowohl für Zauneidechsen als auch für Brutvogelarten des Halboffenlandes für den Bebauungsplan XV-58bb-1 und den Bebauungsplan XV-68b-1 entwickelt.

H. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg

Auswirkungen für die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg ergeben sich nicht.

I. Zuständigkeit

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Der Senat von Berlin
SBW II W 2
Tel.: 030 90139 4803

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über

Senatskanzlei - G Sen -

Vorlage

- zur Beschlussfassung -

über den Entwurf des Bebauungsplans XV-58bb-1 vom 03.06.2022 mit Deckblatt vom 21.07.2023 für eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereiches „Berlin-Johannisthal/Adlershof“, Grundstück Eisenhutweg 78, 80, 84 und 86 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Johannisthal

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Das Abgeordnetenhaus stimmt dem vom Senat am 21. November 2023 beschlossenen Entwurf des Bebauungsplans XV-58bb-1 vom 3. Juni 2022 mit Deckblatt vom 21. Juli 2023 für eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereiches „Berlin-Johannisthal/Adlershof“, Grundstück Eisenhutweg 78, 80, 84 und 86 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Johannisthal zu.

A. Begründung

Siehe Anlage

B. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist, in Verbindung mit Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Oktober 2022 (GVBl. S. 578).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen

Für Privathaushalte entstehen keine Kosten. Mit dem Beschluss des Bebauungsplans entstehen Kosten bei Wirtschaftsunternehmen, wenn in Verbindung mit der Abwendungsvereinbarung, Verpflichtungen wirksam werden. Dies betrifft die Vertragspartner der Abwendungsvereinbarung.

D. Gesamtkosten

Maßnahme	Kosten Brutto (gerundet)
Bebauungsplanverfahren einschließlich Städtebauliches Gutachterverfahren und Fachgutachten	200.000,- €
Vermessungsleistungen	7.000,- €
Ankauf von Grundstücken	0,- €
Grundstücksverwaltung	0,- €
Beräumung, Boden- und Grundwassersanierung	0,- €
Öffentliche Erschließung	0,- €
Öffentliche Grünflächen/Spielplätze	0,- €
Soziale Infrastruktur (Gemeinbedarfsfläche)	0,- €

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb Geltungsbereich B-Plan	0,- €
Summe Ausgaben	207.000,- €

E. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit der Länder Berlin und Brandenburg

Auswirkungen für die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg ergeben sich nicht.

F. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

Die Finanzierung des Bebauungsplanverfahrens erfolgt über das Treuhandvermögen der Entwicklungsmaßnahme Johannisthal/Adlershof. Alle Kosten der Entwicklungsmaßnahme werden in einer Kosten- und Finanzierungsübersicht dargestellt und fortlaufend fortgeschrieben.

Auswirkungen auf den Haushaltsplan oder die Finanzplanung bestehen daher nicht.

G. Flächenmäßige Auswirkungen

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rd. 2,48 ha. Davon entfallen auf die Gewerbegebiete rund 2,05 ha, auf das Sondergebiet 0,43 ha.

H. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Festsetzungen des Bebauungsplans XV-58bb-1 führen gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans XV-58bb zu keinen nachteiligen Umweltauswirkungen. Sie bewirken keine zusätzliche Versiegelung des Plangebiets. Die zulässige Dichte ist mit einer GRZ 0,6 sowohl für die Gewerbegebiete als auch das Sondergebiet und einer GFZ von 1,6 im Gewerbegebiet bzw. 2,4 im Sondergebiet in Verbindung mit den festgesetzten Höhen baulicher Anlagen verhältnismäßig gering bzw. fügt sich in das Gesamtbild der Entwicklungsmaßnahme ein. Insgesamt ergibt sich gegenüber dem festgesetzten Bebauungsplan XV-58bb durch das neue Planungsrecht kein erhöhter Eingriffsumfang. Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme findet nicht statt und die veränderten Festsetzungen wirken in der Summe umweltentlastend. Die Gebietsanfälligkeit gegenüber dem Klimawandel sowie für schwere Unfälle und Katastrophen wird nicht erhöht.

Darüber hinaus werden im Gewerbe- und Sondergebiet umfangreiche textliche Festsetzungen zur Berücksichtigung der Umweltbelange getroffen, wie Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung, Versickerung von Niederschlägen innerhalb des Geltungsbereichs und die Herstellung von Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau.

Zur Bewältigung von Konflikten und zum Schutz der menschlichen Gesundheit, in diesem Fall zur Vermeidung von Lärmbelastungen durch Gewerbe- und Verkehrslärm in angrenzenden empfindlichen Wohnnutzungen, wurden im Ergebnis einer gesonderten schalltechnischen Untersuchung die Geräuschemissionen, die von dem geplanten Gewerbe- und Sondergebiet ausgehen, durch Festsetzung von Emissionskontingenten, Richtungssektoren und möglichen Zusatzkontingente nach DIN 45691:2006-12 begrenzt.

Mit den festgesetzten Rahmenbedingungen zu Art und Maß der gewerblichen und Sondergebietsnutzung ist auch nicht davon auszugehen, dass es hinsichtlich der Abfallerzeugung und Verwertung zu besonderen Belastungen kommt, oder eine erhöhte Gefahr in Bezug auf etwaige Unfälle oder Katastrophen besteht.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans kommen gefährdete europäische Vogelarten und europaweit geschützte Zauneidechsen vor. Dementsprechend wurde eine Artenschutzprüfung vorgenommen. Für die betroffenen Arten kann jedoch Ersatzlebensraum in der Südfuge des Landschaftsparks Johannisthal geschaffen werden. Hier wurde der 1,0 ha große Südteil als Ersatzlebensraum sowohl für Zauneidechsen als auch für Brutvogelarten des Halboffenlandes für den Bebauungsplan XV-58bb-1 und den Bebauungsplan XV-68b-1 entwickelt.

Relevante Aspekte des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind im Rahmen der Umweltprüfung berücksichtigt und entsprechende Maßnahmen bzw. Festsetzungen abgeleitet worden.

Es werden Festsetzungen zu Vor-Ort-Versickerung von Niederschlagswasser getroffen. Hierdurch werden negative Auswirkungen auf den Gebietswasserhaushalt vermieden bzw. verringert. Zudem werden Festsetzungen zu Herstellung von Wegen ausschließlich in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zur Reduzierung von Bodenversiegelung getroffen. Außerdem ist die Neupflanzung eines Laubbaums pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche umzusetzen. Auf der festgesetzten Fläche mit Pflanzbindung ist eine Wiesenfläche mit mindestens acht Laubbaumpflanzungen am wesentlichen Grundstücksrand anzulegen. Zudem sind fensterlose Fassaden ab 100 m² zu begrünen und Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° mit

extensiver Dachbegrünung auszustatten. Ausgenommen sind Dachterrassen, technische Einrichtungen (wie Photovoltaikanlagen) und Belichtungsflächen, sofern diese nicht mehr als 50% der Dachflächen einnehmen. In der Summe tragen die Maßnahmen zur Reduzierung der mit der Planung verbundenen mikroklimatischen Veränderung bei. Einer Verringerung der Auswirkungen der zulässigen Bebauung auf das Klima wird somit nachgekommen.

Berlin, den 21.11.2023

Der Senat von Berlin

Kai W e g n e r

.....
Regierender Bürgermeister

Christian G a e b l e r

.....
Senator für
Stadtentwicklung, Bauen und Woh-
nen

Anlagen zur Vorlage an das Abgeordnetenhaus:

1. Planzeichnung B-Plan XV-58bb-1
2. Begründung B-Plan XV-58bb-1

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan XV-58bb-1

für eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereiches „Berlin-Johannisthal/Adlershof“, Grundstück Eisenhutweg 78, 80, 84 und 86

im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Johannisthal

14.08.2023

Inhaltsverzeichnis

A. Begründung	1
I. Planungsgegenstand und Entwicklung Planungsüberlegungen	1
I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	1
I.2 Beschreibung des Plangebiets	2
I.2.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung	3
I.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	3
I.2.3 Städtebauliche Situation und Bestand	4
I.2.4 Geltendes Planungsrecht	4
I.2.5 Verkehrserschließung	4
I.2.6 Technische Infrastruktur	6
I.2.7 Denkmalschutz	7
I.2.8 Altlasten	8
I.3 Planerische Ausgangssituation	8
I.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung	8
I.3.2 Flächennutzungsplan	9
I.3.3 Landschaftsprogramm und Landschaftspläne	9
I.3.4 Stadtentwicklungsplanungen (StEP)	10
I.3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen und Ausführungsvorschriften	13
I.3.6 Bereichs- / Bezirksentwicklungsplanung	16
I.3.7 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	17
I.3.8 Planfeststellungen	17
I.4 Entwicklung der Planungsüberlegungen	17
II. Umweltbericht nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, § 2a BauGB	19
II.1 Einleitung	19
II.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans	19
II.2 Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind	20
II.2.1 Fachplanerische Ziele	20
II.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	27
II.3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands	27
II.3.1.1 Schutzgut Mensch	27
II.3.1.2 Schutzgüter Kultur und sonstige Sachgüter	29
II.3.1.3 Schutzgut Fläche	29
II.3.1.4 Schutzgüter Boden und Altlasten	29
II.3.1.5 Schutzgut Wasser	30
II.3.1.6 Schutzgüter Klima und Luft	30
II.3.1.7 Schutzgüter Tiere und Pflanzen	31
II.3.1.8 Schutzgut Landschaft	34
II.4 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	34

II.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	35
II.5.1 Schutzgut Mensch	35
II.5.2 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	37
II.5.3 Schutzgut Fläche	37
II.5.4 Schutzgüter Boden und Altlasten	38
II.5.5 Schutzgut Wasser	38
II.5.6 Schutzgüter Klima und Luft/Klimawandel	39
II.5.8 Schutzgut Landschaft	47
II.5.9 Wechselwirkungen	47
II.5.10 Auswirkungen aufgrund der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	48
II.5.11 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen	48
II.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und des Ausgleichs nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung	48
II.6.1 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen	49
II.6.2 Artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen	50
II.6.3 Eingriffsbeurteilung	52
II.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	53
II.8 Zusätzliche Angaben	53
II.8.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	53
II.8.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	54
II.8.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	54
III. Planinhalt und Abwägung	58
III.1 Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	58
III.1.1 Erschließung	59
III.1.2 Niederschlagsbewirtschaftung	63
III.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	63
III.3 Begründung der Festsetzungen	64
III.3.1 Art der baulichen Nutzung	64
III.3.1.1 Sonstiges Sondergebiet	64
III.3.1.2 Gewerbegebiet	71
III.3.2 Maß der baulichen Nutzung	74
III.3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	78
III.3.4 Weitere Arten der Nutzung	80
III.3.5 Immissionsschutz/Klimaschutz	80
III.3.5.1 Gewerbelärm	82
III.3.5.2 Verkehrsbedingter Lärm	85
III.3.6 Grünfestsetzungen / Klimaschutz	88
III.3.7 Dachneigung	92
III.3.8 Werbeanlagen	92
III.3.9 Außerkrafttreten bisheriger Vorschriften	92
III.3.10 Flächenbilanz	93

III.3.11 Hinweise	93
III.4 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	94
IV. Auswirkung des Bebauungsplans	98
IV.1 Allgemeines	98
IV.2 Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung	98
IV.3 Auswirkungen auf Baugenehmigungen	98
IV.4 Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung und Arbeitsstätten	99
IV.5 Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter	99
IV.6 Auswirkungen auf die Umwelt	99
V. Verfahren	100
V.1 Aufstellungsbeschluss	100
V.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	100
V.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB	111
V.4 Überleitungsvorschriften gemäß § 245c Abs. 1 BauGB	120
V.5 Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	120
V.7 Erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB	126
V.8 Förmliche Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB	129
V.9 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 2 und Satz 4 BauGB (Betroffenenbeteiligung)	139
B. Rechtsgrundlagen	142
C Anhang	143
1. Pflanzliste	143
2. Liste der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente	146
3. Textliche Festsetzungen	148

A. Begründung

I. Planungsgegenstand und Entwicklung Planungsüberlegungen

I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Die damalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 14.11.2013 beschlossen, für eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereichs Berlin-Johannisthal/Adlershof am Eisenhutweg im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Johannisthal, einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung XV-58bb-1 aufzustellen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58bb-1 wurde durch die Bekanntmachung vom 30.01.2018 und die Veröffentlichung des Beschlusses am 23.02.2018 auf eine Größe von 2,48 ha verkleinert und umfasst nun die Grundstücke Eisenhutweg 78, 80, 84 und 86. Die angrenzende westliche Teilfläche des ursprünglichen Bebauungsplans XV-58bb wird in einem gesonderten Bebauungsplanverfahren in Form eines Vorhaben- und Erschließungsplans (9-17 VE) zu einer Wohnbaufläche entwickelt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans XV-58bb-1 wird eine Teilfläche des mit Senatsbeschluss vom 26.06.2006 festgesetzten Bebauungsplans XV-58bb überplant. Dies ist erforderlich, da sich die gesetzlichen Rahmenbedingungen geändert haben. Absolute baugebietsbezogene, vorhabenunabhängige Kontingentierungen der Einzelhandelsflächen sind seit dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 03.04.2008 unzulässig. Der festgesetzte Bebauungsplan XV-58bb muss deshalb in Teilen als unwirksam angesehen werden. Die Herstellung der Planungs- und damit auch Investitionssicherheit, stellt ein Planerfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplans XV-58bb-1 dar. Zudem haben sich die Entwicklungsabsichten für das verkleinerte Plangebiet analog dem gesamtstädtisch angespannten Wohn- und Gewerbeflächenmarktes dahingehend verändert, dass hochwertige gewerbliche Nutzungen in Anlehnung an das Forschungsprofil des Entwicklungsgebiets vorrangig zu entwickeln sind und von einer flächen- und verkehrsintensiven Gewerbenutzung (großflächiger Fachmarktstandort sowie Freizeitnutzungen) abgesehen wird. Darauf haben sich Plangeber und Grundstückseigentümer verständigt.

Mit dem Bebauungsplan XV-58bb-1 ist vorrangig die Ansiedlung von nicht störenden Gewerbebetrieben, insbesondere von Büronutzungen, geplant. Darüber hinaus sind die Potenziale der Einzelhandelsentwicklung zu unterstützen und eine standortgerechte Entwicklung für die Nahversorgung der ansässigen Wohnbevölkerung sicherzustellen.

Die verfolgten Planungsziele sind mit den benachbarten hochwertigen Gewerbeentwicklungen und dem Wohnen verträglich. Die immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen zum Schutz des heranrückenden benachbarten Wohnens wurden primär im Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-17 VE behandelt. Im Sinne des gegenseitigen Rücksichtnahmegebotes werden die rechtskräftigen Lärmeinschränkungen des Bebauungsplans XV-58bb für die festzusetzende gewerbliche Entwicklung im Bebauungsplan XV-58bb-1 zum Schutz des bestehenden Wohnens übernommen, bzw. fortentwickelt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58bb-1 ist Teil des am 25.10.1994 förmlich festgelegten Entwicklungsbereichs Berlin-Johannisthal/Adlershof (Verordnung über die förmliche Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs einschließlich zweier Anpassungsgebiete zur Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ vom 07.10.1994 (GVBl. S. 499 vom 21.12.1994)). 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. Unter dieser Zielstellung wurden alle technischen Erschließungsmaßnahmen im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof durchgeführt, um das Plangebiet für Ansiedlungen vorzubereiten.

Mit Beschluss des Senats von Berlin vom 01.07.2003 hat eine Umsteuerung einzelner Planungsziele der Entwicklungsmaßnahme stattgefunden. Mit Verordnung vom 21.03.2006 (GVBl. S. 293) wurde die Verordnung vom 07.12.1994 teilweise für einzelne Teilbereich (insgesamt 141 ha) aufgehoben, da die Entwicklungsziele für diese Teilbereiche bereits erreicht wurden; davon war der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans jedoch nicht betroffen.

Gemäß § 166 Abs. 1 S. 2 BauGB müssen für einen städtebaulichen Entwicklungsbereich ohne Verzug Bebauungspläne aufgestellt werden. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV-58bb-1 werden die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans XV-58bb aufgehoben.

Die öffentliche Erschließung des Gebiets ist durch den Eisenhutweg gesichert und bedarf daher keiner Regelung.

Des Weiteren wird durch den Bebauungsplan XV-58bb-1 am Kreisverkehr ein Teilstück des am 06.08.2012 festgesetzten Bebauungsplans XV-58ba überplant (Flurstück 2962).

1.2 Beschreibung des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58bb-1 liegt im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Johannisthal, umfasst das Grundstück Eisenhutweg 78, 80, 84 und 86 mit einer Fläche von rund 2,48 ha und liegt zwischen dem Eisenhutweg im Norden, dem bestehenden Kreisverkehrsplatz im Osten sowie der Bundesautobahn (BAB) 113 im Süden. Das Plangebiet weist eine Tiefe von ca. 70 m bis 150 m auf.

Im Süden des Geltungsbereichs verläuft eine erdverkabelte 220 kV-Hochspannungsfreileitung.

Der südliche Bereich des Plangebiets wird zudem durch die Trasse der BAB 113 mit Dammschüttung, Böschung, Rampen und Nebenanlagen sowie den bestehenden Lärmschutzwänden begrenzt.

Der südliche Bord des bis 2010 ausgebauten Eisenhutwegs stellt nicht die Geltungsbereichsgrenze dar. Diese verläuft rd. 1,20 bis 4,05 m weiter südlich parallel dazu. Dieser nicht bebaute Streifen ist als Verkehrsfläche im rechtskräftigen Bebauungsplan XV-58ba festgesetzt.

I.2.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung

Die Umgebung des Plangebiets ist sehr heterogen.

Nördlich des Geltungsbereichs schließt das Einfamilienhausgebiet am Akeleiweg an, welches seit der Wende durch Neubau, Aus- und Umbau nachverdichtet und im Gesamteindruck aufgewertet wurde. Auf der angrenzenden westlichen Teilfläche (ehemals Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58bb) wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-17 VE zur Sicherung eines Mehrfamilienhausgebiets am 08.12.2021 festgesetzt. Auf etwa 3,5 ha entsteht das neue Wohnquartier „Wohnen am Eisenhutweg“ mit ca. 585 Wohneinheiten sowie eine Kindertagesstätte mit 80 Plätzen.

Im Nordosten des Eisenhutwegs wurde im Bebauungsplan XV-58ba ein Mischgebiet festgesetzt. Hier entstand ein gemischtes Quartier mit Pflegeheim, Kita, Wohngebäuden und einem kleinen Verbrauchermarkt. Nördlich der Straße am Flugplatz wurde Anfang des 21. Jahrhunderts das Einfamilienhausgebiet „Wohnen Am Landschaftspark“ entwickelt.

Zwischen dem Quartier „Wohnen am Landschaftspark“ und der Hermann-Dorner-Allee wurde im Zuge der Umsetzung der Ziele der Entwicklungsmaßnahme auf Flächen eines ehemaligen Flugplatzes der Landschaftspark Johannisthal angelegt, dessen Südfuge bis an den Eisenhutweg heranreicht.

Östlich des Geltungsbereichs grenzen festgesetzte Gewerbeflächen an. Auf dem direkt angrenzenden Bürostandort im Geltungsbereich des festgesetzten B-Plans XV-58bb wurden Büroflächen der neuen Arbeitswelt unter dem Titel „Brain Box Berlin“ entwickelt, um Synergieeffekte zwischen Wirtschaft und Wissenschaft zu nutzen. Östlich davon ist im Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplans XV-58bb ein bis zur Hermann-Dorner-Allee reichender Flagshipstore eines Automobilkonzerns entstanden.

I.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58bb-1 umfasst die Grundstücke Eisenhutweg 78, 80, 84 und 86 im Ortsteil Johannisthal. Dieser Bereich gehörte bis zum Jahr 1990 zum Grenzstreifen zwischen Ost- und West-Berlin. Auf dem Plangebiet entstand nach der deutsch-deutschen Wiedervereinigung eine Grünbrache, auf der sich eine spezifische Flora und Fauna entwickeln konnte.

Durch das Plangebiet verlief die in den 70er Jahren gebaute und sich heute im Eigentum der 50Hertz-Transmission GmbH befindende 220 kV-Freileitung Wuhlheide - Thyrow. Die Freileitung wurde im Jahr 2007 erdverkabelt, da eine Bebauung der Grundstücke im Freileitungsbereich ansonsten nur in einem sehr eingeschränkten Umfang und mit Zustimmung des Betreibers möglich gewesen wäre.

Die Grundstücksflächen zwischen Eisenhutweg und Teltowkanal befanden sich seit 1990 größtenteils im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland (vertreten durch die Oberfinanzdirektion bzw. die Bundesstraßenverwaltung). Durch den Kaufvertrag vom Mai 2005 sind die Flächen im Zuge des Durchgangserwerbs des Entwicklungsprozesses

vom Land Berlin, vertreten durch den Entwicklungsträger, zum Endwert durch einen privaten Investor erworben worden.

1.2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Die Grundstücke des Plangebiets sind unbebaut und unbefestigt. Vorherrschend im Plangebiet ist eine Ruderalvegetation.

An der Flurstückgrenze der Flurstücke 2884 und 2886, Flur 1 Gemarkung Rudow befindet sich ein Wartungsschacht zu einer Muffengruppe. Diese gehört zu einer Erdkabelverbindung, bestehend aus 6 x 220-kV-Kabeln und einem LWL-Kabel (vgl. 1.2.6).

1.2.4 Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans XV-58bb, festgesetzt am 26.06.2006 (GVBl. vom 15.07.2006, S. 767), und überplant westlich des Kreisverkehrs dessen mittleren Teilbereich. Des Weiteren wird durch den Bebauungsplan

XV-58bb-1 am Kreisverkehr ein Teilstück des am 06.08.2012 festgesetzten Bebauungsplans XV-58ba überplant (Flurstück 2962).

Im Bebauungsplan XV-58bb sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58bb-1 Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO und ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel und Freizeiteinrichtungen“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung in den Gewerbegebieten wird durch Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 bestimmt. Die zulässigen Bauhöhen betragen 18 m über Gehweg. Eine Ausnahme bildet das östliche Gewerbegebiet 7, hier ist eine Höhe bis zu 30 m über Gehweg zulässig, wenn die festgesetzte Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.

Im Sondergebiet des Bebauungsplans XV-58bb sind absolute Verkaufsflächenzahlen (5.000 m² für zentrenrelevante und maximal 20.000 m² für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelssortimente) festgesetzt sowie eine Bauhöhe von 18 m über Gehweg, eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,6 zulässig.

1.2.5 Verkehrserschließung

Als Grundlage für die Analyse der Auswirkungen des Vorhabens auf das öffentliche Straßenverkehrsnetz ist durch die LK Argus GmbH eine verkehrstechnische Untersuchung erarbeitet worden (Mai 2022). In der Verkehrsuntersuchung werden die Rahmenbedingungen für das Plangebiet betrachtet und die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens auf das umliegende Straßennetz, die Infrastruktur für Fuß- und Radverkehr und den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) analysiert sowie prognostisch abgeschätzt.

Örtliches Straßennetz

An das Plangebiet grenzt im Norden der Eisenhutweg, der laut übergeordnetem Straßennetz Berlin eine örtliche Straßenverbindung darstellt. Der Akeleiweg mündet aus nördlicher Richtung in den Eisenhutweg sowie am Kreisverkehr in die Straße am Flugplatz. Umfangreiche Verkehrszählungen an insgesamt 12 Knotenpunkten im Juni und Juli 2016 haben ergeben, dass der Eisenhutweg an einem durchschnittlichen Werktag von 5.900 bis 7.600 Kraftfahrzeugen befahren wird. Diese Verkehrszahlen sind Bestandteile der Betrachtung für das gesamte Entwicklungsgebiet Berlin-Johannisthal/Adlershof und die Verkehrsprognose 2030. Der Prognosenußfall für 2030 geht von 7.600 Kraftfahrzeugen und der Prognoseplanfall von 8.400 Kraftfahrzeugen pro 24 Stunden auf dem Eisenhutweg im Bereich des Plangebiets aus. Die aktuellste Verkehrsmengenkarte DTVw 2019 stellt für den Abschnitt des Eisenhutwegs im Bereich des Plangebietes eine Verkehrsstärke von nur 5.300 bis 6.800 Kraftfahrzeugen innerhalb von 24 Stunden dar. Diese Abweichung gegenüber der Erhebung von 2016 lässt auf Schwankungen der Verkehrsstärke schließen. Bei allen nachfolgenden Verkehrsberechnungen wurden die höheren Zahlen zugrunde gelegt, eine niedrigere Auslastung ist jedoch ebenfalls realistisch.

Der Eisenhutweg ist in einer Breite von 25 m als öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan XV-58ba festgesetzt, der die nördliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans XV-58bb-1 bildet. Zwischen dem Gehweg und der Grundstücksgrenze ist ein schmaler Streifen des Flurstücks 2935 entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze nicht als Straße ausgebaut worden. Hierzu wurde mit dem Bezirksamt Treptow-Köpenick geklärt, dass dieser unbefestigte Reststreifen im Vermögen des Bezirksamts Treptow-Köpenick verbleibt und ggf. für eine Straßenerweiterung vorgehalten wird. Der Reststreifen hat im Bereich vor dem Kreisverkehr eine maximale Breite von ca. 4,05 m und verjüngt sich westlich der Kreuzung mit dem Akeleiweg an der engsten Stelle auf ca. 1,20 m. Die Erschließung des Plangebiets ist planungsrechtlich dadurch nicht eingeschränkt, da die Zufahrten des Grundstücks an die festgesetzte Straßenverkehrsfläche anschließen. Damit jedoch die Nutzbarkeit von Straßenverkehrsfläche und Grundstücksflächen im Einklang stehen, sollten zukünftig die Pflege und die Befestigung des Reststreifens seitens des Grundstückseigentümers mit dem Bezirksamt geklärt werden.

Überörtliches Straßennetz

Südlich des Plangebiets verläuft die BAB 113. Die Anbindung erfolgt über die Anschlussstellen Adlershof und Stubenrauchstraße.

Sie dienen dem Plangebiet als direkte Anbindungsmöglichkeit für den motorisierten Individualverkehr. Über die Hermann-Dorner-Allee sowie das Ernst-Ruska-Ufer ist die Anschlussstelle Adlershof vom Plangebiet rund 1.000 m entfernt. Die Anschlussstelle Stubenrauchstraße ist über den westlichen Verlauf des Eisenhutwegs und die Stubenrauchstraße in rund 750 m Entfernung erreichbar. Über die BAB 113 wird u.a. die Stadtautobahn BAB 100 im Norden sowie der Flughafen BER und der Berliner Ring BAB 10 im Süden erreicht.

ÖPNV

Seit der Aufnahme des Straßenbahnregelbetriebs auf dem Groß-Berliner-Damm verkehrt die bisher über den Groß-Berliner Damm geführte Buslinie 163 über den Segelfliegerdamm und den Eisenhutweg zum S-Bahnhof Adlershof und während der Tagzeiten weiter zum Flughafen BER Terminal 5. Somit bestehen alle 20 Minuten direkte Verbindungen vom Plangebiet zum S-Bahnhof Schöneweide bzw. zum S-Bahnhof Adlershof. Eingesetzt werden überwiegend 12 m-Busse.

Das Plangebiet ist zudem durch Haltestellen der Buslinie 160 am Eisenhutweg / Ecke Johannes-Sasse-Ring (am westlichen Rand) sowie am Eisenhutweg / Ecke Akeleiweg erschlossen. Der nächstgelegene S-Bahnhof Adlershof ist fußläufig ca. 2 km entfernt und lässt sich mit der Buslinie 160 durch Umsteigen in die Buslinien 162 und 164 an der Rudower Chaussee / Wedegornstraße erreichen. Die Buslinien verkehren im 20-Minutentakt.

Am S-Bahnhof Adlershof verkehren die S-Bahnlinien S8 (Zeuthen – Birkenwerder), S9 (Flughafen Berlin-Brandenburg BER – S Spandau), S45 (Flughafen BER – Südkreuz), S46 (Königs Wusterhausen – Westend) sowie die S85 (Grünau – Pankow).

Die Karl-Ziegler-Straße ist fußläufig in 15 Minuten vom Plangebiet zu erreichen und durch die Straßenbahnlinien 61, 63 und M17 angebunden. Mit den Straßenbahnlinien ist u.a. eine Erreichbarkeit der Altstadt und der Bahnhofstraße Köpenick gewährleistet. Seit 31. Oktober 2021 ist die Straßenbahnneubaumaßnahme Adlershof II in Betrieb. Nunmehr besteht eine durchgehende Verbindung zwischen Weißensee über Schöneweide und die Wissenschaftsstadt Adlershof nach Köpenick. Neben der Verlängerung der Linien 61 und 63 nach Schöneweide wird im Gegenzug die bisher in Schöneweide endende Linie M17 bis zur Wendeschleife am S-Bahnhof Adlershof verlängert.

Fuß- und Radverkehr

Im Eisenhutweg sind zwischen Stubenrauchstraße und Hermann-Dorner-Allee baulich getrennte Rad- und Gehwege vorhanden. Die Radverkehrsanlagen bzw. Gehwege sind in einem guten baulichen Zustand, entsprechen in ihrer Breite allerdings nicht mehr den Anforderungen des Berliner Mobilitätsgesetzes. Zur Querung des Eisenhutwegs ist an der Stubenrauchstraße sowie an der Hermann-Dorner-Allee eine Lichtsignalanlage und an der Straße zum Flugplatz (Kreisverkehr) eine Mittelinsel mit Zebrastreifen vorhanden. Östlich der Bushaltestelle Johannes-Sasse-Ring ist ein weiterer Zebrastreifen geplant.

Das Plangebiet ist durch das Ergänzungsnetz über die Stubenrauchstraße sowie das Ernst-Ruska-Ufer an das übergeordnete Fahrradroutennetz Berlins angeschlossen.

1.2.6 Technische Infrastruktur

Der Eisenhutweg wurde in dem Abschnitt zwischen Rudower Chaussee und Akeleiweg, bezogen auf Ver- und Entsorgungsleitungen, ausgebaut und die gesamte Straßenverkehrsfläche (einschließlich Geh- und Radweg) neu hergestellt, um einerseits das

Plangebiet, aber andererseits auch die nördlich geplanten Baugebiete, ausreichend öffentlich zu erschließen.

Trinkwasserversorgung

Die äußere Erschließung des Standortes für Trinkwasserversorgung ist gesichert. An die vorhandene Trinkwasserdruckleitung DN 600 im Eisenhutweg (Hauptleitung) können die Leitungen der Grundstücke nicht angeschlossen werden.

Die innere Erschließung kann nach Aussage der Berliner Wasserbetriebe (BWB) entsprechend der jeweiligen Erfordernisse vorgenommen werden. Nach Aussage der BWB können erst nach Bekannt werden der geplanten Vorhaben die erforderlichen Baumaßnahmen zur Trinkwasserversorgung durch die BWB festgelegt werden.

Schmutzwasser

Die Entwässerung im Plangebiet erfolgt im Trennsystem. Im Eisenhutweg befindet sich eine Abwasserdruckrohrleitung DN 1000 in Betrieb. Der vorhandene Schmutzwasserkanal steht im Rahmen seiner Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutzwassers zur Verfügung.

Regenwasser

Der vorhandene Regenwasserkanal steht im Rahmen seiner Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Niederschlagswassers zur Verfügung. Aufgrund der Auslastung des Regenwassernetzes und des Bodenfilters sind jedoch Maßnahmen zur Vermeidung und Verzögerung der Regenwassereinleitung zu berücksichtigen.

Elektrizität

Entlang der BAB 113 verläuft die Erdkabelverbindung Marzahn-Thyrow-Wuhlheide der 50 Hertz-Transmission GmbH, bestehend aus 6 x 220-kV-Kabeln und einem LWL-Kabel. Die Erdtrasse beinhaltet einen 3,5 m breiten Kabelgraben, in dem die Schutzrohre liegen, sowie ein beidseitiger Schutzstreifen von je 2,5 m.

Innerhalb des Eisenhutwegs/ Akeleiweg befindet sich eine 110-kV-Trasse der Vattenfall Europe Berlin AG & Co.

Fernwärme

Im Eisenhutweg liegt eine Fernwärmetrasse der Blockheizkraftwerks- und Betreibergesellschaft mbH Berlin (BTB). Die Verbindung erfolgt über unterirdisch verlegte Fernwärmeleitungen aus Kunststoffmantelrohr.

Gas

Parallel zum Eisenhutweg verläuft eine Hochdruckgasleitung (HD DN 800) der GASAG.

1.2.7 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind keine besondere nach dem Denkmalschutzgesetz geschützte Einzelobjekte oder Ensembles vorhanden. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich jedoch zahlreiche archäologische Fundstellen. Das Grundstück liegt unmittelbar am Teltowkanal, der auf der ehemaligen Bäke beruht. Hier ist mit dem Auftreten von

archäologischen Funden zu rechnen. Im Vorfeld von baulichen Bodeneingriffen muss durch eine archäologische Prospektion geklärt werden, inwieweit das ausgewiesene Gelände von ur- und frühgeschichtlichen Funden und Befunden betroffen sein könnte. Alle Bodeneingriffe sind mit der archäologischen Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamts (LDA) Berlin abzustimmen.

I.2.8 Altlasten

Die damalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat im Rahmen des Großprojekts Spree die Ersterkundung des Entwicklungsbereichs beauftragt. Diese Ersterkundung ergab, dass keine Hinweise über schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten vorliegen und z. Zt. keine Einträge im Berliner Bodenbelastungskataster vorliegen. Es sind auch keine weiteren Erkenntnisse vorhanden, die eine Belastung vermuten lassen.

I.3 Planerische Ausgangssituation

I.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro) bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Gemäß § 3 Abs. 3 LEPro sind zur Sicherung der polyzentrischen Struktur Berlins städtische Zentren festzulegen und ihre Funktion zu erhalten, zu sichern und zu entwickeln. Die Siedlungsentwicklung soll gemäß § 5 Abs. 1 i.V.m. Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEPro auf diesen Raum gelenkt werden.

Des Weiteren ist gemäß § 16 Abs. 6 LEPro großflächiger Einzelhandel nur dort zugelassen, wo deren Nutzung nach Art, Lage und Umfang der angestrebten zentralörtlichen Gliederung sowie der in diesem Rahmen zu sichernden Versorgung der Bevölkerung entspricht. Der Anteil von Verkaufsfläche in großflächigen Einzelhandelszentren ist auf ein Maß zu begrenzen, das die wohnungsnahе Versorgung der Bevölkerung und die geplante Zentrenstruktur nicht gefährdet. Mit dieser Planung soll der polyzentrischen Struktur Berlins kein neues Zentrum hinzugefügt werden.

Der Bebauungsplan XV-58bb-1 berücksichtigt auch den Vorrang der Innenentwicklung und die Priorität der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen aus den Grundsätzen der Raumordnung § 5 Abs. 2 LEPro.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans XV-58bb-1 entsprechen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung sowie den regionalplanerischen Festsetzungen.

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist am 13.05.2019 im Gesetz- und Verordnungsblatt bekanntgemacht worden und die Verordnung ist am

01.07.2019 in Kraft getreten. Der LEP HR konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung für den Gesamttraum der beiden Länder die raumordnerischen Grundsätze des am 01.02.2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt damit durch Ziele und Grundsätze einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion.

Den Anforderungen des LEP HR wird durch den Bebauungsplan XV-58bb-1 Rechnung getragen: Vorrang von Erneuerung und Verdichtung vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen. Das maßgebliche Handlungsziel der Gewerbeflächensicherung und Gewerbeentwicklung verfolgt der LEP HR dadurch, dass er regelt, neue Siedlungsflächen an vorhandene anzuschließen, die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen zu vermeiden sowie den Freiraum durch die Festlegung des Freiraumverbunds zu schützen. Damit wird einerseits eine Zersiedelung des Freiraums unterbunden und andererseits der gewerblichen Entwicklung der erforderliche Spielraum gegeben.

Die Plansätze des LEP HR zum Einzelhandel (2.7 bis 2.14) werden berücksichtigt.

Das Ziel 1.2 FNP Berlin zum Erhalt und Ausbau der Netzstruktur für die „BAB Zubringer Dresden / Frankfurt (Oder)“ wird beachtet.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans XV-58bb-1 stehen den Zielen und Grundsätzen des LEP HR nicht entgegen.

1.3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 6. Dezember 2022 (ABl. S. 3754), stellt das Bebauungsplangebiet als gewerbliche Baufläche dar.

Sonstige Sondergebiete nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung können aus gewerblichen Bauflächen in eingeschränktem Umfang bei örtlicher Bedeutung entsprechend dem Entwicklungsgrundsatz Nr. 8 entwickelt werden. Voraussetzung hierfür ist, dass ein besonders begründeter Einzelfall vorliegt und negative stadtstrukturelle Auswirkungen insbesondere hinsichtlich der Zentrenstruktur nicht zu erwarten sind.

Das am östlichen Rand vorgesehene sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung, Freizeit und Dienstleistungen“ kann als besonders begründeter Einzelfall gem. AV FNP 2021 Punkt 5.2.1 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Somit ist der Bebauungsplan XV-58bb-1 aus dem FNP entwickelbar.

Für die Festsetzung des westlich an das Bebauungsplangebiet angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-17 VE wurde der FNP im Wege der Berichtigung angepasst und stellt dort nunmehr Wohnbaufläche W2 dar.

1.3.3 Landschaftsprogramm und Landschaftspläne

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.06.2016 (Amtsblatt für Berlin Nr. 24, Seite 1314) 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 sowie Dach- und Wandbegrünung als Ziele gelten. Der Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes und einer dezentralen Regenentwässerung kommen dabei eine besondere Bedeutung zu.

Eine ausführliche Darstellung der Inhalte des Landschaftsprogramms erfolgt unter II.2.1.

I.3.4 Stadtentwicklungsplanungen (StEP)

Stadtentwicklungspläne (StEP) sind Instrumente der informellen städtebaulichen Planung. Sie bilden die Grundlage für alle weiteren Planungen und sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. In den StEP werden für die Gesamtstadt Berlin Leitlinien und Zielsetzungen für unterschiedliche Themenfelder erarbeitet.

StEP Mobilität und Verkehr 2030

Am 02.03.2021 hat der Berliner Senat den Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr 2030 (StEP MoVe) verabschiedet. Der StEP MoVe definiert, beschreibt und konkretisiert als verkehrsträger- und themenübergreifendes Planwerk die strategischen Leitlinien und den künftigen Handlungsbedarf der Verkehrspolitik im Land Berlin. Er dient als Rahmen für weitere verkehrsbezogene Planwerke (z. B. zu Nahverkehr, Rad- und Fußverkehr oder Wirtschaftsverkehr), die damit auf einheitlichen Annahmen und Zielstellungen aufbauen.

Der StEP MoVe steht vor dem Hintergrund einer klimafreundlichen und umweltschonenden Mobilität und weist gesamtstädtische Ziele, Handlungserfordernisse und Maßnahmen für einen Planungshorizont bis 2030 aus. Eines der vorrangigen Ziele ist es, den Anteil des Umweltverbunds am Gesamtverkehr von heute 74 % auf 82 % (30 % Fußverkehr, 29 % ÖPNV, 23 % Radverkehr) im Jahr 2030 zu erhöhen.

Unter dem Leitgedanken einer nachhaltigen Verkehrspolitik soll Berlin im Sinne der Mobilitätswende zu einer mobilen und lebenswerten Stadt mit menschenfreundlichen, umweltverträglichen, klimaschonenden und sozial gerecht ausgestalteten Verkehrsangeboten entwickelt werden.

Die einzelnen Ziele gliedern sich wie folgt:

- Sozial: Gewährleistung gleicher Mobilitätschancen, unabhängig von Lebenssituation, Mobilitätseinschränkungen, Geschlecht, Alter und Einkommen
- Räumlich: Erhalt der polyzentrischen Struktur Berlins durch Verbesserung der Nahmobilität und einer räumlichen Entwicklung entlang bestehender Schienenverkehrsverbindungen; Sicherstellung der Leistungsfähigkeit für alle ÖPNV-Nutzenden in der inneren Stadt; Ausbau der Infrastruktur mit Qualitätssteigerungen und Angebotsausweitungen, insbesondere für den ÖPNV in der äußeren Stadt
- Ökologisch: Reduzierung des Anteils fossiler Kraftstoffe im Verkehr; Reduzierung des Flächenverbrauchs; Anteilssteigerung des Umweltverbunds am Modal Split

- Ökonomisch: Verbesserung insbesondere schienen- und wasserstraßengebundener Transportwege im Waren-Fernverkehr; Entwicklung stadtverträglicher Sammel-, Verteil- und Umschlagstandorte mit klimaschonender Logistik; optimierte Abwicklung touristischer Verkehre
- Institutionell: Effiziente ressort-, länder- und akteursübergreifende Abstimmungen von Maßnahmen; transparente Beteiligung und Information der Öffentlichkeit.

Der Bebauungsplan entspricht den im StEP MoVe genannten raumstrukturellen Maßnahmen R3 „Entwicklung und Erschließung von Flächen entsprechend der Priorisierung in den Stadtentwicklungsplänen Wohnen, Wirtschaft und Zentren“, R5 „räumliche Priorisierung der Wirtschafts- und Forschungsförderung zur Sicherstellung flächendeckend vorhandener Arbeitsplätze“, R6 „Stärkung der Nahversorgung und Sicherung der kleinteiligen Erschließung in den bezirklichen Zentren“ und R7 „Bauliche Ergänzung und Wiedernutzung brachgefallener, bereits erschlossener Flächen“. Der StEP MoVe enthält u. a. die folgenden Infrastrukturmaßnahmen in unmittelbarer Nähe des Plangebiets: Öffentlichen Verkehr I39 „Neubau der Straßenbahnstrecke Karl-Ziegler-Straße – Schöneweide“, I52 „Neubau der Straßenbahnstrecke Johannisthal – U-Bhf. Zwickauer Damm“ und I96 „Verkehrslösung Schöneweide“.

Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 (StEP Wirtschaft 2030)

Der Berliner Senat hat am 30.04.2019 den Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 beschlossen. Der StEP Wirtschaft hat die Funktion, den Flächennutzungsplan unter sektoralen Aspekten zu vertiefen und zu präzisieren sowie Leitlinien für die weitere Flächenentwicklung und Bauleitplanung zu definieren. Mit dem StEP Wirtschaft 2030 werden Flächen für die produzierenden Wirtschaftsunternehmen gesichert sowie für eine Aktivierung und Entwicklung vorbereitet. Der StEP Wirtschaft 2030 baut auf dem StEP Industrie und Gewerbe aus dem Jahr 2011 auf und schreibt diesen fort. Das Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich in Berlin (EpB) ist deshalb in seiner aktualisierten Fassung weiterhin Bestandteil des Stadtentwicklungsplans.

Im Stadtentwicklungsplan Wirtschaft ist das Entwicklungsgebiet Adlershof als „Zukunftsort“ zur Vernetzung von Wissenschaft und Wirtschaft dargestellt. Aufgrund der integrierten Wohnbauentwicklung ist es auch ein „neues Stadtquartier“ in der Stadt Berlin. Adlershof ist einer der drei räumlichen Schwerpunkte innerhalb Berlins mit besonderer Nähe zwischen Wissenschaft und Produktion, deren Verzahnung weiterentwickelt werden soll (Wissenschafts- und Technologiepark Adlershof in Verbindung mit den Einrichtungen der Humboldt-Universität zu Berlin und der Hochschule für Technik und Wirtschaft). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58bb-1 zählt zu den Wissenschaftsstandorten mit dem Schwerpunkt Wissenschaft und Forschung in der Gesamtstadt und umfasst ausgewiesene gewerbliche Bauflächen, die aktiv zu sichern und zu entwickeln sind.

Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 (StEP Zentren 2030)

Der Berliner Senat hat am 12.03.2019 den Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 beschlossen. Der StEP Zentren 2030 ersetzt den zuvor gültigen StEP Zentren 3 aus dem Jahr

2011 und enthält Rahmen setzende Vorgaben zur Weiterentwicklung der Berliner Zentren- und Einzelhandelsstruktur.

Für den Bezirk Treptow-Köpenick werden die Bahnhofstraße (Köpenick) als Hauptzentrum, das Zentrum Schöneeweide als Stadtteilzentrum sowie die Dörpfeldstraße als Ortsteilzentren festgelegt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58bb-1 liegt außerhalb der gekennzeichneten Flächen. Das Zentrenkonzept weist die Standorte Stubenrauchstraße und Eisenhutweg als „Bezirkliche Fachmarktstandorte aus dem bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept“ aus.

Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (StEP Wohnen 2030)

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (StEP Wohnen 2030) wurde vom Senat von Berlin am 20.08.2019 beschlossen und ersetzt damit den StEP Wohnen 2025. Grund für die Neufassung war die anhaltend starke Zunahme der Bevölkerung Berlins, die im Zeitraum von 2011 bis 2016 um rund 245.000 Menschen gewachsen ist und die auch weiterhin jährlich um die Größenordnung einer Mittelstadt zunimmt. Zwar war 2019 nur eine geringe Zunahme und 2020 eine Stagnation der Einwohnerzahlen zu verzeichnen, die reale Entwicklung hat jedoch insgesamt die Wachstumsannahmen des StEP Wohnen 2025 deutlich übertroffen.

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des im StEP Wohnen 2030 dargestellten neuen Stadtquartiers „Johannisthal/Adlershof“. Die insgesamt 16 dargestellten neuen Stadtquartiere im Land Berlin sind als Wohnungsneubaustandorte ab 200 Wohnungen definiert. Der Standort des an das Plangebiet westlich angrenzenden Bebauungsplans 9-17 VE wird im StEP Wohnen als Wohnungsneubaustandort mit 200 bis 999 Wohnungen und einer mittelfristigen (binnen sieben Jahren) Realisierbarkeit angegeben. Nachteilige immissionsschutzrechtliche Auswirkungen auf die angrenzende Wohnnutzung können aufgrund der Festsetzungen in den Bebauungsplänen XV-58bb-1 und 9-17 VE ausgeschlossen werden.

Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (StEP Klima 2.0)

Der Senat hat am 20. Dezember 2022 den Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (StEP Klima 2.0) beschlossen. Der StEP Klima 2.0 stellt ein informelles Planwerk für klimarechte Stadtentwicklung dar. Er ist die konzeptionelle raumbezogene Basis für die gesamte Stadt, um das Ziel der Klimaneutralität Berlins bis 2045 zu erreichen.

Der Stadtentwicklungsplan Klima widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Aspekten des Klimas in Berlin und konzentriert sich hierbei auf fünf raumbezogene Handlungsfelder:

- Mit kurzen Wegen das Klima schützen Bestand
- Neubau blau-grün anpassen
- Grün- und Freiräume für mehr klimaoptimieren
- Synergien Stadt und Wasser erschließen
- Gegen Starkregen und Hochwasser vorsorgen

Der StEP Klima 2.0 löst den vom Senat beschlossenen StEP Klima 2011 ab und entwickelt die Inhalte des StEP Klima konkret weiter. Der Fokus liegt auf einer integrierten Betrachtung von Klimaschutz und Klimaanpassung. Er ist praxisorientiert und erläutert verschiedene Maßnahmen, um den Herausforderungen des Klimawandels begegnen zu können. Darüber hinaus umfasst er erstmals eine räumliche Kulisse, in der bauliche Entwicklung einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz leisten kann.

Im Räumlichen Leitbild des StEP 2.0 liegt das Plangebiet außerhalb des Entwicklungsbereichs für die kompakte Stadt der kurzen Wege sowie außerhalb eines Stadtbereichs mit gut erreichbaren Haltestellen des schienenengebundenen Nahverkehrs – weder im Bestand noch in Planung. Im Sinne der räumlichen Konzeption zum Handlungsansatz „Mit kurzen Wegen das Klima schützen“ liegt das Plangebiet im weiteren Stadtbereich mit Potenzial für Stadt- und Mobilitätsumbau.

Die räumliche Konzeption zum Handlungsansatz „Bestand und Neubau Blau-Grün anpassen“ stellt im Plangebiet einen Schwerpunktraum blau-grüne Maßnahmen zur Kühlung am Tag dar.

In der Karte zum Handlungsansatz „Grün- und Freiräume für mehr Kühlung klimaoptimieren“ wird das Plangebiet als Siedlungsfläche mit Grünfläche mit bioklimatischen Aufwertungspotenzial im Wohnumfeld dargestellt.

Der Handlungsansatz „Synergien zwischen Stadt und Wasser erschließen“ trifft keine plangebietsbezogenen Aussagen. Südlich liegt ein Bereich mit besonderen Anforderungen an das Regenwassermanagement zur Entwicklung von Kleingewässern.

Die Karte zum Handlungsansatz „Gegen Starkregen und Hochwasser vorsorgen“ zeigt, dass das Plangebiet außerhalb der Bereiche mit besonderen Entwicklungsanforderungen und weiteren Vorsorgeräumen liegt.

Mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes XV-58bb-1, insbesondere den umfassenden Grünordnerischen Festsetzungen, wird den Vorgaben des StEP Klima 2.0 grundsätzlich entsprochen. Der Umweltbericht erläutert die inhaltlichen Aussagen des StEP Klima 2.0 zum Plangebiet vertiefend.

1.3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen und Ausführungsvorschriften

Berlin Strategie | Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030 (StEK 2030)

Im Herbst 2014 vom Senat als Leitbild für die wachsende Stadt verabschiedet, greift die Berlin Strategie | Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030 (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, März 2015) als integriertes Konzept die bestehenden Berliner Planungen und Programme auf und entwickelt davon ausgehend ein Leitbild für die gesamtstädtische Entwicklung. Regionale Planungen (z. B. Leitbild Berlin-Brandenburg, Masterplan Industriestadt) sind hierbei genauso in den Erarbeitungsprozess eingeflossen wie gesamtstädtische bzw. teilräumliche Konzepte (z. B. StEP Wohnen,

StEP Verkehr, Planwerk Innere Stadt). Gleichzeitig ist das StEK 2030 eng mit den Ergebnissen der aktuellen Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2018-2030 sowie dem Demografiekonzept verzahnt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58bb-1 liegt innerhalb des Transformationsraums Schöneweide-Adlershof-BER als einem von berlinweit insgesamt zehn im StEK 2030 definierten Transformationsräumen und reicht von Oberschöneweide über Adlershof und das nördliche Grünau bis zum Hauptstadtflughafen BER. Hier sollen die neuen Möglichkeiten zwischen Flughafen und Innenstadt aktiv für Wirtschaft und Wissenschaft sowie für die weitere Gestaltung eines urbanen Lebensraums genutzt werden. Die wesentlichen Ziele für Adlershof sind in diesem Kontext die kurz- und mittelfristige Realisierung von gewerblichem und Wohnungsneubau sowie die stärkere Verknüpfung der Multifunktionalität Adlershofs, bestehend aus Wohnen, Arbeiten, Studieren und Freizeit.

Planwerk Südostraum Berlin

Das Planwerk Südostraum (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Juni 2009) unterstützt die Weiterentwicklung von Adlershof als Standort für Wissenschaft, Wirtschaft und Medien und damit als bedeutender Innovationspool des Metropolenraums Berlin-Brandenburg. Es soll eine lebendige Nutzungsmischung von Wohnen, Arbeiten und Forschung sowie die Vernetzung des ehemals eher abgeschlossenen Ortes mit der umgebenden Stadt gefördert werden. Dem folgt das Planwerk Südostraum 2009, indem für das Plangebiet die Darstellung "Planung übergeordnet, Bauflächen/ Baustrukturen" gewählt wird. Der Bebauungsplan XV-58bb-1 entspricht somit den Vorstellungen des Planwerks Südostraum Berlin.

Lärmaktionsplan

Der Senat von Berlin hat auf Grund des § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetzes – BImSchG ("Lärmaktionspläne" – Umsetzung der EG-Umgebungslärmrichtlinie) im Jahr 2008 einen ersten gesamtstädtischen Lärmaktionsplan aufgestellt. Dieser Plan wurde mit dem am 06.01. 2015 beschlossenen Lärmaktionsplan 2013-2018 fortgeschrieben. Er enthält Maßnahmen zur Reduzierung der Belastungen, die durch den Verkehrslärm entstehen.

Mit dem Senatsbeschluss vom 23.06.2020 ist der Lärmaktionsplan 2019-2023 in Kraft getreten. In diesem werden neue Handlungsfelder und Maßnahmen identifiziert, die in den kommenden Jahren bearbeitet und umgesetzt werden. Dazu zählen die zukünftige Mobilität in neuen Stadtquartieren, ein Tempo 30 Nachtkonzept, ruhige Gebiete und städtische Ruhe- und Erholungsräume oder auch das Verhalten im Straßenverkehr.

Zur Beurteilung der Lärmsituation stehen strategische Lärmkarten zur Verfügung: Die Strategische Lärmkarte Gesamtlärmindex L_DEN (Tag-Abend-Nacht) Raster 2017 stellt für das Plangebiet einen nahezu flächendeckenden Lärmpegel bis 67 dB(A) dar. In der strategischen Lärmkarte Gesamtlärmindex L_N (Nacht) Raster 2017 liegt das Plangebiet in einem Bereich mit einem Lärmpegel von 59 bis 62 dB(A). Gemäß dem in der

Handreichung enthaltenden Bewertungsschema für Lärmbelastungen nach der strategischen Lärmkarte liegt tagsüber für das gesamte und nachts für große Teile des Plangebiets eine hohe Lärmbelastung vor.

Ziel der Lärmaktionspläne ist die Verringerung der Gesamtbelastung in dem betrachteten Gebiet. Der Lärmaktionsplan trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58bb-1 keine planungsrechtlichen Festsetzungen.

Luftreinhalteplan

Der Luftreinhalteplan für Berlin, 2. Fortschreibung, wurde am 23.07.2019 vom Senat von Berlin beschlossen. Erste Maßnahmen befinden sich bereits in Realisierung. Ziel ist die weitere Verbesserung der Luft- und Lebensqualität im Land Berlin.

Bezüglich des Plangebiets werden im Luftreinhalteplan keine Aussagen zur Belastung mit verkehrsbedingten Luftschadstoffen getroffen. Am Eisenhutweg sowie der in der Nähe befindlichen Stubenrauchstraße sowie Straße am Flugplatz liegt die Feinstaub- und Stickstoffdioxidbelastung so weit unter den gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerten der 39. BImSchV, dass auch unter Berücksichtigung der planinduzierten Verkehrszunahme die Immissionsgrenze der 39. BImSchV eingehalten werden können.

Ausführungsvorschrift Einzelhandel (AV Einzelhandel)

Zum 01.08.2014 sind die Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin (AV Einzelhandel, veröffentlicht im ABl. Nr. 29 vom 11.07.2014) in Kraft getreten. Mit Bekanntmachung vom 20. Dezember 2019 (ABl. Nr. 3 vom 17.01.2020) ist die neue Ausführungsvorschrift Zentren und Einzelhandel für das Land Berlin (AV Zentren und Einzelhandel) in Kraft getreten.

Die Vorschriften kommen im Bebauungsplan XV-58bb-1 zur Anwendung.

I.3.6 Bereichs- / Bezirksentwicklungsplanung

Bereichsentwicklungsplanung des Bezirks

Die vom Bezirk Treptow-Köpenick beschlossene Bereichsentwicklungsplanung (BEP) findet ihren Niederschlag in den sektoralen Plänen des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepts und der Radverkehrskonzeption. Entwicklungsziel für den unmittelbaren Planungsbereich ist die weitere Entwicklung und Stärkung der Ortsteilzentren (Johannisthal, Dörfeldstraße), die mögliche weitere Entwicklung eines Stadtteilzentrums am Bahnhof Schöneweide und die Vermeidung weiterer Ansiedlungen von Einzelhandelsflächen.

Die Belange der BEP Teilpläne Uferkonzeption Treptow-Köpenick und das Soziale Infrastrukturkonzept SIKo 2016 werden von dem Bebauungsplanverfahren nicht berührt.

Zentren- und Einzelhandelskonzept Bezirk Treptow-Köpenick

Das Zentren- und Einzelhandelskonzept 2016 (ZEHK 2016) für den Bezirk Treptow-Köpenick ist durch Beschlussfassung des Bezirksamts am 26.06.2016 und am 21.07.2016 von der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) als fachlicher Teilplan der Bereichsentwicklungsplanung und als Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelskonzepts 2009 von der BVV Treptow-Köpenick beschlossen worden. Es ist als Ergebnis einer vom Bezirk beschlossenen, sonstigen städtebaulichen Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Das Zentren- und Einzelhandelskonzept enthält Aussagen zu den Zielen und Leitbildern bei der Entwicklung der Zentren und des Einzelhandels, zur Festlegung und räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und Fachmarktstandorte sowie eine Bewertung der Nahversorgungssituation auf bezirklicher Ebene.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58bb-1 liegt außerhalb der im Konzept dargestellten zentralen Versorgungsbereiche und deren Einzugsbereiche. Das Plangebiet ist als bezirklicher „Fachmarktstandort (FMS) Eisenhutweg“ dargestellt. In der näheren Umgebung befindet sich das Ortsteilzentrum Dörfeldstraße (etwa 2,9 km) und das Nahversorgungszentrum Adlershofer Tor (etwa 2 km).

Das Verträglichkeitsgutachten zum Ansiedlungsvorhaben im Plangebiet prüft gemäß Prüfschema des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepts die Anwendbarkeit

der Ausnahmeregelung für die Nahversorgungsansiedlung. Demnach kann die Nahversorgungsansiedlung auch außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs umgesetzt werden. Eine Entwicklung bis maximal 1.500 m² Verkaufsfläche wird als verträglich eingestuft.

Der Bebauungsplan XV-58bb-1 berücksichtigt die Bereichsentwicklungsplanung.

Radwegekonzept Treptow Köpenick 2010 als Teilplan der BEP

Das Radwegekonzept Treptow-Köpenick wurde durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick und die Bezirksverordnetenversammlung im Mai 2011 beschlossen. Für das Plangebiet gilt, dass der Eisenhutweg gemäß dem vorliegenden Konzept eine Nebenroute des bezirklichen Radverkehrs ist.

1.3.7 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Der Bebauungsplan XV-58bb-1 ist nördlich vom Bebauungsplan XV-58ba, festgesetzt am 06.08.2012, und östlich vom Bebauungsplan XV-58bb, festgesetzt am 26.06.2006, begrenzt. Im Bebauungsplan XV-58ba werden öffentliche Straßenverkehrsflächen sowie Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete festgesetzt, im rechtswirksamen Bereich des festgesetzten Bebauungsplans XV-58bb werden Gewerbegebiete vorgesehen.

Westlich grenzt das Plangebiet des Bebauungsplans XV-58bb-1 an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-17 VE an. Das Plangebiet des 9-17 VE wurde vom Geltungsbereich des XV-58bb-1 getrennt (Aufstellungsbeschluss vom 30.01.2018). Als vorhabenbezogener Bebauungsplan soll ein Allgemeines Wohngebiet für ca. 585 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau und eine Kita gesichert werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde am 08.12.2021 festgesetzt.

1.3.8 Planfeststellungen

Planfeststellungsverfahren sind von der Aufstellung des Bebauungsplans XV-58bb-1 nicht berührt. Die südliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans XV-58bb-1 ist zugleich die Grenze der planfestgestellten BAB 113. Daraus resultieren Anforderungen, die im Rahmen der Baugenehmigung zu beachten sind (siehe IV.3).

1.4 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Mit Kaufvertrag vom 28.07.2005 hat das Land Berlin die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV-58bb an einen privaten Vorhabenträger veräußert. Die dem Kaufvertrag zugrundeliegende Planung sah innerhalb des 5,92 ha großen Geltungsbereichs großflächige nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe, die jeweils einen Anteil an zentrenrelevanten Randsortimenten haben sollten, sowie gewerbliche Entwicklungen und Freizeitnutzungen vor. In den Gewerbegebieten sollten Einzelhandels-einrichtungen nur betriebsbezogen und ausnahmsweise zulässig sein. Der mit dem

Käufer umfassend abgestimmte Bebauungsplan XV-58bb wurde nach Beratung und Zustimmung im Abgeordnetenhaus im Jahr 2006 festgesetzt.

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans XV-58bb-1 war die drohende Teilunwirksamkeit des festgesetzten Bebauungsplans XV-58bb aufgrund einer geänderten Rechtsprechung. Die zulässigen Einzelhandelsflächen wurden gemäß der damaligen Praxis als absolute Werte ohne Flächenbezug und Bindungen an Sortimente festgesetzt. Nach dem BVerwG-Urteil 4 CN 3/07 vom 03.04.2008 ist der Bebauungsplan XV-58bb angreifbar und machte eine Änderung der Einzelhandelsfestsetzungen erforderlich. Nach dem Urteil sind betriebsunabhängige Begrenzungen für alle im Sondergebiet ansässigen Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Intention des Urteils ist die Vermeidung sog. „Windhundrennen“ für potenzielle Vorhabenträger und Bauantragsteller, welches nach Ansicht des Gerichts bei einer Begrenzung der Verkaufsfläche für das gesamte Gebiet eröffnet würde. Im Falle einer Erschöpfung des Kontingents könnte anderen Grundstückseigentümern die beabsichtigte Nutzung verwehrt bleiben, was dem Regelungsansatz der Baunutzungsverordnung widerspräche. Aufgrund der geänderten Sachlage wurde dem Planungserfordernis nachgekommen. Ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan XV-58bb-1, der einen Teilbereich des ursprünglichen Geltungsbereichs XV-58bb überplant, wurde am 14.11.2013 gefasst. Für den Geltungsbereich konnten bereits zu diesem Zeitpunkt weder Gewerbegebiets- noch Sondergebietsnutzungen realisiert werden. Auch war inzwischen ein Überangebot an großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel erkennbar.

In der Metropole Berlin hat eine gesamtstädtische Entwicklungsdynamik eingesetzt. Von dem hohen Einwohnerzuwachs der Stadt ist vor allem der Wohnungsbau betroffen, aber auch der Büro- und Gewerbeflächenmarkt erfährt eine Verknappung. Die Entwicklungen sind räumlich über die Innenstadt hinaus bis ins Umland spürbar. Der Boden- und Immobilienwert des Plangebiets ist durch die gesamtstädtische Entwicklungsdynamik, dem angespannten Immobilienmarkt sowie der Lage im städtebaulichen Entwicklungsbereich Berlin-Johannisthal/Adlershof deutlich angestiegen. Eine Verständigung zwischen dem Plangeber und Vorhabenträger über die Ausrichtung der gewerblichen Ansiedlungen hat im Bebauungsplanverfahren stattgefunden. Es sollen zu Gunsten einer büroorientierten Gewerbenutzung die verkehrsintensiven Gewerbe- und Freizeitnutzungen, trotz guter Autobahnanbindung, aufgegeben, bzw. reduziert werden. Für die städtebauliche Entwicklung des Plangebiets wird ein städtebauliches Konzept erarbeitet, dass die Entwicklungsleitlinien/-vorstellungen für das „Entwicklungsband“ (u. a. Gliederungselemente zwischen den Baufeldern, Vorgärten) entlang der Autobahn aufgreift. Dies wird dadurch bestärkt, dass zwischenzeitlich die westlichen Flächen des festgesetzten Bebauungsplans XV-58bb (nun im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-17 VE), die überwiegend der damaligen Sondergebietsnutzung entsprachen, von dem Vorhabenträger zugunsten einer Wohnnutzung veräußert wurden. Neben der verstärkten Nachfrage in Adlershof nach Büro- und gewerblichen Bauflächen rückt auch die starke Konzentration von Wohnnutzungen in den Fokus. So steigt durch verschiedene Wohnbauvorhaben (u.a. Bebauungspläne 9-17VE, XV-58ba, XV-55a-1-2, XV-53a-2, Johannisthal-Synchron) der Bedarf an Nahversorgungsangeboten in Adlershof.

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

II.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung ist gemäß § 2a BauGB als Umweltbericht Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Er beruht unter anderem auf den Ergebnissen der Erhebungen des Biotop- und Baumbestands, der Fauna und der Eingriffs- und Ausgleichsbewertung. Darüber hinaus fanden die Fachgutachten zur Prüfung artenschutzrechtlicher Belange, zum Verkehr und zu Lärmimmissionen Berücksichtigung.

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

Bezüglich der Gliederung des Umweltberichts wird von den Überleitungsvorschriften gemäß § 245 c BauGB Gebrauch gemacht. Da die frühzeitige Beteiligung der Behörden vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet wurde, entspricht die Gliederung des Umweltberichts der damals gültigen Fassung der Anlage 1 des BauGB.

Obwohl der Bebauungsplan XV 58bb-1 aus dem Bebauungsplan XV-58bb entwickelt wurde (vgl. Kap. II.1.1) und der hier gegenständliche Bebauungsplan keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht (vgl. Kap.II.6.3), wurde eine vollständige Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, da mit der aktuellen Betroffenheit von gefährdeten europäischen Vogelarten und der streng geschützten Zauneidechse zusätzliche Artenschutzbelange zu betrachten sind. Damit sind neue Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter verbunden, so dass von einem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB sowie einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB abgesehen wurde.

II.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans

Die Auswirkungen auf die Umwelt durch den geplanten Eingriff wurden für das Plangebiet im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XV-58bb ermittelt, bilanziert und rechtlich gesichert. Dieser Bebauungsplan ist seit dem Jahr 2006 rechtskräftig. Der Bebauungsplan XV- 58bb-1 überplant einen Teilbereich des festgesetzten Bebauungsplans.

Der Bebauungsplan XV-58bb-1 ist Teil der Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof. Der Entwicklungsbereich, einschließlich seiner Anpassungsgebiete, umfasste mit förmlicher Festlegung im Jahr 1994 circa 420 ha. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen wurde das Gebiet in mehrere Bebauungspläne unterteilt. Dabei ergab sich nicht immer die Möglichkeit einer Zuordnung von Eingriffs- zu Ausgleichsflächen innerhalb der jeweiligen Bebauungspläne. Neben den förmlichen Verfahren zu den einzelnen Bebauungsplänen wurde deshalb für die Entwicklungsmaßnahme

eine Ausgleichskonzeption erarbeitet, die die insgesamt vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sowie den notwendigen Kompensationsbedarf im Zusammenhang betrachtet.

Als Art der baulichen Nutzung sollen im Bebauungsplan ein Gewerbegebiet und ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Nahversorgung, Freizeitanlagen und Dienstleistungen“ festgesetzt werden. Der Nahversorgungsstandort ist nun auf den täglichen Bedarf der ansässigen Wohn- und Arbeitsbevölkerung ausgerichtet und dient der verbrauchernahen Grundversorgung. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 sowohl in den Gewerbegebieten als auch im Sondergebiet und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 in den Gewerbegebieten und 2,4 im Sondergebiet festgesetzt. Die zulässige Bauhöhe in den Gewerbegebieten und im Sondergebiet ist auf der Grundlage einer durchschnittlichen Geländeoberkante von 35 m über NHN für das Plangebiet bestimmt. Entlang des Eisenhutwegs und am Kreisverkehr ist eine bauliche Mindesthöhe von 47 m bis 53 m über NHN (dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 12 m bis maximal 18 m) festgesetzt.

II.2 Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind

II.2.1 Fachplanerische Ziele

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Berliner Naturschutzgesetz (NatSchGBln)

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

- die biologische Vielfalt
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind (§ 1 BNatSchG).

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

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

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

Da für das Planungsgebiet des Bebauungsplans XV-58bb-1 bereits Baurecht besteht, ist bei der Kompensationsermittlung nicht der Bestand, sondern das zulässige Maß des bestehenden Baurechts durch den Bebauungsplan XV-58bb, maßgeblich. Nur die Differenz zwischen dem bestehenden und dem darüber hinaus gehenden, neu geschaffenen Planungsrecht ist auszugleichen (§ 1a Abs. 3 BauGB).

Im Vergleich zum Bebauungsplan XV-58bb ergeben sich durch den Bebauungsplan XV-58bb-1 die folgenden Änderungen:

- Festsetzung einer Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen
- Begrenzung der technischen Aufbauten auf 50 % der Dachflächen
- Festsetzung einer Mindestsubstratdicke für die Dachbegrünung von 15 cm

Die Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen erhöht die Qualität des Grünanteils im Plangebiet. Hinsichtlich der Dachflächen ist der Anteil für Solaranlagen, technische Einrichtungen und Belichtungsflächen auf höchstens 50 % der Dachflächen begrenzt und es wird zur Verbesserung der Habitateignung der begrünten Dachflächen für die Avifauna und Insekten eine durchwurzelbare Mindestsubstratdecke von 15 cm festgesetzt. Insgesamt ergibt sich gegenüber dem festgesetzten Bebauungsplan XV-58bb durch das neue Planungsrecht des Bebauungsplans XV-58bb-1 kein erhöhter Eingriffsumfang.

Unabhängig von der Bewertung der Eingriffe gemäß § 1a BauGB und dem geltenden Planungsrecht erfolgt die Bewertung des Eingriffs in gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 28 NatSchGBln sowie die Bewertung des Eingriffs in den geschützten Baumbestand.

Gesetzlich geschützte Biotope kommen im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58bb-1 nicht vor und unvermeidbare Eingriffe in den geschützten Baumbestand können durch Neupflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans kompensiert werden.

Besonderer Artenschutz

Die Vorschriften des § 44 BNatSchG erfordern eine Prüfung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden. Für die Rechtmäßigkeit eines Bebauungsplans muss sichergestellt sein, dass das in der Bauleitplanung in Aussicht genommene Vorhaben die tatbestandlichen Voraussetzungen eines der Verbote des § 44 Abs. 1 des BNatSchG der nach § 7 Abs. 2 (13 b) BNatSchG besonders geschützter Arten nicht erfüllt. Ein Eintreten der in § 44 BNatSchG verbotenen Beeinträchtigungen der besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten kann z.B. durch geeignete Schutz-, Verhinderungs- und Vorbeugemaßnahmen vermieden werden. Sofern Verbotstatbestände erfüllt sind, kann die Rechtmäßigkeit hergestellt werden, wenn eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG zugelassen werden kann. Die Prüfung der naturschutzfachlichen

Voraussetzungen zur Erteilung der Ausnahme ist dann ebenfalls Gegenstand der artenschutzrechtlichen Bewertung.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans kommen gefährdete europäische Vogelarten vor und der Nachweis der streng geschützten Zauneidechsen ist erbracht worden. Eine Betrachtung artenschutzrechtlicher Belange wurde entsprechend vorgenommen. Durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) im Landschaftspark Johannisthal kann ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote vermieden werden.

Landschaftsprogramm (LaPro)/Artenschutzprogramm Berlin

Folgende Inhalte aus dem LaPro, vom 29.07.1994, zuletzt geändert am 17.06.2016, finden Eingang in die Planung bzw. die Bewertung der Umweltwirkungen:

Naturhaushalt/Umweltschutz

Im Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als „Grün- und Freifläche“ dargestellt. Bei abweichender Nutzung gemäß Flächennutzungsplan, wie in diesem Fall zutreffend, gelten die im LaPro benannten Maßnahmen. Danach ist das Plangebiet der Kategorie „Siedlungsgebiet“ zuzuordnen. Dafür werden u.a. folgende Maßnahmen vorgesehen:

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

Das Bebauungsplangebiet XV-58bb-1 ist nicht als Vorsorgegebiet für Luftreinhaltung, Klimaschutz oder Bodenschutz gekennzeichnet und befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Biotop- und Artenschutz, Biotopverbund

Das Plangebiet ist im Programmplan Biotop- und Artenschutz als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen dargestellt. Dafür gelten u.a. die folgenden Ziele:

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

In der „Arbeitskarte Biotopverbund“ (Überlagerung von derzeitigen Kern- und Verbindungsflächen der Zielarten in Berlin 2009) ist das Plangebiet in seiner Ausprägung aus dem Jahr 2009 als Kernfläche des Biotopverbundes für die Heuschrecken (Zielart Blauflügelige Ödlandschrecke) genannt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass für das Plangebiet XV-58bb-1 bereits ein Baurecht nach dem festgesetzten Bebauungsplan XV-58bb besteht und der angrenzende Landschaftspark Johannisthal, der zum Ausgleich für Eingriffe durch die Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof geschaffen wurde, nun dauerhaft als Kernfläche für den Biotopverbund und die entsprechenden Zielarten fungiert.

Landschaftsbild

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

- Erhalt und Entwicklung markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung
- Berücksichtigung besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge
- Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturflächen (Dach- und Wandbegrünung, Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen)
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente; Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung

Erholung und Freiraumnutzung

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

- Anlage zusammenhängender Grünflächen/Parkanlagen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten (wohnungs- und siedlungsnahes Grün)
- Anlage nutzbarer privater und halböffentlicher Freiräume
- Anbindung/Verknüpfung mit übergeordneten Grünzügen und Wegen

Entsprechende Maßnahmenbündel für sonstige Siedlungsgebiete sind zu berücksichtigen.

Zur Umsetzung der Zielsetzungen des Landschaftsprogramms werden in dem Bebauungsplan textliche Festsetzungen zur GRZ-Überschreitung (Bodenschutz), zur Begrünung der Gewerbe- und Sondergebietsflächen mit Bäumen, zur Dachflächenbegrünung und zur Versickerung von Niederschlagswasser (Boden- und Grundwasserschutz) aufgenommen. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen wirken im Übergang zu angrenzenden Nutzungen raumgliedernd und stärken die Naturhaushaltsfunktionen. Eine Pflanzliste mit empfehlendem Charakter ist dem Begründungstext im Anhang beigelegt.

Baumschutzverordnung

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

Der Eingriff in den geschützten Baumbestand wurde gesondert bilanziert. Im Ergebnis der Prüfung können die Eingriffe in den geschützten Bestand von 24 Bäumen im Geltungsbereich des Bebauungsplans vollständig kompensiert werden. Dies wird durch textliche Festsetzungen zur Neupflanzung von insgesamt 56 Bäumen mit einem Mindeststammumfang von 18 cm erreicht.

Bodenschutzgesetz, Baugesetzbuch

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

Im Ergebnis der Prüfung werden textliche Festsetzungen zur Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche und zur Versickerung von Niederschlagswasser sowie die Festsetzung, Wege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bundesimmissionsschutzgesetz und seine Verordnungen

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

Die Prüfung dieser Sachverhalte erfolgte im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens. Im Ergebnis wurden zum Schutz angrenzender empfindlicher Wohnnutzungen und zur Begrenzung von Geräuschemissionen für die geplanten Gewerbe- und Sondergebiete Emissionskontingente festgesetzt. Zum Schutz zulässiger schutzbedürftiger Raumnutzungen im Gewerbe- und Sondergebiet gegen Außenlärm (Verkehrslärm) sind passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen.

Wasserhaushaltsgesetz

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

Den Zielen einer nachhaltigen Bewirtschaftung wird im Bebauungsplan durch die textliche Festsetzung zur Niederschlagsversickerung in den Baugebieten nachgekommen.

Denkmalschutzgesetz Berlin

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

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

Im unmittelbaren Umfeld befinden sich jedoch zahlreiche archäologische Fundstellen. Das Grundstück liegt unmittelbar am Teltowkanal, der auf der ehemaligen Bäche beruht. Hier ist mit dem Auftreten von archäologischen Funden zu rechnen. Im Vorfeld von baulichen Bodeneingriffen muss durch eine archäologische Prospektion geklärt werden, inwieweit das ausgewiesene Gelände von ur- und frühgeschichtlichen Funden und Befunden betroffen sein könnte, die durch eine Ausgrabung zu dokumentieren und zu bergen sei.

Umweltrelevante Fachplanungen

StEP Klima 2.0

Der Senat hat am 20. Dezember 2022 den Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (StEP Klima 2.0) beschlossen. Der StEP Klima 2.0 stellt ein informelles Planwerk für klimagerechte Stadtentwicklung dar. Er ist die konzeptionelle raumbezogene Basis für die gesamte Stadt, um das Ziel der Klimaneutralität Berlins bis 2045 zu erreichen.

Der Stadtentwicklungsplan Klima widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Aspekten des Klimas in Berlin und konzentriert sich hierbei auf fünf raumbezogene Handlungsfelder:

- Mit kurzen Wegen das Klima schützen Bestand
- Neubau blau-grün anpassen
- Grün- und Freiräume für mehr klimaoptimieren
- Synergien Stadt und Wasser erschließen
- Gegen Starkregen und Hochwasser vorsorgen

Der StEP Klima 2.0 löst den vom Senat beschlossenen StEP Klima 2011 ab und entwickelt die Inhalte des StEP Klima konkret weiter. Der Fokus liegt auf einer integrierten Betrachtung von Klimaschutz und Klimaanpassung. Er ist praxisorientiert und erläutert verschiedene Maßnahmen, um den Herausforderungen des Klimawandels begegnen zu können. Darüber hinaus umfasst er erstmals eine räumliche Kulisse, in der bauliche Entwicklung einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz leisten kann.

Das Plangebiet und seine Umgebung werden im StEP Klima 2.0 als Gunstlage für kompakte Stadtentwicklung dargestellt. Aufgrund der Einordnung als weiterer Stadtbereich mit Potenzial für Stadt- und Mobilitätsumbau werden Anpassungsmaßnahmen und klimaschützende Mobilitätskonzepte empfohlen, um neue städtebauliche Entwicklungen nachhaltig umzusetzen. Dies betrifft insbesondere den Ausbau der Fahrradinfrastruktur. In Bezug auf die blau-grüne Infrastruktur werden insbesondere Maßnahmen zur Kühlung am Tag empfohlen. Diese beinhalten u.a. die Verschattung von Flächen durch Baumpflanzungen, die Anlage von Verdunstungsflächen sowie die Begrünung von Freiflächen, Fassaden, Dächern und unterbauten Flächen wie Tiefgaragen. Durch die Festsetzungen (u.a. Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen, Versickerung von Niederschlagswasser) im Bebauungsplan XV-58bb-1 wird dem StEP Klima 2.0 entsprochen.

Lärmaktionsplan

Der vom Land Berlin zur Minderung der vom Verkehr verursachten hohen Lärmbelastungen 2013-2018 aufgestellte und nunmehr für den Zeitraum 2019-2023 fortgeschriebene Lärmaktionsplan enthält Maßnahmen zur Reduzierung der Belastungen, die durch den Verkehrslärm entstehen.

Dazu zählen die zukünftige Mobilität in neuen Stadtquartieren, ein Tempo 30 Nacht-konzept, ruhige Gebiete und städtische Ruhe- und Erholungsräume oder auch das Verhalten im Straßenverkehr.

Zur Beurteilung der Lärmsituation stehen strategische Lärmkarten zur Verfügung: Die Strategische Lärmkarte Gesamtlärmindex L_DEN (Tag-Abend-Nacht) Raster 2017 stellt für das Plangebiet einen nahezu flächendeckenden Lärmpegel bis 67 dB(A) dar. In der strategischen Lärmkarte Gesamtlärmindex L_N (Nacht) Raster 2017 liegt das Plangebiet in einem Bereich mit einem Lärmpegel von 59 bis 62 dB(A). Gemäß dem in der Handreichung enthaltenden Bewertungsschema für Lärmbelastungen nach der strategischen Lärmkarte liegt tagsüber für das gesamte und nachts für große Teile des Plangebiets eine hohe Lärmbelastung vor.

Ziel der Lärmaktionspläne ist die Verringerung der Gesamtbelastung in dem betrachteten Gebiet. Der Lärmaktionsplan trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58bb-1 keine planungsrechtlichen Festsetzungen.

II.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

II.3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

II.3.1.1 Schutzgut Mensch

Auf der Grundlage der geplanten Nutzungen im Plangebiet ist im Rahmen der Bestandserhebung für die menschliche Gesundheit zu prüfen,

- inwieweit sich von der geplanten gewerblichen und Sondergebietsnutzung ausgehende Lärmimmissionen auf empfindliche Nutzungen in der näheren Umgebung (z.B. Wohnnutzung am Akeleiweg und Eisenhutweg) nachteilig auswirken und
- ob Verkehrslärmimmissionen ausgehend von der südlich angrenzenden BAB 113 und dem Verkehrsaufkommen auf dem Eisenhutweg Schutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume (z.B. Büros, Unterrichtsräume, Übernachtungsräume von Beherbergungsstätten) in den geplanten Sonder- und Gewerbegebieten im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58bb-1 erfordern.

Geltendes Planungsrecht gemäß Bebauungsplan XV-58bb/ Vorbelastung für Gewerbelärm

Als plangegebene Vorbelastung für den Gewerbelärm sind die im Bebauungsplan XV-58bb für die östlich angrenzenden Gewerbegebiete festgesetzten immissionswirksamen flächen-bezogenen Schallleistungspegel (IFSP) zu berücksichtigen, die weiterhin rechtswirksam sind. Im Einzelnen gelten dort folgende IFSP:

Bezeichnung der Flächenquelle	IFSP	
	Tag	Nacht
	$L_{w''}$ dB(A)/m ²	$L_{w''}$ dB(A)/m ²
GE 5	59	45
GE 6	58	55
GE 7	60	59

Die Grundlage für die Beschreibung der Bestandssituation und Ableitung von Schutzmaßnahmen bildet die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan XV-58bb-1 (ALB, 2019).

Die Lärmvorbelastung des Plangebiets ist durch die benachbarten Gewerbe- und Industriegebiete erheblich vorbelastet. Die Festsetzungen von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP) der restlichen östlich angrenzenden Gewerbeflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58bb sind als plangebende Vorbelastung zu berücksichtigen. Diese behalten weiterhin ihre Rechtswirksamkeit. Die im Umfeld des Plangebiets übrigen Bebauungspläne enthalten keine expliziten Festsetzungen zu den zulässigen Geräuschemissionen. Für die von den Gewerbe- und Industriegebieten ausgehenden Geräuschemissionen südlich des Teltowkanals und östlich der Hermann-Dorner-Allee (Bebauungsplan XV-52) werden flächenbezogene Schalleistungspegel abgeschätzt (in Anlehnung an die Empfehlungen der DIN 18005-1).

Zur Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den umliegenden Nutzungen sind für die geplanten Nutzungen Emissionskontingente festgesetzt. Gleichzeitig sind für die weniger lärmsensiblen, wohnabgewandten Bereiche nach Süden und Osten hin sog. Zusatzkontingente festgesetzt, um den zukünftigen Gewerbetreibenden eine optimale und flexible Ausnutzung der Werte zu ermöglichen.

Die künftige Wohnnutzung innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-17 VE führen zu keinen betriebsbedingten Einschränkungen des geplanten Vorhabens – maßgeblich für die immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen sind die bestehenden Wohngebäude am Akeleiweg.

In der schalltechnischen Untersuchung wurde ebenfalls der Verkehrslärm betrachtet. Die bestehenden Verkehrslärmimmissionen sind ausgehend von der südlich angrenzenden BAB 113, dem Verkehrsaufkommen auf dem Eisenhutweg im Plangebiet und auch in den angrenzenden Bereichen sehr hoch. Am südlichen Rand des Plangebiets werden Beurteilungspegel des Verkehrslärms von über 70 dB(A) tags und deutlich über 60 dB(A) nachts erreicht. Damit sind die rechtlich anerkannten Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung überschritten. Maßnahmen für schutzbedürftige Räume (z.B. Büros, Unterrichtsräume, Übernachtungsräume von Beherbergungsstätten) werden somit in den geplanten Sonder- und Gewerbegebieten erforderlich.

Erholungsnutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58bb-1 liegt zwischen der BAB 113 und dem Eisenhutweg. Nördlich des Eisenhutwegs befindet sich ein Wohngebiet, westlich grenzen Brachflächen an, auf denen ein Wohnquartier entsteht (9-17 VE) und östlich befindet sich ein von Büronutzungen dominiertes Gewerbegebiet.

Die vorhandene und zukünftige Bedeutung des Plangebiets bezüglich der Erholungsfunktion ist einzuschätzen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58bb-1 hat weder im Bestand noch in der Planung einer Bedeutung für die Erholungsfunktion. Informell werden die brachliegenden Flächen zum Hunderauslauf genutzt. Mit dem Landschaftspark Johannisthal steht eine große öffentliche Grünfläche in näherer Umgebung als Naherholungsfläche zur Verfügung.

II.3.1.2 Schutzgüter Kultur und sonstige Sachgüter

Gemäß Abfrage in der Denkmaldatenbank Berlin sind keine eingetragenen Bau-, Boden-, Gartendenkmale oder Denkmalbereiche innerhalb oder direkt angrenzend an den Geltungsbereich zu verzeichnen. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich jedoch zahlreiche archäologische Fundstellen. Das Grundstück liegt unmittelbar am Teltowkanal, der auf der ehemaligen Bäke beruht. Hier ist mit dem Auftreten von archäologischen Funden zu rechnen. Im Vorfeld von baulichen Bodeneingriffen muss durch eine archäologische Prospektion geklärt werden, inwieweit das ausgewiesene Gelände von ur- und frühgeschichtlichen Funden und Befunden betroffen sein könnte, die durch eine Ausgrabung zu dokumentieren und zu bergen sei.

II.3.1.3 Schutzgut Fläche

Gemäß der UVP-Änderungsrichtlinie und der damit verbundenen BauGB-Novelle aus dem Jahr 2017 ist das Schutzgut Fläche Bestandteil der Umweltprüfung. Dem Flächenverbrauch, d.h. dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, kommt damit eine besondere Bedeutung zu.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan XV-58bb ist eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Gemäß § 19 BauNVO können inklusive der Nebenanlagen maximal 80 % der Fläche überbaut und versiegelt werden. Dies entspricht einer Fläche von etwa 1,98 ha.

II.3.1.4 Schutzgüter Boden und Altlasten

Geomorphologisch liegt der Untersuchungsraum in einer nacheiszeitlichen Abflussrinne des Berlin-Warschauer-Urstromtales am Rande der Teltow-Hochfläche. Das Relief des Untersuchungsgebiets (UG) ist mit einer durchschnittlichen Höhenlage von 34,00 - 35,00 m ü. NHN (Normalhöhenull) nahezu eben.

Im Umweltatlas Berlin werden die Böden im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgehend von einer unbebauten, unversiegelten Fläche (ehemalige Schäferwiesen) als naturnahe Gley- und Niedermoorböden eingestuft. Die Puffer- und Filterfunktion dieser Böden ist ebenso wie ihre Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt hoch. Dadurch erlangen solche Böden eine insgesamt hohe Leistungsfähigkeit bei der Erfüllung der natürlichen Bodenfunktionen. Für die Böden im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58bb-1 ist jedoch zu beachten, dass diese Leistungsfähigkeit durch einen weitgehenden Vererdungsprozess eingeschränkt ist und der rechtskräftige Bebauungsplan XV-58bb bereits eine umfangreiche Versiegelung ermöglicht.

Altlasten

Nach Auskunft der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, die als Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung und Beteiligung sonstiger öffentlicher Belange in dem Jahr 2015 eingegangen ist, liegen keine Hinweise über schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten vor. Einträge im Berliner Bodenbelastungskataster (BKK) sind ebenfalls nicht vorhanden.

Laut eingegangener Stellungnahme des Bezirksamtes Treptow-Köpenick, Fachbereich Umweltschutz, kann nach bisherigem Kenntnisstand nicht sicher ausgeschlossen werden, dass zumindest der nordwestliche Teil des Plangebiets von schwach schadstoffbelastetem Grundwasser (Schadstoff Meco-Dichlorprop – DDA) angeströmt wird. Diese Grundwasserverunreinigung sei auf einen Schadstoffeintrag im weiteren Umfeld (nordwestlich des Plangebiets) zurückzuführen. Bei Eingriffen in das Grundwasser, z.B. im Zuge von Bauwasserhaltungsmaßnahmen, kann es daher zur Förderung von belastetem Grundwasser kommen.

II.3.1.5 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden.

Angaben zu den Grundwasserverhältnissen im Plangebiet liefert der Umweltatlas Berlin. Gemäß Karte 2.12 (Grundwassergleichen 2018) ist von einem Grundwasserstand von 32,5 m ü. NHN im Plangebiet auszugehen. Der zu erwartende höchste Grundwasserstand (zeHGW) liegt gemäß Karte 2.19 (Stand 2018) in etwa bei 33,5 m ü. NHN.

Der Grundwasser-Flurabstand beträgt gemäß Umweltatlas (Karte 02.07, Ausgabe 2010) 1,5 bis 2,0 m. In leichten Geländesenken beträgt der Grundwasser-Flurabstand auch 1,0 bis 1,5 m.

Geltendes Planungsrecht gemäß Bebauungsplan XV- 58bb

Die geltenden grundwasserwirksamen Festsetzungen des Bebauungsplans XV-58bb umfassen die Versickerung von Niederschlägen innerhalb des Geltungsbereichs sowie die Ausführung von Wegen in wasserdurchlässigem Aufbau. Darüber hinaus wurde gemäß textlicher Festsetzung eine extensive Dachbegrünung festgesetzt (ausgenommen technische Einrichtungen und Belichtungsflächen). Im Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde für die Eingriffs- und Ausgleichsbewertung ein Begrünungsanteil von mindestens 30 % der Dachflächen angenommen.

II.3.1.6 Schutzgüter Klima und Luft

In der Klimaanalysekarte 2015 (Umweltatlas Berlin, Karte 04.10) wird das Plangebiet noch als Grünfläche eingeordnet, die kleinräumig Anteile mit überdurchschnittlich hohem Kaltluftvolumenstrom besitzt. Die Kaltlufteinwirkbereiche befinden sich im Bereich der direkt angrenzenden Verkehrs-, Siedlungs- und Gewerbeflächen. Dementsprechend erfolgt in der Karte Planungshinweise Stadtklima (ebd., 04.11.1) die Einstufung als Grün-/Freifläche von höchster Schutzwürdigkeit. Diese Flächen stellen besonders

wichtige klimaökologische Ausgleichsräume für die gegenwärtige Siedlungsstruktur dar.

Geltendes Planungsrecht gemäß Bebauungsplan XV-58bb

Da der rechtskräftige Bebauungsplan XV-58bb bereits eine Entwicklung von Sonder- und Gewerbegebieten vorsieht, ist planungsrechtlich von einem Siedlungsraum mit weniger günstigen bis ungünstigen thermischen Eigenschaften auszugehen. Zur Minderung dieser Eigenschaften wurden im Bebauungsplan XV-58bb Fassaden- und Dachbegrünungen sowie Baumpflanzungen festgesetzt.

II.3.1.7 Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Pflanzen

Aktuell liegt das Planungsgebiet brach und weist eine heterogene Biotopstruktur auf. Es sind unterschiedlich ausgeprägte Ruderalfluren der trockenen bis frischen Standorte vorhanden. Diese sind mit großflächigen neophytischen Brombeerbeständen (*Rubus armeniacus*) und einzelne Gehölzgruppen durchsetzt. Vereinzelt sind kleinste Landröhrichtinseln eingestreut. Weiterhin kommen Saumbiotope und ein unbefestigter Fußweg vor.

Das Gebiet weist nur einen geringen Baumbestand auf, der im Jahr 2019 erfasst wurde und sich aus Pappeln, Robinien und Weiden zusammensetzt. Von aktuell 43 kartierten Einzelbäumen sind 24 Bäume durch die Baumschutzverordnung Berlin geschützt. Gesetzlich geschützte Biotope sind nicht vorhanden. Eine Erfassung des Vorkommens von gesetzlich geschützten Biotopen auf zukünftigen Bauflächen im gesamten Entwicklungsbereich Berlin-Johannisthal/Adlershof erfolgte im Jahr 2017 im Rahmen des Projektes „Temporär begrünte Flächen“. Diese Erfassung ergab für den Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58bb-1 keine Nachweise. Ergänzend wurde die Fläche im Jahr 2019 nochmals begangen. Hierbei hat sich bestätigt, dass die vorhandenen trockenen Ruderalfluren nicht als Trockenrasenbiotope gemäß der Berliner Biotopliste einzustufen sind.

Geltendes Planungsrecht gemäß Bebauungsplan XV-58bb

Maßgeblich für die Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft ist das geltende Planungsrecht des rechtskräftigen Bebauungsplans XV-58bb.

Gemäß geltendem Planungsrecht ergeben sich aus den textlichen Festsetzungen und den für die Nutzungstypen Gewerbe- und Sondergebiet mit einer GRZ von 0,6 getroffenen Annahmen für die Eingriffsbewertung (vgl. Grundlagen der Ökologischen Eingriffs-/Ausgleichsbewertung, bgmr 2005) die folgenden Biotop- und Nutzungsstrukturen und Flächenanteile:

42 % Gebäude ohne Dachbegrünung mit Versickerung

18 % Gebäude mit Dachbegrünung

18 % Nebenanlagen, vollversiegelte Flächen mit Vor-Ort-Versickerung

2 % Nebenanlagen, Wege, teilversiegelt mit Versickerung

10 % nicht überbaubare Grundstücksfläche, artenarmer Parkrasen

5 % nicht überbaubare Grundstücksfläche, heimischer Gehölzbestand

3 % nicht überbaubare Grundstücksfläche, Bodendecker

2 % nicht überbaubare Grundstücksfläche, teilversiegelte Wege- und Aufenthaltsflächen.

Tiere

Die tierökologischen Erfassungen umfassten Artengruppen mit europäisch und national geschützten Arten, für die im Geltungsbereich geeignete Lebensraumstrukturen vorhanden sind. Für die europäischen Vogelarten nach Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie sowie die vorkommenden Arten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie wurde entsprechend den gesetzlichen Regelungen eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG vorgenommen.

Als Grundlage der Beurteilung von Auswirkungen auf den gesetzlichen Artenschutz wurde in den Jahren 2017 und 2018 Kartierungen in dem Plangebiet des Bebauungsplans XV-58bb-1 vorgenommen (CS Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH 2018). Diese beinhaltet eine flächendeckende Erfassung aller Vogelarten (Brut- und Gastvögel), Reptilienvorkommen (Zauneidechsen) sowie eine Kartierung der Tagfalter und Heuschrecken.

Brutvögel

Bei der Erfassung der Brutvögel fand die Revierkartierungsmethode (vgl. Südbeck et al. 2005) Anwendung. Insgesamt wurden vier flächendeckende Begehungen durchgeführt. Eine Begehung fand im Juni 2017 und drei Begehungen von April bis Juni 2018 statt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets XV-58bb-1 wurden insgesamt 11 Arten als Brutvögel nachgewiesen. Weitere sechs Arten wurden als Nahrungsgäste festgestellt.

Unter den nachgewiesenen Brutvögeln befinden sich keine Arten, die nach der Roten Liste Berlins als gefährdet gelten.

Als Art des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie kommt der Neuntöter (*Lanius collurio*) mit einem Brutpaar (BP) vor. Weitere für die artenschutzrechtliche Bewertung relevante Arten (Arten mit rückgängigen Bestandstrends und Arten, die wiederkehrend spezifische Niststätten wie Baumhöhlen nutzen) sind der Sumpfrohrsänger (2 BP) und trotz ihres verbreiteten Vorkommens die Kohlmeise als Höhlenbrüter. Die übrigen ebenfalls häufig vorkommenden Arten, wie Amsel, Dorngrasmücke, Geldspötter, Rotkehlchen und Stieglitz, nutzen wechselnde Niststätten.

Wertgebende Habitatstrukturen waren zum Zeitpunkt der Kartierungen in den Jahren 2017/18 die dichten Hochstaudenfluren mit Brombeergebüschen (Neuntöter) und kleinen Landschilfinselfen (Sumpfrohrsänger).

Reptilien

Die Kartierungen zur Reptilienfauna konzentrierten sich auf den Nachweis möglicher Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*).

Zur Erfassung fanden sieben Begehungen (vier Begehungen von Juni bis September 2017, drei Begehungen im April 2018) bei günstigen sonnigen und warmen Witterungsbedingungen statt.

Im Ergebnis konnten im Geltungsbereich sechs Nachweise von Zauneidechsen erbracht werden. Dabei handelt es sich um drei adulte/subadulte und drei juvenile Tiere. Nachweise gelangen meist an den Böschungsbereichen am Eisenhutweg.

Da davon auszugehen ist, dass jeweils nur ein kleiner Teil der Zauneidechsenpopulation bei den Begehungen erfasst wird, weist gemäß dem Fachgutachter die untersuchte Fläche eine mögliche kleine Populationsstruktur von etwa 10 bis 20 adulten und subadulten Tieren auf. Die Habitatqualität des Plangebiets für die Zauneidechsenvorkommen wird als gut bis mittel eingeschätzt. Beeinträchtigungen sind durch Isolation des Plangebiets (Straßen, Autobahnbau und Bebauung angrenzender Flächen) sowie eine vermutet hohe Zahl an Prädatoren und Störungen durch Hunde und Katzen vorhanden.

Tagfalter und Heuschrecken

An jeweils vier Begehungstagen wurden die Tagfaltervorkommen (von Juni bis August 2017) und Heuschreckenvorkommen (von Juli bis August 2017) erfasst.

Im Untersuchungsgebiet konnten 14 Tagfalterarten nachgewiesen werden. Die Mehrheit sind mesophile Arten oder Ubiquisten. Hervorzuheben sind jedoch fünf Arten mit besonderem naturschutzfachlichem Wert, die national nach der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchVO) geschützt sind. Das sind der Hauhechel-Bläuling, der Violette Feuerfalter, der Kleine Feuerfalter, der Braune Feuerfalter und das Kleine Wiesenvögelchen. Sie benötigen Pflanzenarten wie Hornklee oder Wicken (Hauhechel-Bläuling), Ampfer-Arten (Feuerfalter) und Gräser (Kleines Wiesenvögelchen), insgesamt also eher trockene, lückige Gras- und Staudenfluren zur Nahrungssuche.

Von den 12 nachgewiesenen Heuschreckenarten ist die gemäß BArtSchVO geschützte Blauflügelige Ödlandschrecke hervorzuheben, die ebenfalls auf trockene Standorte mit lückiger Magerrasen- und Halbtrockenrasenvegetation angewiesen ist. Bei den übrigen Heuschreckenarten handelt es sich um häufig vorkommende mesophile Arten (Grashüpfer und Schrecken).

Bedeutung des Plangebiets für den Biotopverbund

Im LaPro Berlin wird die Fläche südlich des Eisenhutwegs und damit auch der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58bb-1 als derzeitige Kernfläche für die Blauflügelige Ödlandschrecke angegeben. Die aktuellen Kartierungen mit den nachgewiesenen Vorkommen bestätigen diese Einstufung. Als Hauptbereich sowie als langfristig zu erhaltendes und zu schützendes Kerngebiet wird jedoch der nahe gelegene Landschaftspark Johannisthal angegeben.

Insgesamt geht aus den Darstellungen des LaPro hervor, dass die Zielarten des Biotopverbundes ihre Schwerpunktverkommen in den optimierten Lebensräumen des

Landschafts-parks haben, der mit seinen etwa 64 ha Fläche auch eine ausreichende Größe für diese Arten bietet.

Für das Plangebiet gilt es zu berücksichtigen, dass bereits seit längerem Baurecht durch den festgesetzten Bebauungsplan XV-58bb besteht und sich die Kernfläche des Biotopverbundes im angrenzenden Landschaftspark befindet, der zum Ausgleich für die gesamte Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof geschaffen wurde.

Artenschutzprüfung

Die Ergebnisse der faunistischen Kartierungen zeigen auf, dass für die vorkommenden europäisch geschützten Brutvogelarten und die Zauneidechse die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung auf Grundlage von § 45 Abs. 5 BNatSchG durchzuführen ist.

Für die national geschützten Tagfalter- und Heuschreckenarten werden mögliche Beeinträchtigungen auf der hier betrachteten Ebene des Bebauungsplans separat entsprechend der Eingriffsregelung bewertet. Über die Vermeidung oder den Ausgleich für zu erwartende Eingriffe kann in diesem Fall in der Abwägung entschieden werden. Gemäß § 1a BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder – wie im hier vorliegenden Fall – zulässig waren.

II.3.1.8 Schutzgut Landschaft

Im Bestand stellt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans als schmale verbliebene Restfläche des ehemals großen offenen Landschaftsraumes der Schöferwiesen am Teltowkanal dar. Der Kanal selbst ist seit dem Bau der BAB 113 in Dammlage nicht mehr wahrnehmbar. Auch im Norden des Plangebiets wird der Raum durch eine Verkehrsstraße, den Eisenhutweg, begrenzt. Die baulichen Aktivitäten östlich des Geltungsbereiches zeigen die Transformation des gesamten Raumes in ein gewerblich geprägtes Siedlungsgebiet bereits auf.

Geltendes Planungsrecht gemäß Bebauungsplan XV-58bb

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans ermöglichen bereits die Entwicklung von Gewerbe- und Sondergebietsnutzungen (großflächiger Einzelhandel und Freizeiteinrichtungen), so dass nach gegenwärtigem Planungsrecht von einem durchweg gewerblich geprägten Stadtbild an der BAB 113 auszugehen ist.

II.4 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe der rechtskräftige Bebauungsplan des XV-58bb mit der festgesetzten Gewerbe- und Sondergebietsnutzung (großflächiger Einzelhandel und Freizeiteinrichtungen) bestehen.

Wie jedoch bereits einleitend im Umweltbericht beschrieben, wird eine Überplanung erforderlich, weil sich die gesetzlichen Rahmenbedingungen für die Entwicklung von Einzelhandelsflächen geändert haben. Absolute baugebietsbezogene, vorhabenunabhängige Kontingentierungen der Einzelhandelsflächen sind nunmehr unzulässig. Zudem haben sich die Entwicklungsabsichten für das verkleinerte Plangebiet analog des gesamtstädtisch angespannten Wohn- und Gewerbeflächenmarktes dahingehend verändert, dass hochwertige gewerbliche Nutzungen in Anlehnung an das Forschungsprofil des Entwicklungsgebiets Berlin-Johannisthal/Adlershof vorrangig zu entwickeln sind. Auch wird von einer flächen- und verkehrsintensiven Nutzung im Sondergebiet abgesehen (Fachmarktstandort und Freizeitnutzungen), stattdessen soll durch die Zweckbestimmung Nahversorgung, Freizeitanlagen und Dienstleistung die Versorgung der ansässigen Wohn- und Arbeitsbevölkerung sichergestellt werden.

II.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

II.5.1 Schutzgut Mensch

Im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan stehen bezüglich des Schutzgutes Mensch Fragen des Wohlbefindens und der Gesundheit im Vordergrund. Gegenstand der Prognose sind die möglichen Beeinträchtigungen des bestehenden Wohngebiets am Akeleiweg und des geplanten Wohngebiets im Westen (vorhabenbezogener Bebauungsplan 9-17 VE) durch Lärmemissionen, ausgehend von der Gewerbe- und Sondergebietsnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58bb-1. Weiterhin werden die Auswirkungen der hohen Verkehrslärmbelastungen von der BAB 113 und dem Eisenhutweg auf schutzbedürftige Räume in den Gewerbegebieten GE1 und GE2 sowie im Sondergebiet eingeschätzt und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Lärmbelastungen vorgesehen.

Gewerbelärm/ Geräuschkontingentierung

Im Ergebnis der durchgeführten schalltechnischen Berechnungen kann die schutzbedürftige Nachbarschaft (siehe oben) aufgrund der hohen Lärmvorbelastungen (vgl. Kap. 1.3.1) nur durch Kontingentierungen der Geräuschemissionen in den Gewerbegebieten und im Sondergebiet vor schädlichen Lärmbelastungen geschützt werden.

Im Gewerbegebiet GE1 sind tagsüber Geräuschabstrahlungen von 58 dB(A) und nachts von 39 dB(A) je Quadratmeter Grundstücksfläche möglich. Im Gewerbegebiet GE2 wurden mit 60 dB(A) tagsüber und 41 dB(A) nachts geringfügig höhere Geräuschkontingente ermittelt. Im Sondergebiet liegen die Emissionskontingente tags bei 64 dB(A) und nachts bei 49 dB(A). Nachts ergeben sich aufgrund der westlich und nördlich angrenzenden schutzbedürftigen Nachbarschaft erhebliche Begrenzungen hinsichtlich der Geräuschabstrahlung. Mit den ermittelten Emissionskontingenten nachts zwischen 39 und 49 dB(A) je Quadratmeter Grundstücksfläche sind gewerbliche Aktivitäten auf geschlossene Räume beschränkt, was jedoch mit der vorgesehenen Art der gewerblichen Nutzung (hochwertige gewerbliche Nutzungen in Anlehnung an das Forschungsprofil des Entwicklungsgebiets) vereinbar ist. Die Einzelhandelsnutzung im Sondergebiet ist tagsüber von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr ohne weiteres möglich.

Gemäß schalltechnischer Untersuchung (ALB, 2019) können die Immissionskontingente an den meisten Immissionsorten nicht ausgeschöpft werden. Da die Emissionskontingente darauf abzielen, an den jeweils empfindlichsten Umgebungsnutzungen die dortigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht zu überschreiten, ergeben sich für Umgebungsbereiche mit weniger empfindlichen Nutzungen Optionen einer richtungsbezogenen Festlegung von Zusatzkontingenten. Diese wurden in der schalltechnischen Untersuchung für die Richtungssektoren D (Nordosten) und F (Süden) festgelegt. Für den Richtungssektor E (Osten), welches die verbleibenden Gewerbeflächen des Bebauungsplans XV-58bb einschließt und Richtungssektor G (West-Nordwest), welches das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-17 VE und die Wohnbauflächen am Akeleiweg einschließt, werden wegen des dort hohen Schutzanspruches und der Vorbelastungen weder tags noch nachts Zusatzkontingente vergeben. In Richtung der Bundesautobahn BAB 113 werden mit dem Richtungssektor F die höchsten Zusatzkontingente vergeben.

Zusammenfassend werden in den textlichen Festsetzungen 3 und 13 folgende Emissions- und Zusatzkontingente im Bebauungsplan XV-58bb-1 festgesetzt:

Fläche	Emissionskontingente Tag und Nacht in dB			
	Tag	Nacht		
	L _{ek} dB(A)/m²	L _{ek} dB(A)/m²		
GE1	58	39		
GE2	60	41		
SO	64	49		
Mögliche Zusatzkontingente in dB und Richtungssektoren (Bezugspunkt im System ETRS 89/UTM E: 33398743; N: 5809826)				
Richtungssektor	Anfang	Ende	L _{ek, zus} Tag dB(A)/m²	L _{ek, zus} Nacht dB(A)/m²
D (Nordost)	39 Grad	93 Grad	3	4
E (Ost)	93 Grad	117 Grad	0	0
F (Süd)	117 Grad	277 Grad	4	6
G (West-Nordwest)	277 Grad	39 Grad	0	0

Verkehrslärm/Passive Schallschutzmaßnahmen

Im Ergebnis der Verkehrslärmuntersuchung müssen zur Einhaltung der DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1 Mindestanforderungen“ für schutzbedürftige Räume in den Sonder- und Gewerbegebieten passive Lärmschutzmaßnahmen durchgeführt werden. Der Verkehrslärm ist für das Vorhaben die maßgebliche Lärmquelle, da dieser am südlichen Rand der überbaubaren Grundstücksflächen die Schwelle der Gesundheitsgefährdung überschreitet. Da eine Prüfung im Genehmigungsverfahren erfolgt, sind Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplans nicht erforderlich. Es ist damit zu rechnen, dass Maßnahmen zum Lärmschutz umgesetzt werden müssen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von

- 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten
- 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen
- 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen

nicht überschritten wird.

Da im Gewerbegebiet Wohnungen nur ausnahmsweise und nur für einen bestimmten Personenkreis zulässig und im Sondergebiet ausgeschlossen sind, werden weitere Festsetzungen zur Grundrissregelung, zu besonderen Fensterkonstruktionen und zu Außenwohnbereichen als nicht erforderlich angesehen.

Die geplanten Gebäudekörper mit einer festgesetzten Bauhöhe von bis zu 57 m über NHN können dazu beitragen, dass für die schutzbedürftigen Wohngebäude im Umfeld des Geltungsbereichs mit positiven Schallschutzeffekten durch eine Schallabschirmung der Gebäude zur Stadtautobahn zu rechnen ist, die zum Schutz der Wohnbebauung am Eisenhutweg erwünscht sind.

Erholungsnutzung

Sowohl im festgesetzten Bebauungsplan XV-58bb als auch im Bebauungsplan XV-58bb-1 werden ausschließlich Gewerbe- und Sondergebiete ausgewiesen. Wohnflächenausweisungen, aus denen sich ein Bedarf an öffentlichem Grün ergeben könnte, oder Festsetzungen von öffentlichen Grünflächen selbst sind nicht Gegenstand der Gebietsentwicklung.

Nachteilige Auswirkungen auf die Erholungsnutzung sind mit den Festsetzungen des Bebauungsplans XV-58bb-1 nicht verbunden.

II.5.2 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

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

Im unmittelbaren Umfeld befinden sich jedoch zahlreiche archäologische Fundstellen. Das Grundstück liegt unmittelbar am Teltowkanal, der auf der ehemaligen Bäke beruht. Hier ist mit dem Auftreten von archäologischen Funden zu rechnen. Im Vorfeld von baulichen Bodeneingriffen muss durch eine archäologische Prospektion geklärt werden, inwieweit das ausgewiesene Gelände von ur- und frühgeschichtlichen Funden und Befunden betroffen sein könnte, die durch eine Ausgrabung zu dokumentieren und zu bergen sei. Alle Bodeneingriffe sind mit der archäologischen Bodendenkmalpflege des LDA Berlin abzustimmen.

II.5.3 Schutzgut Fläche

Da der Bebauungsplan XV-58bb-1 weder Neuausweisungen von Bauflächen vornimmt noch das Maß der baulichen Nutzung gegenüber dem festgesetzten Bebauungsplan XV-58bb erhöht, sondern Änderungen der Art der baulichen Nutzung zum

Inhalt hat, ist mit seinen Festsetzungen keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme verbunden.

Zusätzliche Bodenversiegelungen (vgl. Schutzgut Boden) finden nicht statt. Zusätzlicher Flächenbedarf für externe Ausgleichsmaßnahmen aufgrund von Eingriffen in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung) besteht ebenfalls nicht.

II.5.4 Schutzgüter Boden und Altlasten

Boden/Versiegelungszunahme

Bezogen auf das Schutzgut Boden wird ermittelt inwieweit das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Versiegelung durch die geplante Nutzung überschritten wird und ob Abweichungen von den „Ökostandards“ im Entwicklungsgebiet Berlin-Johannisthal/Adlershof geplant sind.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan XV-58bb ist einheitlich eine GRZ von 0,6 ohne Begrenzung der Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen festgesetzt. Damit können maximal 80 % der Fläche überbaut und versiegelt werden. Innerhalb des 2,48 ha großen Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV-58bb-1 umfasst dies eine Fläche von etwa 1,98 ha.

Im festgesetzten Bebauungsplan XV-58bb-1 ist ebenfalls einheitlich eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Eine Begrenzung der Überschreitung wird nicht vorgesehen, so dass nach § 19 Abs. 4 BauNVO auch hier maximal 80 % der Fläche überbaut und versiegelt werden kann.

Da die dienende Ökostandard-Festsetzung zum Bau von Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau ebenfalls erhalten bleibt, ergibt sich gegenüber dem geltenden Planungsrecht insgesamt keine Veränderung. Der Bebauungsplan XV-58bb-1 führt ausgehend vom geltenden Planungsrecht bezogen auf das Schutzgut Boden zu keinen zusätzlichen Eingriffen.

Altlasten

Nach wie vor liegen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58bb-1 keine eindeutigen Hinweise über schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten vor. Der Hinweis des Bezirksamtes Treptow-Köpenick, Fachbereich Umweltschutz, zu schwach schadstoffbelastetem Grundwasser ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

II.5.5 Schutzgut Wasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58bb-1 liegt außerhalb des Wasserschutzgebiets. Die Schutzzone des Wasserwerks Johannisthal-Altglienicke beginnt nördlich des Eisenhutwegs.

Oberflächengewässer sind vom Vorhaben nicht betroffen und erhebliche Beeinträchtigungen im Boden-Wasser- bzw. Grundwasserhaushalt werden analog zum festgesetzten Bebauungsplan XV-58bb durch die Festsetzung zur Vor-Ort-Versickerung der Niederschläge vermieden.

Das vorliegende Fachgutachten zur Versickerung (vgl. Kap.II.8.1) bestätigt die Möglichkeit der vollständigen Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser. Diese kann mit zwei Ausnahmen über einfache Muldenversickerungsanlagen erfolgen. Für zwei Teilflächen wäre aufgrund des begrenzten Platzangebotes eine Mulden-Rigolen-Versickerung vorzusehen. Für die Einhaltung des geforderten Flurabstandes von 1,0 m zwischen Versickerungsanlage (Muldensohle) und dem mittleren höchsten Grundwasserstand (33,00 m NHN) darf in den Versickerungsbereichen bei einer Mulden-Rigolen-Versickerung die geplante Geländeoberkante nicht unter 35,50 m NHN liegen. Bei Flächen- oder einfacher Muldenversickerung kann die Oberkante entsprechend niedriger liegen. Der mittlere höchste Grundwasserstand wurde im Fachgutachten aus dem mittleren höchsten Grundwasserwert (33,50 m NHN) und dem gemessenen Grundwasserstand von 32,50 m NHN) rechnerisch ermittelt (Grundwasserwerte vgl. Kap. II.3.1.5). Ein Überflutungsnachweis kann erst nach konkreter Planung im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsverfahren erbracht werden, wenn zumindest die Gebäudegrundflächen, die Art der Bebauung, die Lage und Abmessungen von Tiefgaragen o.ä. bekannt sind.

II.5.6 Schutzgüter Klima und Luft/Klimawandel

Im Vergleich zum geltenden Planungsrecht ergeben sich keine grundlegenden Veränderungen hinsichtlich der Klimafunktionen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan XV-58bb sieht bereits die Entwicklung der Freifläche zum Sonder- und Gewerbegebiet vor. Planungsrechtlich ist also bereits von einem Siedlungsraum mit weniger günstigen bis ungünstigen thermischen Eigenschaften auszugehen. Zur Minderung der damit verbundenen negativen stadtklimatischen Auswirkungen sind im Bebauungsplan XV-58bb-1 weiterhin eine Dachflächenbegrünung (mind. 50 % der Dachflächen), eine Fassadenbegrünung (fensterlose Fassaden ab 100 m²), die vollständige Vor-Ort-Versickerung von Niederschlägen sowie Pflanzvorgaben, u.a. für die nicht überbaubare Grundstücksfläche (Baumpflanzungen mit einem Mindeststammumfang von 18 cm), festgesetzt.

Als klimawirksame Festsetzung hinzu kommt die Neu-Festsetzung einer im Westen des Plangebiets befindlichen 800 m² großen Teilfläche mit Pflanzbindung (Anlage einer Wiesenfläche mit Baumpflanzungen).

Weiterhin wurde der zwingende Mindestanteil der Dachbegrünung auf 50 % der Dachflächen erhöht. Sollten Dachflächen jedoch nicht anteilig für Dachterrassen, technische Einrichtungen und Belichtungsflächen genutzt werden, sind diese vollständig zu begrünen.

Insgesamt ist somit davon auszugehen, dass der Bebauungsplan keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima/Luft vorbereitet.

Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Prinzipiell ist bei Siedlungsräumen mit bereits im Bestand weniger günstigen bis ungünstigen thermischen Eigenschaften von einer erhöhten Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auszugehen.

Im vorliegenden Fall wirken die Festsetzungen zur Minderung der Versiegelung, zur Dachflächen- und Fassadenbegrünung, zur Vor-Ort-Versickerung von Niederschlägen und zu Baumpflanzungen sowie die Ausweisung einer Fläche mit Bindung für Bepflanzung (Wiesenentwicklung und Baumpflanzungen) stadtklimatisch entlastend. Damit können die Folgen des Klimawandels in einem begrenzten Rahmen abgemildert und die Resilienz des Siedlungsgebiets graduell gestärkt wll.5.7 Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Pflanzen

Bezogen auf das Schutzgut Pflanzen werden zunächst ausgehend vom geltenden Planungsrecht des Bebauungsplans XV-58bb die Auswirkungen auf die Biotopstruktur beurteilt. Des Weiteren erfolgt eine spezielle Beurteilung bezüglich der Auswirkungen auf geschützte Bäume gemäß Berliner Baumschutzverordnung. Die Ergebnisse der naturschutzrechtlichen Eingriffsbeurteilung gemäß § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a BauGB werden im Kap. 2.5. dargelegt.

Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 28 NatSchG Bln sind nicht zu beurteilen, da diese im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58bb-1 nicht vorkommen.

Biotopstruktur

Im Vergleich vom bestehenden zum neu zu schaffenden Planungsrecht bleibt der Versiegelungsgrad von 80 % der Fläche bestehen. Allerdings ist nun die zusammenhängende Fläche mit Pflanzbindungen mit einer Größe von 800 m² am westlichen Rand des Geltungsbereichs hervorzuheben. Hier sollen eine Wiesenfläche angelegt und weitere Baumpflanzungen vorgenommen werden.

Die übrigen grünordnerischen Festsetzungen mit Auswirkungen auf die Biotopstruktur (Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung) bleiben ebenso wie die als Empfehlung beigefügte Pflanzliste erhalten. Die Dachflächenbegrünung wird durch die Erhöhung des Mindestanteils der zu begrünenden Dachflächen auf 50% und die Festsetzung einer durchwurzelbaren Mindestsubstratdicke von 15 cm in ihrer ökologischen Wirkung verbessert.

Geschützte Bäume gemäß Baumschutzverordnung Berlin (BaumSchVO)

Die Auswirkungen auf den geschützten Baumbestand wurden unabhängig von der Bewertung und Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft auf der Basis der Baumschutzverordnung Berlin ausgehend vom aktuellen Bestand beurteilt.

Im Ergebnis der im Jahr 2019 durchgeführten Baumkartierung fallen 24 von 43 erfassten Bäumen unter den Schutz der Baumschutzverordnung (BaumSchVO) Berlin. Dabei handelt es sich um je acht meist mehrstämmige Robinien, Weiden oder Pappeln. Davon ist eine Robinie abgängig und nicht ersatzpflichtig sowie zehn Bäume in ihrer Vitalität eingeschränkt. Hierfür können gemäß BaumSchVO Berlin Ersatzpflanzungen mit einem Stammumfang (STU) von 14-16 cm statt 18-20 cm vorgenommen werden.

Es ergibt sich ein Ersatzpflanzungsbedarf von 25 Bäumen mit einem STU von mind. 14 cm und 31 Bäumen mit einem STU von mind. 18 cm. Insgesamt sind 56 Bäume neu zu pflanzen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans steht folgendes Ersatzpflanzungspotenzial zur Verfügung:

Teilfläche	Größe	Berechnungsgrundlage	Anzahl der Baumneupflanzungen
GE 1 und GE 2 ohne Teilfläche mit Pflanzbindung	19.250 m ²	1 Baum pro 500 m ² Grundstücksfläche	39 Stück
GE Teilfläche mit Pflanzbindung	800 m ²	1 Baum pro 100 m ² Grundstücksfläche	8 Stück
SO	4.300 m ²	1 Baum pro 500 m ² Grundstücksfläche	9 Stück
			56 Stück

Um ein einheitliches Pflanzbild zu erzeugen und die ökologische Qualität der Pflanzungen zu erhöhen, ist für sämtliche 56 Bäume einheitlich die höhere Pflanzqualität mit einem Mindest-Stammumfang von mind. 18 cm festgesetzt.

Tiere

Die Betrachtungen zum Schutzgut Tiere setzen den Fokus auf die im Bebauungsplanverfahren durchzuführende spezielle Artenschutzprüfung für europäisch geschützte Tierarten. Ergänzend werden die Auswirkungen des Bebauungsplans auf national geschützt Arten, insbesondere von vorkommenden Zielarten des Biotopverbundes, betrachtet.

Darüber hinaus wurde generell darauf geachtet, die Festsetzungen des Bebauungsplans auch im Sinne des Schutzgutes Tiere zu wählen. So dienen die Festsetzungen zu den Baumpflanzungen, insbesondere zur erhöhten Pflanzqualität sowie zur extensiven

Dachbegrünung (mindestens 50 % der Dachfläche), der Schaffung von Lebensraum für die Tierwelt.

Auch die Empfehlung zur Pflanzung von gebietsheimischen Baum- und Straucharten sowie zur Verwendung von artenreichen regional zertifizierten Ansaatmischungen in der Fläche mit Bindung für Bepflanzung (textliche Festsetzungen Nr. 16-18) dient diesem Ziel. Das kommt insbesondere Insektenarten und langfristig, bei dichtem Bewuchs, auch den Freibrütern und Höhlenbrütern unter den Vogelarten zugute.

Europäisch geschützte Arten/spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Die Vorschriften des § 44 BNatSchG erfordern im Rahmen der Bauleitplanung eine Prüfung, inwieweit durch geplante Maßnahmen Beeinträchtigungen von europäisch geschützten Arten eintreten können.

Dabei ist zu bewerten, ob die Festsetzungen des Bebauungsplans dazu führen können,

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

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

Die folgenden Ausführungen basieren auf den faunistischen Erfassungen der CS Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH (10/2018).

Auswirkungen des Bebauungsplans

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans XV-58bb-1 führen trotz bereits geltendem Planungsrecht des Bebauungsplans XV-58bb für eine mögliche Gewerbe- und Sondergebietsentwicklung, die bisher nicht umgesetzt wurde, zu einem vollständigen Verlust der noch vorhandenen Offenland-Lebensräume. Im Bereich der Offenland-Lebensräume wurden durch die CS Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH elf Brutvogelarten und eine kleine Zauneidechsenpopulation nachgewiesen.

Artenschutzrechtliche Betroffenheit

Aufgrund der Besiedlung des Geltungsbereichs durch Brutvögel und Zauneidechsen muss bei allen Maßnahmen, die im Bereich von Gehölzen oder der Bodenvegetation erfolgen, mit einer Verletzung oder Tötung von Tieren und damit mit Verstößen gegen die Verbote
des
§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG gerechnet werden.

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

Bewertung möglicher Verbotstatbestände und ggf. erforderliche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

Avifauna

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

Eine Verletzung, Tötung oder Störung von Brutvogelarten kann durch eine Verlagerung der Baufeldfreimachung mit den notwendigen Gehölzrodungen in Zeiträume außerhalb der Brut- und Aufzuchtperiode (Oktober bis Ende Februar) vermieden werden. Daher sind entsprechende Bauzeitenregelungen zu treffen.

Für alle innerhalb des Geltungsbereichs festgestellten Vogelarten mit einem Brutvorkommen ist grundsätzlich von einem vollständigen Verlust der Fortpflanzungsstätten und damit von Verstößen gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG auszugehen. Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt allerdings kein Verbot gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG vor, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Der räumlich funktionale Zusammenhang für die Avifauna wird seitens der Obersten Naturschutzbehörde (ONB) bezirksweit gesehen.

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

Für Höhlenbrüter, auch wenn sie zu den häufigen verbreiteten und nicht gefährdeten Arten zählen, ist davon auszugehen, dass das Vorhandensein geeigneter Niststätten in der Regel ein begrenzender Faktor für die Nutzbarkeit potenzieller Lebensräume darstellt. Ein Verlust entsprechender Niststätten innerhalb des Bebauungsplangebiets kann daher zu einer Beeinträchtigung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungsstätten führen. Zu den betroffenen Höhlenbrütern zählt im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58bb-1 nur die Kohlmeise (*Parus major*) mit einem Brutpaar (BP).

Zwei der innerhalb des Geltungsbereichs nachgewiesenen Brutvogelarten besiedeln spezifische Lebensräume und sind daher nicht allgemein verbreitet. Sie zählen zu den nur mäßig häufigen Arten oder sind gemäß der europäischen Vogelschutz-Richtlinie geschützt und weisen in Berlin rückläufige Bestandstrends auf. Es handelt sich um zwei Brutpaare des Sumpfrohrsängers (*Phylloscopus trochilus*) und ein Brutpaar des Neuntöters (*Lanius collurio*).

Für die höhlenbrütende Kohlmeise erfolgt eine Kompensation durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen in räumlicher Nähe zum Eingriffsbereich. Der Gehölzbestand in der Südfuge (Nordteil) des Landschaftsparks Johannisthal wird als geeigneter Standort

zum Ausbringen eines Nistkastens angesehen. Für den Verlust einer Bruthöhle der häufig vorkommenden Kohlmeise ist als Ausgleich ein Ersatz-Nistkasten auszubringen.

Auch für den Neuntöter und den Sumpfrohrsänger können vorlaufend zum Eingriff in räumlicher Nähe zum Eingriffsbereich Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden. Das Eintreten der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 3 kann für die betroffenen Vogelarten vermieden werden.

Aufgrund unterschiedlicher Lebensraumansprüche müssen die Maßnahmen für den Neuntöter und die Sumpfrohrsänger auf verschiedenen Flächen durchgeführt werden.

Für den Neuntöter müssen folgende Bedingungen für einen Ausgleich erfüllt sein:

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

Für den Sumpfrohrsänger ist die folgende Habitatstruktur erforderlich:

- Offen- oder Halboffenland mit frischen bis feuchten Standorten (Mulden, Senken, Gräben etc.),
- Vorhandensein von Schilf oder Brennesselbereichen als Nistplatz,
- Störungsarmut, keine intensive Erholungsnutzung oder Hundeauslauf.

Die Flächengröße der neu zu entwickelnden Ausgleichshabitate sollte sich an der Größe des Reviers auf der Eingriffsfläche orientieren. Hier ergab die Auswertung von aktuellen Erfassungen nicht nur im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58bb-1, sondern auch bei anderen im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen im Entwicklungsgebiet Berlin-Johannisthal/Adlershof, eine durchschnittliche Reviergröße von 0,25 ha für die nachgewiesenen Brutvogelarten des Offen- und Halboffenlandes und der Gebüschbrüter.

Entsprechende Habitatbereiche werden nach Vorabstimmung mit der Unteren und Obersten Naturschutzbehörde in der Südfuge des Landschaftsparks Johannisthal entwickelt.

Zur Entwicklung für den Sumpfrohrsänger (zwei Brutpaare, 0,5 ha) bietet sich die Geländesenke am Südrand der Südfuge an.

Das Neuntöter-Ersatzhabitat soll im Südteil der Südfuge entstehen. Hierbei handelt es sich um eine Kompensationsfläche mit einer Größe von insgesamt 1,0 ha auf der bereits 0,75 ha als Ersatzhabitate für drei Brutvogelpaare (Neuntöter, Girlitz, Fitis) aus dem B-Plan XV-68b-1 entwickelt werden sollen (vgl. Kap. II.6.2). Diese Flächen bieten dann auch gleichzeitig neuen Lebensraum für die ebenfalls von Eingriff betroffene, jedoch häufig und in stabilem Bestandstrend vorkommende, Dorngrasmücke.

Die Herstellung und dauerhafte Pflege der beschriebenen Kompensationsmaßnahmen wird durch eine zwischen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen und dem Bezirk Treptow-Köpenick geschlossenen Verwaltungsvereinbarung gesichert.

Zauneidechsen

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorkommende Zauneidechsenpopulation ist ebenfalls von einem vollständigen Verlust der Habitatfläche auszugehen.

Ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kann auch für diese Art durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vermieden werden.

Wie die faunistischen Kartierungen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan XV-68b-1 (Gemeinschaftsschule Adlershof) gezeigt haben, ist die in der Nähe zum Eingriffsort liegende Südfuge des Landschaftsparks Johannisthal aktuell nicht mit Zauneidechsen besiedelt. In Vorabstimmung mit der Unteren und Obersten Naturschutzbehörde wird der Südteil der Südfuge, der bereits durch Strauchgehölzpflanzungen für die avifaunistische Kompensation entwickelt wird, durch Einbringen von Habitatstrukturen in Form von Astholzhäufen und kleinen Sandlinsen gleichzeitig auch für Zauneidechsen als Ersatzhabitat entwickelt. Aufgrund der geringen Größe der im Eingriffsbereich vorkommenden Zauneidechsen-Population ist die Ersatzflächengröße von 1,0 ha nach Einschätzung der unteren Naturschutzbehörde bei struktureller Aufwertung als ausreichend groß anzusehen. Das insgesamt 1,0 ha große Ersatzhabitat im Südteil der Südfuge dient zudem als Kompensationsfläche für drei Brutvogelpaare (Neuntöter, Girlitz, Fitis) aus dem B-Plan XV-68b-1 sowie ein Brutpaar Neuntöter aus dem Geltungsbereich des XV-58bb-1 (vgl. Kap. Avifauna). Die Oberste Naturschutzbehörde hat der Kombination von Ausgleichsmaßnahmen aus zwei Bebauungsplanverfahren in einer Fläche mit dem Schreiben vom 20. August 2020 zugestimmt. Die Herstellung und dauerhafte Pflege der beschriebenen Kompensationsmaßnahmen ist durch eine zwischen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen und dem Bezirk Treptow-Köpenick geschlossenen Verwaltungsvereinbarung gesichert.

Sämtliche Artenschutzmaßnahmen wurden in einer Detailplanung naturschutzbehördlich abgestimmt und ausführungsfähig konzipiert. Damit die Maßnahmen für die Zauneidechsen und die Avifauna als CEF-Maßnahmen fungieren können, müssen sie rechtzeitig vorlaufend zum Eingriff fertiggestellt und als aufnahmefähig naturschutzbehördlich abgenommen werden. Sofern eine vorlaufende Herstellung nicht möglich ist, können die Maßnahmen als FCS-Maßnahmen zur Umsetzung kommen. FCS-Maßnahmen ermöglichen hinsichtlich des räumlich-funktionalen Bezuges eine flexiblere Ausgestaltung (Maßnahmenflächen im Landschaftspark in räumlicher Nähe, jedoch nicht unmittelbar angrenzend an den Eingriffsbereich). Bei Einordnung als FCS-Maßnahme wird die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG bzw. im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Inaussichtstellung der Erteilung einer Ausnahmegenehmigung erforderlich. Die Grundlagen zur Anerkennung von Ausnahmebedingungen liegen mit dieser naturschutzbehördlich bereits vorabgestimmten Maßnahme auf verfügbaren Flächen vor.

Das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG lässt sich durch das fachgerechte Abfangen und Umsetzen der Tiere in das Ersatzhabitat vermeiden.

Ergänzende Hinweise

Sofern Gebäude mit großen spiegelnden und durchsichtigen baulichen Elementen entstehen, wird empfohlen, dort Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag zu treffen, um einen Konflikt mit § 44 BNatSchG zu vermeiden. So sollten Fassaden mit Glasflächen > 6 m² oder 75% Glasanteil, Durchsichten durch ein Gebäude, Gebäudekanten, transparente Absturzsicherungen und Einfassungen von Dachterrassen durch hochwirksame Markierungen gekennzeichnet werden. Als hochwirksam gelten senkrechte Markierungen, die mindestens 5 mm breit sind und maximal 95 mm Abstand zueinander aufweisen oder waagerechte Markierungen mit mind. 3 mm Breite und max. 47 mm Abstand zueinander.

Weiterhin wird zum Schutz nachtaktiver Insekten empfohlen, ausschließlich eine insektenfreundliche, nach unten abstrahlende Beleuchtung zu verwenden (LED-Leuchtmittel mit warmweißen Licht oder Natriumdampf-Lampen). Dieser Hinweis wird durch den ab 1. März 2022 geltenden neuen § 41a Abs. 1 BNatSchG bei der Planungsumsetzung Berücksichtigung finden.

Betroffenheit national geschützter Arten/Zielarten des Biotopverbundes

Im Ergebnis der durchgeführten Tagfalter- und Heuschreckenerfassungen konnten fünf Schmetterlingsarten (Hauhechelbläuling, Violetter Feuerfalter, Kleiner Feuerfalter, Brauner Feuerfalter, Kleines Wiesenvögelchen) und eine Heuschreckenart (Blauflügelige Ödlandschrecke) kartiert werden, die gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSch) besonders geschützt sind.

Alle Arten sind auf trockene Standorte mit lückiger Magerrasen- und Halbtrockenrasenvegetation angewiesen.

Die Blauflügelige Ödlandschrecke ist gemäß LaPro Berlin Zielart des Biotopverbundes für magere Standorte und der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58bb-1 wird als Teil einer derzeitigen Kernfläche für diese Art eingestuft. Als Hauptbereich sowie langfristig zu erhaltendes und zu schützendes Kerngebiet ist der nahe gelegene Landschaftspark Johannisthal angegeben. In seinem Umgriff werden die Lebensräume der benannten Arten in großem Umfang geschützt und gesichert. Er wird durch den Bebauungsplan XV-58bb-1 nicht tangiert, sondern wurde seinerzeit als Ausgleichsfläche für die gesamte Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof geschaffen (Sammelausgleichsmaßnahme).

Entsprechend der Ausgleichskonzeption für den Entwicklungsbereich Berlin-Johannisthal/Adlershof stellt der Landschaftspark – ehemaliges Flugfeld Johannisthal – die zentrale Sammelausgleichsfläche für Eingriffe in Baugebieten dar, die nicht innerhalb des Geltungsbereichs einzelner Bebauungspläne im Entwicklungsgebiet ausgeglichen werden können. Die planungsrechtliche Sicherung erfolgt über die Bebauungspläne für den Park. Die Maßnahmen für den Sammelausgleich im Landschaftspark werden als Maßnahmenpaket der Entwicklungsmaßnahme finanziert und organisatorisch gesichert und werden bereits seit 1998 realisiert.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für den rechtskräftigen Bebauungsplan XV-58bb wurden in diesem Zusammenhang bereits vorzeitig umgesetzt. Insbesondere

durch die Pflege und Entwicklung von Trocken- und Halbtrockenrasen sowie die Anlage von Gabionenmauern sind wichtige Lebensräume für die betroffenen Insektenarten entstanden. Darunter auch die Zielarten des Biotopverbundes, die nach den Zielvorgaben des Pflege- und Entwicklungsplans sowie unter Berücksichtigung von Monitoring-Ergebnissen gepflegt und weiterentwickelt werden.

Darüber hinaus verbessern die im Landschaftspark durchgeführten Maßnahmen zur Entwicklung und dauerhaften Pflege von zusätzlich 9,5 ha gesetzlich geschützten Magerrasenbiotopen die dortige Habitatqualität für Insekten deutlich.

Die für die artenschutzrechtliche Kompensation der betroffenen, europäisch geschützten Arten erforderlichen Maßnahmen ergänzen zugleich das für Insekten nutzbare Habitatspektrum (Entwicklung von Staudenfluren, Pflanzung standortgemäßer Strauchgehölze).

Auch die Festsetzung einer durchwurzelbaren Mindestsubstratdicke von 15 cm für die Dachflächenbegrünung verbessert die Habitateignung dieser Flächen für Insekten.

Insgesamt führt die Umsetzung des Bebauungsplans XV-58bb-1 und der damit verbundene Habitatflächenverlust nicht zu einer Bestandsgefährdung der betroffenen Insektenarten. Der in räumlicher Nähe befindliche biotopverbundwirksame Kernlebensraum Landschaftspark Johannisthal wird in seiner Habitatfunktion für den Artenschutz dauerhaft aufgewertet. Von weiteren Ausgleichsmaßnahmen kann damit abgesehen werden.

II.5.8 Schutzgut Landschaft

Ausgehend von der planungsrechtlichen Situation sind negative Veränderungen im Landschaftsbild nicht zu erwarten.

Die bereits festgesetzte Entwicklung als Gewerbegebiet und Sondergebiet Einzelhandel bleibt erhalten. Da jedoch nunmehr von flächen- und verkehrsintensiven Gewerbenutzungen (Fachmarktstandort) abgesehen wird und in der Konsequenz eine Begrenzung der GRZ-Überschreitung für Nebenanlagen sowie zur Gebietsgliederung eine Fläche mit Pflanzbindungen festgesetzt ist, ist hinsichtlich des Landschaftsbildes eher von einer – wenn auch begrenzten – Aufwertung des Erscheinungsbildes auszugehen.

II.5.9 Wechselwirkungen

Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan XV-58bb ergeben sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplans XV-58bb-1 keine veränderten oder weitreichenden Wechselwirkungen.

Es findet im Verhältnis zum geltenden Planungsrecht keine zusätzliche Bebauung statt, die zu einer Zunahme der Neuversiegelung oder zur Einschränkung in den Bodenfunktionen führt sowie weitere stadtklimatische Nachteile und einen vermehrten Verlust an Biotopstrukturen mit sich bringt. Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft sind im

Vergleich zum geltenden Planungsrecht nicht zu verzeichnen. Für den Menschen können nachteilige Auswirkungen durch Maßnahmen zur Minderung von Lärmemissionen vermeiden werden.

II.5.10 Auswirkungen aufgrund der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen reinen Angebotsplan handelt und noch nicht feststeht, welche Betriebe sich konkret auf den Flächen ansiedeln werden, sind Aussagen zu Art und Menge des entstehenden Abfalls nur sehr eingeschränkt möglich.

Da es sich im Bereich der Sondergebietsfläche um einen Nahversorgungsstandort handelt, der auf den täglichen Bedarf der ansässigen Wohn- und Arbeitsbevölkerung ausgerichtet ist (Verkaufsfläche von max. 1.500 m²), ist weder davon auszugehen, dass besonders hohe Abfallmengen entstehen, noch, dass der anfallende Abfall ein erhöhtes Gefahrenpotenzial birgt.

Ausgehend von der für das Gewerbegebiet angestrebten Ansiedlung von hochwertigem Gewerbe (Anlehnung an das Forschungsprofil des Entwicklungsgebietes Berlin Johannisthal-Adlershof) wird auch für die Gewerbeansiedlung davon ausgegangen, dass die durch diese Nutzungen erzeugten Abfälle Bestandteil bestehender Entsorgungs- und Verwertungssysteme sind und nicht über das normale Maß hinaus zu Problemen führen.

II.5.11 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Ausgehend von der geplanten hochwertigen gewerblichen Nutzung in Anlehnung an das Forschungsprofil des Entwicklungsgebiets Berlin-Johannisthal/Adlershof sowie einer Einzelhandelsentwicklung, die von einer flächen- und verkehrsintensiven Gewerbenutzung (Fachmarktstandort sowie Freizeitnutzungen) absieht und sich stattdessen an der Nahversorgung der ansässigen Wohnbevölkerung orientiert, sind keine Nutzungen geplant, die mit der Herstellung und dem Vertrieb von besonderem Gefahrengut verbunden sind.

Weder in der Bau- noch in der Betriebsphase ist ausgehend von den Festsetzungen des Bebauungsplans eine besondere Anfälligkeit für schwere Unfälle oder gar Katastrophenereignisse gegeben.

II.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und des Ausgleichs

nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung

II.6.1 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Da ausgehend vom bestehenden Planungsrecht mit den Festsetzungen des Bebauungsplans XV-58bb-1 keine Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind (vgl. Eingriffsbeurteilung) müssen in Bezug auf die Eingriffsregelung keine Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden.

Grundlage für die Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft sind unveränderte Nutzungsmaße der Baugebiete (GRZ-Festsetzung von 0,6 mit Überschreitung bis 0,8) bei ebenfalls unveränderter Gesamtgröße der Bauflächen (1,98 ha). Damit wird eine Versiegelungszunahme vermieden (Bodenschutz) (vgl. Kap. II.5.4).

Um darüber hinaus nachteilige Umweltauswirkungen zu umgehen, werden die folgenden Festsetzungen aus dem geltenden Bebauungsplan XV-58bb übernommen:

- Festsetzung zur Vor-Ort-Versickerung von Niederschlagswasser. Hierdurch werden negative Auswirkungen auf den Gebietswasserhaushalt vermieden bzw. verringert (Wasser-, Boden und Klimaschutz)
- Befestigung von Wegen ausschließlich in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zur Reduzierung der Bodenversiegelung (Bodenschutz)
- Neupflanzung eines Baums pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche (Mindeststammumfang 18 cm) und je vier Stellplätze ein Laubbaum (Ausgleich Schutzgut Tiere und Pflanzen, Klimaschutz, Landschaftsbild)
- Fassadenbegrünung von fensterlosen Außenwandflächen von Gebäuden ab einer Größe von 100 m²

Zudem wird eine Festsetzung zur extensiven Dachbegrünung grundsätzlich übernommen. Sie wird um eine Vorgabe der durchwurzelbaren Mindestsubstratdicke von 15 cm auf Dachflächen, die mit einer Neigung von weniger als 15° auszubilden sind, ergänzt. Ausgenommen sind nun Solaranlagen, technische Einrichtungen und Belichtungsflächen, sofern diese nicht mehr als 50 % der Dachflächen einnehmen (Ausgleich Schutzgut Tiere und Pflanzen, Klimaschutz). Zusätzlich zu den Festsetzungen des Bebauungsplans XV-58bb wird die Anlage einer Wiesenfläche mit Laubbaumpflanzungen (acht Stück, Mindeststammumfang 18 cm) am westlichen Grundstücksrand auf der Fläche mit Pflanzbindungen festgesetzt.

Der Bebauungsplan enthält in der Anlage eine Pflanzliste. In dieser werden Arten für Gehölzpflanzungen, Dachflächen- und Fassadenbegrünung sowie zur Begrünung der Versickerungsflächen und der Fläche mit Pflanzbindungen empfohlen. Es werden standortgerechte Pflanzenarten und Ansaatmischungen vorgeschlagen, die Biotopverbund und die Biodiversität stärken sowie Nahrungs- und Entwicklungshabitate insbesondere für Bienen, Wespen und Tagfalter bieten.

II.6.2 Artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen

Zur Vermeidung des Eintretens der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG werden folgende Maßnahmen gem. § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB erforderlich.

Vermeidungsmaßnahmen

Durchführung sämtlicher baufeldfreimachender Arbeiten außerhalb der Brutperiode der vorkommenden Vogelarten, um eine Verletzung, Tötung oder Störung zu verhindern (Durchführung der Arbeiten im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar).

Umsetzen von Zauneidechsen in aufnahmefähige Ersatzhabitate (siehe CEF-Maßnahmen) vor Beginn der Bautätigkeiten.

Ausgleichsmaßnahmen

Höhlenbrüter (Kohlmeise)

Schaffen von Ersatzhabitaten in der Umgebung des Bebauungsplangebiets vor der Baufeldberäumung als Maßnahme für den Verlust von einem Brutplatz. Aufgrund des häufigen Vorkommens der Art und der schnellen Annahme von Nisthilfen ist ein Verhältnis von 1:1 ausreichend.

Die Installation von jeweils einem Nistkasten mit einer Fluglochweite von 32 mm an Gehölzen in der Umgebung des Bebauungsplangebiets, im Landschaftspark Johannisthal sowie im nördlichen Bereich der Südfuge.

Neuntöter

Für den Neuntöter müssen folgende Bedingungen für einen Ausgleich erfüllt sein:

- offener bis halboffener Landschaftsraum mit lockerem struktur- und artenreichen Gehölzbestand überwiegend aus Gebüsch mit einzelnen Bäumen sowie einem höheren Anteil an dornigen Sträuchern
- angrenzend an die Gehölze strukturreiche ausgedehnte, nur extensiv genutzte oder gepflegte, in größeren Anteilen kurzrasige und lückige Ruderal- oder Magerrasenvegetation auf überwiegend trockenen, nährstoffarmen Standorten
- Störungsarmut, keine intensive Erholungsnutzung oder Hundeauslauf

Sumpfrohrsänger

Für den Sumpfrohrsänger ist die folgende Habitatstruktur erforderlich:

- Offen- oder Halboffenland mit frischen bis feuchten Standorten (Mulden, Senken, Gräben etc.)
- Vorhandensein von Schilf oder Brennesselbereichen als Nistplatz
- Störungsarmut, keine intensive Erholungsnutzung oder Hundeauslauf

Die Flächengröße der neu zu entwickelnden Ausgleichshabitate sollte sich an der Größe des Reviers auf der Eingriffsfläche orientieren. Hier ergab die Auswertung von aktuellen Erfassungen nicht nur im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58bb-1, sondern auch bei anderen im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen im Entwicklungsgebiet Berlin-Johannisthal/Adlershof, eine durchschnittliche Reviergröße von 0,25

ha für die nachgewiesenen Brutvogelarten des Offen- und Halboffenlandes sowie der Gebüschbrüter.

Zur Entwicklung für den Sumpfrohrsänger (2 BP, 0,5 ha Fläche) war die Geländesenke am Südrand der Südfuge des Landschaftsparks Johannisthal vorgesehen. Das Neuntöter-Ersatzhabitat wurde im Südteil der Südfuge entwickelt. Hierbei handelt es sich um eine Kompensationsfläche mit einer Größe von insgesamt 1,0 ha auf der bereits 0,75 ha als Ersatzhabitate für zwei Brutvogelpaare (Neuntöter, Fitis) aus dem B-Plan XV-68b-1 entwickelt werden sollen.

Die untere Naturschutzbehörde (UNB) hat im Januar 2023 die Umsetzung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF) für die o.g. Brutvogelpaare bestätigt.

Das Ersatzhabitat für zwei Brutpaare Sumpfrohrsänger durch die Pflanzung von Weiden und Ansaat von blütenreichen Stauden- und Gräsersäumen und das Ersatzhabitat für ein Brutpaar Neuntöter (Strauchpflanzungen) wurden in der Südfuge des LSG ehem. Flugfeld Johannisthal erstellt. Da die Strauchpflanzungen noch nicht die Funktion als Brutgehölz für den Neuntöter fungieren, sind außerdem vier dichte Reisighaufen vor den gepflanzten Sträuchern als temporären Ersatz vor Beginn der Brutsaison 2023 nachträglich zu errichten. Die Funktion der Habitate ist durch ein Monitoring nachzuweisen und bei Ausbleiben der Zielarten und fehlenden Brutnachweisen fachlich begleitet zeitnah nachzubessern.

Zauneidechsen

Auch für die Zauneidechsen soll, da faunistische Kartierungen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan XV-68b-1 die bisherige Nichtbesiedlung der Fläche aufgezeigt haben, in Vorabstimmung mit der Unteren und Obersten Naturschutzbehörde der Südteil der Südfuge des Landschaftsparks Johannisthal als Ersatzhabitat entwickelt werden. Die identifizierte Kompensationsfläche mit einer Größe von insgesamt 1,0 ha soll als auch Ersatzhabitat für zwei Brutvogelpaare (Neuntöter, Fitis) aus dem B-Plan XV-68b-1 sowie einem Brutpaar Neuntöter aus dem Geltungsbereich des XV-58bb-1 entwickelt werden. Die Oberste Naturschutzbehörde hat der Kombination von Ausgleichsmaßnahmen aus zwei Bebauungsplanverfahren in einer Fläche mit dem Schreiben vom 20. August 2020 zugestimmt.

Hier sollen dann ergänzend zu den Strauchgehölzpflanzungen für die Avifauna durch Einbringen von Astholzhäufen und kleinen Sandlinsen ergänzende Strukturen für die Zauneidechsen geschaffen werden. Die Herstellung des Habitats wurde im Herbst 2022 abgeschlossen.

Sämtliche Maßnahmen müssen in einer Detailplanung ausführungsfähig konzipiert werden. Die populationserhaltende Maßnahme für die Zauneidechsen ist zudem rechtzeitig vorlaufend zum Eingriff fertigzustellen (mind. eine Vegetationsperiode vor dem Eingriff), damit die zukünftigen Habitatflächen zum Eingriffszeitpunkt als aufnahmefähig von der Unteren Naturschutzbehörde abgenommen werden können und die Umsetzung der Tiere vorgenommen werden kann.

Für das Fangen und Umsiedeln der Zauneidechsen ist ein Antrag auf die Zulassung einer Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG bei der oberen Naturschutzbehörde

(ONB) zu stellen. Die erforderliche Ausnahme nach § 4 Absatz 3 Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) mit dem Ziel des vorherigen Abfangens von Zauneidechsen im Ausgangshabitat wurde im Oktober 2022 eingeholt. Die UNB bestätigte darüber hinaus im November 2022 Für die Ersatzhabitate in der Südfuge, dass keine weiteren Maßnahmen vor der für 2023 geplanten Einsetzung der Zauneidechsen vorzunehmen erforderlich sind. Im Rahmen des anschließenden Monitorings ist zu prüfen, ob hier nachzusteuern ist.

II.6.3 Eingriffsbeurteilung

Da für das Planungsgebiet bereits Baurecht besteht, ist bei der Eingriffsbeurteilung nicht der Bestand, sondern die planungsrechtlich zulässige Art und das mögliche Maß der baulichen Nutzung, maßgeblich. Ein Ausgleichserfordernis ergibt sich nur, wenn das neu zu schaffende Planungsrecht eine intensivere bauliche Nutzung als das bestehende zulässt.

Wie bereits im Kap. II.1.1 beschrieben verändern sich die Art der baulichen Nutzung (Gewerbe- und Sondergebietsnutzung – Einzelhandel) nicht. Auch andere Kennzahlen wie die GFZ und die Höhenentwicklung bleiben unverändert.

Damit ist hinsichtlich der Eingriffsbeurteilung zu prüfen, ob sich das bisher festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ändert und ob Abweichungen von den „Ökostandards“ im Entwicklungsgebiet Berlin-Johannisthal/Adlershof geplant sind.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan XV-58bb ist einheitlich eine GRZ von 0,6 ohne Begrenzung der Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen festgesetzt. Damit können maximal 80 % der Fläche überbaut und versiegelt werden. Innerhalb des 2,48 ha großen Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV-58bb-1 sind dies 1,98 ha.

Im Bebauungsplan XV-58bb-1 wird ebenfalls einheitlich eine GRZ von 0,6 ohne Begrenzung der Überschreitung festgesetzt. Insgesamt können maximal 80 % der Fläche überbaut und versiegelt werden. Eine Versiegelungszunahme wird vermieden.

Von den Ökostandard-Festsetzungen bleiben die Vor-Ort-Versickerung, der Bau von Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau, die Baumpflanzungen und die Dachflächenbegrünungen erhalten. Bezüglich der sich aus dem Planungsrecht ergebenden Biotopstruktur für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen kann von Biotoptypen, vergleichbar den für den Bebauungsplan XV-58bb bilanzierten (vgl. Kap. II.3.1.7), ausgegangen werden.

Nicht in die Eingriffsbilanz einbezogen wird die Begrünung von fensterlosen Fassaden ab einer Größe von 100 m², da diese im gegenwärtigen Planungsstand in ihrem Umfang nicht hinreichend quantifizierbar ist. Die Fassadenbegrünung wird jedoch als ergänzendes qualitatives Element zur Erhöhung der Biotopqualität festgesetzt.

Insgesamt ergibt sich für keine der im Rahmen der Eingriffsregelung zu betrachtenden Schutzgüter (Boden/Wasser/Klima/Luft/Biotope/Landschaftsbild) eine Verschlechterung. Unter Berücksichtigung der Neufestsetzung der Fläche mit Pflanzbindungen wirken die Festsetzungen des Bebauungsplans XV-58bb-1 im Vergleich zum bestehenden

Planungsrecht, wenn auch in begrenztem Umfang, umweltentlastend. Auf eine Bilanzierung nach dem Berliner Bewertungsmodell wird verzichtet.

Eingriffe in geschützte Bäume und geschützte Biotope

Die Ergebnisse der Eingriffsbewertung bezüglich des geschützten Baumbestands sind dem Kapitel II.5.7 zu entnehmen. Die Eingriffe in den geschützten Baumbestand können durch die Festsetzung von Baumneupflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58bb-1 vollständig kompensiert werden.

Gesetzlich geschützte Biotope kommen im Geltungsbereich nicht vor.

Zusammenfassung

Im Ergebnis der Eingriffsbewertung ist festzustellen, dass ausgehend vom bestehenden Planungsrecht kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft stattfindet.

II.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

In diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans XV-58bb-1 im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht des Bebauungsplans XV-58bb zu keinen zusätzlichen Umweltbeeinträchtigungen führen.

Eine Betrachtung weiterer Planungsmöglichkeiten ist somit nicht erforderlich.

II.8 Zusätzliche Angaben

II.8.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

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

- ALB – Akustiklabor Berlin PartmbB (2004): Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Umweltverträglichkeitsstudie zum Bebauungsplan XV-58bb.
- ALB – Akustiklabor Berlin PartmbB (2019): Schalltechnische Untersuchung, Bericht EIS 19.060.02P.
- bgmr Landschaftsarchitekten GmbH (2018b): Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof. Temporär begrünte Flächen.
- bgmr Landschaftsarchitekten GmbH (2010): Berlin-Johannisthal/Adlershof. Bausteine zur Ausgleichskonzeption. Aktualisierung der Gesamtbewertung des ökologischen Eingriffs in Natur und Landschaft für das Entwicklungsgebiet.

- bgmr Landschaftsarchitekten GmbH (2005a): Ökologische Eingriffs-/Ausgleichsbewertung zum Bebauungsplan XV-58bb.
- bgmr Landschaftsarchitekten GmbH (2005b): Umweltverträglichkeitsstudie zum Bebauungsplan XV-58bb.
- bgmr Landschaftsarchitekten GmbH (2019): Baumkartierung und Überprüfung auf Vorkommen gesetzlich geschützter Biotope im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58bb-1.
- CS Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH (2018): Erfassungen zum Artenschutzgutachten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XV-58bb-1; Endbericht.
- Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH (2018): Das Bebauungsplangebiet „XV-58bb-1“ in Berlin-Johannisthal/Adlershof als Einzelhandelsstandort, Verträglichkeitsgutachten zu einem Ansiedlungsvorhaben sowie ergänzende Stellungnahme (2022).
- Horn & Müller (2020): Versickerung Bebauungsplanverfahren XV-58bb-1, Gutachten i.A. WISTA.Plan GmbH THV
- LK Argus GmbH (2022): Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplanverfahren XV-58bb-1 „Sitac-Fläche“.

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

II.8.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

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

Hinsichtlich der Artenschutzbelange ist zu kontrollieren, ob die Ersatzhabitate für die Ansiedlung der Vogelarten Sumpfrohrsänger und Neuntöter sowie für die Zauneidechsen funktionsgerecht hergestellt wurden und gepflegt werden. Darüber hinaus ist das fachgerechte Ausbringen des Ersatznistkastens zu kontrollieren.

Das Monitoring ist naturschutzbehördlich abgestimmt, vertraglich vereinbart und über den Entwicklungsträger sichergestellt.

II.8.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan XV-58bb-1 überplant einen Teilbereich des im Jahr 2006 festgesetzten Bebauungsplans XV-58bb, da sich sowohl die planerischen Zielsetzungen für die dort festgesetzten Gewerbe- und Sondergebietsflächen als auch rechtliche Rahmenbedingungen für die Sondergebietsflächen (Einzelhandel) verändert haben. So ist eine Neufestsetzung der Einzelhandelsflächen im Sondergebiet aus rechtlichen Gründen erforderlich, weil eine vorhabenunabhängige Flächenkontingentierung seit einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts seit dem Jahr 2008 nicht mehr zulässig ist. Bei der gewerblichen Entwicklung wird eine hochwertige Nutzung in Anlehnung an

das Forschungsprofil des Entwicklungsgebiets Berlin-Johannisthal/Adlershof angestrebt. Auch wird von einer flächen- und verkehrsintensiven Nutzung im Sondergebiet (Fachmarktstandort sowie Freizeitnutzungen) abgesehen, stattdessen soll die Nahversorgung der ansässigen Wohn- und Arbeitsbevölkerung sichergestellt werden.

Festgesetzt sind sowohl in den Gewerbegebieten als auch im Sondergebiet eine GRZ von 0,6 sowie eine GFZ von 1,6 in den Gewerbegebieten bzw. 2,4 im Sondergebiet. Die zulässige Bauhöhe in den Gewerbegebieten und im Sondergebiet wird auf der Grundlage einer durchschnittlichen Geländeoberkante entlang des Eisenhutweges von 35 m über NHN für das Plangebiet bestimmt. Entlang des Eisenhutwegs und am Kreisverkehr ist eine bauliche Mindesthöhe von 47 m bis 53 m über NHN (dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 12 m bis maximal 18 m) festgesetzt. Ausnahmsweise können auch bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von 57 m über NHN (22 m Gebäudehöhe) außerhalb der Bereiche mit einer Bauhöhe von 47-53 m über NHN zugelassen werden, wenn die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.

Die überbaubaren Grundstückflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Eine am westlichen Rand des Bebauungsplans XV-58bb-1 gelegene Fläche mit Pflanzbindung erhöht den Grünanteil im Gebiet und dient gleichzeitig der räumlichen Gliederung im Übergang zum angrenzenden Wohngebiet im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-17 VE.

Darüber hinaus werden im Gewerbe- und Sondergebiet umfangreiche textliche Festsetzungen zur Berücksichtigung der Umweltbelange getroffen, wie Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen, Versickerung von Niederschlägen innerhalb des Geltungsbereichs und die Herstellung von Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau.

Zum Schutz der menschlichen Gesundheit, in diesem Fall zur Vermeidung von Lärmbelastungen durch Gewerbe- und Verkehrslärm in angrenzenden empfindlichen Wohnnutzungen, wurden im Ergebnis einer gesonderten schalltechnischen Untersuchung die Geräuschemissionen, die von dem geplanten Gewerbe- und Sondergebiet ausgehen, durch Festsetzung von Emissionskontingenten begrenzt.

Zum Schutz zulässiger schutzbedürftiger Raumnutzungen im Gewerbe- und Sondergebiet gegen Verkehrslärm (ausgehend von der BAB 113 und dem Eisenhutweg) müssen passive Lärmschutzmaßnahmen durchgeführt werden. Da eine Prüfung im Genehmigungsverfahren erfolgt, sind Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplans nicht erforderlich. Mit den festgesetzten Rahmenbedingungen zu Art und Maß der gewerblichen und Sondergebietsnutzung ist auch nicht davon auszugehen, dass es hinsichtlich der Abfallerzeugung und Verwertung zu besonderen Belastungen kommt, oder eine erhöhte Gefahr in Bezug auf etwaige Unfälle oder Katastrophen besteht.

Im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht des Bebauungsplans XV-58bb führen die Festsetzungen des Bebauungsplans XV-58bb-1 zu keinen nachteiligen Umweltwirkungen.

Die Festsetzung der westlichen Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen erhöht zudem die Qualität des Grünanteils im Geltungsbereich. Die Festsetzung einer Begrünung von

nunmehr mindestens 50% der Dachflächen in einer durchwurzelbaren Mindestsubstratstärke von 15 cm erhöht die Qualität der Dachflächenbegrünung. Alle übrigen umweltrelevanten Festsetzungen (siehe oben) bleiben gegenüber dem geltenden Planungsrecht unverändert. Insgesamt ergibt sich gegenüber dem festgesetzten Bebauungsplan XV-58bb durch das neue Planungsrecht kein erhöhter Eingriffsumfang. Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme findet nicht statt und die veränderten Festsetzungen wirken in der Summe umweltentlastend. Die Gebietsanfälligkeit gegenüber dem Klimawandel sowie für schwere Unfälle und Katastrophen wird nicht erhöht.

Gesetzlich geschützte Biotope kommen im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58bb-1 nicht vor und unvermeidbare Eingriffe in den geschützten Baumbestand (Verlust von 24 Bäumen) können durch Neupflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans kompensiert werden (Neupflanzung von 56 Bäumen mit einem Mindeststammumfang von 18 cm).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans kommen gefährdete europäische Vogelarten und europäisch geschützte Zauneidechsen vor. Dementsprechend wurde eine Artenschutzprüfung vorgenommen. Für die betroffene Zauneidechsenpopulation kann Ersatzlebensraum in der Südfuge des Landschaftsparks geschaffen werden. Hier wird der 1,0 ha große Südteil als Ersatzlebensraum sowohl für Zauneidechsen als auch für Brutvogelarten des Halboffenlandes für den Bebauungsplan XV-58bb-1 und den Bebauungsplan XV-68b-1 entwickelt.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans XV-58bb-1 sind mit dem Sumpfrohrsänger (2 BP), dem Neuntöter (1 BP) und der Kohlmeise (1 BP) drei Arten betroffen, für die Ersatzhabitate zu schaffen sind.

Für den Neuntöter wird wie oben beschrieben, Ersatzlebensraum im Südteil der Südfuge geschaffen, zur Habitatentwicklung für den Sumpfrohrsänger bietet sich die Geländesenke am Südrand der Südfuge des Landschaftsparks an. Für die Kohlmeise wird als Ersatzniststätte ebenfalls im Landschaftspark ein Nistkasten an einem Baum angebracht.

Bei vorgezogener Umsetzung im Landschaftspark Johannisthal und Einordnung als CEF-Maßnahme können Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote vermieden werden. Bei Einordnung als FCS-Maßnahme wird die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG bzw. im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Inaussichtstellung der Erteilung einer Ausnahmegenehmigung erforderlich. Die Grundlagen zur Anerkennung von Ausnahmebedingungen liegen mit dieser naturschutzbehördlich bereits vorabgestimmten Maßnahme auf verfügbaren Flächen vor.

Ein Monitoring wird für die Maßnahmen zur Erfolgskontrolle vorgesehen.

Fazit

Sofern eine vollständige Umsetzung der umweltrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplans XV-58bb-1 durchgeführt wird und die notwendigen Maßnahmen des Arten- und Baumschutzes erfolgen, führen die Festsetzungen des Bebauungsplans XV-58bb-1 ausgehend von geltenden Planungsrecht des Bebauungsplans XV-58bb zu keinen weiteren nachteiligen Umweltwirkungen.

III. Planinhalt und Abwägung

III.1 Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Ziel des Bebauungsplans ist es, die Lagegunst im Entwicklungsgebiet Adlershof und die Nähe zum Flughafen BER für die gewerbliche Ansiedlung, insbesondere nicht störender Gewerbebetriebe etwa in Form von Büronutzungen, zu nutzen. Der Einzugsbereich des Gewerbestandortes wird sich jedoch durch die Anbindung an die Autobahn nicht nur auf den Südostraum von Berlin beschränken, da das Plangebiet auch für Gebiete nördlich des Planbereichs gut und schnell erreichbar sein wird.

Darüber hinaus wird auch ein Teilziel der Entwicklungsmaßnahme gemäß Senatsbeschluss vom 25.10.1994 durch die Neuordnung des Gebiets als Teil des zukünftigen Wissenschafts-, Medien- und Wirtschaftsstandortes Berlin-Adlershof umgesetzt und damit die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58bb-1 sind als Art der baulichen Nutzung zwei Gewerbegebiete und ein östlich angrenzendes Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung, Freizeitanlagen und Dienstleistungen“ festgesetzt. Der großflächige Nahversorgungsstandort ist auf den täglichen Bedarf der insbesondere im Umfeld stark wachsenden Wohnbevölkerung ausgerichtet und dient der verbrauchernahen Grundversorgung. Ergänzend dazu sind Dienstleistungsbetriebe im Sondergebiet zulässig, zu denen unter anderem Gastronomie, Hotelgewerbe, gesundheitliche Dienste und Büronutzungen gehören.

Die besondere Lage des Plangebiets im Wissenschafts- und Technologiepark sowie die unmittelbare Nähe zu den Autobahnanschlussstellen Adlershof und Stubenrauchstraße sind entscheidende Faktoren für die Planung eines Gewerbe- und Sondergebiets. Die Lagegunst wird sich begünstigend auf die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen und deren Standorterhaltung auswirken.

Die Gliederung des Plangebiets berücksichtigt das westlich und nördlich angrenzende Wohngebiet und die beabsichtigte Konzentrationswirkung am Kreisverkehr. Diesbezüglich sind Nutzungen mit verschiedenen Publikumsverkehren und die bauliche Ausprägung in Form von Bauhöhe und Baumasse so festgesetzt, dass ein städtebaulich verdichteter Charakter am Kreisverkehr entsteht.

Diese Überlegungen fügen sich in die geplanten und realisierten Wohn- und Gewerbeprojekte – Porsche-Zentrum und Büro-Campus „Brain Box“ entlang der Autobahn sowie dem generationenübergreifenden Wohn- und Dienstleistungsquartier „Viva City“ – ein.

Planungsalternativen für das Plangebiet wurden unter Berücksichtigung des FNP, der das Bebauungsplangebiet als gewerbliche Baufläche darstellt, geprüft. Obgleich eine Wohnnutzung grundsätzlich unter Berücksichtigung außerordentlicher Maßnahmen zum Immissionsschutz möglich ist, (siehe angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-17 VE), soll innerhalb des Geltungsbereichs an der Entwicklung eines gewerblich genutzten Standortes festgehalten werden. Durch den schmalen Grundstückszuschnitt und die angrenzende Nähe zur Autobahn und dem östlichen Gewerbe

soll daher auf eine Wohnbebauung verzichtet werden. Die Entwicklung eines Fachmarktstandorts mit großflächigem Einzelhandel und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten wurde ebenfalls geprüft und im Zuge des Verfahrens im Einvernehmen mit dem Eigentümer verworfen. Im Plangebiet soll vielmehr eine gewerbliche Nutzung mit Einzelhandelsflächen für die Nahversorgung, Freizeitanlagen und Dienstleistungen ermöglicht werden, um einen Übergang zu den Gewerbegebietsflächen im Osten und dem Mischgebiet am Kreisverkehr zu bilden. Insgesamt wird planerisch eine Einzelhandelsentwicklung ermöglicht, die nicht in Konkurrenz zu bestehenden Ortsteilzentren, insbesondere dem Ortsteilzentrum Dörpfeldstraße, tritt, sondern vor allem die direkte und wohnortnahe Grundversorgung sichern soll. Insbesondere vor dem Hintergrund der wachsenden Anzahl von Wohnungen in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet (v.a. über die Bebauungspläne 9-17VE, XV-58ba, XV-55a-1-2, XV-53a-2) entsteht ein weiterer Bedarf an nahversorgungsrelevantem Einzelhandel.

Der rechtskräftige Bebauungsplan XV-58bb ermöglicht auf Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel und Freizeiteinrichtungen“ die Ansiedlung von zentrenrelevanten (5.000 m²) und nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels-sortimenten (20.000 m²).

Mit dem Bebauungsplanverfahren XV-58bb-1 soll nicht nur die zulässige Verkaufsfläche durch die Verhältniszahl (Verkaufsfläche zur Grundstücksfläche), sondern auch der großflächige Einzelhandel als wohnungsbezogener Nahversorgungsstandort (1.500 m² Verkaufsfläche) gesichert werden. Für die Sicherung der Planungsabsicht wurde in einem Einzelhandelsgutachten (Dr. Lademann & Partner, 2018 sowie ergänzende Stellungnahme 2022) die Standortverträglichkeit der großflächigen beabsichtigten Einzelhandelsnutzungen geprüft.

In dem Einzugsgebiet für das nahversorgungsrelevante Vorhaben leben aktuell 20.000 Personen mit steigender Prognose. Die Ansiedlung entsprechender Nutzungen an diesem Standort entspricht insofern auch dem Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ und trägt zur verbesserten (fußläufigen) Erreichbarkeit von Einrichtungen des täglichen Bedarfs bei und kann insbesondere Verkehrs- und Emissionsminderung fördern. Auf Grundlage des Einzelhandelsgutachtens können negative Auswirkungen im Sinne der Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche bei Verkaufsflächenbegrenzung ausgeschlossen werden. Das Beeinträchtigungsverbot bleibt bei der Verkaufsflächengröße gewahrt.

Ziel ist somit innerhalb des Sondergebiets „Nahversorgung“ Freizeitanlagen und Dienstleistung“ die Ansiedlung eines Nahversorgers mit 1.500 m² Verkaufsfläche zur wohnungsnahen Nahversorgung der wachsenden Wohnbevölkerung und der hier Arbeitenden festzusetzen. Mit der Zurücknahme des ursprünglich geplanten Fachmarktstandorts, mit einem 10%igen zentrenrelevanten Einzelhandelsanteil, verbessern sich zudem die Rahmenbedingungen für den zu sichernden Nahversorgungsstandort von maximal 1.500 m² Verkaufsfläche.

III.1.1 Erschließung

Erschließung für motorisierten Individualverkehr

Das Vorhaben wird vollständig über den Eisenhutweg erschlossen. Direkte Zufahrten sind im Zuge des Angebotsbebauungsplans noch nicht geplant, sind aber künftig mit der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz sowie den Fachbehörden des Bezirks Treptow-Köpenick abzustimmen. Der südliche Bord des bis 2010 ausgebauten Eisenhutwegs stellt nicht die Geltungsbereichsgrenze dar. Diese verläuft rd. 1,20 bis 4,05 m weiter südlich parallel dazu. Dieser nicht bebaute Streifen ist als Verkehrsfläche festgesetzt und kann als Erweiterungsfläche für den zukünftigen Straßenausbau, insbesondere für die Verbreiterung von Rad- und Gehwegen dienen.

Die Verkehrsuntersuchung zum Vorhaben (LK Argus GmbH, Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplanverfahren XV-58bb-1, 25.05.2022) ermittelt, dass durch das Vorhaben rund 1.955 zusätzliche Kfz-Fahrten als Ziel- und Quellverkehr pro Tag generiert werden. In der Frühspitze zwischen 7:00 und 8:00 werden 175 zusätzliche Kfz-Fahrten erwartet, davon 19 Kfz-Fahrten im Quellverkehr und 156 Kfz-Fahrten im Zielverkehr. In der nachmittäglichen Spitzenstunde zwischen 16:00 und 17:00 sind es 202 zusätzliche Kfz-Fahrten, davon 155 Kfz-Fahrten als Quellverkehr und 47 Kfz-Fahrten als Zielverkehr.

Die Verkehrsfolgeabschätzung der Neuverkehre auf das Straßennetz als Prognoseplanfall ermittelt insgesamt eine ausreichende Leistungsfähigkeit. Sowohl dem Prognosenullfall als auch dem Prognoseplanfall sind die Verkehrszahlen des benachbarten Bebauungsplans 9-17 VE zugrunde gelegt. Grundsätzlich wird das Vorhaben auch bereits in der gebietskonkreten Verkehrsprognose 2030 für das gesamte Entwicklungsgebiet Berlin Johannisthal / Adlershof berücksichtigt. Dabei wurde hier sogar ein höherer Anteil an Kfz-Fahrten angenommen (2.430 Kfz-Fahrten), als im vorhabenbezogenen Verkehrsgutachten ermittelt (1.995 Kfz-Fahrten).

Der Eisenhutweg weist für den Planungshorizont 2030 im Prognosenullfall 7.600 Kfz am Tag auf. Die zusätzlich prognostizierten 1.995 Kfz-Fahrten werden zu rund 60 % in Richtung Nordwesten sowie 40 % Richtung Südosten fließen. Für den Verkehrsfluss auf dem Eisenhutweg stellt die erhöhte Verkehrsstärke kein Kapazitätsproblem dar.

Zum Nachweis der ausreichenden Verkehrsqualität wurden die Knotenpunkte Eisenhutweg / Stubenrauchstraße, Eisenhutweg/ Rudower Chaussee/ Hermann-Dorner-Allee, Eisenhutweg / Straße am Flugplatz sowie Eisenhutweg/ Anbindung Plangebiet untersucht.

Der lichtsignalisierte Knotenpunkt Eisenhutweg / Rudower Chaussee / Hermann-Dorner-Allee ist mit den prognostizierten Verkehrsmengen und dem bestehenden Lichtsignalzeitenplan nicht leistungsfähig. Die Kürzung der Freigabezeit in der Hauptrichtung (Eisenhutweg – Rudower Chaussee) um 3 Sekunden und eine Verlängerung der Freigabezeit um 3 Sekunden in der Nebenrichtung (Hermann-Dorner-Allee – Hermann-Dorner-Allee) macht den Knotenpunkt leistungsfähig. Ausschlaggebender Faktor für die Maßnahme sind die im gesamten Entwicklungsbereich Johannisthal / Adlershof stattfindenden städtebaulichen Veränderungen und die daraus resultierenden Verkehrszunahmen. Das Entwicklungsvorhaben im Rahmen des Bebauungsplanes XV-58bb-1 gilt nicht als alleiniger Verursacher der Maßnahme. Der Fuß- und Radverkehr kann diesen Knotenpunkt mit guter Verkehrsqualität passieren.

Die übrigen Knotenpunkte sind durch die Neuverkehre weiterhin ausreichend leistungsfähig und erfordern weder bauliche noch organisatorische bzw. signaltechnische Anpassungen. Besonders die Leistungsfähigkeitsprüfung der Anbindungen des Plangebiets an das Straßennetz sind als ausreichend anzuführen.

Am Knotenpunkt Stubenrauchstraße / Eisenhutweg sind jedoch die Wartezeiten für den Fuß- und Radverkehr durch die langen Umlaufzeiten hoch. Von Seiten der für das übergeordnete Straßennetz des Landes Berlin zuständigen Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz wäre zu prüfen, ob eine Anpassung der Lichtsignalanlage an die spezifischen Anforderungen der Fußgänger und Radfahrer entsprechend den Vorgaben des Landes Berlin möglich ist.

Stellplatzbedarf

Im Land Berlin besteht keine allgemeine Verpflichtung zur Herstellung von Pkw-Stellplätzen. Lediglich für schwer Gehbehinderte und Behinderte im Rollstuhl sind nach der Ausführungsvorschrift für Stellplätze Pkw-Stellplätze vorzusehen, sofern die geplanten baulichen Anlagen öffentlich zugänglich sind.

Vorhabenträger sind darüber hinaus frei in der Gestaltung des Pkw-Stellplatzangebots, insbesondere in gewerblichen Nutzungen und dem Bedarf an Beschäftigten, Kunden und Wirtschaftsverkehren. Innerhalb des Plangebietes werden grundsätzlich auch oberirdische Stellplätze entlang der Autobahn ermöglicht. Zum Zeitpunkt der höchsten Stellplatznachfrage im Plangebiet werden voraussichtlich rund 391 Stellplätze für Beschäftigte, Kunden und den Wirtschaftsverkehr nötig.

Darüber hinaus sind gemäß AV Stellplätze im Gewerbegebiet rund 165 Fahrradstellplätze erforderlich, im Sondergebiet „Nahversorgung, Freizeitanlagen und Dienstleistungen“ 62 Fahrradstellplätze.

Erschließung mit öffentlichem Nahverkehr

Für den ÖPNV-Anteil künftiger Kunden und Beschäftigten wird ein Modal Split von rund 42%¹ angenommen. Daraus ergeben sich rund 1.130 ÖPNV-Nutzerinnen und Nutzer, in der morgendlichen Spitzenstunde sind es zusätzliche 221 Fahrgäste, in der nachmittäglichen Spitzenstunde zusätzliche 218 Fahrgäste. In Anbetracht der mit dem Vorhaben geplanten Gebietsentwicklung sowie der Nachfragezuwächse aus benachbarten Bauvorhaben und den daraus resultierenden ÖPNV-Nutzerzuwächsen werden die Kapazitätsreserven der am Plangebiet verkehrenden Buslinien 160 und 163 in den nachfragestärksten Tagesstunden voraussichtlich vollständig aufgebraucht. Auch werden überwiegend nur 12m-Busse eingesetzt, jedoch besteht nun eine direkte Anbindung der S-Bahnhöfe Adlershof und Schöneweide. Es wird aber eine Erhöhung der Taktung, der Einsatz größerer Fahrzeuge sowie die Einrichtung zusätzlicher ÖPNV-Linien empfohlen.

Da im Umfeld des Entwicklungsvorhabens weitere Bauprojekte verwirklicht werden, kann das Vorhaben im Rahmen des Bebauungsplans XV-58bb-1 nicht als alleiniger Verursacher angebotsverbessernder Maßnahmen im öffentlichen Verkehr gelten. Die

¹ "Mobilität in Städten – System repräsentativer Verkehrsbefragungen (SrV) 2018" - Modal Split Beschäftigte für Treptow-Köpenick

Anpassungen sind daher vom ÖPNV-Aufgabenträger bzw. vom Land Berlin zu tragen. Die Steigerung und Erhöhung der Taktung des ÖPNVs ist nicht Gegenstand der (möglichen) Festsetzungen des Bebauungsplans. Da durch eine Erhöhung der Einwohnerzahl in Verbindung mit der umliegenden Entwicklung der Gewerbeflächen von einer höheren Anzahl an ÖPNV-Fahrgästen auszugehen ist, ist durch das Land Berlin vorgesehen, bei der BVG eine höhere Taktung und ggf. Linien-Erweiterung zu bestellen, um das ÖPNV-Angebot am Standort zu steigern. Die BVG hat zur Verbesserung des Angebots im Bereich Johannisthal/Altglienicke bereits erste Planungen vorgestellt und mit der Führung der ehemals auf Groß-Berliner Damm verkehrenden Linie 163 nunmehr über den Eisenhutweg erste Schritte in diese Richtung eingeschlagen.

Erreichbarkeit für den Fuß- und Radverkehr

Für eine gute Erschließung durch den Fuß- und Radverkehr ist als wichtige Grundlage für eine nachhaltige, nicht ausschließlich auf das Kfz ausgerichtete Mobilität eine Einbindung in das übergeordnete und außerhalb des Vorhabengebietes vorhandene Fuß- und Radwegenetz sicherzustellen. Hierfür sind attraktive und direkte Anschlüsse aus dem Plangebiet an das öffentliche Straßennetz vorzusehen.

Die im Eisenhutweg vorhandenen Radverkehrsanlagen im Seitenraum sind 1,60 m, die Gehwege 2,00 m breit. Die Breiten entsprechen somit nicht mehr den Anforderungen des 2018 verabschiedeten Mobilitätsgesetzes. Der derzeitige Koalitionsvertrag strebt mindestens 2,00 m breite Radverkehrsanlagen an Hauptverkehrsstraßen an. Hier besteht zukünftig ein Handlungsbedarf. Da die Verkehrsfläche des Eisenhutwegs auf südlicher Seite zwischen ca. 1,20 – 4,05 m breiter ist als die ausgebaute Straße, besteht die Möglichkeit einer Erweiterung der Fuß- und Radwegeanlagen. Die potenziellen Erweiterungsflächen sind bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan XV-58ba als Verkehrsfläche festgesetzt. Eine weitere Behandlung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XV-58bb-1 ist somit nicht notwendig.

Die nächste Querungsanlage zum Plangebiet liegt an dem unmittelbar angrenzenden Kreisverkehr Eisenhutweg / Straße (Fußgängerüberwege). Über diesen kann die für das Plangebiet zur Erschließung dienende Bushaltestelle „Akeleiweg“ gut erreicht werden. Weiterer relevanter Querungsbedarf wird unter Berücksichtigung der derzeitigen Nutzungen am Eisenhutweg nicht gesehen. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 9-17 VE wurde ein erhöhter Querungsbedarf an der Haltestelle „Johannes-Sasse-Ring“ identifiziert und die Einrichtung eines Fußgängerüberweges empfohlen. Damit wäre eine weitere rund 450 m vom Plangebiet entfernte Querungsstelle vorhanden.

Da im Umfeld des Entwicklungsvorhabens weitere Bauprojekte verwirklicht werden (u. a. Wohnbebauung und Kita am benachbarten Eisenhutweg 54/76 Schulstandort in der Hermann-Dorner-Allee), kann das Vorhaben im Eisenhutweg im Rahmen des B-Planes XV-58bb-1 nicht als alleiniger Verursacher infrastruktureller Maßnahmen im Radverkehr gelten.

III.1.2 Niederschlagsbewirtschaftung

Grundsätzlich soll im Land Berlin das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser dort verbleiben. Gemäß § 36a Berliner Wassergesetz (BWG) soll „Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist oder sonstige signifikante nachteilige Auswirkungen auf den Zustand der Gewässer nicht zu erwarten sind und sonstige Belange nicht entgegenstehen“. Sonstige Belange stehen der Versickerung insbesondere dann entgegen, wenn durch Vernässung Schäden an der Vegetation oder an Gebäuden oder Bodenbelastungen hervorgerufen werden können.

Für das Plangebiet wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet (Horn & Müller, Juni 2020). Ziel ist es, das im Geltungsbereich des Bebauungsplans anfallende Niederschlagswasser vollständig im Gebiet zu versickern. Das Entwässerungskonzept hat auf Grundlage der geplanten Festsetzungen die Bemessung und Entsorgung der einzelnen Baufelder berechnet. Auf Grund der günstigen hydrogeologischen Verhältnisse im Plangebiet ist bei voller Ausnutzung der zulässigen Nutzungsmaße eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers im Geltungsbereich möglich. Der größte Teil des anfallenden Regenwassers kann über einfache Muldenanlagen durch die belebte Bodenschicht versickert werden. Für die nördlichen Teilflächen der Gewerbegebiete wird aufgrund des geringeren Platzangebotes bei voller Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen eine kombinierte Mulden-Rigolen-Versickerung vorgeschlagen. Ein finales Konzept ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu entwickeln und durch die Wasserbehörden und die Berliner Wasserbetriebe zu prüfen. In diesem Zusammenhang ist auch ein Überflutungsnachweis zu erbringen, um mögliche Schäden infolge von Starkregenereignissen zu minimieren.

III.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen sich aus dem Flächennutzungsplan entwickeln: Gewerbegebiete sind aus gewerblichen Bauflächen als Regelfall entwicklungsfähig.

Sonstige Sondergebiete nach § 11 Abs. 3 BauNVO können aus gewerblichen Bauflächen in eingeschränktem Umfang bei örtlicher Bedeutung entsprechend dem Entwicklungsgrundsatz 8 entwickelt werden. Voraussetzung hierfür ist, dass ein besonders begründeter Einzelfall vorliegt und negative stadtstrukturelle Auswirkungen insbesondere hinsichtlich der Zentrenstruktur nicht zu erwarten sind.

Die zuständige Stelle der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (ehemals Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt I B) hat die Entwickelbarkeit der Sondergebiete – großflächiger Einzelhandel – aus dem Flächennutzungsplan in Abstimmung mit dem damals zuständigen Referat I A für den Geltungsbereich unter der Voraussetzung bestätigt, dass die Festsetzung von Sondergebieten die Zentrenstruktur nach § 16 Abs. 6 Satz 2 LEPro nicht stört. Der Nachweis erfolgt durch das Verträglichkeitsgutachten zum Einzelhandelsstandort aus dem Jahr 2018. Mit der Reduzierung des Geltungsbereichs und der Größenordnungen der Verkaufsfläche ge-

genüber dem festgesetzten Bebauungsplan XV-58bb um 23.500 m² wird auch die generelle Zielstellung bzw. Ausrichtung der gewerblichen Entwicklung als Angebotsplanung geändert. Die ursprüngliche Absicht einen Fachmarkstandort mit 8.000 m² Verkaufsfläche und Freizeitnutzungen zu entwickeln wird zu Gunsten einer höherwertigen Gewerbeflächenentwicklung mit geringerer Verkaufsfläche und weniger verkehrsinintensiven Nutzungen aufgegeben.

III.3 Begründung der Festsetzungen

III.3.1 Art der baulichen Nutzung

III.3.1.1 Sonstiges Sondergebiet

Mit der Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung, Freizeitanlagen und Dienstleistungen“ gemäß § 11 Abs. 1 und 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) soll die Umsetzung der Planungsziele für das Plangebiet sichergestellt werden und sich in ihren Wesensmerkmalen von den anderen Baugebieten gem. §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden.

Das Plangebiet erfüllt mit dem unmittelbaren Anschluss am Kreisverkehr und entlang des Eisenhutweges in direkter Nähe zu zahlreichen Wohngebieten die zentralen Voraussetzungen für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels (bis max. 1.500 m² Verkaufsfläche), der für die angrenzenden Wohngebiete die Möglichkeit der Nahversorgung bietet. Die Größe der Verkaufsfläche übersteigt den Schwellenwert für die Zulässigkeit der beabsichtigten Einzelhandelsnutzung in einem Gewerbegebiet (799 m² Verkaufsfläche). Die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs können nur durch die auf Grundlage von § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO erfolgten Festsetzungen eines sonstigen Sondergebiets (SO) festgesetzt werden. Zudem sind im Sondergebiet gewerbegebietsähnliche Nutzungen zulässig, die durch die zentrale Lage am Kreisverkehr städtebaulich beabsichtigt sind.

Das Sondergebiet hebt sich vor allem durch die Zulässigkeit großflächigen Einzelhandels vom gewerblichen Baugebiet ab. Insbesondere mit dem geplanten „Nutzungsmix“ ist die Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich. Diese Kombination aus der vorrangigen Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel, ergänzt um weitere Nutzungen ist auch in einem Sondergebiet zulässig, wenn sich die Verträglichkeit aus den Regelungen der BauNVO herleiten lässt. Eine Kerngebietsausweisung ist an diesem nicht integrierten Standort des Plangebiets für die umliegenden Nutzungen nicht verträglich und wird daher nicht verfolgt.

Das Sondergebiet „Nahversorgung, Freizeitanlagen und Dienstleistungen“ umfasst eine Fläche von etwa 0,43 ha. Es erstreckt sich über eine Länge von ca. 50 m am Eisenhutweg (direkt am Kreisverkehr gelegen) und eine Tiefe von ca. 70 m.

In den textlichen Festsetzungen Nr. 1 und 2 werden die Zweckbestimmung des SO näher definiert sowie die zulässigen Nutzungen und deren Anteile im Sinne der Zweckbestimmung bestimmt.

Definition Zweckbestimmung

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung, Freizeitanlagen und Dienstleistungen“ sollen Nutzungen ermöglicht werden, die neben Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten auch zu den Dienstleistungen zählen. Nach der Definition handelt es sich bei Dienstleistungen um Leistungen außerhalb des Waren- und Kapitalverkehrs, die in der Regel gegen Entgelt erbracht werden. Insbesondere gelten nach dieser Bestimmung gewerbliche, kaufmännische, handwerkliche und freiberufliche Tätigkeiten als Dienstleistung. Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage besonders für Freizeitnutzungen mit ergänzenden Dienstleistungen geeignet. Im Freizeitbereich hat sich ein breites Angebot im autoaffinen Sport- und Freizeitsektor entwickelt, der eine gute Anbindung erfordert und meist flächenintensiv ist. Innerstädtische Lagen sind aufgrund des Verkehrsaufkommens und der Unwirtschaftlichkeit wegen hoher Grundstückspreise nicht geeignet. Freizeiteinrichtungen könnten beispielsweise sein: Squash, Fitnesscenter, BMX-Skater-Halle und Showrooms (Ausstellungsflächen). Ergänzend dazu sind Dienstleistungsbetriebe zulässig, bei denen stets eine gewerbliche Tätigkeit vorliegt. Das können bspw. Büronutzungen, Praxen, Ladestationen für Kfz, Schank- und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten, Konferenzräume oder Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Hotel/ Motel) etc. sein. Die dem Sondergebiet zugeordnete Lager- und Lagerstellplätze ergänzend wirken sind ebenfalls zulässig. Zulässige Vergnügungsstätten können beispielsweise Diskotheken, Spielhallen, Spielbanken oder Swinger-Clubs sein.

Mit dem Bebauungsplan wird das Planungsziel verfolgt, die Etablierung von Ladestellen für Elektromobilität zu begünstigen, weshalb diese Ladestationen im SO zulässig sind, was sich nicht auf herkömmliche Tankstellen bezieht (**textliche Festsetzung Nr. 1**).

Zulässige Verkaufsfläche großflächiger Einzelhandelsbetriebe

Im Sondergebiet „Nahversorgung, Freizeitanlagen und Dienstleistungen“ sind entsprechend der **textlichen Festsetzung Nr. 1** großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig. Damit sich der Standort in die Zentrenstruktur integriert, kann eine Verkaufsfläche im Verhältnis 0,35 realisiert werden. Mit der Verhältniszahl 0,35 wird das Verhältnis von Verkaufsfläche zur Grundstücksfläche in Quadratmeter in der **textlichen Festsetzung Nr. 2** ausgedrückt, die auf jedes Grundstück des Baugebiets übertragbar ist und die städtebaulich verträgliche Verkaufsfläche umfasst. Umgerechnet auf das SO als Baugrundstück entspricht dies einer Verkaufsfläche von ca. 1.500 m². Darin eingeschlossen sind gegebenenfalls geplante Mietflächen für Konzessionäre (z.B. Backshops). Die Begrenzung der Verkaufsfläche, in Form einer Verhältniszahl, ist erforderlich, um im Zusammenhang mit den Regelungen der zulässigen Warensortimente die Vereinbarkeit mit der Zentrenstruktur (Ausschluss negativer Auswirkungen auf die angrenzenden zentralen Versorgungsbereiche) nachweisen zu können. Die Festsetzung dient der verträglichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. Dabei ist die flächendeckende und bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten.

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum induzieren auch aufgrund der positiven Einwohnerentwicklung zusätzliche Impulse für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung im Ortsteil Johannisthal. Es konnten negative Auswirkungen im Sinne der Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche bei Verkaufsflächenbegrenzung durch das Einzelhandelsgutachten ausgeschlossen werden (Dr. Lademann & Partner, September 2018 sowie ergänzende Stellungnahme 2022). Gefährdende Auswirkungen des mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.500 m² geplanten Nahversorgungsstandortes auf vorhandene Einzelhandelsbetriebe, sind nicht zu erwarten. Das Einzelhandelsgutachten kommt auch zum Ergebnis, dass das Konzentrations-, Integrations- und Kongruenzgebots sowie das Beeinträchtigungsverbot bei der Verkaufsflächengröße gewahrt bleiben.

In diesem Sinne ist die Festsetzung städtebaulich begründbar, aus allgemeinen und öffentlichen Interessen erforderlich (vgl. auch BVerwG Beschl. v. 30.5.2013, 4 B 3/13) und in ihrer Verhältnismäßigkeit angemessen, um bestehende Ortsteil- und Versorgungszentren nicht nachteilig zu beeinflussen. Somit besteht auch Konsens gemäß Art. 15 Abs. 3 der europäischen Dienstleistungsrichtlinie², nach dessen Maßgabe sich die Festsetzung zur Einzelhandelssteuerung messen lassen muss. Die unionsrechtlichen Anforderungen an eine Beschränkung der Niederlassungsfreiheit werden insgesamt eingehalten.

Verträglichkeitsanalyse Einzelhandelsgutachten

Das Zentren- und Einzelhandelskonzept des Bezirks Treptow-Köpenick legt den Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58bb-1 als bezirklichen Fachmarktstandort sowie als Nahversorgungsstandort zur Ergänzung der dezentralen wohnungsnahen Grundversorgung außerhalb zentraler Versorgungsbereiche fest. Diesbezüglich muss das Prüfschema des Bezirks für das nahversorgungsrelevante Vorhaben zum Ausschluss negativer Auswirkungen auf die angrenzenden zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung angewendet werden. Zur Beurteilung der Verträglichkeit des Ansiedlungsvorhabens im Geltungsbereich des XV-58bb-1 wurde ein Einzelhandelsgutachten erstellt (Dr. Lademann & Partner, September 2018 sowie ergänzende Stellungnahme 2022). Für die Bearbeitung der Verträglichkeitsuntersuchung wurden die sozioökonomischen Rahmenbedingungen erhoben und deren Entwicklungstendenzen bewertet. Die vorhabenrelevante Angebotssituation im prospektiven (zu erwartenden) Einzugsgebiet des Vorhabens und deren Umsätze wurden abgeschätzt. Die versorgungsstrukturelle und städtebauliche Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen sowie Fachmarkttagglomerationen (-standorten) waren zu analysieren, um daraus eine Vorhabenprognose bezüglich des prospektiven Einzugsgebiets, des Nachfragepotenzials, der Marktanteile und der Umsätze bei noch verträglichen und tragfähigen Verkaufsflächenobergrenzen (rekursive Ermittlung) abzuleiten. Eine sortimentspezifische Wirkung bezüglich der Umsatzverteilungseffekte unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung im

² Richtlinie 2006/123/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 12.12.2006 über Dienstleistungen im Binnenmarkt, veröffentlicht in Amtsblatt der Europäischen Union vom 27.12.2006.

Raum wurde prognostiziert. Ebenso wurde eine städtebauliche und raumordnerische Bewertung des Vorhabens (nach dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg LEP HR) durchgeführt sowie ein Kompatibilitätsabgleich mit den Vorgaben des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepts sowie der StEP Zentren/Fachmarktkonzept vorgenommen.

Sowohl das Vorhaben als auch die bereits vorhandenen Betriebe werden insgesamt von einem Marktwachstum infolge der Bevölkerungszunahme profitieren. Um bei der Einzelhandelsansiedlung keine wesentlichen Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten, sind die Verkaufsflächengrößen für die Ansiedlung eines nicht-zentralen Einzelhandelsstandortes auf max. 7.800 m² Verkaufsfläche, inkl. 780 m² zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente, und für die Ansiedlung eines Nahversorgers auf max. 1.400 m² Verkaufsfläche gutachterlich empfohlen worden. Damit liegen die Umverteilungsquoten beider Einzelhandelsansiedlungen nachweislich unter 8 % und können für die zentralen Versorgungsbereiche als verträglich eingestuft werden.

Das Einzelhandelsgutachten weist nach, dass das Vorhaben sich sowohl in seiner Nahversorgungs- als auch in seiner nicht-zentrenrelevanten Fachmarktkomponente dem Kongruenz- und dem Konzentrationsgebot gerecht wird. Die Planungen am Eisenhutweg entsprechen ebenfalls dem städtebaulichen Integrationsgebot nach dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg.

Der im Stadtentwicklungsplan Zentren ausgearbeitete Ausnahmetatbestand im Steuerungssatz 3 kann für das nahversorgungsrelevante Vorhaben bei einer Ansiedlung mit 1.400 m² Verkaufsfläche als erfüllt angesehen werden. Zudem wäre die Ansiedlung von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten nach den Vorgaben des Fachmarktkonzeptes möglich.

Das Prüfschema des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepts ist für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches anzuwenden. Die Fragen des Prüfschemas aus dem Zentren- und Einzelhandelskonzept können bei einer Verkaufsflächenansiedlung überwiegend positiv bewertet werden. Negativ musste die Nähe zum Fachmarktstandort bewertet werden, da auf 10 % (ca. 800 m²) weiterer zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig sein sollte. Diese Entwicklung wird im Zusammenhang mit der Aufgabe des Fachmarktstandortes nicht eintreten (siehe folgenden Hinweis).

Hinweis: Abweichend von den in der Verträglichkeitsanalyse zu Grunde gelegten Parametern ist die Entwicklung eines Fachmarktstandortes nicht mehr Bestandteil der Planung. Stattdessen ist die Reduktion auf ein Sondergebiet sowie die Ansiedlung höherwertigen Gewerbes angestrebt. Die Entwicklung eines Nahversorgers am Kreisverkehr mit nunmehr einer Verkaufsfläche von 1.500 m² ist hingegen weiterhin Ziel der Planung. Die geänderte Grundstücksnutzung ist mit dem Grundstückseigentümer abgestimmt. Das im aktualisierten Bebauungsplan verbliebene Sondergebiet dient somit ausschließlich der Ansiedlung von Angeboten zur Nahversorgung und Freizeitgestaltung sowie von Dienstleistungen. In diesem Zuge wurde die zulässige Verkaufsfläche für Nahversorgung auf 1.500 m² erhöht. Eine Erhöhung der maximalen Verkaufsfläche für Nahversorgung auf 1.500 m² ist unter anderem auf die im Vergleich zur Ausgangslage

des Gutachtens nun höher prognostizierten Einwohnerzahlen im Umfeld zurückzuführen. Sie erfüllt immer noch die Kriterien einer verträglichen Standortentwicklung. Die planerische Zurücknahme des großflächigen Einzelhandels für nicht-zentrenrelevante Sortimente von 8.000 m², wovon 10 % zentrenrelevanter Einzelhandel (780 m²) hätte realisiert werden können, wirkt sich insgesamt verkleinernd auf die Gesamtfläche des zentrenrelevanten Einzelhandels aus. Daher bestehen keine Bedenken. Den veränderten Parametern wird in einer ergänzenden Stellungnahme zum Einzelhandelsgutachten Rechnung getragen.

Zulässige Warensortimente und deren Anteile

Aufgrund der hohen Zentralität des Sondergebiets „Nahversorgung, Freizeitanlagen und Dienstleistungen“ im umliegenden Planungsraum und am Kreisverkehr ist auf dieser Fläche ein Einzelhandelsstandort für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel vorgesehen. Die Einzelhandelsbetriebe müssen nicht zwingend großflächig sein.

Zielgruppe ist die angesiedelte bzw. wachsende Bevölkerung vorrangig im direkten Einzugsbereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/ Adlershof. Im Sondergebiet wird die maximale Verkaufsfläche zu Grundstücksfläche durch die Verhältniszahl von 0,35 bestimmt, was eine Verkaufsfläche von insgesamt ca. 1.500 m² entspricht. Da es sich um eine kleine Verhältniszahl und Gesamtfläche handelt, ist von einem Nahversorger des Einzelhandelstyps Supermarkt und Discounter mit den erforderlichen Nebenflächen und Stellplatzbedarfen für Kunden und Mitarbeiter auszugehen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten (z.B. Baumärkte) sind am Standort nicht mehr vorgesehen.

In der **textlichen Festsetzung Nr. 2** ist festgesetzt, mit welchem Warensortiment und Sortimentsanteilen im großflächigen Einzelhandelsbetrieb Handel betrieben werden darf, um der in der textlichen Festsetzung Nr. 1 definierten Zweckbestimmung zu entsprechen. Das Warensortiment „Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren“ bildet gemäß der Anlage 1 zum Einzelhandelserlass Berlin ein nahversorgungsrelevantes Sortiment und muss gemäß der **textlichen Festsetzung Nr. 2** das Hauptsortiment des zulässigen Einzelhandelsbetriebs bilden.

Neben dem bestimmten Hauptsortiment „Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren“, das der wohnungsnahen Nahversorgung dienen soll, sind auch auf insgesamt 10 % der Gesamtverkaufsfläche Neben- und Randsortimente zulässig. Das Randsortiment tritt zum Hauptsortiment hinzu und ergänzt dieses durch Waren, die in funktionaler Beziehung und Verwandtschaft mit denen des Hauptsortiments stehen. Für Nebensortimente muss kein sachlicher Zusammenhang zu einem Hauptsortiment hergestellt werden können. Die zentrenrelevanten Nebensortimente sind auf rund 10 %, einschließlich dem Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente, zu begrenzen, um ein „Ausfransen“ der Einzelhandelsagglomeration zu vermeiden (Dr. Lademann & Partner, September 2018 sowie ergänzende Stellungnahme 2022). Der entsprechende Nachweis ist im Rahmen der Bauantragsplanung zum Vorhaben zu führen.

Festsetzung über eine Verhältniszahl

Die Festsetzungen bestimmen die höchstzulässige Verkaufsfläche für das jeweilige Grundstück im Bebauungsplan in der Form, dass die maximale Verkaufsflächengröße im Verhältnis zur Grundstücksgröße durch eine Verhältniszahl geregelt wird. Grundlage dazu liefert § 11 Abs. 2 BauNVO. Dieser eröffnet die Möglichkeit, die höchstzulässige Verkaufsfläche für das jeweilige Grundstück im Bebauungsplan festzusetzen und damit die Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet zu regeln. Eine Kontingentierung von Verkaufsflächen in absoluten Zahlen ist seit dem Gerichtsurteil des BVerwG vom 03.04.2008 nicht zulässig, da ein sog. „Windhundrennen“ von Investoren ausgelöst werden könnte. Eine solche Entwicklung würde den Baugebietstypologien zu Grunde liegenden Regelungssatz widersprechen.

Die Festsetzung einer baugebietsbezogenen, vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenbegrenzung jedoch ist zur Steuerung des Einzelhandels in einem Sondergebiet unzulässig (BVerwG, Urt. v. 03.04.2008 – 4 C 3.07).

Ausnahmen von der Verhältniszahl

Um mehr Flexibilität bei der Ansiedlung von Vorhaben anbieten zu können, wurde geprüft, welche Auswirkungen bei einer Ausnahmeregelung, die eine Verschiebung von Kontingenten im Geltungsbereich des Bebauungsplans ermöglicht, entstünden und wie damit umgegangen werden kann.

Es wurde geprüft, ob das Verschieben der zulässigen Verkaufsflächen auf den Grundstücksflächen (Verschieberegelung) untereinander als Ausnahme festgesetzt werden kann. Eine Voraussetzung dafür wäre, dass sich das geplante Sondergebiet bezüglich des Flächenzuschnitts und der beabsichtigten Nutzung dafür eignet. Bei konkreten Projekten kann es aus städtebaulichen Gründen sinnvoll sein von der Verschieberegelung Gebrauch zu machen (bspw. absichtliche Konzentration der Verkaufsflächen). Grundsätzlich muss die Verschiebung der Verkaufsflächen möglich und städtebaulich sinnvoll sein (begründet werden). Im Plangebiet des XV-58bb-1 ist dies nicht erkennbar, da der Zuschnitt und die Charakteristik des beabsichtigten Sondergebiets zu wenig Spielraum für eine Verschiebung zulassen würde. Demnach soll unter Berücksichtigung planerischer und städtebaulicher Gründe eine Verschieberegelung keine Anwendung finden.

Sollte eine privatrechtliche Regelung über die Verschiebbarkeit der zulässigen Verkaufsflächen auf den Grundstücken vereinbart werden, darf diese Regelung nicht zu einer Überschreitung der maximalen Verkaufsfläche in dem jeweiligen Sondergebiet führen. Der Verkaufsflächenfaktor insgesamt muss im Sondergebiet gewahrt bleiben.

Begriffsbestimmungen

Die Verkaufsfläche umfasst, laut Anhang III Ausführungsvorschriften über großflächigen Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin, alle zum Zwecke des Verkaufs den Kunden zugängliche Flächen, einschließlich der Gänge, Treppen, Kassenzonen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Schaufenster und Freiflächen. In die Ver-

verkaufsfläche sind alle Flächen einzubeziehen, die vom Kunden betreten werden können oder die er – wie bei einer Fleischtheke mit Bedienung durch Geschäftspersonal – einsehen kann, aber aus bestimmten Gründen nicht betreten darf. Dazu gehören auch Bereiche hinter den Kassen, in den die Kunden nach Bezahlung der Waren gelangen. Auch für den Verkauf zugängliche Lagerflächen gelten als Verkaufsfläche. Flächen für die Pfandrücknahme sind ebenfalls der Verkaufsfläche zuzurechnen, soweit sie den Kunden zugänglich sind. Nicht zur Verkaufsfläche gehören die reinen Lagerflächen und abgetrennte Bereiche, in denen beispielsweise die Waren zubereitet und portioniert werden.

Flächen in demselben Gebäude, auf denen unterschiedliche Waren verkauft werden, sind unter bestimmten Bedingungen als Teile eines einheitlichen Einzelhandelsbetriebs anzusehen und sind damit bei der Anrechnung der „Großflächigkeit“ zu berücksichtigen (sog. Funktionseinheit von Einzelhandelsbetrieben). Dies ist etwa für die Zusammenrechnung von bautechnisch und in den Betriebsabläufen jeweils eigenständigen Backshops und eines Zeitschriftengeschäfts in ein Lebensmittelgeschäft anzunehmen, nicht hingegen für die Zusammenrechnung eines Getränkefachhandels mit einem Lebensmitteldiscounter in einem separaten Gebäude.

Freiflächen und Verkehrsflächen vor den Läden zählen zur Verkaufsfläche, soweit dort dauerhaft und nicht nur kurzfristig Waren zum Verkauf angeboten werden. Als dauerhaft gilt nach diesen Ausführungsvorschriften eine Nutzung, wenn die Flächen über Zeiträume, die zusammengerechnet mehr als 50 % der Öffnungszeit eines Jahres ausmachen, zum Verkauf oder der Ausstellung von Waren in Anspruch genommen werden.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe müssen die Voraussetzungen gemäß § 11 Absatz 3 BauNVO erfüllen. Sie müssen eine Verkaufsfläche von mehr als 799 m² haben.

Emissionskontingentierung

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung, Freizeitanlagen und Dienstleistungen“ sind Maßnahmen zum Immissionsschutz erforderlich, da es in der näheren und weiteren Umgebung schützenswerte Nutzungen gibt. Zur Beurteilung wurde ein schalltechnisches Gutachten (ALB, Dez. 2019) erarbeitet. Nach Maßgabe des § 11 Abs. 2 BauNVO ist für das Sondergebiet ein maximal zulässiges Emissionskontingent festgesetzt (**textliche Festsetzung Nr. 3**). Diese Geräuschkontingentierung begrenzt die durch Vorhaben verursachte zulässige Geräuschemissionen. Dabei wurde auch eine mögliche Vorbelastung berücksichtigt. Darüber hinaus sind mit der textlichen Festsetzung Zusatzkontingente festgesetzt. Diese ermöglichen, dass bezogen auf maßgebliche Immissionsorte innerhalb dieser Richtungssektoren um den entsprechenden Wert $L_{EK,zus}$ höhere Geräuschkontingente festgesetzt sind. Die zusätzlichen Geräuschkontingente sind unter Berücksichtigung der schutzbedürftigen Wohnnutzung am Eisenhut- und Akeleiweg gering angesetzt, ermöglichen insgesamt aber eine optimierte und flexiblere Nutzung des Sondergebietes.

Zusatzkontingente

Da an einem Großteil der untersuchten Immissionsorte tlw. hohe Unterschreitung der Immissionsrichtwerte ermittelt wurden, ergeben sich für das Plangebiet des XV-58bb-1 Potenziale für die Vergabe von richtungsabhängigen Zusatzkontingenten. Die Richtungssektoren kennzeichnen jedoch keine Flächen mit unterschiedlich zulässigen Geräuschemissionen innerhalb des Plangebiets. Sie zeigen vielmehr an, dass für Immissionsorte, die sich außerhalb des Plangebiets befinden, innerhalb dieser Richtungssektoren entsprechend höhere Immissionskontingente möglich sind. Die textliche Festsetzung Nr. 3 ist daher um folgende Zusatzkontingente in den entsprechenden Richtungssektoren ergänzt:

Tabelle: Richtungssektoren k und mögliche Zusatzkontingente (LEK, zus. in dB) für die Teilbereiche Tag (A) und Nacht (N) im Bebauungsplan XV-58bb-1

Richtungssektoren und mögliche Zusatzkontingente in dB (Bezugspunkt im System ETRS 89/UTM 33398743; 5809826)				
Richtungssektor	Anfang	Ende	LEK, zus. Tag	LEK, zus. Nacht
D	39°	93°	3	4
E	93°	117°	0	0
F	117°	277°	4	6

Der Bezugspunkt für die Richtungssektoren wurde willkürlich gewählt. Die Bezeichnung der Richtungssektoren (A-D) in der schalltechnischen Untersuchung ist in der Planzeichnung sowie der Begründung nicht übernommen. Da in der Planzeichnung die Bezeichnung A und B bereits für die Fläche mit einem Leitungsrecht und die Bezeichnung C für die Ausnahme der Pflanzbindung vergeben sind, werden die Richtungssektoren entsprechend mit D bis F gekennzeichnet. Der Sektor G betrifft das Sondergebiet nicht. Für den Sektor E werden keine Festsetzungen getroffen, da für diesen keine Zusatzkontingente vergeben werden. Für die Sektoren D (Nordosten) und F (Süden) sind entsprechend höhere Immissionskontingente möglich.

Auch die gewerblichen Bauflächen unterliegen einer Emissionskontingentierung. Siehe dazu auch Kap. III.3.5.1 Gewerbelärm.

III.3.1.2 Gewerbegebiet

Gewerbegebiete sind ein wesentlicher Bestandteil des neuen Wissenschafts- und Wirtschaftsstandortes Berlin-Johannisthal/ Adlershof und sollen entscheidend zu den gewünschten Synergieeffekten zwischen Wirtschaft, Hochschule, Forschung, Wohnen und Erholung im gesamten Entwicklungsbereich beitragen. Mit der Festsetzung eines Gewerbegebiets gemäß § 8 BauNVO soll die Umsetzung der Planungsziele für das Plangebiet sichergestellt werden. Das gewerbliche Baugebiet im Bebauungsplan XV-58bb-1 umfasst eine Fläche von ca. 2 ha.

Um den angestrebten spezifischen Charakter des Gewerbegebiets erzielen zu können und den Schutzbelangen des vorhandenen angrenzenden Wohnens zu entsprechen, muss die Zulässigkeit einzelner Nutzungen aus städtebaulichen Gründen geregelt werden. Gewerbliche Nutzungen rückten bereits durch das Verfahren des Bebauungsplans XV-58bb an das bestehende Wohnen heran (Einfamilienhaussiedlung im Norden und Westen). Ein neues Wohngebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-17 VE (Geschosswohnungsbau im Westen) rückt an das zulässige Gewerbe heran, da ein rechtskräftiger Bebauungsplan XV-58bb existiert, jedoch nicht umgesetzt wurde. Dem Trennungsgrundsatz wird durch Nutzungseinschränkungen der zulässigen Anlagen und Betriebe in den Gewerbegebieten auf der Grundlage von § 1 Abs. 4 BauNVO entsprochen. Zudem sind zum Schutz des Wohnens für die gewerblichen Nutzungen der Baugebiete analog der bestehenden Festsetzungen Lärmschutzkontingente festgesetzt, die auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt wurden (siehe auch III.3.5 Immissionsschutz). Dies bewirkt zusätzlich eine Gliederung des Gewerbegebiets in zwei Teilflächen, GE1 und GE2, dessen Gliederung durch unterschiedliche Emissionskontingente bedingt ist, um negative Auswirkungen auf die schützenswerte Wohnnutzung weiter zu vermeiden. Des Weiteren wirkt ein baulicher Abstand an der westlichen Geltungsbereichsgrenze von Wohn- und Gewerbenutzung durch das Abrücken der Baugrenze und der Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern lärmindernd. Im angrenzenden Bebauungsplan 9-17 VE werden ebenfalls aktive und passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz des Wohnens festgesetzt. Es gilt auch die Beachtung des § 15 BauNVO, der im Einzelfall die Unzulässigkeit von Anlagen, von denen Störungen oder Belästigungen ausgehen, regelt.

Der Einzelhandel in den Gewerbegebieten soll nur ausnahmsweise genehmigungsfähig sein, wenn die Verkaufsflächen in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit der nach § 8 BauNVO zulässigen Nutzung und flächenmäßig untergeordneter Bestandteil sind (**textliche Festsetzung Nr. 4**). Durch die textliche Festsetzung wird erreicht, dass sich städtebaulich hier nicht erwünschte Nutzungen (z. B. Lebensmittel-Discounter unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO) nicht ansiedeln können. Zentrenrelevante Nutzungen der Nahversorgung soll dem Sondergebiet „Nahversorgung, Freizeitanlagen und Dienstleistungen“ vorbehalten bleiben (siehe Kap. III.3.1.2). Der Charakter des Gewerbegebiets wird dennoch gewahrt. Kriterien für die Gewährung der Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 2 und Nr. 4 sollen somit nach dem Willen des Plangebers sein:

Gründe der Ausnahme:

- Das Störpotenzial für die Zentrenstruktur muss sehr gering sein, weder ist eine örtliche Versorgungsfunktion für die benachbarte Bevölkerung noch die Übernahme von zentrenrelevanten Angeboten erwünscht (Dies wird in der textlichen Festsetzung Nr. 2 und 4 nicht ausdrücklich aufgeführt, ergibt sich aber mittelbar aus der Sortimentsbeschränken im Sondergebiet. Wenn für die Sondergebiete Sortimentsbeschränkungen zum Schutz der Zentrenstruktur vorgesehen

sind, muss dieser Schutz der Zentrenstruktur auch für das Gewerbegebiet gelten). Eine funktionale Bindung der Verkaufsflächen an den gewerblichen Hauptbetrieb muss vorhanden sein.

- Die Übereinstimmung von überörtlicher Verkehrslagegunst und überörtlichem, nicht-zentrenrelevantem Angebot muss bestehen.
- Für den Umfang der Ausnahme – deutlich untergeordnet – sind alle sonstigen Betriebsflächen (einschließlich Demonstrations-, Ausstellungs-, Lager- und Beratungsräumen etc.) einzurechnen.

Logistikbetriebe, Speditionen, Lagerhäuser- und -plätze sowie Tankstellen sind städtebaulich unerwünschte Nutzungen. Sie können aufgrund ihrer Funktion zu einer Beeinträchtigung des städtebaulichen Umfeldes führen. Im Hinblick auf zu hohe Immissionsbelastungen durch vermeidbaren Individualverkehr und zur Stärkung der hohen Wertigkeit dieses Standortes ist der Ausschluss der genannten Nutzungen erforderlich. Zudem sind Beeinträchtigungen für das angrenzende Wohnen zu vermeiden. Insbesondere als Eingangsbereich vom Landschaftspark und zum Wissenschaftsbereich wären diese Nutzungen für das Gesamtensemble kontraproduktiv. Aufgrund ihrer Bauweise bzw. als nicht überbaute Lagereinrichtungen und ihrer Großflächigkeit sind sie nur unzureichend in das bauliche Umfeld zu integrieren. Diese laut Baunutzungsverordnung in fast allen Gebietskategorien allgemein oder ausnahmsweise zulässige Nutzungsform hat sich nach neuerer Erkenntnis als vielerorts unvereinbar mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung herausgestellt. Die Versorgung mit Kraftstoff wird über die vorhandenen und weiterhin dort planungsrechtlich zulässigen Tankstellen am Adlergestell (ca. 3 km entfernt) gewährleistet. Auf Grundlage von § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sollen die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen beschränkt werden. Tankstellen, Lagerhäuser sowie Lagerplätze sollen nicht zulässig sein. Diese sind nur zulässig sofern es sich um betriebseigene Anlagen handelt. Logistikbetriebe, Speditionen als Gewerbebetriebe aller Art sind ebenfalls unzulässig. Die Unzulässigkeit begründet sich aus den nachteiligen Wirkungen auf das Umfeld, die sich insbesondere aus immissionsschutzrechtlichen Gründen bzw. der Vermeidung von übermäßigen Schwerlastverkehren am Standort ergeben. Damit wird der allgemeinen Zielsetzung, innerhalb des Entwicklungsbereichs städtebaulich verträgliche Nutzungen durch adäquate Verordnungen zu steuern, entsprochen (**textliche Festsetzung Nr. 5**).

Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind Anlagen für sportliche Zwecke in Gewerbegebieten allgemein zulässig. Aus besonderen städtebaulichen Gründen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58bb-1 Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Aufgrund der Nähe zur Autobahn ist eine Ansiedlung von reinen Sport- und Freizeitanlagen mit hohem Verkehrsaufkommen auf den Gewerbeflächen nicht ausgeschlossen. Das Schutzerfordernis der angrenzenden Wohngebiete ist beachtlich. Es sind zudem hochwertige Gewerbeflächen in räumlicher Anknüpfung zum Kernbereich des Technologiestandortes Adlershof beabsichtigt. Die Ausnahme setzt eine flächenmäßig untergeordnete Inanspruchnahme voraus und ist hinsichtlich des Störpotenzials für die angrenzenden Wohngebiete genau zu prüfen (**textliche Festsetzung Nr. 6**).

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ist festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden: Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO mit allen Unterarten sind in den Gewerbegebieten auch ausnahmsweise nicht zulässig. Die angestrebte Ansiedlung hochwertiger Nutzungen auf begrenzt zur Verfügung stehenden Flächenpotenzialen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Wissenschafts-, Wirtschafts- und Medienstandort Adlershof führt dazu, dass das Raumangebot für Vergnügungsstätten zurückgestellt werden muss (**textliche Festsetzung Nr. 7**).

Einrichtungen für die Schaustellung von Personen in Peep-, Sex- oder Live-Shows, Bordelle oder bordellartige Betriebe als Unterart von Gewerbebetrieben sind nach Maßgabe des § 1 Abs. 9 BauNVO im Geltungsbereich des Bebauungsplans aus besonderen städtebaulichen Gründen ausgeschlossen, da eine Gebietsunverträglichkeit vorliegt. Diese Betriebe sind unzulässig, da sie Konflikte mit dem weiteren städtebaulichen Umfeld verursachen können. Sie stehen im Widerspruch zu dem qualitativen Profil des Entwicklungsgebiets Adlershof als Wissenschafts- und Technologiestandort. Diese Betriebe lassen regelmäßig bei eher geringem Investitionsbedarf eine vergleichsweise hohe Gewinnerwartung vermuten. Sie gefährden damit den Fortbestand anderer, originär vorgesehener und dem Wissenschafts- und Forschungscharakter entsprechender Gewerbebetriebe am Standort mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke. Diese Betriebe können somit als Multiplikator für Trading Down Effekte dienen, welche an diesem Standort vermieden werden sollen, um den Gesamtcharakter der Wissenschafts- und Forschungsstandortes Adlershofs zu sichern.

Zum anderen wird durch die vorrangige Nutzung in den späten Abend und Nachtstunden mit einer erheblichen Störung der Schutzansprüche der benachbarten Wohngebiete gerechnet. Insbesondere der milieubedingte abendlichen An- und Abfahrverkehr der Nutzenden steht den Schutzansprüchen der umliegenden Wohnbebauung entgegen und kann zu baurechtlichen Spannungen führen (**textliche Festsetzung Nr. 8**).

Die allgemeine Zweckbestimmung der Gewerbegebiete bleibt, trotz der Einschränkungen für die Zulässigkeit von Arten gewerblicher Nutzungen, gewahrt. Die zulässigen Ausnahmen können im Rahmen einer Einzelfallprüfung hinsichtlich der Verträglichkeit, Auswirkungen und Einfügung der Nutzung sowie Größe des Betriebes bewertet werden. Die erforderliche Einzelfallprüfung für die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ermöglicht durch den Ermessensspielraum generell eine Einflussnahme im Baugenehmigungsverfahren und eine auf die Situation abgestellte Entscheidung. Der beabsichtigte Gebietscharakter ist mit keinem anderen Baugebietstyp nach BauNVO planungsrechtlich sicher zu stellen.

III.3.2 Maß der baulichen Nutzung

In den Gewerbegebieten ist als Höchstmaß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Damit liegt das Maß der baulichen Nutzung im Rahmen der Orientierungswerte des § 17 BauNVO, die für Gewerbegebiete eine GRZ von 0,8 vorsieht.

Für das Sondergebiet „Nahversorgung, Freizeitanlagen und Dienstleistungen“ ist ebenfalls eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Damit liegt das Maß der baulichen Nutzung auch im Sondergebiet im Rahmen der Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung für sonstige Sondergebiete, die eine GRZ von 0,8 vorsieht). Da die maximale Verkaufsfläche für den großflächigen Einzelhandel bei ca. 1.500 m² liegt, stehen für weitere zulässige Nutzungen eine Fläche von ca. 9.550 m² zur Verfügung (Nutzungsmöglichkeiten siehe Kapitel III.3.1).

Für die Gewerbegebiete soll anstelle einer Baumassenzahl (BMZ) eine Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt werden, da hier aufgrund der Lage und der beabsichtigten baulichen Prägung sowie der möglichen Emissionskontingente die Ansiedlung größerer produktionsorientierter Betriebe eher unwahrscheinlich ist. Vielmehr kann auf den Flächen entlang des Eisenhutweges im Gewerbegebiet von gewerblich genutzten Geschossbauten in den Bereichen Entwicklung, Labor, Büro ausgegangen werden. Innerhalb des Sondergebietes „Nahversorgung, Freizeitanlagen und Dienstleistungen“ sind großflächige, lärmintensive Ansiedlungen ebenfalls unwahrscheinlich. Daher soll für die Gewerbegebiete GE1 und GE2 als auch das Sondergebiet gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO die Festsetzung einer GFZ erfolgen. Mit der für die Gewerbegebiete festgesetzten GFZ von 1,6 werden die Orientierungswerte des § 17 BauNVO, die für Gewerbegebiete und sonstige Sondergebiete eine GFZ von 2,4 vorsehen, unterschritten. Für das Sondergebiet ist eine GFZ von 2,4 festgesetzt, diese liegt ebenfalls im Rahmen der Orientierungswerte des § 17 BauNVO für sonstige Sondergebiete. Mit der höheren GFZ im Sondergebiet soll eine städtebauliche Verdichtung am Kreisverkehr ermöglicht werden.

Die zulässigen Bauhöhen in den Gewerbegebieten und im Sondergebiet werden auf der Grundlage einer durchschnittlichen Geländeoberkante von 35 m über NHN entlang des Eisenhutweges für das Plangebiet bestimmt. Entlang des Eisenhutweges und am Kreisverkehr ist eine Mindesthöhe der baulichen Hauptanlagen von mindestens 47 m über NHN (12 m Gebäudehöhe) bis maximal 53 m über NHN (18 m Gebäudehöhe) festgesetzt. Die Begrenzung der zulässigen Bauhöhe entspricht den Gebäudehöhen entlang der Rudower Chaussee und wird in allen angrenzenden Bebauungsplänen baulich umgesetzt. Mit dem Gebäudemaß von mindestens 47 m über NHN (12 m Gebäudehöhe) soll entlang des Eisenhutweges eine städtebaulich wahrnehmbare Gebäudekante mit ausgebildeten Gebäudestrukturen entstehen. In Verbindung mit den zulässigen gewerblichen Nutzungen soll damit eine hochbauliche Gewerbeentwicklung entlang der Straße gefördert und dem Ortsbild Rechnung getragen werden. Die Mindesthöhenfestsetzung trägt zum sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden bei. Positive Effekte für den Schallschutz sind ebenfalls zu erwarten.

Aufgrund der Festsetzungen einer GFZ soll eine Prüfung der mittelbaren Baumassenzahl erfolgen. Mit der geplanten GRZ von 0,6 und einer maximal zulässigen Höhe von 47 m über NHN (Gebäudehöhe rund 12 m) bis maximal 53 m über NHN (Gebäudehöhe rund 18 m) ergeben sich rechnerisch innerhalb der Gewerbegebiete GE1 und GE2 sowie des Sondergebiets „Nahversorgung, Freizeitanlagen und Dienstleistung“ jeweils eine BMZ von 10,8.

Damit überschreiten die festgesetzten Nutzungsmaße den Orientierungswert des § 17 Abs. 1 BauNVO von 10,0 um 0,8. Mit dieser Möglichkeit wird für die Gewerbegebiete neben den Flächenzuschnitt bedingt zu erwartenden Büro- und eher kleinteiligeren Gewerbebetrieben eine Möglichkeit eingeräumt, auch großflächigere gewerbliche Einheiten zu realisieren.

Ausnahme von festgesetzter Bauhöhe

Im Gewerbegebiet und im Sondergebiet sind ausnahmsweise bauliche Anlagen bis zu 2,5 m oberhalb der Mindest-, bzw. maximalen Bauhöhe von 47,0 m über NHN bis 53,0 m über NHN, zulässig, wenn diese ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dient und mindestens 2,0 m von der Gebäudekante zurückgesetzt ist (**textliche Festsetzung Nr. 9**). Damit soll die betriebliche Nutzbarkeit der Grundstücke, bei Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes, ermöglicht werden. Die Dachaufbauten sind zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes 2,0 m hinter der Gebäudeaußenkante zu errichten. Nachbarschaftliche Belange bzw. Belange der Auftragsverwaltung der Bundesfernstraßen Berlin (damals Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. X) dürfen dem nicht entgegenstehen und die Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 5 Bauordnung Berlin eingehalten werden.

Gemäß § 16 Abs. 2 Satz 4 BauNVO ist die Höhe der baulichen Anlagen festzusetzen, da ohne eine solche Begrenzung eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten ist. Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können Ausnahmen davon bestimmt werden. Ausnahmsweise dürfen innerhalb der Baugebiete, außerhalb der Bereiche mit einer mindest- bzw. maximalen Höhe der baulichen Anlagen von 47,0 bis 53,0 m über NHN, Ausnahmen von der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen bis zu einer Höhe von 57,0 m über NHN zugelassen werden, wenn insgesamt die festgesetzte Geschossfläche nicht überschritten wird (**textliche Festsetzung Nr. 10**). Die Abweichungen von den festgesetzten Höhen baulicher Anlagen sind ausnahmsweise zulässig, um städtebauliche Akzentuierungen zu ermöglichen, ohne dadurch das Nutzungsmaß im gesamten Plangebiet in Richtung eines höheren Maßes zu entwickeln. Der Ausnahmeverbehalt dient der Sicherung einer entsprechend dem Gesamtkonzept der Entwicklungsmaßnahme Johannisthal / Adlershof vorgesehenen Gebäudehöhe, ermöglicht aber an einzelnen Stellen eine Abweichung. Diese Ausnahmeregelung umfasst dabei bereits mögliche Aufbauten oder bauliche Anlagen für technische Einrichtungen, sodass weitere Ausnahmen hierfür nicht vorgesehen sind. Mit der Ausnahmeregelung der Bauhöhe bis zu 57 m über NHN (22 m Gebäudehöhe) ist auch mit positiven Schallschutzeffekten der Gebäude zur Stadtautobahn zu rechnen, die zum Schutz der Wohnbebauung am Eisenhutweg erwünscht sind. Zur Wahrung einer größtmöglichen Flexibilität soll auf die genaue Verortung der Ausnahmen verzichtet werden. Allerdings muss insgesamt das Regel-Ausnahme-Verhältnis gewahrt bleiben, d.h. die Ausnahmemöglichkeiten können nicht so weit reichen, dass sie die eigentliche planerische Festsetzung in ihr Gegenteil verkehren oder dem Grundsatz der Planung (hier Höhe der baulichen Anlagen von 47,0 bis 53,0 m über NHN) widersprechen. Die Entscheidung über die Gewährung einer Ausnahme obliegt der zuständigen Behörde im Baugenehmigungsverfahren.

Je nach Ausgestaltung der Baukörper würden sich die ausnahmsweise zulässigen Gebäudeoberkanten von bis zu 57,0 m über NHN mittelbar ebenfalls auf die Berechnung der BMZ auswirken. Im Falle einer Gebäudehöhe von bis zu 22 m könnte sich für die Gewerbegebiete sowie das Sondergebiet rechnerisch eine BMZ von 13,2 ergeben, was eine deutliche Überschreitung der Orientierungswerte für Obergrenzen des § 17

BauNVO darstellt. Da es sich hierbei jedoch um eine Ausnahmeregelung handelt und eine flächendeckende Höhe baulicher Anlagen von 22 m nicht zulässig ist, wird die reale BMZ in jedem Fall geringer ausfallen. Aufgrund der weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird die städtebauliche Verträglichkeit der Planung sichergestellt und den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprochen, auch wenn der Orientierungswert der BMZ gemäß § 17 BauNVO überschritten wird. Städtebaulich ist dies damit zu begründen, dass die nur ausnahmsweise zulässige Überschreitung der baulichen Höhe auch eine erhöhte BMZ nach sich zieht. Diese ermöglicht neben den regelmäßig zu erwartenden Büro- und eher kleinteiligeren Gewerbebetrieben auch großflächigere gewerbliche Einheiten.

Die vorliegende Planung entspricht dem städtebaulichen Leitbild der Innenentwicklung. Der Geltungsbereich befindet sich in städtischer Lage, somit ist gemäß § 1a Abs. 1 BauGB aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine hohe Ausnutzung der zur Verfügung stehenden, gut erschlossenen Flächenpotentiale geboten. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung werden hierdurch Flächen an der Peripherie vor einer Inanspruchnahme durch die Siedlungsentwicklung geschützt. Die festgesetzten Überschreitungen der Obergrenzen für die Baumassen gemäß § 17 BauNVO werden durch Umstände ausgeglichen, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. Die Überschreitung der Obergrenze der Baumassenzahl in den Gewerbegebieten wird zudem als städtebaulich vertretbar eingeschätzt, weil die zulässige GRZ von 0,6 in den Gewerbegebieten und im Sondergebiet sowie das Höchstmaß der GFZ von 1,6 in den Gewerbegebieten die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO unterschreiten, was einen ausgleichenden Umstand für die Baumassenüberschreitung darstellt und ausreichend freie und auflockernde Flächen gesichert werden.

Anrechnung von Aufenthaltsräumen

Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen (**textliche Festsetzung Nr. 11**).

Nach § 2 Abs. 12 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) gelten Staffelgeschosse und Geschosse im Dachraum erst als Vollgeschosse, wenn sie eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m über mindestens zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses haben. 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 technischen Infrastruktureinrichtungen und Parkständen etc. zu verhindern, soll gemäß § 20 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung die o.g. Festsetzung Nr. 11 getroffen werden.

III.3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO erfolgt

durch eine flächenhafte Ausweisung mittels Baugrenzen, innerhalb derer die baulichen Anlagen zulässig sind.

Die Baugrenzen werden mit einem Abstand von 4 m zur geplanten Straßenbegrenzungslinie bzw. mit 6 m zum östlichen angrenzenden Grundstück mit dem Vorhaben „Brain Box“ festgesetzt, um für eine optische Aufweitung des Straßen- bzw. Grünraums zu sorgen und gliedernd zu wirken. Es soll vermieden werden, dass die durchlaufenden „Grünbänder“ der Vorgartenzonen in ihrer gestalterisch homogenen Wirkung unterbrochen werden. Die abgesetzten Eingangszonen (Vorgärten) sollen die Orientierung verbessern, zur positiven Adressbildung beitragen und insgesamt die Nutzungsqualität des Straßenraums verbessern.

Die Vorgartenzone stellt eine wichtige Schnittstelle zwischen dem öffentlichen Raum und den privaten Grundstücken dar. Der Übergang vom öffentlichen zum privaten Raum soll erkennbar und in der Gestaltung eindeutig sein. Die Vorgärten sollen das stadträumliche Erscheinungsbild betonen. Die Vorgärten sind gemäß der Bauordnung für Berlin zu begrünen. Die entsprechende planungsrechtliche Sicherung der Vorgartenzonen wird aus dem angrenzenden festgesetzten Bebauungsplan XV-58bb und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-17 VE übernommen, so dass die Straßenräume einschließlich der privaten Vorgärten eine Qualität erhalten, die für die übergeordnete Verbindungsfunktion in das Entwicklungsgebiet hineinreichen.

Die Straßenbegrenzungslinie ist im Bebauungsplan XV-58ba festgesetzt und wird im Bebauungsplan XV-58bb-1 nachrichtlich übernommen.

Zu dem im Westen angrenzenden Wohngebiet ist eine Baugrenze in einem Abstand von 10 m festgesetzt. Durch diese Festsetzung ist gewährleistet, dass die geplanten Hochbauten in den Gewerbegebieten einen größeren Abstand zur Grundstücksgrenze erhalten, als es nach § 6 BauO Bln notwendig wäre. Gemäß § 6 BauO Bln beträgt die Tiefe der Abstandsflächen in Gewerbe- und Industriegebieten 0,2 H. Für die maximalen Gebäudehöhen von 18 m ergäbe sich somit eine Mindestabstandsfläche von 3,6 m. Für den Fall, dass in Teilbereichen von der Ausnahmeregelung der textlichen Festsetzung Nr. 10 Gebrauch gemacht wird und Gebäudehöhen von bis zu 22 m zulässig sind, ergeben sich ebenfalls keine Konflikte mit dem Abstandsflächenrecht. Die erforderliche Abstandsfläche läge demnach bei 4,4 m.

Der größere Abstand zum benachbarten Baugebiet erfüllt eine städtebauliche Funktion – Abgrenzung sowie auch Verbindung der einzelnen Teilprojekte am Eisenhutweg durch Grün sowie auch eine umweltrelevante Funktion (vgl. Umweltbericht II.6.1).

Nördlich der Fläche der BAB 113 ist parallel eine Baugrenze festgesetzt und mit den Flächen A und B gekennzeichnet, die in einem Abstand von 7 m von der Grenze zum planfestgestellten Gebiet verläuft. Die festgesetzte Baugrenze hat einen Abstand von ca. 28 m zur befestigten Fahrbahnkante der Autobahn (siehe Kapitel IV.3 Auswirkungen auf Baugenehmigungen).

Nebenanlagen

Der Übergang vom öffentlichen zum privaten Raum soll erkennbar sein. Unverstellte Vorgärten sollen das einheitliche stadträumliche Erscheinungsbild betonen sowie zur positiven Adressbildung und Nutzungsqualität des Straßenraums beitragen. Innerhalb

der großflächigen überbaubaren Grundstücksflächen besteht ausreichend Raum für die Realisierung dieser Nutzungen. Aus diesen Gründen sind auf Grundlage von § 23 Abs. 5 BauNVO Stellplätze, Garagen, Müllplätze und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, davon ausgenommen sind Fahrradstellplätze. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche auf der Fläche C1-C2-C3-C4-C5-C6-C1 im Bereich der südlichen Geltungsbereichsgrenze und der geplanten Bebauung entlang der BAB 113 kann für die Anordnung von Stellplätzen genutzt werden (**textliche Festsetzung Nr. 12**).

III.3.4 Weitere Arten der Nutzung

Keine.

III.3.5 Immissionsschutz/Klimaschutz

Das Gebot der Konfliktbewältigung erfordert im Bebauungsplan eine Auseinandersetzung mit der zu erwartenden Lärmbelastung. Dabei gilt es, die Lärmschutzkonflikte auf Planungsebene zu bewältigen, um die Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Eine Verlagerung auf ein nachfolgendes Genehmigungsverfahren ist nur im Einzelfall zulässig, wenn gewährleistet ist, dass der Konflikt auf dieser Ebene lösbar ist.

Auf Grund der Neuaufstellung des Bebauungsplans XV-58bb-1 kann das für den am 26.06.2006 festgesetzten Bebauungsplan XV-58bb aufgestellte Schallschutzgutachten für das Plangebiet keine Gültigkeit mehr für sich beanspruchen. Begründet ist dies durch die Änderung des Ermittlungsverfahrens zur Bestimmung der Lärmimmissionen. Die Bestimmung mittels immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegels (IFSP) ist inzwischen durch die Vorgaben und Berechnungsmethoden der DIN 45691 ersetzt worden. Auch zwingen veränderte Gebietszuschnitte hinsichtlich der Gewerbe- und Sondergebiete zu einer Überarbeitung der Schallkontingentierung.

Der nachfolgenden Bewertung der Lärmbelastungssituation im Plangebiet und den geplanten Festsetzungen liegt der Endbericht des Büros ALB zur schalltechnischen Untersuchung aus dem Jahr 2019 zugrunde. Hierzu ist grundsätzlich anzumerken, dass bei der Erarbeitung von schalltechnischen Untersuchungen innerhalb eines Prognosehorizonts jeweils der sog. „worst-case“ als Ausgangsfall für die Ermittlung der Immissionsprognose anzuwenden ist. Damit ist sichergestellt, dass die ggf. festzusetzenden Immissionsschutzmaßnahmen innerhalb des Prognosehorizonts stets ausreichend dimensioniert sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58bb-1 ist durch den Straßenverkehrslärm, insbesondere der BAB 113 im Süden und des Eisenhutwegs im Norden, vorbelastet. Weiterhin sind das Plangebiet und seine Umgebung durch Gewerbelärm aus den südlich benachbarten Gewerbe- und Industriegebieten des Bezirks Neukölln erheblich vorbelastet.

Für das Plangebiet wird eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691, die das im ursprünglichen Bebauungsplan XV-58bb bereits verfolgte Konzept der Begrenzung der

möglichen flächenbezogenen Schalleistungspegel für Teilflächen weiterverfolgt sowie den geänderten Berechnungsgrundlagen (DIN 45691) und Umgebungsbedingungen (u. a. Wohnbebauung am Akeleiweg) anpasst, für erforderlich erachtet. Mit der Geräuschkontingentierung kann sichergestellt werden, dass bei vollständiger Ausschöpfung der planungsrechtlich möglichen Gewerbeansiedlungen und unter Berücksichtigung der Vorbelastung an den nächst gelegenen schutzbedürftigen Nutzungen die Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm eingehalten werden.

Die in der schalltechnischen Untersuchung ermittelten zulässigen Emissionskontingente ($L_{EK,i}$ -Werte) werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Weiterhin werden sogenannte Zusatzkontingente (gemäß DIN 45691) für die festgesetzten Richtungssektoren definiert.

Bezüglich der Untersuchungen zum Verkehrslärm werden für die innerhalb des Plangebiets möglichen und gemäß DIN 4109-1:2018-01 schutzbedürftigen Räume (z.B. Büros, Unterrichtsräume, Übernachtungsräume von Beherbergungsstätten) Aussagen zum baulichen Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen (erforderliche resultierende Schalldämm-Maße) getroffen. Des Weiteren werden die Auswirkungen des Planvorhabens auf den Beurteilungspegel des Verkehrslärms in der Nachbarschaft des Plangebiets betrachtet. Für das Planvorhaben liegt eine Verkehrsuntersuchung der LK Argus GmbH (Mai 2019) vor.

Beurteilungsgrundlagen

Für städtebauliche Planungen existieren keine gesetzlichen Grenzwerte zum Schallschutz, daher werden die in der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) aufgeführten maßgeblichen Orientierungswerte für die aus den Gebietskategorien der Baunutzungsverordnung abgeleiteten Baugebiete herangezogen und unter folgenden Gesichtspunkten berücksichtigt:

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Hierzu zählen auch der Mensch und dessen Gesundheit, es müssen demzufolge auch Schallimmissionen bewertet werden.

Nach § 50 BImSchG ist die Flächennutzung so vorzunehmen, dass schädliche Umwelteinwirkungen u.a. auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 stellen aus Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte dar.

In Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 sind für Verkehrslärm sowie für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm folgende relevante schalltechnische Orientierungswerte angeführt:

Tabelle: Schalltechnische Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005-1

Nutzungsart	Orientierungswerte [dB(A)]	
	Tags	Nachts*
Allgemeine Wohngebiete	55	45/40
Gewerbegebiet	65	55/50
Sondergebiet, soweit sie schutzbedürftig sind,	45/65	35/65
*Der jeweils niedrigere Wert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm bzw. für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben		

Die schalltechnischen Orientierungswerte stellen keine Grenzwerte dar. Von ihnen kann nach oben oder unten hin abgewichen werden. Demnach gelten für städtebauliche Planungen in der Regel keine rechtsverbindlichen absoluten Grenzen für Lärmimmissionen. Die Rechtmäßigkeit der konkreten Planung kann ausschließlich nach den Maßstäben des Abwägungsgebotes gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sowie nach den zur Verfügung stehenden Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB beurteilt werden.

Wenn durch die Planung entsprechende Lärmkonflikte hervorgerufen werden oder eine bestehende Konfliktlage überplant wird, sind im Rahmen der Abwägung Maßnahmen zur Lösung oder Minimierung der Planung zu prüfen. Analog zum rechtswirksamen Bebauungsplan sind somit Begrenzungen der Geräuschemissionen durch den Gewerbelärm festgesetzt.

Der Prüfkaskade im Rahmen der Abwägung wird dahingehend Rechnung getragen, da dem Trennungsgrundsatz an dieser Stelle nicht gefolgt werden kann, sondern aktive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen sind. (siehe auch III.3.5).

Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass im Rahmen der Abwägung auch die Anforderungen an die Genehmigungsplanungen zu berücksichtigen sind. Damit ist neben dem bereits benannten Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 auch die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) Abwägungsgrundlage im Bauleitplanverfahren.

III.3.5.1 Gewerbelärm

Um bei der Vielzahl der gewerblich genutzten Flächen im Entwicklungsbereich Berlin-Johannisthal/Adlershof und in angrenzenden Bereichen einen Interessenausgleich zwischen dem Schutz der Anwohner vor Lärmimmissionen einerseits und den Anforderungen von sich ansiedelnden Gewerbe- und Industriegebieten andererseits, zu erzielen, ist eine vertiefende Untersuchung bzgl. der Auswirkungen des geplanten Vorhabens erforderlich.

Da das Plangebiet durch seine historisch gewachsene Umgebung bereits an schützenswerte Wohnnutzungen herangetreten ist und auch direkt angrenzend bereits weitere Wohnbebauung geplant ist, ist von der planerischen Zuordnung der Baugebiete gemäß dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG abzuweichen. Darunter fallen insbesondere die geeignete Anordnung der Baugebiete zueinander, Festsetzungen, die

Schutzabständen entsprechend sichern und Flächen von Bebauung freihalten oder die Gliederung der Baugebiete nach Störgrad. Hinreichende Abstände bzgl. zumutbarer Lärmbelastungen können so nicht gewährleistet werden.

Gemäß der Prüfkaskade im Rahmen der planerischen Abwägung sollen somit aktive Schallschutzmaßnahmen Anwendung finden. Städtebauliche Maßnahmen sollen innerhalb des flexiblen Angebotsbebauungsplans keine Anwendung finden, um dem Eigentümer das größtmögliche Maß an Flächenausnutzung zu ermöglichen. Passive Schallschutzmaßnahmen sind hingegen bei gewerblichen Lärmemissionen nicht anwendbar, insbesondere außerhalb des Plangebiets. Innerhalb des Plangebiets sind Wohnnutzungen nur ausnahmsweise zulässig, sofern diese einem Gewerbebetrieb zugeordnet sind.

Demgemäß sollen, analog zum bestehenden Bebauungsplan XV-58bb, aktive Schallschutzmaßnahmen in Form der Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 Anwendung finden. Hierzu musste in einem ersten Schritt die Geräuschvorbelastung an den zu betrachtenden Immissionsorten ermittelt werden.

Geräuschvorbelastung

In der weiteren Umgebung des Plangebiets befinden sich zahlreiche gewerbliche Anlagen. Die sich hieraus ergebenden Beurteilungspegel an umliegenden schutzwürdigen Nutzungen werden rechnerisch ermittelt und bewertet. Die Höhe der Geräuschvorbelastung der gewerblichen Nutzungen im südlich des Teltowkanals liegenden Bebauungsplan XIV-B 23 ist für die Immissionsorte nicht explizit bekannt. Die plangegebene Vorbelastung ist rechnerisch abgeschätzt, da u.a. der ständig vorherrschende Verkehrslärm der BAB 113 und anderer Straßen messtechnische Erfassungen des Gewerbelärms mit deutlich geringeren Schallpegeln unmöglich machen.

Für das Plangebiet sind die Gewerbeflächen im östlich der Hermann-Dorner-Allee gelegenen Bebauungsplan XV-52 nur von geringer Relevanz. Dies ist dem relativ großen Abstand sowie vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen, die zum Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-52 nähergelegen sind als zum Plangebiet und zum Teil einen höheren Schutzanspruch haben, geschuldet.

Geräuschkontingentierung

Für den Bebauungsplan XV-58bb-1 wurde eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 auf Grundlage von § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO vorgenommen, die das im ursprünglichen Bebauungsplan XV-58bb bereits verfolgte Konzept der Begrenzung der möglichen flächenbezogenen Schallleistungspegel für Teilflächen weiterverfolgt sowie den geänderten Berechnungsgrundlagen und Umgebungsbedingungen anpasst.

Im Ergebnis ist das Gewerbegebiet innerhalb des Geltungsbereichs des XV-58bb-1 in zwei Teilbereiche untergliedert, GE1 und GE2. Dem westlichen GE1 werden wegen des geringeren Abstands zur Wohnbebauung mit $L_{EK,T} = 58 \text{ dB(A)}$ und $L_{EK,N} = 39 \text{ dB(A)}$ geringere Geräuschkontingente zugewiesen, als dem östlich gelegenen GE2 ($L_{EK,T} = 60 \text{ dB(A)}$ und $L_{EK,N} = 41 \text{ dB(A)}$) (**textliche Festsetzung Nr. 13**).

Maßgeblich für die Höhe der Emissionskontingente sind die Wohnbauflächen westlich des Plangebietes sowie nördlich des Eisenhutwegs am Akeleiweg. Für die Festsetzung

der Emissionskontingente und die damit verbundene Unterschreitung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln von unter 60 dB(A) ergeben sich darüber hinaus keine hinreichenden Gründe für die Annahme, dass bestimmte Arten von Betrieben ausgeschlossen sind bzw. eine ungebührliche Einschränkung erzielen. Darüber hinaus kann im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden, dass durch aktive, bzw. Schallschutz- oder Betriebsmaßnahmen die an den schutzwürdigen Immissionsorten nachzuweisenden Pegelwerte eingehalten werden. So führen selbst niedrige Kontingente nicht zwangsläufig zum Ausschluss bestimmter Gewerbe. Welche Betriebe sich ansiedeln können, kann nur unter Berücksichtigung betriebsbedingter schallschützender Maßnahmen beurteilt werden, die Betriebe aus baulichen oder organisatorischen Maßnahmen her treffen können.

Zusatzkontingente

Da an einem Großteil der untersuchten Immissionsorte tlw. hohe Unterschreitung der Immissionsrichtwerte ermittelt wurden, ergeben sich für das Plangebiet des XV-58bb-1 Potenziale für die Vergabe von richtungsabhängigen Zusatzkontingenten. Die Richtungssektoren kennzeichnen jedoch keine Flächen mit unterschiedlich zulässigen Geräuschemissionen innerhalb des Plangebiets. Sie zeigen vielmehr an, dass für Immissionsorte, die sich außerhalb des Plangebiets befinden, innerhalb dieser Richtungssektoren entsprechend höhere Immissionskontingente möglich sind. Die textliche Festsetzung 13 ist daher um folgende Zusatzkontingente in den entsprechenden Richtungssektoren ergänzt:

Tabelle: Richtungssektoren k und mögliche Zusatzkontingente (LEK, zus in dB) für die Teilbereiche Tag (A) und Nacht (N) im Bebauungsplan XV-58bb-1

Richtungssektoren und mögliche Zusatzkontingente in dB (Bezugspunkt im System ETRS 89/UTM 33398743; 5809826)				
Richtungssektor	Anfang	Ende	LEK, zus. Tag	LEK, zus. Nacht
D	39°	93°	3	4
E	93°	117°	0	0
F	117°	277°	4	6
G	277°	39°	0	0

Der Bezugspunkt für die Richtungssektoren wurde willkürlich gewählt. Die Bezeichnung der Richtungssektoren (A-D) in der schalltechnischen Untersuchung ist in der Planzeichnung sowie der Begründung nicht übernommen. Da in der Planzeichnung die Bezeichnung A und B bereits für die Fläche mit einem Leitungsrecht und die Bezeichnung C für die Ausnahme der Pflanzbindung vergeben sind, werden die Richtungssektoren entsprechend mit D bis G gekennzeichnet. Für die Sektoren E und G werden keine Festsetzungen getroffen, da für diese keine Zusatzkontingente vergeben werden. Für die Sektoren D (Nordosten) und F (Süden) sind entsprechend höhere Immissionskontingente möglich.

Planexterne Gliederung

Um die allgemeine Zweckbestimmung eines Gewerbegebiets zu wahren, muss in der Regel mindestens eine unbeschränkte Teilfläche innerhalb des Gewerbegebiets vorhanden sein, auf der jede gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässiger Gewerbebetrieb zulässig ist. Dies ist in der Regel jedoch planungsrechtlich nicht festsetzbar, da unkontingentierte Flächen innerhalb des Geltungsbereichs entsprechend nutzbar sein müssen und so zu immissionsrechtlichen Konflikten mit den lärmsensiblen Nutzungen führen. Alibi- oder Feigenblatt-Flächen sind unzulässig.

Nach Maßgabe des § 1 Abs. 4 S. 2 BauNVO kann jedoch auch eine „planexterne“ Gliederung erfolgen. Der Bebauungsplan XV-58bb-1 befindet sich innerhalb eines ganzheitlich differenziert geplanten Entwicklungsgebietes Johannisthal/Adlershof. Die Abgrenzung der Geltungsbereiche erfolgte aus städtebaulichen Gründen, so dass die einzelnen Geltungsbereiche auch unterschiedlich starken Restriktionen aufgrund der Nachbarschaft zu sensiblen Nutzungen unterliegen. Es wird insgesamt gewährleistet, dass Gewerbebetriebe, die durch die im Bebauungsplan XV-58bb-1 festgesetzten Emissionskontingente ggf. in ihrer Zulässigkeit beschränkt wären, in anderen Gewerbegebieten, die auf Senatsebene aufgestellt wurden, einen Standort finden. Innerhalb der Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof gibt es unkontingentierte Flächen innerhalb der Bebauungspläne XV-52 und XV-51c-1. Darüber hinaus gibt es kontingentierte Flächen, die voraussichtlich für jeden gewerblichen Betrieb gem. § 8 Abs. 1 BauNVO einen Standort bieten (GE 7 innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans XV-58bb). Der Entwicklungszusammenhang über den vorliegenden Geltungsbereich hinaus ist auch im Flächennutzungsplan, im Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 sowie in der Arbeitskarte „Integrierte Stadtentwicklungsplanung 2030 - Gewerbliche Bauflächen und Wohnbauflächenpotenziale“ erkennbar. Hier erfolgt eine Zusammenführung der Ziele des StEP Wirtschaft 2030 und des StEP Wohnen 2030. Darin ist für das Plangebiet das Ziel übernommen, die gewerblichen Bauflächen des FNP aktiv zu sichern und zu entwickeln. Es wird somit von der planexternen Gliederung gem. § 1 Abs. 4 S. 2 BauNVO Gebrauch gemacht, um immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu vermeiden.

III.3.5.2 Verkehrsbedingter Lärm

Das Plangebiet ist durch Kfz-Verkehrsgeräusche der BAB 113 im Süden und des Eisenhutweges im Norden vorbelastet.

Rahmenbedingungen

Die schalltechnische Untersuchung baut auf den Verkehrsstärken auf, die im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung (LK Argus GmbH, 2022) ermittelt wurden.

Für die Prognosebetrachtung wurden durch die Verkehrsgutachter die Verkehrsbelastungen für das umliegende Straßennetz entsprechend der gebietsbezogenen Verkehrsprognose 2030 für Berlin-Johannisthal/Adlershof zugrunde gelegt. Im Prognosefall wurde auch das Verkehrsaufkommen der Entwicklung des benachbarten vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-17 VE berücksichtigt.

Für den Eisenhutweg wurde ein durchschnittlicher werktäglicher Verkehr (DTV_w) zwischen 5.900 und 7.600 Kfz/Tag ermittelt. Auf Höhe des Plangebiets hat der Eisenhutweg im Bestand einen DTV_w von rund 7.600 Kfz am Tag.

Bei Vorhabenrealisierung (Prognoseplanfall) sind durch die planermöglichten Nutzungen im Plangebiet ca. 1.955 zusätzliche Kfz-Fahrten je Tag im Quell- und Zielverkehr durch Beschäftigte und Kunden zu erwarten. Hinzu kommen rund 115 Fahrten durch Lieferverkehr, davon etwa 40 Lkw-Fahrten.

Planbedingte Änderungen für vorhandene schutzwürdige Nutzungen außerhalb des Plangebiets

Die Berechnungen zu den Verkehrslärmimmissionen für ausgewählte Immissionsorte als Vergleich zwischen den Geräuschimmissionen im Prognosenullfall zum Prognoseplanfall lassen folgende Schlussfolgerungen zu:

- Bei einer dichten Bebauung im Plangebiet ergeben sich für die an das Plangebiet angrenzenden schutzbedürftigen Wohngebäude nördlich des Eisenhutwegs im Prognoseplanfall Pegelminderungen. Die Bebauung schirmt die Kfz-Verkehrsrgeräusche der BAB 113 so wirksam ab, dass die planbedingte Zunahme der Verkehrsmenge und mögliche zusätzliche Reflexionen an den neuen Gebäuden überkompensiert werden.
- Östlich und westlich des Plangebiets erhöhen sich die Beurteilungspegel entlang des Eisenhutwegs durch die planinduzierte Verkehrszunahme geringfügig um $> 0 \text{ dB(A)}$ bis $\leq 0,5 \text{ dB(A)}$.
- Pegelerhöhungen $> 0,5 \text{ dB(A)}$ ergeben sich nur vor den südlichen, der BAB 113 zugewandten Fassaden der planermöglichten Gebäude im Plangebiet aufgrund zusätzlicher Reflexionen.

Ergebnisse für planungsrechtlich mögliche schutzwürdige Nutzungen innerhalb des Plangebiets

- Bezüglich der Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts:
 - Der Schwellenwert tags wird am südlichen Rand der überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb des Plangebiets um bis zu 6 dB(A) überschritten.
 - Der Schwellenwert nachts wird an den südlichen, östlichen und westlichen Rändern der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Plangebiets zum Teil erheblich überschritten. An der südlichen Baugrenze werden nachts Beurteilungspegel von bis zu 70 dB(A) erreicht. Damit wird der für nachts geltende Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) um maximal 10 dB(A) überschritten.
- Bezüglich der schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) für Verkehrslärm und Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts:
 - Vor den im Plangebiet planungsrechtlich möglichen Gebäuden wird der SOW tags an den südlichen, östlichen (tlw.) und westlichen (tlw.) überschritten. Die maximale SOW-Überschreitung beträgt 11 dB(A) . Entlang des Eisenhutwegs ist

vor den dorthin ausgerichteten Fassaden am Tag keine SOW-Überschreitung festzustellen.

- Der SOW nachts wird an den äußeren Begrenzungen der Baugebiete vor allen an Fassaden überschritten. Die maximale SOW-Überschreitung von der zur BAB 113 ausgerichteten Fassade beträgt 15 dB(A). Zum Eisenhutweg hin wird der SOW nachts von 55 dB(A) um bis zu 3 dB(A) überschritten.

Der Schwellenwert nachts von 53 dB(A) für Übernachtungsräume von Beherbergungsstätten (im Sondergebiet zulässig) wird vor allen straßenzugewandten Fassaden und darüber hinaus voraussichtlich auch vor der überwiegenden Zahl der straßenabgewandten Fassaden überschritten. Ebenso wird der Schwellenwert tags für Unterrichtsräume u. ä. von 58 dB(A) und der Schwellenwert für Büroräume u. a. tags von 63 dB(A) vor allen straßenzugewandten Fassaden überschritten.

Fazit

Im Ergebnis der Untersuchungen ist festzustellen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Bezug auf Verkehrslärm in Teilbereichen der überbaubaren Grundstücksflächen ohne Maßnahmen zum Lärmschutz nicht gegeben sind. Für den Bebauungsplan besteht wegen der neuen Sach- und Rechtslage jedoch kein Erfordernis mehr, Festsetzungen zum baulichen Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen zu treffen. Grund hierfür ist, dass die nunmehr seit dem 1. August 2020 als technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 gegenüber der zum Zeitpunkt der Erstellung des Berliner Lärmschutzleitfadens 2017 maßgeblichen DIN 4109:1989-11 ein auskömmliches und im Vergleich zu der an das Berechnungsverfahren der 24. BImSchV angelehnten bisher erforderlichen Muster-TF ein überwiegend etwas höheres Schutzniveau erreichen. Eine Festsetzung zu passiven Schallschutzmaßnahmen ist nicht erforderlich, da die notwendige Luftschalldämmung von Außenbauteilen im nachfolgenden bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren auf Grundlage der DIN 4109 nachgewiesen wird.

Gleichwohl ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu ermitteln, mit welchen Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß der jeweils aktuell bauaufsichtlich eingeführten Norm DIN 4109 für Bauvorhaben im Plangebiet ungefähr gerechnet werden muss. Dazu zählt auch, ob durch passive Lärmschutzmaßnahmen „baulicher Schallschutz“ gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse grundsätzlich sichergestellt werden können. Die Ergebnisse sind in die Abwägung einzustellen.

Innerhalb des Plangebietes dürfen auf Grundlage der Mindestanforderungen folgende Beurteilungspegel nicht überschritten werden:

- 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten
- 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen
- 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen

Somit sind bereits ab dem ersten Vollgeschoss mit baulichen Maßnahmen zu rechnen, da die nächtlichen schalltechnischen Orientierungswerte um mind. 1 dB überschritten werden. Für die der BAB 113 zugewandten Seiten ergeben sich je nach Vollgeschoss

Schallschutzanforderungen von erf. $R'_{w,ges}$ 14 dB bis zu 28 dB. Die dem Eisenhutweg zugewandten Fassadenseiten erfordern Schallschutzanforderungen von erf. $R'_{w,ges}$ bis maximal 14 dB.

Veränderungen der Beurteilungspegel können durch eine Zunahme der Verkehrsmengen, durch zusätzliche Schallreflexionen an den planungsrechtlich zulässigen Gebäuden im Plangebiet und/oder durch zusätzliche Abschirmungen verursacht werden. Da in den Gewerbegebieten Wohnungen nur ausnahmsweise und nur für einen bestimmten Personenkreis zulässig sowie im Sondergebiet ausgeschlossen sind, werden weitere Festsetzungen zur Grundrissregelung, zu besonderen Fensterkonstruktionen und zu Außenwohnbereiche als nicht erforderlich angesehen.

Trennungsgrundsatz und aktiver Schallschutz

Das Trennungsgebot gemäß § 50 BImSchG würde im vorliegenden Fall das Abrücken der geplanten überbaubaren Grundstücksflächen von den Verkehrsstrassen verlangen. Wie die Berechnungsergebnisse für den Prognosenullfall verdeutlichen, ist dies praktisch nicht möglich, da der als Maßstab dienende schalltechnische Orientierungswert für Verkehrslärm nachts von 55 dB(A) grundsätzlich über den straßenzugewandten Baugrenzen nicht eingehalten werden kann. Zudem ist ein Abrücken aus Platzgründen gar nicht möglich. Aufgrund eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, des Gebots kostensparenden Bauens sowie der Nutzung vorhandener Infrastruktur ist ein Durchbrechen des Trennungsgebotes im Sinne des § 50 BImSchG vertretbar.

Die Errichtung zusätzlicher Lärmschutzwände ist entlang des Eisenhutweges sowie zu den benachbarten Plangebieten städtebaulich nicht sinnvoll und gewünscht. Eine Erhöhung der bestehenden Schallschutzwand entlang der BAB 113 ist weder wirtschaftlich umsetzbar noch städtebaulich sinnvoll. So könnten sich bei immissionswirksamen Höhen Verschattungswirkungen ergeben. Um schalltechnisch wirksam zu werden, müsste zudem eine weit umfangreichere Erweiterung in westlicher und östlicher Richtung erfolgen. Demgemäß werden passiven Schallschutzmaßnahmen den Vorzug gegeben. Eine Festsetzung wird nicht erforderlich, da die notwendige Luftschalldämmung von Außenbauteilen im nachfolgenden bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren auf Grundlage der DIN 4109 nachgewiesen wird.

III.3.6 Grünfestsetzungen / Klimaschutz

Im gesamten Entwicklungsbereich soll ein hoher ökologischer Standard verwirklicht werden. Deshalb werden im Bebauungsplan XV-58bb-1 Festsetzungen zur Versickerung des Regenwassers, zur Begrünung der Dachflächen, zu Baumpflanzungen sowie zur wasser- und luftdurchlässigen Befestigung von Wegen getroffen. 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 Verbesse-

rung des Naturhaushaltes führen. Zudem ist gemäß Berliner Landschaftsprogramm (La-Pro) für das Plangebiet der zu schaffende Grünanteil bei der Entwicklung der Gewerbegebiete zu beachten (siehe textliche Festsetzungen Nr. 14-19).

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für die Entwicklung des von Osten verlaufenden Gewerbebandes, das dann in ein Wohngebiet übergeht, sind prägende bzw. gliedernde Grün- und Freiflächen gemäß Berliner Landschaftsprogramm bei der Planung zu berücksichtigen. Damit soll der Grünanteil in den Gewerbegebieten erhöht, aber auch in den städtischen Übergangsbereichen zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes gliedernde Freiräume geschaffen werden. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ist daher eine städtebaulich gliedernde Freifläche im Plangebiet im westlichen Übergang zum zukünftigen Wohngebiet festgesetzt. Auf der Fläche mit Anpflanzbindung sind mindestens acht Laubbäume mit einem Mindest-Stammumfang von 18 cm anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Zu Gunsten einer städtebaulich-architektonischen Qualität sowie nachbarschaftsschützenden Belangen hinsichtlich des Bebauungsplans 9-17VE werden die eigentumsrechtlichen Belange zurückgestellt (**textliche Festsetzung Nr. 14**). Darüber hinaus kann die Fläche für die dezentrale Regenwasserverbringung innerhalb des Plangebietes genutzt werden.

Bepflanzungen

Pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 18 cm zu pflanzen (**textliche Festsetzung Nr. 16**). Dabei sind bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume die in der Abfolge von vier Stellplätzen zu pflanzenden Laubbäume einzurechnen (**textliche Festsetzung Nr. 15**). Mit diesen Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) soll ein bestimmter Vegetationsanteil bezogen auf den Grundstücksflächen gesichert werden. Neben der Bedeutung für die Biotopentwicklung und das Landschaftsbild wirken sich die Baumpflanzungen positiv auf den Wasserhaushalt und das Lokalklima aus. Mit der Maßnahme können Eingriffe in Natur und Landschaft gemindert und insgesamt 48 Bäume zusätzlich zu den acht Bäumen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 14 gepflanzt werden.

Dachbegrünung

Die Festsetzung zur Dachbegrünung erfolgt zur Minimierung der durch die geplante Erstbebauung verursachten Eingriffe in vorhandene Vegetationsbestände und in das Rückhaltevermögen von Niederschlägen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 1 AG-BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Die Dächer sind vollständig extensiv zu mit einem durchwurzelbaren Mindestaufbau von 15 cm begrünen. Dies gilt nicht für Dachterrassen, technische Einrichtungen und Belichtungsflächen, welche höchstens 50 % der Dachfläche einnehmen dürfen. Bei Errichtung der o. g. Anlagen darf der Anteil der zu begrünenden Dachfläche demnach um maximal 50 % reduziert werden. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass eine extensive Dachbegrünung auch unterhalb von Solaranlagen hergestellt werden kann. Mit der Umsetzung dieser Festsetzung werden negative Umweltauswirkungen für den Umwelthaushalt ausgeglichen. Die vorgesehene exten-

sive Dachbegrünung wird darüber hinaus zu einer Verzögerung des Regenwasserabflusses und damit zu einer Entlastung der Regenwasserentsorgungssysteme beitragen. Insbesondere für die Rückhaltung des Niederschlagswassers ist die Festsetzung der Dachneigung von weniger als 15° erforderlich. Aus städtebaulicher Sicht soll eine Vereinheitlichung des städtebaulichen Erscheinungsbildes erreicht werden (vergleiche Kapitel III.3.7, Dachneigung). Die extensive Begrünung ist zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen (**textliche Festsetzung Nr. 17**).

Fassadenbegrünung

Fensterlose Außenwandflächen von Gebäuden sind ab einer Größe von 100 m² mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Damit wird gewährleistet, dass auch Fassaden berücksichtigt werden, die bspw. durch Vor- und Rücksprünge gegliedert werden. Die Festsetzung auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zur Fassadenbegrünung erfolgt zur Minimierung der durch die geplante Erstbebauung verursachten Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild. Des Weiteren trägt sie zur Verbesserung des Stadtklimas, der Gebäudekühlung, der Erhöhung der Freiraumqualität und der biologischen Vielfalt bei. Darüber hinaus bilden diese vielfältigen architektonischen Gestaltungselemente im städtischen Raum. Mit der textlichen Festsetzung zur Begrünung von fensterlosen Fassaden mit klimmenden oder schlingenden Pflanzen wird auch der geringe Grünanteil im Plangebiet erhöht. Die Begrünung wird darüber hinaus auch zur Staubbindung und Verbesserung des Kleinklimas beitragen. Die Verpflichtung soll nicht für gestaltete Fassadenteile gelten, die als Sichtfläche erhalten bleiben sollen (**textliche Festsetzung Nr. 23**).

Die Festsetzung wurde nicht in die Eingriff-/Ausgleichsbewertung eingestellt, weil nicht abgeschätzt werden kann, wie viele fensterlose Fassaden begrünt werden müssen.

Erdschicht über Tiefgaragen

Durch eine textliche Festsetzung soll auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB außerdem bestimmt werden, dass in den Baugebieten mögliche Tiefgaragen zu bepflanzen sind. Die Erdschicht muss über der Tiefgarage mindestens 0,60 m betragen (**textliche Festsetzung Nr. 18**). Für Wege, Zufahrten, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO gilt diese Verpflichtung nicht. Die Festsetzung einer höheren Erdüberdeckung ist nicht zumutbar, da die Gebäude in das Grundwasser reichen und die statischen Probleme unverhältnismäßig zunehmen würden. Eine Erdschicht von 0,60 m reicht aus, um kleinkronige Bäume pflanzen zu können.

Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Befestigungen

Die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Befestigungen für Wege und Zufahrten soll sicherstellen, dass ein möglichst hoher Anteil des Niederschlages vor Ort versickern kann und damit dem Grundwasser zugeführt wird. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig (**textliche Festsetzung Nr. 19**). Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 2 Satz 3 NatSchGBln.

Versickerung von Niederschlägen

Die **textliche Festsetzung Nr. 20** ist eine Maßnahme der Niederschlagswasserbewirtschaftung, die auch dem Naturhaushalt zugutekommt. Sie kann aus rechtlichen Gründen nicht als Ausgleich in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 in Anwendung des § 1a BauGB berücksichtigt werden. Die Versickerungspflicht besteht nur sofern wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen. Wasserwirtschaftliche Belange stehen der Versickerung insbesondere dann entgegen, wenn Verunreinigungen des Grundwassers und sonstige signifikante nachteilige Wirkungen auf den Zustand der Gewässer zu erwarten sowie in den Gebieten Vernässungsschäden an der Vegetation oder den Bauwerken entstehen oder Bodenbelastungen hervorgerufen werden (vgl. § 36a Abs. 1 Berliner Wassergesetz).

Der Geltungsbereich liegt in keiner Wasserschutzzone. Durch die mit diesem Bebauungsplan eröffneten Bebauungsmöglichkeiten werden bislang der Grundwassergewinnung dienende Flächen versiegelt. Um dem sehr gewichtigen Belang der Grundwassergewinnung möglichst weitreichend zu entsprechen, setzt der Bebauungsplan neben verschiedenen Maßnahmen zur Reduzierung des Versiegelungsgrades insbesondere auch die Schaffung von Versickerungsflächen fest und schreibt deren Benutzung vor, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.

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. Die flächenhafte Ausdehnung der Versickerungsanlagen ist nicht vorgeschrieben, durch geeignete zusätzliche Einrichtungen (Muldenversickerung, bzw. Mulde-Rigolen-Versickerung) kann die Inanspruchnahme von Grundstücksflächen für Versickerungszwecke erheblich reduziert werden. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Abstand zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem zu erwartenden mittleren höchsten Grundwasserstand (zeMHGW) als Bemessungsgrundwasserstand mindestens einen Meter zu betragen hat. Die Versickerungssysteme sind zu begrünen.

Zudem weist die Regenwasserkanalisation zur Entsorgung des Geltungsbereichs nur ein begrenztes Fassungsvermögen auf, da die Bodenretentionsfilteranlage am Ernst-Ruska-Ufer auf Grund ihrer Fläche nur über eine bestimmte Kapazität verfügt. Da die Einleitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation nur teilweise möglich ist, müssen schon aus diesem Grund Versickerungsflächen im Geltungsbereich angelegt werden. Dies wird bewusst in Kauf genommen, damit natürlich versickerbares Oberflächenwasser direkt dem Grundwasser zugeführt werden kann. Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass allen Betrieben innerhalb des Geltungsbereichs die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers dezentral vor Ort auf dem Grundstück vornehmen (**textliche Festsetzung Nr. 20**).

Pflanzliste

Die Pflanzliste ist nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplans, sie wird jedoch für alle Anpflanzungen innerhalb des Bebauungsplangebiets empfohlen. Sie

ist auf die örtlichen Standortbedingungen und Gestaltungsanforderungen des Plangebiets abgestimmt.

Die Pflanzliste nennt Gehölze, Gräser und Kräuter, die grundsätzlich für das Plangebiet gut geeignet sind. 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 generalisierende Angaben. Es soll Spezifizierungen innerhalb des Plangebiets ausreichend Entscheidungsspielraum und auch der Objektplanung noch genügend gestalterische Freiheit gegeben werden.

III.3.7 Dachneigung

Im Bebauungsplangebiet sind nur Dächer bis zu einem Neigungswinkel von 15° zulässig. Diese Festsetzung soll in fast allen Bebauungsplänen des Entwicklungsbereichs getroffen werden, um eine Homogenisierung des städtebaulichen Erscheinungsbildes zu erreichen und zur Stärkung eines zusammenhängenden Siedlungscharakters beizutragen.

Durch die Festsetzung (**textliche Festsetzung Nr. 17**) soll im Geltungsbereich des Bebauungsplans dieser Gestaltungsgrundsatz umgesetzt werden. Zudem ist diese Neigungsbegrenzung notwendig, um extensive Dachbegrünung und insbesondere auch die Regenwasserrückhaltung bzw. Verdunstung zu ermöglichen (vergleiche Kapitel III.3.6, Versickerung von Niederschlägen).

III.3.8 Werbeanlagen

Der Eingangsbereich des Entwicklungsgebiets sowie die Lage entlang der Autobahn ist für Fremdwerbung besonders attraktiv. Dem vorbeugend sind Werbeanlagen deshalb nur an der Stätte der Leistung und auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sowie wechselndes oder bewegtes Licht nicht zulässig (**textliche Festsetzung Nr. 21**). Die Festsetzung ist aus stadtgestalterischen Gründen erforderlich und soll durch die ausschließliche Zulässigkeit von Werbeanlagen mit Ortsbezug gewährleisten, dass diese Anlagen den Eingangsbereich der „Stadt für Wissenschaft, Wirtschaft und Medien“ nicht beliebig und übermäßig prägen.

Es wird die Integration des Baugebiets in die Umgebung angestrebt. Insbesondere unter Berücksichtigung des Schutzzwecks des benachbarten Landschaftsparks soll mittels einer positiven Gestaltungspflege die Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild minimiert werden. Daher ist die Unzulässigkeit von Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht begründet (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 1 AGBauGB).

III.3.9 Außerkrafttreten bisheriger Vorschriften

Der Bebauungsplan XV-58bb enthält Regelungen sowohl für das Plangebiet als auch für angrenzende Flächen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58bb-1 sollen

alle bisherigen Festsetzungen und baulichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Arten enthalten, außer Kraft treten. Es werden ausschließlich Festsetzungen des Bebauungsplans XV-58bb-1 gelten **(textliche Festsetzung Nr. 22)**.

III.3.10 Flächenbilanz

Fläche	in ha	in %
Gewerbegebiet GE1	0,80	32,3
Gewerbegebiet GE2	1,25	50,4
Sondergebiet SO „Nahversorgung, Freizeit- anlagen und Dienstleistungen“	0,43	17,3
gesamt	2,48	100,0

III.3.11 Hinweise

Pflanzliste

Die Pflanzliste findet sich im Anhang 1 dieser Begründung zum Bebauungsplan XV-58bb-1.

Schutzbereich gem. § 9 Abs. 2 FStrG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt teilweise im Schutzbereich des § 9 Abs. 2 FStrG der BAB 113. Bauvorhaben im Bereich von 0 bis 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Autobahn, bedürfen einer Ausnahmegenehmigung nach § 9 Abs. 1 FStrG bei der obersten Landesstraßenbaubehörde. Bauvorhaben im Bereich von 40 bis 100 m bedürfen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde. Baugenehmigungsfreie Vorhaben bedürfen einer gesonderten straßenrechtlichen Genehmigung (§9 Abs. 5 FStrG).

Leitungsrecht Unternehmensträger

Um eine Bebauung des Grundstücks zwischen Eisenhutweg und der BAB 113 sowie den Bau der Hermann-Dorner-Allee und des Ernst-Ruska-Ufers zu ermöglichen, ist die bestehende 220 kV-Freileitung 291/302 Wuhlheide – Thyrow der 50Hertz-Transmission zwischen dem Gittermast 83, der sich im Kleinsiedlungsgebiet am Johannes-Sasse-Ring befindet, und dem Gittermast 88 (südlich des Teltowkanals) im Jahr 2007 erdverkabelt worden.

Für die Erdverlegung der Kabel wurden zwei neue Kabelendmaste benötigt, wovon 83A im Westen des Plangebiets und 87A südlich des Teltowkanals errichtet worden ist.

Die Erdtrasse beinhaltet einen 3,5 m breiten Kabelgraben, in dem die Schutzrohre liegen, sowie ein beidseitiger Schutzstreifen von je 2,5 m. Im Süden verläuft die Erdtrasse

mit einem Abstand von 1 m parallel zum Grasnarbengleitweg und der nördlichen Grenze zur BAB 113.

Der südliche Schutzstreifen wurde im Bereich des Autobahnbegleitweges (Grasnarbenweg) sichergestellt, so dass im Süden parallel zur Baufeldgrenze, ein Leitungsrecht in einer Breite von 7 m bzw. 10 m grundbuchlich gesichert wurde (Flächen A und B). Der Autobahnbegleitweg kann im Falle notwendiger Arbeiten an der 220 kV-Kabeltrasse als Zuwegung und Stellfläche für Baufahrzeuge genutzt werden.

Im Bereich der Flächen (A und B), die mit einem Leitungsrecht belastet sind, sind die Errichtung von Bauwerken, das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie ober- und unterirdische Verrichtungen, die die Kabeltrasse gefährden, nicht zulässig. Diese Auflagen wurden durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch geregelt. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen.

Das grundbuchrechtlich gesicherte Leitungsrecht an der westlichen Baufeldgrenze hat eine Breite von 10 m, da der Schutzstreifen von 2,5 m für Arbeiten im Havariefall nicht ausreicht.

DIN 45691

Die DIN 45691:2006-12 (Verweis in den textlichen Festsetzungen Nr. 3 und Nr. 13) wird zur Einsichtnahme in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen bereitgehalten.

Bodendenkmalschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht ein Bodendenkmalverdacht mit besonderer bodenarchäologischer Bedeutung. Alle Bodeneingriffe sind mit der archäologischen Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamtes Berlin abzustimmen.

III.4 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Für die Einschätzung potenziell negativer Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde ein Schallgutachten erstellt. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass die immissionsschutzrechtlichen Belange für die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden können. Voraussetzung hierfür ist, dass festgesetzte Vorkehrungen zum Schutz vor Gewerbe- und Verkehrslärm umgesetzt werden. Der Verkehrslärm ist für das Vorhaben die maßgebliche Lärmquelle, da dieser am südlichen Rand der überbaubaren Grundstücksflächen die Schwelle der Gesundheitsgefährdung überschreitet. Im Ergebnis ist festzustellen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Bezug auf Verkehrslärm in Teilbereichen der überbaubaren Grundstücksflächen ohne ergänzende Maßnahmen zum Lärmschutz nicht gegeben sind. Textliche Festsetzungen werden jedoch nicht erforderlich, da durch die bauaufsichtliche Einführung der DIN 4109 als Teil technische Baubestimmung im nachfolgenden Genehmigungsverfahren der entsprechende Schallschutznachweis geführt wird.

Die Ausnahmeregelung der Bauhöhen von Gebäuden bis maximal 57 m über NHN (22 m Gebäudehöhe) zur Autobahn erfordert zusätzliche Maßnahmen für den Schallschutz für die Arbeitsplätze. Eine Festsetzung zu passiven Schallschutzmaßnahmen ist jedoch nicht erforderlich, da die notwendige Luftschalldämmung von Außenbauteilen im nachfolgenden bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren auf Grundlage der DIN 4109 nachgewiesen wird.

Die geplanten Gebäudekörper mit einer festgesetzten Bauhöhe von bis zu 57 m über NHN können zudem dazu beitragen, dass für die schutzbedürftigen Wohngebäude im Umfeld des Geltungsbereichs mit positiven Schallschutzeffekten durch eine Schallabschirmung der Gebäude zur Stadtautobahn zu rechnen ist, die zum Schutz der Wohnbebauung am Eisenhutweg erwünscht sind.

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung, Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Mit der Festsetzung eines Gewerbe- und Sondergebiets in direkter Nachbarschaft zu Wohngebieten wird den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung getragen. Durch die planungsrechtliche Sicherung von Arbeits- und Nahversorgungsflächen im Plangebiet kann ein positiver Effekt für eine ausgewogene Bevölkerungsentwicklung entstehen. Kurze Wege zu Arbeitsplätzen werten die angrenzenden Wohnbauflächen auf. Zusätzliche und schnell erreichbare Nahversorgungsflächen für die Grundversorgung der Wohnbevölkerung sind von Vorteil und entsprechen dem Leitbild einer nutzungsgemischten Stadt der kurzen Wege.

Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Im Gewerbegebiet sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausnahmsweise zulässig, wenn sie das angrenzende Wohnen nicht wesentlich stören. Die Absicherung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie Belange des Bildungswesens, des Sports, der Freizeit und der Erholung sind nicht zu sichernde Planungsziele im Plangebiet und sind daher nur ausnahmsweise zulässig. Im Zuge der gesamten Entwicklungsmaßnahme Johannisthal/Adlershof werden Flächen für die Ansiedlung sozialer, kultureller und weiterer Bedürfnisse bereitgestellt und mittels entsprechender Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Bei dem unbebauten Plangebiet handelt es sich um keinen denkmalgeschützten Bereich oder denkmalgeschützte Anlage. Die künftige Baumaßnahme wird in einem städtebaulichen Konzept ausgearbeitet und mit dem Entwicklungsträger abgestimmt. Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung (mindest- und maximale Bauhöhen, Dichtebeschränkung), der Bebaubarkeit des Plangebiets (zurückgesetzte Baugrenzen) und grünordnerische Festsetzungen (Begrünungsmaßnahmen, Anpflanzbindungen) legen

städtebauliche Mindeststandards fest, die zur Qualität der Bebauung bzw. der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes beitragen werden.

Belange der von Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)

Dem Plangeber sind keine diesbezüglichen Erfordernisse bekannt und zur Kenntnis gegeben worden.

Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist gem. § 2a BauGB ein Umweltbericht erstellt worden. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde für den rechtskräftigen Bebauungsplan XV-58bb angewendet; der Ausgleich für die Festsetzungen erfolgte u.a. bereits im benachbarten Landschaftspark. Der Umweltzustand (Biotopkartierung, Artenschutzuntersuchung) wurde dennoch erneut bewertet sowie die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung überprüft. Ein zusätzlicher Ausgleich ist nicht erforderlich, da die städtebaulichen Kennzahlen mit dem Bebauungsplan XV-58bb-1 unverändert festgesetzt sind. Die Berücksichtigung des Naturschutzes im Rahmen der Abwägung und die Pflicht zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen bleiben bestehen.

Belange der Wirtschaft und der Forstwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Der Bebauungsplan XV-58bb ist bezüglich seiner Verkaufsflächenfestsetzung teilunwirksam. Daher wurde zur Sicherung der gewerblichen Nutzung das Bebauungsplanverfahren XV-58bb-1 aufgestellt.

Das Plangebiet des XV-58bb-1 soll als Gewerbe- und sonstige Sondergebietsfläche entwickelt werden. Es bildet den Lückenschluss zwischen dem festgesetzten Bebauungsplan XV-58bb mit Gewerbegebieten und dem festgesetzten Bebauungsplan 9-17 VE zur Schaffung von Wohnbauflächen für ca. 585 Wohneinheiten. Das zukünftige Wohnen rückt an die rechtskräftigen Gewerbe- und Sondergebietsflächen des Bebauungsplans XV-58bb heran. Es gilt das Rücksichtnahmegebot. Die rechtskräftigen Gewerbe- und Sondergebietsflächen im Plangebiet wurden jedoch nicht entwickelt, weshalb kein konkreter Betrieb durch das heranrückende Wohnen betroffen ist. Das ursprüngliche Gewerbe- und Sondergebiet grenzte immer schon an bestehendes Wohnen heran (Einfamilienhausgebiet im Norden und Westen). Zum Schutz des angrenzenden Wohnens wurden für die gewerblichen Nutzungen Schallkontingentierungen bereits im Bebauungsplan XV-58bb festgesetzt.

Die wirtschaftlichen und privaten Belange sind nicht stärker berührt, als es der rechtskräftige Bebauungsplan XV-58bb durch die angrenzende Lage an bestehendes Wohnen im Norden und Westen war. Dem gegenseitigen Rücksichtnahmegebot wird durch die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen entsprochen. Die wirtschaftlichen

Belange sind mit den Regelungen ausreichend gewahrt und stellen keine unzumutbaren Eingriffe dar.

Belange der Forstwirtschaft sind nicht betroffen.

Verkehrsbelange und Belange der Mobilität der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Der Geltungsbereich ist über die Buslinie 160 (im 20-Minutentakt) an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Auch ist in rund 2,6 km Entfernung der S-Bahnhof Adlershof zu erreichen, der einen Anschluss an das regionale und überregionale Schienennetz und den Flughafen BER ermöglicht. In Anbetracht der geplanten Gebietsentwicklungen mit ca. 585 zusätzlichen Wohneinheiten im vorhabenbezogenen Bebauungsplangebiet 9-17 VE sowie der Ausweisung neuer Gewerbeflächen im Bebauungsplan XV-58bb-1 ist ein Zuwachs der ÖPNV-Nutzer zu erwarten und kann in Spitzenzeiten trotz der nunmehr zusätzlich über den Eisenhutweg verkehrenden Buslinie 163 zu Engpässen führen. Damit die Nutzer des Plangebiets ihre Wege auch unabhängig von individuellen Verkehrsmitteln organisieren können, sollte die ÖPNV-Ausstattung weiter verbessert werden. Allerdings ist diesbezüglich darauf hinzuweisen, dass der planungsrechtliche Festsetzungskatalog keine entsprechende Rechtsgrundlage vorsieht, sodass mangels bodenrechtlichen Bezugs keine Festsetzung im Bebauungsplan zur Planung oder Sicherung von ÖPNV-Maßnahmen getroffen werden können. Aktuell wurde die Arbeit an einem gebietsbezogenen Mobilitätskonzept für den Schwerpunktraum des Entwicklungsgebiets Berlin-Johannisthal/Adlershof aufgenommen. Es ist mit einem mittelfristigen Bearbeitungszeitraum zu rechnen, da die Problemvernetzung einer intensiven Auseinandersetzung bedarf.

Der Verkehr auf dem Eisenhutweg wird durch das geplante Vorhaben des Bebauungsplans XV-58bb-1 erhöht. Die durch das Vorhaben induzierten Neuverkehre liegen jedoch innerhalb der künftigen Kapazitätsgrenzen des Verkehrsnetzes und der Knotenpunkte. Eine Verschlechterung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist nicht festzustellen und wurde gutachterlich nachgewiesen.

Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes einschließlich der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)

Die Belange sind durch die Planung nicht berührt.

Beschlossene Entwicklungskonzepte und städtebauliche Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Die Ziele des Bebauungsplans entsprechen den in den vorliegenden städtebaulichen Entwicklungskonzepten (z.B. StEP Gewerbe) verankerten Zielstellungen bzw. stehen nicht in dessen Widerspruch. Auch entspricht das Vorhaben den städtebaulichen Zielen der Entwicklungsmaßnahme.

Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Das Plangebiet liegt außerhalb von Hochwasserrisikomanagementplänen, bzw. außerhalb von Gefahr- und Risikobereichen. Es liegt auch nicht innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets, die durch Verfügung vom 13.01.2013 vom Land Berlin ausgewiesen wurden. Belange des Hochwasserschutzes sind insofern nicht zu berücksichtigen.

IV. Auswirkung des Bebauungsplans

IV.1 Allgemeines

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58bb-1 ist Teil des Geltungsbereichs der Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof, deren Durchführung dem damaligen Entwicklungsträger Adlershof Projekt GmbH, nun WISTA.Plan GmbH, nach § 167 BauGB im Auftrag des Landes Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Referat II W übertragen worden ist. Der Entwicklungsträger hat die Maßnahme vorzubereiten und durchzuführen. Das betrifft unter anderem die Bereiche Grunderwerb, Freimachung, Ordnungsmaßnahmen, Herstellung der Baureife, Anlagen der technischen Infrastruktur. Dies geschieht in Zusammenarbeit mit den zuständigen Abteilungen der Verwaltungen.

IV.2 Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

Die Finanzierung des Bebauungsplanverfahrens erfolgt über das Treuhandvermögen der Entwicklungsmaßnahme Johannisthal/Adlershof. Alle Kosten der Entwicklungsmaßnahme werden in einer Kosten- und Finanzierungsübersicht dargestellt und fortlaufend fortgeschrieben.

IV.3 Auswirkungen auf Baugenehmigungen

Der Abstand von Hochbauten zur Bundesautobahn ist in § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) geregelt. Er ist mit 40 m angegeben. Das heißt, dass entlang der Bundesautobahn in einer Entfernung bis zu 40 m (vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn gemessen) keine Hochbauten ohne Sondergenehmigung errichtet werden dürfen. Unterschreitungen dieses Maßes sind auf Grund von den zukünftigen Festsetzungen dieses Bebauungsplans in Verbindung mit der Zustimmung der Auftragsverwaltung der Bundesfernstraßen Berlin (Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz, Abt. IV D) zulässig. Dieser Abstand dient der Verkehrssicherheit sowie der Erweiterungsmöglichkeit der Autobahn. Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesautobahn in einer Entfernung bis zu 100 m errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Entsprechende Anträge werden durch die Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz, Abt. IV D im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Dies ist nur dann nicht erforderlich, soweit das Bauvorhaben den Festsetzungen dieses Bebauungsplans entspricht und die übrigen Bedingungen des § 9 Abs. 7 FStrG eingehalten werden.

IV.4 Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung und Arbeitsstätten

Nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden oder arbeitenden Bevölkerung liegen nicht vor. Es werden keine Wohnnutzungen oder sensiblen Nutzungen im Plangebiet ermöglicht.

IV.5 Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter

Der Senat hat in seiner Sitzung am 08.03.2005 beschlossen, dass für alle Senatsvorlagen eine Überprüfung ihrer Auswirkungen auf beide Geschlechter vorzunehmen ist (Beschluss Nr. 2437/05). Gegenstand des Senatsbeschlusses ist ein Bebauungsplanverfahren. Die unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer ist ein nach § 1 Abs. 6 Nr. 3 Baugesetzbuch bei der Bauleitplanung zu berücksichtigender Belang, um die Gleichstellung der Geschlechter im Verfahren wie in den Ergebnissen sicherzustellen. Eine gesonderte Überprüfung der Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter ist an dieser Stelle deshalb nicht erforderlich.

IV.6 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Festsetzungen des Bebauungsplans XV-58bb-1 führt gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans XV-58bb zu keiner zusätzlichen Versiegelung des Plangebietes, bzw. zu keinen nachteiligen Umweltwirkungen. Die Dichte mit einer GRZ 0,6 sowohl für die Gewerbegebiete als auch das Sondergebiet sind verhältnismäßig gering, bzw. fügen sich in das Gesamtbild der Entwicklungsmaßnahme ein. Insgesamt ergibt sich gegenüber dem festgesetzten Bebauungsplan XV-58bb durch das neue Planungsrecht kein erhöhter Eingriffsumfang. Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme findet nicht statt und die veränderten Festsetzungen wirken in der Summe umweltentlastend. Die Gebietsanfälligkeit gegenüber dem Klimawandel sowie für schwere Unfälle und Katastrophen wird nicht erhöht

Darüber hinaus werden im Gewerbe- und Sondergebiet umfangreiche textliche Festsetzungen zur Berücksichtigung der Umweltbelange getroffen, wie Baumpflanzungen, Dachbegrünungen, Versickerung von Niederschlägen innerhalb des Geltungsbereichs und die Herstellung von Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau.

Zum Schutz der menschlichen Gesundheit, in diesem Fall zur Vermeidung von Lärmbelastungen durch Gewerbe- und Verkehrslärm in angrenzenden empfindlichen Wohnnutzungen, wurden im Ergebnis einer gesonderten schalltechnischen Untersuchung die Geräuschemissionen, die von dem geplanten Gewerbe- und Sondergebiet ausgehen, durch Festsetzung von Emissionskontingenten begrenzt.

Der Schutz zulässiger schutzbedürftiger Raumnutzungen im Gewerbe- und Sondergebiet gegen Verkehrslärm (ausgehend von der BAB 113 und dem Eisenhutweg) wird durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen gewährleistet.

Mit den festgesetzten Rahmenbedingungen zu Art und Maß der gewerblichen und Sondergebietsnutzung ist auch nicht davon auszugehen, dass es hinsichtlich der Abfallerzeugung und Verwertung zu besonderen Belastungen kommt, oder eine erhöhte Gefahr in Bezug auf etwaige Unfälle oder Katastrophen besteht.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans kommen gefährdete europäische Vogelarten und europäisch geschützte Zauneidechsen vor. Dementsprechend wurde eine Artenschutzprüfung vorgenommen. Für die betroffenen Arten kann jedoch Ersatzlebensraum in der Südfuge des Landschaftsparks geschaffen werden. Hier wird der 1,0 ha große Südteil als Ersatzlebensraum sowohl für Zauneidechsen als auch für Brutvogelarten des Halboffenlandes für den Bebauungsplan XV-58bb-1 und den Bebauungsplan XV-68b-1 entwickelt.

V. Verfahren

V.1 Aufstellungsbeschluss

Am 14.11.2013 hat die damalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt die Aufstellung des Bebauungsplans XV-58bb-1 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch i. V. m. § 9 Abs. 1 AGBauGB beschlossen.

V.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

In der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde für den größeren Geltungsbereich des Plangebiets XV-58bb-1 und ein vom späteren Entwurfsstand abweichendes Planungskonzept vorgestellt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan XV-58bb-1 wurde in der Zeit vom 22.09.2015 bis einschließlich 22.10.2015 bei der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Dienstgebäude Württembergische Straße 6, 10707 Berlin, durchgeführt. Während der Dienststunden sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Sprechzeiten bestand die Möglichkeit, die Unterlagen einzusehen.

Darüber hinaus konnte sich die Öffentlichkeit auch in den Räumen der Adlershof Projekt GmbH, Entwicklungsträger als Treuhänder des Landes Berlin, Rudower Chaussee 19, 12489 Berlin, über den Entwurf des Bebauungsplans im Zeitraum von 22.09.2015 bis 22.10.2015 informieren.

Zusätzlich bestand die Möglichkeit, den Bebauungsplanentwurf im Internet unter: www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/b-planverfahren/ einzusehen und auch auf diesem Wege Äußerungen zu übermitteln.

Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch amtliche Anzeige am 18.09.2015 in den Berliner Tageszeitungen „Berliner Morgenpost“ und „Der Tagesspiegel“ hingewiesen.

Innerhalb der Auslegungsfrist gingen sechs Schreiben ein. Die Anregungen werden nach Sachthemen sortiert.

Umweltschutz

Stellungnahme: Der „Japanischer Staudenknöterich“ würde sich im südlichen Teil des Gewerbegebiets ausbreiten. Ein unkontrolliertes Roden dieser Pflanze und eine Verbreitung des Bodenaushubs hätten schwere Folgen für die einheimische Vegetation und könnten zu einer Bedrohung von persönlichem Eigentum werden.

Prüfung und Abwägung: Die aktuelle Situation der Biotope und artenschutzrechtlichen Anforderungen werden im Umweltbericht überprüft. Maßnahmen zur Verhinderung einer Ausbreitung von Pflanzen können im Rahmen der Baugenehmigung ausgesprochen werden.

Abwägungsergebnis: Aktualisierung des Umweltberichts.

Stellungnahme: Es wird auf 20 m hohe Walnussbäume (östlich der Knöterichfläche) hingewiesen.

Prüfung und Abwägung: Die aktuelle Situation der Biotope und artenschutzrechtlichen Anforderungen werden im Umweltbericht überprüft. Maßnahmen zur Verhinderung einer Ausbreitung von Pflanzen können im Rahmen der Baugenehmigung ausgesprochen werden.

Abwägungsergebnis: Aktualisierung des Umweltberichts.

Stellungnahme: Es wird nicht zugestimmt, dass eine 30%ige Dachbegrünung ausreiche, um negative Auswirkungen auszugleichen. Diese würden lediglich gemindert.

Prüfung und Abwägung: Zur Klarstellung: Begrünungsmaßnahmen auf Dachflächen sind anerkannte Ausgleichsmaßnahmen, die laut Gesetz positiv in die Ausgleichsbilanz eingerechnet werden können. Die Mindestfestsetzung von 30 % gilt nur, sofern Solaranlagen, technische Einrichtungen o.ä. auf den Dachflächen vorhanden sind. Der maximale Anteil von technischen Einrichtungen beträgt 70 %.

Sind keine Solaranlagen, technische Einrichtungen o.ä. vorhanden sind die Dachflächen zu 100 % extensiv zu begrünen. In der Eingriffsbewertung für das gesamte Entwicklungsgebiet wurde im Hinblick auf zahlreiche z.T. denkmalgeschützte Bestandsgebäude und dem zu erwartenden hohen Anteil an technischen Aufbauten eine extensive Dachbegrünung für mindestens 30 % der Dachflächen zu Grunde gelegt. Diese Regelung gleicht nicht den gesamten Eingriff durch das Vorhaben aus. Es ist ein Baustein und muss in Bezug auf die gesamte Eingriffsregelung gesehen werden.

Abwägungsergebnis: Keine Planänderung, die Festsetzung wird zum Verständnis umformuliert.

Stellungnahme: Eine wasser- und luftdurchlässige Befestigung solle nur für Fußwege verwendet werden. Für Zufahrten, Stellplätzen und Fahrstraßen solle eine wasserundurchlässige Befestigung gewählt werden.

Prüfung und Abwägung: Die Festsetzung bezieht sich auf Wege, womit Fußwege gemeint sind. Das Plangebiet befindet sich derzeit nicht in der Trinkwasserschutzzone. Die Versiegelungen von Zufahrten, Stellplätzen und Straßen muss ggf. mit der Wasserbehörde abgestimmt werden.

Abwägungsergebnis: Keine Planänderung.

Stellungnahme: Der Bereich der 220 kV-Leitungen sei zu bepflanzen. Falls dies nicht möglich ist sollte eine Anpflanzung an anderer Stelle erfolgen.

Prüfung und Abwägung: Auf die Gliederung der Stellplätze durch Bäume wurde verzichtet, da im Revisionsfall die Fläche für den Leitungsträger zugänglich sein muss. Im Bebauungsplangebiet bleibt die Zahl der zu pflanzenden Bäume gleich und wird gesichert. Die Gliederung der Stellplätze ist keine Ausgleichspflanzung, sondern eher eine Gestaltungsfestsetzung.

Abwägungsergebnis: Keine Planänderung.

Stellungnahme: Die Pflanzliste sollte um einen Hinweis auf die Verwendung von gebietsheimischem und sortenreichem Saatgut ergänzt werden.

Prüfung und Abwägung: Es erfolgt eine nachrichtliche Aufnahme von gebietsheimischem und sortenreichem Saatgut in die Pflanzliste.

Abwägungsergebnis: Dem Hinweis wird gefolgt.

Artenschutz

Stellungnahme: Das Plangebiet sei von Fasanen, Fledermäusen und Igel „bewohnt“.

Prüfung und Abwägung: Die aktuelle Situation der Biotop und artenschutzrechtlichen Anforderungen werden im weiteren Verfahren überprüft. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XV-58bb sind die ermittelten Belange des Artenschutzes sowie die Eingriffe bereits durch Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Gesamtausgleichskonzeption im Landschaftspark realisiert. Die sich neu ergebenden umweltrelevanten Belange werden im weiteren Verfahren aktualisiert.

Abwägungsergebnis: Aktualisierung des Umweltberichts.

Stellungnahme: Da sich die Realisierung der damaligen Pläne verzögert habe, liegt diese Fläche seit ca. neun Jahren brach. Demzufolge hätte sich eine ruderal und ggf. höher wertige Vegetation entwickelt. Es wird in Frage gestellt, dass der damals ermittelte Eingriff der gleiche wäre. Eine Vergleichbarkeit sei nicht möglich, da der damalige Umweltbericht nicht mit versendet wurde.

Prüfung und Abwägung: Die bilanzierten Ausgleichsmaßnahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans XV-58bb wurden bereits im Landschaftspark ausgeglichen. Die aktuelle Situation der Biotop wird überprüft und der Umweltbericht fortgeschrieben. Es

liegen keine Anzeichen für ein höheres Ausgleichserfordernis vor. Der Artenschutz wird gesondert betrachtet.

Abwägungsergebnis: Keine Planänderung.

Stellungnahme: Zum Teil sind offene Sandflächen, vereinzelte Bäume und Gebüsche bis hin zu einer Böschung an der Südseite zur Autobahn zu sehen. Demzufolge handele es sich um einen sehr guten Standort für Zauneidechsen. Entsprechende Untersuchungen zu Biotopstrukturen, zum Vorkommen von Zauneidechsen, Heuschrecken, Tagfaltern und Stechimmen seien durchzuführen, auch wenn es solche Untersuchungen bereits im Jahr 2006 gegeben hat.

Prüfung und Abwägung: Das Plangebiet befindet sich nördlich der Autobahn. Da sich die Böschungen der Autobahn nach Nordosten ausrichten, ist ein Ansiedeln von Zauneidechsen nicht nachvollziehbar. Mit einer Potenzialanalyse werden die Flächen bezüglich des Vorkommens von Tierarten im Rahmen der Überarbeitung des Umweltberichts erneut geprüft.

Abwägungsergebnis: Der Umweltbericht wird fortgeschrieben.

Verkehrliche Erschließung

Stellungnahme: Es wird der Wunsch geäußert, dass es zu keinem erhöhten Verkehrsaufkommen durch das Vorhaben in beiden Richtungen des Eisenhutwegs kommen sollte.

Prüfung und Abwägung: Eine alternative Erschließung aus südöstlicher Richtung oder einer neuen Versorgungsstraße ist nicht Bestandteil des Verfahrens. Inwieweit die vorhandene Infrastruktur ausreichend ist, um den künftigen gebietsinduzierten Verkehr aufnehmen zu können, wird im weiteren Planverfahren gutachterlich überprüft.

Abwägungsergebnis: Der Bebauungsplanentwurf wird fortgeschrieben.

Stellungnahme: Es solle im Rahmen des Bebauungsplans die Sicherung einer nördlichen Zufahrt der BAB-AS erfolgen.

Prüfung und Abwägung: Eine weitere Zufahrt von der BAB 113 zum Kreisverkehr ist zur Verbesserung der verkehrlichen Leistungsfähigkeit ist nicht Bestandteil des Verfahrens. Inwieweit die vorhandene Infrastruktur ausreichend ist, um den künftigen Gebietsinduzierten Verkehr aufnehmen zu können, wird im weiteren Planverfahren gutachterlich überprüft.

Abwägungsergebnis: Der Bebauungsplanentwurf wird fortgeschrieben.

Stellungnahme: Von den Anwohnern wird ein Parkplatzmangel am Eisenhutweg durch das Vorhaben befürchtet.

Prüfung und Abwägung: Von den Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe werden im Plangebiet Parkplätze für den Kundenverkehr geschaffen und im Genehmigungsverfahren nachzuweisen sein. Eine Regelung im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich. Es kann jedoch nicht verhindert werden, dass partiell auch öffentliche Parkplätze im Straßenraum in Anspruch genommen werden. Da es sich um öffentliche Flächen handelt besteht kein Anspruch von Anwohnern auf Parkmöglichkeiten. Durch das angrenzende Einfamilienhausgebiet bestehen zudem Parkmöglichkeiten auf dem eigenen Grundstück als Ausweichmöglichkeit.

Abwägungsergebnis: Keine Planänderung.

Maß der Nutzung

Stellungnahme: Das Gewerbegebiet liegt direkt gegenüber einem reinen Wohngebiet.

Prüfung und Abwägung: Die Baugebietstypik entspricht einem allgemeinen Wohngebiet und nicht einem reinen Wohngebiet (da auch Einzelhandelsbetriebe zulässig sind). Die Gebietstypik eines allgemeinen Wohngebiets wird auch von den angrenzenden Bebauungsplänen dargestellt. Um diesem Umstand bzw. den Schutzanforderungen des Wohnens Rechnung zu tragen, ist die Gliederung des gewerblich geprägten Plangebiets auf das westlich und nördlich angrenzende Wohngebiet abgestimmt (was ebenfalls im rechtskräftigen Bebauungsplan XV-58bb bereits berücksichtigt wurde). Im weiteren Verfahren wird eine Schallkontingentierung für die gewerblichen Bauflächen vorgenommen, um die bestehende und geplante Wohnnutzung zu schützen sowie die Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 Baunutzungsverordnung bezogen auf die Schutzansprüche des Wohnens einzuschränken.

Abwägungsergebnis: Keine Planänderung.

Stellungnahme: Ortsübliche Höhe von Gebäuden würde mit den (möglichen) 22 m deutlich überschritten.

Prüfung und Abwägung: Das Plangebiet ist auf das östlich angrenzende Gewerbegebiet mit ebenfalls 18 m der maximalen Gebäudehöhen abgestimmt. Demnach erfolgt eine differenzierte Höhenfestsetzung im Plangebiet von 12 m bis 18 m. Damit soll vor allem dem Ortsbild Rechnung getragen werden eine städtebaulich wahrnehmbare Raumkante zu erhalten. Die ausnahmsweise zulässige Erhöhung von Gebäuden über 18 m ist nur auf den hinteren Grundstücksteilen zur Autobahn zulässig, da dort keine städtebaulichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind und auch aus Gründen des Schallschutzes sowie der städtebaulichen Akzentuierung Gebäude bis maximal 22 m der Gebäudeoberkanten erwünscht sind.

Abwägungsergebnis: Keine Planänderung.

Stellungnahme: Die textliche Festsetzung der Nichtanrechnung von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen sei städtebaulich nicht gerechtfertigt. Nach § 20 Abs. 3

BauNVO ist die Nichtanrechnung von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen (vor allem in Dachgeschossen) grundsätzlich städtebaulich irrelevant. Sollen die Flächen sonstiger Geschosse angerechnet werden, bedarf es dafür der Nennung von Gründen.

Prüfung und Abwägung: Die textliche Festsetzung soll der städtebaulich nicht erwünschten Entwicklung entgegenwirken, eine höhere bauliche Dichte zuzulassen, als in der planerischen Konzeption vorgesehen ist. Dies kann neben den damit verbundenen zusätzlich erforderlichen technischen Infrastruktureinrichtungen und Parkstände zu einer erhöhten Verschattung und geringeren Belichtung im Plangebiet, insbesondere auch für die nördlich angrenzende Wohnbebauung, führen. Im derzeitigen Planungsstand ist zwar eine Auslastung und Belegung der Bauflächen nicht erkennbar, aufgrund der Standortattraktivität ist jedoch von einer hohen Nutzungsbelegung auszugehen und mit einer hohen Nutzerdichte verbunden. Diese würde bei einer zusätzlichen Auslastung von Dachgeschossen und Staffelgeschossen zusätzliche Nutzungsverkehre sowie erhöhte technische Infrastruktureinrichtungen erforderlich machen. Daher ist diese Festsetzung aus Vorsorgegründen für die städtebauliche Entwicklung des Plangebiets erforderlich.

Abwägungsergebnis: Keine Planänderung.

Art der Nutzung

Stellungnahme: Tankstellen und Vergnügungsstätten (Bordelle, Spielcasinos) sollten ausgeschlossen werden.

Prüfung und Abwägung: Aufgrund der angestrebten Charakteristik des Gewerbegebiets und der Vermeidung zusätzlicher Verkehre geht der Plangeber mit dem Einwand mit und schließt Tankstellen im Gewerbegebiet aus. Um den Belangen der direkten Nachbarschaft (Wohnen) Rechnung zu tragen, werden Vergnügungsstätten, Speditionen, Logistiker, Lagerplätze im Gewerbegebiet ebenfalls ausgeschlossen.

Abwägungsergebnis: Änderung der Planung.

Stellungnahme: Die Beschränkung von Bordellnutzungen sei städtebaulich nicht erforderlich und mit der Berufsfreiheit unvereinbar. Diese Festsetzung sei willkürlich und aus der Luft gegriffen. Prostitution sei legale Berufsausübung, ein Bordell ein legaler und normaler Gewerbebetrieb. Dieses Gewerbe als nicht hochwertig, sprich als minderwertig zu bezeichnen, widerspricht der Rechtslage in Berlin. Abgesehen davon sei die Entwicklung eines hochwertigen, familienfreundlichen Freizeitstandortes nicht alleiniges Ziel der Entwicklungsmaßnahme. Es seien ebenso Flächen für den Einzelhandel und für sonstiges Gewerbe zu schaffen. Eine familienfreundliche Nutzung sollte daher mit dem Bebauungsplan nicht als vorrangiges Ziel verfolgt werden.

Prüfung und Abwägung: Der Stellungnahme kann dahingehend entsprochen werden, dass der Beruf der Prostitution einen legalen Beruf sowie normalen gewerblichen Betrieb darstellt. Der gezogene Umkehrschluss als Reduktion auf einen minderwertigen

Beruf geht fehl. Die herrschende Rechtsprechung und Literatur gehen bei der Beurteilung der Störungen, die von Bordellen und bordellartigen Betrieben ausgehen, von der typisierenden Betrachtungsweise aus. Bei der planungsrechtlichen Beurteilung wird den bordellartigen Betrieben regelmäßig ein Störpotenzial für das Wohnen zugeordnet. Bei der Beurteilung über die Zulässigkeit von Betrieben ist auch die Umgebung des Plangebiets mit einzubeziehen. So kann besonders in den Nachtstunden durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, welches durch Bordelle verursacht werden kann, von störenden und dem Wohnen unzuträglichen Immissionen ausgegangen werden. Insbesondere durch die infrastrukturelle gute Anbindung für den motorisierten Individualverkehr kann davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet als attraktiver Standort für Bordelle und bordellartigen Betriebe gelten kann, sodass diese vorsorglich zum Schutz der Wohnnutzung, insbesondere vor der Belastung durch abendlichen und nächtlichen Publikumsverkehr, im Gewerbegebiet ausgeschlossen werden soll. Demnach liegt eine Gebietsunverträglichkeit vor und rechtfertigt den Ausschluss.

Abwägungsergebnis: Keine Planänderung.

Stellungnahme: Die Abwägung sei fehlerhaft, da Flächen für die Errichtung von Wohngebäuden bereitstünden. Die große Nachfrage nach Wohnraum könne im Plangebiet befriedigt werden. Diese Flächen seien auch infolge der guten infrastrukturellen Erschließung des Gebiets für eine Wohnnutzung hervorragend geeignet. Die in diesem Bebauungsplan getroffene Entscheidung, Wohnnutzungen jeder Art zu untersagen, sei angesichts des in Berlin bestehenden Wohnnutzungsmangels, falsch.

Prüfung und Abwägung: Nach Rücksprache mit dem Grundstückseigentümer werden im weiteren Verfahren vertiefenden Machbarkeitsprüfungen für eine Wohnnutzung erfolgen. Der Stellungnahme wird entsprochen.

Abwägungsergebnis: Im Ergebnis ist für die westliche Teilfläche rund die Hälfte des Geltungsbereichs der gesonderte vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren 9-17VE für die planungsrechtliche Sicherung von Wohnnutzung aufgestellt worden.

Stellungnahme: Die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels bzw. ein möglicher Möbelmarkt wird abgelehnt, da sich in der weiteren Umgebung bereits mind. zwei Möbelmärkte befinden und mind. zwei weitere geplant sind.

Prüfung und Abwägung: Das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept wird momentan vorbereitet und soll on der Bezirksverordnetenversammlung beschlossen werden. In diesem Konzept wird ein Fachmarktstandort mit maximaler Verkaufsfläche von 8.000 m² vorgesehen. Der Vorentwurf des Bebauungsplans XV-58bb-1 regelt nicht explizit, dass ein Möbelmarkt anzusiedeln ist. Auszuschließen ist ein Möbelmarkt gemäß den Festsetzungen jedoch nicht. Allerdings ist davon auszugehen, dass sich neben den vorhandenen Möbelanbietern weitere Betriebe des Möbeleinzelhandels ansiedeln lassen, ohne die anderen zu beeinträchtigen bzw. ohne ein Überangebot entstehen zu lassen.

Abwägungsergebnis: Die Ergebnisse des ZEHK werden in die weitere Planung einfließen.

Emissionen

Stellungnahme: Es fehle an einer Aussage zum Schallpegel in der Nacht. Befürchtung: Minderung der Lebensqualität.

Prüfung und Abwägung: Im weiteren Verfahren werden Auswirkungen sowie erforderliche Schallschutzmaßnahmen im Rahmen des zu erstellenden Lärmschutzgutachtens geprüft und festgesetzt.

Abwägungsergebnis: Keine Planänderung, Aktualisierung des Lärmschutzgutachtens, ggf. Festsetzung von Maßnahmen und Geräuschkontingenten.

Stellungnahme: Die Screening-Berechnung für Luftschadstoffe aus dem Jahr 2004 sei aufgrund des steigenden Verkehrsaufkommens laut Prognose veraltet.

Prüfung und Abwägung: Die Betrachtung bezog die Verkehrsprognose 2025 ein. Geplante gewerbliche Bauflächen sind tendenziell zurückgegangen. Es ist keine neue Screening-Berechnung gerechtfertigt. Die zuständige Behörde LAGetSi hat dem Vorgehen des Bebauungsplans zugestimmt und keine weitere Untersuchung verlangt. Es ist zu prüfen, ob neue Untersuchungen der Lärm- und Schadstoffbelastung benötigt werden.

Abwägungsergebnis: Keine Planänderung.

Verfahrensfehler

Stellungnahme: Die Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wäre fehlerhaft, da die Bekanntmachung einen fehlerhaften Hinweis enthielt. Es wurde auf die einzuhaltende Frist verwiesen und dass Stellungnahmen nach Fristende unberücksichtigt blieben.

Prüfung und Abwägung: Der Einwand ist berechtigt. Es müssen alle Hinweise im Verfahren berücksichtigt werden, aus denen sich ein Abwägungserfordernis für den Bebauungsplan ergeben könnte, unabhängig von Beteiligungsfristen. Rechtsverletzungen bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans allerdings unerheblich.

Abwägungsergebnis: Keine Planänderung.

Stellungnahme: Missachtet wäre die gesetzliche Vorgabe, dass auch Kinder und Jugendliche Teil der Öffentlichkeit im Sinne von § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB sind. Die Beteiligung sei nicht kindgerecht. Dies indiziere einen Abwägungsfehler.

Prüfung und Abwägung: Der gesetzlichen Vorgabe, dass auch Kinder und Jugendliche Teil der Öffentlichkeit sind, wird Rechnung getragen. Dem Einwand kann nicht

gefolgt werden. Auch Kinder und Jugendliche konnten sich im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung über die Planungen informieren und Stellungnahmen abgeben, ohne dass hierfür die Zustimmung der Erziehungsberechtigten notwendig ist. Eine Erörterung zur Auswirkung der Planung auf differenzierte Gruppen, insbesondere von Kindern und Jugendlichen, innerhalb der Öffentlichkeit und Gesellschaft wird vom Gesetzgeber nicht gefordert. Der Einwand stellt eine Fehlinterpretation des Gesetzes dar.

Abwägungsergebnis: Keine Planänderung.

Verkaufsflächenregulierung

Stellungnahme: Die Begrenzung der Verkaufs- und Sortimentsfläche sei städtebaulich nur gerechtfertigt, wenn in einem Einzelhandelsgutachten ermittelt würde, wie groß die Gesamtverkaufsfläche und die sortimentsbezogenen Verkaufsflächen maximal aus städtebaulichen Gründen sein dürfen, damit der im Sondergebiet zulässige Einzelhandel keine Dimensionen erreicht, die zu einer wesentlichen Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche führen oder den Einzugsbereich über den Verflechtungsbereich hinauswachsen lassen.

Prüfung und Abwägung: Dem Einwand zur Erarbeitung eines Einzelhandelsgutachtens zur Beweisführung der Verträglichkeit wird gefolgt und wird im weiteren Verfahren geprüft.

Abwägungsergebnis: Konkretisierung der Art der Nutzung.

Stellungnahme: Die Übertragung von Nutzungskontingenten bei Verkaufsflächen, anders als bei Immissionskontingenten, nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts im Hinblick auf den Grundstücksbegriff des Bauplanungsrechts sei unzulässig. Sowenig wie eine Verschieberegulierung möglich ist, sowenig ist die Übertragung von Nutzungskontingenten erlaubt. Damit sei die Festsetzung der Nutzungskontingente unwirksam.

Prüfung und Abwägung: Im Bebauungsplan wird keine Verschieberegulierung bzw. Verschiebung von Nutzungskontingenten durch eine Festsetzung ermöglicht. Es wird lediglich auf eine rechtliche Möglichkeit verwiesen, für die einzelnen Grundstücke ermöglichte Nutzungskontingente privatrechtlich übertragen zu können. Voraussetzung ist, dass die Gesamtsumme der zulässigen Verkaufsfläche nicht überschritten wird und innerhalb des dafür bestimmten Baugebiets verbleibt. Es handelt sich um eine Klarstellung der einzuhaltenden planerischen Rahmenbedingungen, sollte eine Übertragung der Nutzungskontingente ermöglicht werden. Der Bebauungsplan eröffnet weder für die Verschiebung noch für die Übertragung der Nutzungskontingente einen rechtlichen Rahmen.

Abwägungsergebnis: Keine Planänderung.

Stellungnahme: Die Restriktionen betreffend den Einzelhandel würden an den Bedürfnissen und Anforderungen eines zeitgemäßen Einzelhandels vorbeigehen. Die Flächenbeschränkungen genügen nicht den Marktbedingungen des Lebensmitteleinzelhandels, insbesondere der Vollsortimenter. Die Entwicklung eines qualitativ anspruchsvollen Wohn- und Gewerbestandortes würde durch diesen Entwurf des Bebauungsplans verhindert werden. Soweit an anderer Stelle des Bebauungsplans Bordelle ausgeschlossen werden, um einen hochwertigen Wohnstandort zu schaffen, würden an dieser Stelle des Bebauungsplans unverhältnismäßige Restriktionen für den Einzelhandel festgesetzt. Die Planung sei nicht konsistent.

Prüfung und Abwägung: Die Vorgaben aus der festgesetzten Verhältniszahl für den Einzelhandel ergeben für das SO 1 über 8.000 m² Verkaufsfläche und für das SO 2 rund 1.500 m² Verkaufsfläche pro Grundstück. Im Sondergebiet SO 2 ist für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel eine ausreichend dimensionierte und wettbewerbsfähige Betriebsfläche für Lebensmitteldiscounter und Vollsortimenter. Vollsortimenter über solchen Verkaufsflächengrößen würden im Widerspruch zum Berliner Zentrenkonzept stehen. Um diesen zu entsprechen wird im weiteren Planverfahren die Bezeichnung des Sondergebiets von „Nahversorgungszentrum“ zu „Nahversorgung“ geändert.

Abwägungsergebnis: Konkretisierung der Art der Nutzung.

Stellungnahme: Die Festsetzungen zu den Flächen- und Sortimentsbeschränkungen seien auch mit Blick auf die Vereinbarungen im Kaufvertrag zu streichen.

Prüfung und Abwägung: Anstoß für das Bebauungsplanverfahren, das seit dem Jahr 2013 läuft und verschiedene räumliche und inhaltliche Anpassungen erfahren hat, lässt sich primär auf eine geänderte Rechtsprechung (Verbot der absoluten Verkaufsflächenkontingentierung) zurückführen. Die gesamtstädtische Entwicklungsdynamik (großer Wohnraumbedarf und Gewerbeflächenanforderungen) führte zu Änderungen der Verwertungsinteressen beim Grundstückseigentümer (unter anderem Wohnentwicklung), was Auswirkungen auf die zulässigen Gewerbenutzungen haben wird, und beim Plangeber, der die Fläche hinsichtlich der Lagegunst und als Bestandteil des Entwicklungsgebiets neu bewertet hat. Die im Kaufvertrag vereinbarten Inhalte lassen sich in der ursprünglichen Form nicht auf die veränderten Gegebenheiten übertragen. Es besteht ein gemeinsames Interesse und eine Vereinbarung zwischen Plangeber und Grundstückseigentümer, das Plangebiet hinsichtlich der hochwertigen gewerblichen Ausrichtung zu entwickeln. Hinsichtlich der Maß der Nutzung, also die Ausschöpfung des Bodenwertes, haben sich die Kennzahlen zu denen im Kaufvertrag vereinbarten Werten nicht verändert. Es können nach wie vor rund 40.000 m² gewerbliche Baufläche realisiert werden.

Abwägungsergebnis: Konkretisierung der Art der Nutzung.

Städtebauliche Planungen

Stellungnahme: Der Verweis auf den Stadtentwicklungsplan 3 gehe fehl, weil dieser ohne räumliche Aussagen ist, also keine Vorgaben für die Schaffung zentraler Versorgungsbereiche auf dem hier beplanten Gebiet enthalten würde.

Prüfung und Abwägung: Der Stadtentwicklungsplan Zentren 3 (StEP Zentren 3) definiert als beschlossener Stadtentwicklungsplan die Zentrenhierarchie in Berlin, insbesondere hinsichtlich stadt- und zentrenverträglicher Integration von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen. Da der StEP Zentren 3 keine Aussagen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58bb-1 trifft, ist es für die geplante Einzelhandelsansiedlung in diesem Bereich und dessen mögliche Auswirkungen bzw. Verträglichkeit maßgeblich mit einem Einzelhandelsgutachten zu prüfen.

Abwägungsergebnis: Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

Stellungnahme: Das Zentren- und Einzelhandelskonzept des Bezirks aus dem Jahre 2009 sei hinfällig, da es veraltet und von unionsrechtswidrigen Überlegungen getragen sei. Sollte dieses Konzept die Abwägung beeinflussen, steht dem Bebauungsplan die Unionsrechtswidrigkeit gleichsam auf die Stirn geschrieben. In der Begründung des Bebauungsplans wird der Gedanke der durch den Satz: „Es soll dabei keine Einzelhandelskonzentration ermöglicht werden, die in Konkurrenz zu den Stadtteil- und Ortsteilzentren der Umgebung tritt.“ bestimmt wird, als unzulässig beurteilt.

Prüfung und Abwägung: Die Vermutung, dass der Ausschluss einer Einzelhandelskonzentration am Standort gegen geltendes Europarecht verstößt, geht fehl. Die Festsetzungen erfolgen nicht aus wirtschaftlicher Sicht, sondern städtebauliche Gesichtspunkte maßgeblich. Obgleich begrenzende Festsetzungen aufgrund des Schutzes der Zentrenhierarchie sich auch auf die Wettbewerbssituation auswirken kann, ist sie nicht deshalb rechtswidrig, weil sie als Folge einen Schutz vor Konkurrenz bewirkt. Eine mittelbare Einflussnahme auf die Wettbewerbssituation enthält jede Planung. Diese ist als legitime Nebenwirkung hinzunehmen, wenn die eigentliche und gleichsam positive Zielsetzung einer Ausweisung von städtebaulichen Gründen getragen wird. Kaufkraftabflüsse sind zwar eine natürliche Folge von Wettbewerb. Sie sind zugleich allerdings ein Kriterium, das nach der Rechtsprechung zur städtebaulichen Rechtfertigung planerischer Wettbewerbsbeschränkungen herangezogen werden kann, ohne dass dabei eine Abwägung mit den wettbewerblichen Auswirkungen der Planungsentscheidung erforderlich ist. Dem Einwand, dass das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept aufgrund des Inkrafttretens im Jahre 2009 nicht mehr die höchste Aktualität besitzt, kann gefolgt werden. Aus diesem Grund wird aber auch in der Begründung des Bebauungsplanvorentwurfs darauf verwiesen, dass sich das Zentrenkonzept in Neuaufstellung und Überarbeitung befindet.

Abwägungsergebnis: Keine Planänderung.

Stellungnahme: Die 7 m breite nicht überbaubare Fläche entlang der Autobahn sei zu schmal für einen Schutzstreifen.

Prüfung und Abwägung: Die Breite des Schutzstreifens ist im Grundbuch gesichert. Im Bebauungsplan wurde die Fläche nachrichtlich übernommen. Der Schutzstreifen überlagert teilweise den Grasnarbenbegleitweg, was aber zu keinen Planungskonflikten führt. Die Beschreibung der Einteilung des Schutzstreifens muss korrigiert werden.

Abwägungsergebnis: Keine Planänderung. Redaktionelle Änderung in der Begründung.

Stellungnahme: Die Fläche B sei in der Planzeichnung nicht eingezeichnet.

Prüfung und Abwägung: In der Planzeichnung wurde irrtümlich die Fläche A gekennzeichnet und die Fläche B in der textlichen Festsetzung benannt. Die zulässigen Stellplätze entlang der Autobahn sind ausdrücklich nicht mit Bäumen zu bepflanzen. Die Planzeichnung und die textliche Festsetzung müssen inhaltlich kongruent werden.

Abwägungsergebnis: Keine Planänderung. Anpassung der Bezeichnungen Fläche A und B entsprechend der textlichen Festsetzungen.

V.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand mit Schreiben und einer Fristsetzung für die Stellungnahme vom 21.09.2015 bis zum einschließlich 22.10.2015 statt. Insgesamt gingen 27 Stellungnahmen ein. Im Folgenden werden die wichtigsten Anregungen und Hinweise benannt.

Bezirksamt Treptow-Köpenick, Bezirksstadtrat

Stellungnahme: In der textlichen Festsetzung Nr. 1 finden sich vorwiegend Gebietskategorien aus der Baunutzungsverordnung, die im Wesentlichen einem Kerngebiet entsprechen. Eine Spezifizierung würde nicht erfolgen. Insofern würde den Anforderungen an ein Sondergebiet, das die zulässigen Nutzungen konkret definiert und sich von den anderen Baugebieten wesentlich unterscheidet, nicht ausreichend Rechnung getragen. Die Ausweisung eines Kerngebiets wird aufgrund der bezirklichen Randlage nicht befürwortet. Die Nutzungsarten eines Kerngebiets sollten daher auch nicht unter dem Begriff des Sondergebiets zugelassen werden.

Prüfung und Abwägung: Die Stellungnahme bezieht sich auf die textliche Festsetzung Nr. 2 (nicht auf die Nr. 1). Gemäß dieser Festsetzung entsprechen die vorgesehenen Nutzungen nur im Wesentlichen einem Kerngebiet. Diese Nutzungsmischung wurde in vielen Abstimmungen festgelegt und entspricht auch dem ursprünglich vorgesehenen „Nutzungsmix“.

Des Weiteren ist ein „Nutzungsmix“ auch in einem Sondergebiet zulässig, wenn sich die Verträglichkeit aus den Regelungen der BauNVO herleiten lassen. Da das Sondergebiet vorrangig der Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel dienen soll, kann eine

Abgrenzung des Baugebiets vom Kerngebiet erfolgen. Weitere Nutzungen sollen sich nur nachrangig ansiedeln.

Abwägungsergebnis: Die Begründung der Festsetzung sowie die textliche Festsetzung bezüglich des Sondergebiets wird deutlicher vom Kerngebiet abgegrenzt.

Stellungnahme: Kritisch wird die textliche Festsetzung zur Bestimmung der 10%igen Randsortimente im SO 1 gesehen.

Prüfung und Abwägung: Es handelt sich um einen Vorentwurf. Die Konkretisierung der Festsetzung erfolgt im weiteren Verfahren.

Abwägungsergebnis: Änderung der Planung.

Stellungnahme: Die textliche Festsetzung Nr. 6 würde gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 2 und 4 eine Unterart der Vergnügungsstätten ausschließen. Es würde von der sonst üblichen Logik abgewichen, die zulässigen Nutzungen zu definieren („Positivliste“).

Prüfung und Abwägung: In Sondergebieten werden im positiven Sinne die zulässigen Nutzungen (Zweckbestimmungen) geregelt. Die in der TF Nr. 6 formulierten Bordelle in den Sondergebieten stellen einen Ausschluss dar, was dem Festsetzungscharakter für Sondergebiete nicht entspricht. Das wird im Bebauungsplan korrigiert. Zulässige Vergnügungsstätten werden in der Begründung beschrieben. Darunter fallen keine Bordelle. Die Zulässigkeit von Einrichtungen für die Schaustellung von Personen in Peep-, Sex- oder Live-Shows, was auch für Bordellbetriebe sowie sonstige ähnliche Gewerbebetriebe (für den entgeltlichen Geschlechtsverkehr) gilt, werden für den gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen. Damit soll eine eindeutige Zulässigkeit hergestellt werden, ohne dem Festsetzungscharakter des SO entgegenzustehen.

Abwägungsergebnis: Korrektur der TF zum Ausschluss von Bordellen.

Stellungnahme: Aufgrund der Vorgeschichte der Planung des Areals am Eisenhutweg wird auch aus bezirklicher Sicht eine gewerbliche aber auch eine verträgliche Einzelhandelsentwicklung am Standort grundsätzlich mitgetragen. Die in Rede stehenden Verkaufsflächen werden daher unter bestimmten Maßgaben (Verträglichkeit mit der Zentrenstruktur des Bezirkes, Prüfung im Rahmen der Fortschreibung des bezirklichen Zentralen Einzelhandelskonzepts (ZEHK), Vereinbarkeit mit den Zielen der EH-Steuerung in Berlin) als Grundlage für die weitere planerische Auseinandersetzung angesehen.

Der Standort ist kein Bestandteil der bezirklichen Zentrenhierarchie, d.h. eine Übereinstimmung mit dem ZEHK des Bezirkes besteht hier nicht. Im Rahmen des gegenüber liegenden Quartiers am nördlichen Eisenhutweg (Bebauungsplan XV-58ba) wird durch den dort entstehenden Verbrauchermarkt das Nahversorgungsangebot bereits ergänzt. Bei der Ansiedlung im Vorhabengebiet kann es sich demnach max. um eine Qualifizierung der verbrauchernahen Grundversorgung handeln. Die Ausweisung als „Nahversorgungszentrum“ entspricht dieser Zielsetzung - auch künftig – nicht. Für eine

Zentrumsausweisung am Standort selbst (NVZ) fehlt der notwendige Mindeststandard an Angeboten. Eine (neue) Zentrumsausweisung im Zusammenspiel mit dem gegenüberliegenden geplanten Standort wäre im Rahmen der derzeitigen Aktualisierung des bezirklichen ZEHK zu prüfen, nach erster Betrachtung fehlen hierfür jedoch die Voraussetzungen. Die Ansiedlung sonstiger zentrenrelevanter Sortimente ist auch im Zusammenspiel beider SO zu vermeiden, um die Zentrenstruktur nicht zu gefährden, zumal gem. Fachmarktkonzept Berlin eine entsprechende Ansiedlung im Umfeld von Fachmarktstandorten zu vermeiden ist. Die textlichen Festsetzungen sollen hinsichtlich der Ausweisung eines Fachmarktstandortes sowie der Sortimentslisten beschränkt und konkretisiert werden. Darüber hinaus sei eine Verschiebungsregelung zu den Verkaufsflächen innerhalb der Grundstücke unzulässig.

Prüfung und Abwägung: Es ist nicht beabsichtigt, den Standort als Nahversorgungszentrum im Sinne der Zentrenhierarchie des Bezirkes zu entwickeln. Planerisches Ziel ist es, mit dem Sondergebiet „Nahversorgung“ einen ergänzenden Einzelhandelsstandort in untergeordneter Größenordnung zu ermöglichen. Die Bezeichnung des Sondergebiets wird daher entsprechend der Anregung des Bezirkes angepasst. Es wird die Zweckbestimmung in „Nahversorgung und Dienstleistungen“ umformuliert und der Status „Zentrum“ gestrichen. Die Sortimentsauswahl wird mit den Zielen des Bezirks abgestimmt. Im Rahmen der Verwaltungsabstimmungen zum bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept (beschlossen am 21.07.2016) ist entschieden worden, dass an der Ausprägung des Sondergebiets grundsätzlich festgehalten werden solle.

Für die verbrauchernahe Grundversorgung sollen im SO das Hauptsortiment „Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren“ und untergeordnet des Hauptsortimentes auch Randsortimente zulässig sein. Darunter fallen die zentralen Sortimente als auch die sonstigen zentralen Sortimente. Dem Vorschlag der Streichung sonstiger zentrenrelevanten Sortimente wird nicht gefolgt, da keine negativen Auswirkungen aufgrund des untergeordneten Status zu erwarten sind. Zudem verfolgt der Plangeber das Planungsziel eine Flexibilität für die Nahversorgungsbedarfsentwicklung in den Bebauungsplan aufzunehmen. Der Vorschlag hinsichtlich einer Einschränkung von Randsortimenten wird im weiteren Verfahren geprüft. Von einer Verschieberegelung als Festsetzung wurde Abstand genommen.

Abwägungsergebnis: Umbenennung und Konkretisierung des SO für Nahversorgung und Dienstleistungen. Abstimmung der Sortimentslisten unter Maßgabe der EH-Träglichkeit.

Bezirksamt Treptow-Köpenick, Fachbereich Umweltschutz

Stellungnahme: Nach aktuellem Kenntnisstand könne nicht sicher ausgeschlossen werden, dass zumindest der nordwestliche Teil des Plangebiets von schwach schadstoffbelastetem Grundwasser (Schadstoff Meco-Dichlorprop - DDA) angeströmt wird. Diese Grundwasserverunreinigung sei auf einen Schadstoffeintrag im weiteren Umfeld (nordwestlich des Plangebiets) zurückzuführen. Bei Eingriffen in das Grundwasser z.B. im Zuge von Bauwasserhaltungsmaßnahmen kann es daher zur Förderung von belastetem Grundwasser kommen. Eine schalltechnische Untersuchung sei zu erarbeiten, mittels Schallschutzkontingentierung sei die umliegende Wohnbebauung zu schützen.

Prüfung und Abwägung: Dieser Hinweis hinsichtlich des schadstoffbelasteten Grundwassers ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Die Erarbeitung eines Schallschutzgutachtens wurde beauftragt.

Abwägungsergebnis: Keine Planänderung. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: In die Begründung wird ein Hinweis auf schwach schadstoffbelastetes Grundwasser aufgenommen. Die Festsetzung von Schallkontingenten wird entsprechend der Ergebnisse des Fachgutachtens geprüft.

Bezirksamt Treptow-Köpenick, Untere Naturschutzbehörde

Stellungnahme: Die gegenüber dem im Jahr 2006 festgesetzten Bebauungsplan XV-58bb geplanten Änderungen würden baurechtliche Festsetzungen infolge mittlerweile geänderter Rechtsgrundlage betreffen und sollten für den Naturschutz nicht relevant sein. Insofern bedarf es einer Erklärung, warum die Grünfestsetzungen TF Nr. 11 und 14 aus dem alten Bebauungsplan nicht übernommen werden. Sind im Plangebiet nunmehr weder Tiefgaragen noch Gebäudeformen für eine Fassadenbegrünung vorgesehen? Für diese Konstellation sei zu prüfen, ob zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Der Nachweis, dass die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG nicht berührt werden, sei zu führen.

Prüfung und Abwägung: Die textliche Festsetzung Nr. 11 des alten Bebauungsplans XV-58bb bezieht sich auf die Erdschichtenbestimmung für Anpflanzungen über Tiefgaragen. Die textliche Festsetzung Nr. 14 des alten Bebauungsplans bezieht sich auf das Anpflanzen von Kletterpflanzen an Fassaden. Der Ausgleich für den geplanten Eingriff ist vollständig erfüllt (rechtskräftiger Bebauungsplan XV-58bb, Ausgleichsort Landschaftspark). Die grünordnerischen Festsetzungen dienen der Minimierung des Eingriffs und sind als Standardfestsetzung im Entwicklungsgebiet für eine hochwertige Standortentwicklung anzuwenden. Die Anwendung setzt jedoch die Zweckmäßigkeit voraus. Kletterpflanzen sind vorwiegend an geschlossenen Fassaden anzuwenden. Die beabsichtigte dienstleistungsorientierte Nutzung der Flächen schränkt die Fassadengestaltung durch Begrünung zu sehr ein und wird als Festsetzung nicht übernommen. Es werden dafür andere grünordnerische Festsetzungen getroffen, um den Vermeidungs- und Minimierungsgebot zu entsprechen.

Abwägungsergebnis: Keine Planänderung. [Anmerkung: Im Zuge des Verfahrens hat sich ggü. dem Verfahrensstand der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eine andere Auffassung gebildet. Eine Fassadenbegrünung wird Teil der künftigen Festsetzungen (s. S. 133).

Stellungnahme: Die bestehende Pflanzliste solle überarbeitet und ergänzt werden. Zur Bewahrung der genetischen Variabilität seien die Rote-Liste- und neophytische Arten nicht bzw. ausschließlich in gebietsheimischer Qualität aufzuführen. Die Pflanzliste im Anhang sollte hinsichtlich der botanischen Namen dringend fachlich überarbeitet werden. Gattungs- und Artbezeichnung sind hier teilweise zusammengezogen und ergeben keinen Sinn.

Prüfung und Abwägung: Die Hinweise werden geprüft. Die Pflanzliste wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt und sie besitzt daher einen Empfehlungscharakter.

Abwägungsergebnis: Keine Planänderung. Anpassung der Pflanzliste.

SenStadtUm VII B

Stellungnahme: Eine verkehrliche Untersuchung zur Erschließung des Bebauungsplan-gebiets sei erforderlich. Hierin sind als Bezugsgrundlage die neue Verkehrsmengen-karte 2014 bzw. aktuelle Zählraten zu Grunde zu legen und auch eine Prognosebe-trachtung durchzuführen, um bezogen auf die geplante Entwicklung die Leistungsfä-higkeit der verkehrlichen Erschließung nachzuweisen.

Prüfung und Abwägung: Der Bebauungsplan übernimmt festgesetzte Gewerbe- und Sondergebiete (Einzelhandel und Freizeit). Der reduzierte Einzelhandel im laufenden Bebauungsplan verfahren wird auch zur Reduzierung des Verkehrs beitragen. Im nächsten Verfahrensschritt wird die Verkehrsprognose für 2030 berücksichtigt. Eine ent-sprechende Untersuchung wurde beauftragt.

Abwägungsergebnis: Dem Hinweis wird gefolgt.

Stellungnahme: Im Süden grenzt der Geltungsbereich an die vorhandene BAB 113. Es sei hier eine Ausnahme von der Anbaufreiheit innerhalb der 40 m-Zone von der Abtei-lung XF (heute SenUVK Abt. IV D) unseres Hauses einzuholen und die entsprechenden Auflagen im B-Plan einzuarbeiten.

Prüfung und Abwägung: Eine Klärung dazu erfolgte bereits im Bebauungsplanverfah-ren XV-58bb. Es wird ein Hinweis auf die beachtliche Anbaufreiheit in den Bebauungs-plan aufgenommen.

Abwägungsergebnis: Keine Planänderung.

Stellungnahme: Im Begründungsteil würden wesentliche Aussagen zur verkehrlichen Erschließung, wie die Einstufung in das übergeordnete Netz, des StEP Verkehr zu den Radwegeplanungen des Landes Berlin bzw. dem Radwegekonzept des Bezirkes Trep-tow-Köpenick, fehlen.

Prüfung und Abwägung: Das Plangebiet ist in seiner verkehrlichen Einbindung be-schrieben. Aspekte des vorhandenen und geplanten Radwegenetzes werden er-gänzt.

Abwägungsergebnis: Keine Planänderung. Redaktionelle Ergänzungen zum StEP Ver-kehr und Radwegenetz.

SenStadtUm I A

Stellungnahme: Die Festsetzung zum Einzelhandel (Annexhandel) innerhalb des Gewerbegebiets sei zu unbestimmt, die Anwendung dieser Musterfestsetzungen sei maßgeblich. Grundsätzlich sei die Zulässigkeit von „Annexhandel“ aus den Steuerungsgrundsätzen des StEP Zentren gegeben. Die Definition zur Art der Nutzung, als „Nahversorgungszentrum“ sei hinsichtlich der Zentrenkonzeption zu überdenken, da dies zentrale Versorgungsbereiche gemäß AV Einzelhandel suggeriere und hier nicht geplant sei. Dabei sind zentrenrelevante Sortimente nur innerhalb der festgelegten Zentren anzusiedeln.

Prüfung und Abwägung: Mit dem entsprechenden Referat ist abgestimmt, dass die TF verwendet werden kann. Die Musterfestsetzung soll nicht angewendet werden, weil die planerische Intention eine andere ist. Ein Ausschluss von Einzelhandel erfolgt nicht, wenn er im betrieblichen Zusammenhang steht. Die Festsetzung kann insoweit weiter spezifiziert werden, dass die dem eigentlichen Gewerbebetrieb räumlich-funktional zugeordnete Verkaufsfläche diesem Betrieb sowohl in Grundfläche als auch Baumasse deutlich untergeordnet werden muss. Sowohl Grundfläche als auch Baumasse sowie die Unterordnung sind gemäß § 14 BauNVO bestimm- bzw. ableitbar. Die deutliche Unterordnung zum primären Nutzungszweck basiert demnach auf einer untergeordneten, ergänzenden und sachlichen Bedeutung, die gleichzeitig einen räumlich-gegenständlichen Umfang einschließt. Sie setzt den speziellen Funktionszusammenhang zwischen Haupt- und Nebennutzung voraus. Die funktionelle Unterordnung erscheint als gleichsam ausgelagerte Nutzungsweise der Hauptnutzung auf dem Baugrundstück. Der Gebietscharakter gemäß BauNVO sowie der Grundkonzeption des FNP und bestehender sonstiger städtebaulicher Plankonzeptionen werden durch die Festsetzung nicht in Frage gestellt. Die vorgenommene Festsetzung gewährleistet eine städtebauliche geordnete Entwicklung und entspricht dem Gebietscharakter. Es ist nicht beabsichtigt einen städtischen Kernbereich zu ermöglichen. Rand- und Hauptsortimente in SO „Nahversorgungsstandort“ sollen nicht unterschieden werden, da es ausschließlich um die Zulässigkeit von zentrenrelevanten Sortimenten geht. Die Sortimente werden lediglich in Bezug auf die Randsortimente des SO „Großflächiger Einzelhandel (...)“ angepasst.

Abwägungsergebnis: Konkretisierung des Planungsziels zu Verkaufsflächen. Die Sortimente im SO „Nahversorgungsstandort“ werden überarbeitet.

IHK

Stellungnahme: Einer Ausweisung des Sondergebiets als Nahversorgungszentrum wird widersprochen, da vermutet wird, dass ein neues Nahversorgungszentrum schädigende Auswirkungen auf die benachbarten bestehenden Zentren entfalten könnte. Zudem würden die Kriterien, die an ein Nahversorgungszentrum gestellt werden (z.B. zentrenergänzende Funktionen, Einzugsbereich, integrierte Lage), nicht erfüllt.

Prüfung und Abwägung: Das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept 2016 wurde am 21.07.2016 durch die BVV beschlossen und durch die Festlegung eines bezirklichen Fachmarktstandorts Eisenhutweg sowie eines Nahversorgungsstandorts mit

1.500 m² Verkaufsfläche zur Ergänzung der dezentralen wohnungsnahen Grundversorgung grundsätzlich bestätigt. Die Zweckbestimmung des SO wird in „Nahversorgung und Dienstleistung“ geändert.

Abwägungsergebnis: Abstimmung der Zielsetzungen des ZEHK.

Gemeinsame Landesplanung Berlin Brandenburg

Stellungnahme: Wegen der Lage des Plangebiets in der Metropole Berlin stehe die Festsetzung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel grundsätzlich in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung aus 4.7 Abs. 1 bis 3 LEP B-B. Die Errichtung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist in der Metropole zulässig; dem Konzentrationsgebot, dem raumordnerischen Beeinträchtigungsverbot sowie dem Kongruenzgebot wird entsprochen. Im Grundsatz 4.8 LEP B-B ist geregelt, dass großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten nur auf Standorten in städtischen Kernbereichen zugelassen werden sollen. Ausnahmen sind möglich, wenn der Standort in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt und das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient. Vorhaben dienen ganz überwiegend der Nahversorgung, wenn sie die vorhabenbezogene Verkaufsfläche 5.000 m² nicht überschreitet und auf mind. 75% der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tab. 4 Nr. 1.1 der Begründung des LEP B-B angeboten werden. Inwieweit dieser Grundsatz 4.8. LEP B-B Berücksichtigung gefunden hat, geht bisher weder aus der Begründung noch aus der Satzung des Bebauungsplans hervor. Nach der textlichen Festsetzung Nr. 5 des Bebauungsplans sind in dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ alle zentrenrelevanten gleichermaßen zulässig; ein Schwerpunkt für die Nahversorgung ist nicht geregelt. Darüber hinaus ist der Standort in dem Zentren- und Einzelhandelskonzept Treptow-Köpenick aus dem Jahr 2009 keinem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet.

Prüfung und Abwägung: Der Bebauungsplan befindet sich im Vorentwurf. Das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept wurde am 21.07.2016 durch die BVV beschlossen. Auf Seite 100 wird der Planungsansatz des Bebauungsplans durch die Festlegung eines bezirklichen Fachmarktstandorts Eisenhutweg grundsätzlich bestätigt. Das Plangebiet wird kein städtischer Kernbereich. Dennoch soll er aufgrund der wohngebietsbezogenen Lage für die Nahversorgung entwickelt werden können.

Abwägungsergebnis: Berücksichtigung der Zielsetzungen des ZEHK. Abstimmung der Sortimente untereinander und unter Maßgabe der Einzelhandelsverträglichkeit mit den umliegenden Nutzungen.

Stellungnahme: § 16 Abs. 6 LEPro ist nicht mehr gültig und sollte deshalb in der Begründung besprochen werden (§. 8 und 14). Diese Regelung wurde mit der Verordnung über den LEP B-B im Jahr 2009 abgelöst.

Prüfung und Abwägung: Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

Abwägungsergebnis: Keine Planänderung.

Landesdenkmalamt

Stellungnahme: Gegen das Vorhaben werden keine grundsätzlichen Bedenken geäußert. Das hier genannte Verfahren berühre jedoch bodendenkmalpflegerische Belange. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich zahlreiche archäologische Fundstellen. Das Grundstück liegt unmittelbar am Teltowkanal, der auf der ehemaligen Bäche beruht. Hier ist mit dem Auftreten von archäologischen Funden zu rechnen. Im Vorfeld von baulichen Bodeneingriffen muss durch eine archäologische Prospektion geklärt werden, inwieweit das ausgewiesene Gelände von ur- und frühgeschichtlichen Funden und Befunden betroffen sein könnte, die durch eine Ausgrabung zu dokumentieren und zu bergen sei. Alle Bodeneingriffe sind mit der archäologischen Bodendenkmalpflege des LDA Berlin abzustimmen.

Prüfung und Abwägung: Der Eigentümer wird über den Sachverhalt informiert. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

Abwägungsergebnis: Die Begründung wird fortgeschrieben.

Zusammenfassung der Abwägung

Im Zusammenhang mit der gesamtstädtischen Entwicklungsdynamik wurde von einer verkehrsintensiven und einzelhandelsgeprägten Gewerbe- und Freizeitnutzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58bb-1 abgerückt. Die Entwicklung eines Fachmarktstandorts mit großflächigem Einzelhandel und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten wurde geprüft und im Zuge des Verfahrens im Einvernehmen mit dem Eigentümer verworfen.

Nach Teilung des Geltungsbereichs in den derzeitigen Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58bb-1 sowie den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-17 VE, der die westlichen Teilbereiche überplant, wurde gegenüber dem Vorentwurf die Zielstellung der Festsetzungen angepasst. Diese sehen nun vorrangig die überwiegende Festsetzung eines Gewerbegebietes mit der Konzentration auf nicht störende Gewerbebetriebe, wie bspw. Büronutzungen. Diese Überlegungen fügen sich in die geplanten und realisierten Gewerbeprojekte wie bspw. dem Büro-Campus „Brain Box“ ein.

Festgehalten wird an der Festsetzung eines Sondergebietes „Nahversorgung, Freizeitanlagen und Dienstleistung“ inkl. der geplanten Ansiedlung eines Nahversorgers mit 1.500 m² Verkaufsfläche. Dies geschieht jedoch im deutlich reduzierten Maßstab gegenüber dem Vorentwurf. Dieser sah die Festsetzung eines Versorgungszentrums vor. Der geplante Einzelhandelsstandort soll vorrangig zur wohnungsnahen Versorgung der Wohnbevölkerung und der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer dienen.

Gegenüber dem Vorentwurf wurden dahingehend Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie dem Maß der Nutzung, insbesondere einer Staffelung der Bauhöhen, festgesetzt. Der zu versiegelnde Anteil an Flächen wurde nicht maßgeblich geändert.

Durch die Nähe zu lärmsensiblen Nutzungen wurden die Baugebiete gegliedert und Emissionskontingente inkl. Richtungssektoren festgesetzt, um eine Gebietsverträglichkeit mit angrenzenden lärmsensiblen Nutzungen zu ermöglichen.

Auch wird zum angrenzenden Bebauungsplan 9-17VE eine Pflanzfläche festgesetzt, um sowohl mit der Bebauung abzurücken, als auch eine optisch bedrängende Wirkung zu reduzieren. Der Anteil insgesamt zu pflanzender Bäumen bleibt jedoch unverändert. Darüber hinaus wurde neben der Festsetzung zu Niederschlagsbewirtschaftung die mögliche Errichtung von Tiefgaragen und deren Erdüberdeckung weiter konkretisiert.

V.4 Überleitungsvorschriften gemäß § 245c Abs. 1 BauGB

Abweichend von § 233 BauGB Abs. 1 S. 1 BauGB können Verfahren nach diesem Gesetz, die förmlich vor dem 13. Mai 2017 eingeleitet worden sind, nur dann nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden, wenn die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 S. 1 vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden ist.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange fand zwischen dem 21.09.2015 bis zum einschließlich 22.10.2015 statt, sodass die Voraussetzungen des § 245 c BauGB vorliegen. Einer Wiederholung der Beteiligung gemäß nach § 4 Abs. 1 S. 1 ist nicht notwendig gewesen, da keine zusätzlichen Gesichtspunkte zu erfassen bzw. abzuwägen sind. Ergänzende Hinweise zu Themen, die ursprünglich nicht Bestandteil des Umweltberichts waren, hier insbesondere das Thema Abfall, sind berücksichtigt, die grundsätzliche Vergleichbarkeit insgesamt bleibt gewahrt.

V.5 Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand mit Schreiben und einer Fristsetzung für die Stellungnahme vom 21.01.2020 bis einschließlich 21.02.2020 statt. Insgesamt gingen 26 Stellungnahmen ein. Im Folgenden werden die wichtigsten Anregungen und Hinweise benannt.

Bezirksamt Treptow-Köpenick, Fachbereich Stadtplanung

Stellungnahme: Die textliche Festsetzung Nr. 2 Abs. 3 „...10% Anteil zentrenrelevanter Nebensortimente...“ würde zusätzlich zu den möglichen 10%igen Randsortimenten (in der textlichen Festsetzung Nr. 2 Abs. 2) zum einen den Anteil möglicher Ergänzungssortimente auf 20% der Gesamtverkaufsfläche erhöhen. Zum anderen wäre diese Differenzierung kein Bestandteil der Planungspraxis/Begriffsdefinition gemäß AV Zentren- und Einzelhandel. Dies würde den definierten Kriterien widersprechen.

Prüfung und Abwägung: Durch die Festsetzung des Bebauungsplans war und ist grundsätzlich vorgesehen, dass für den großflächigen Einzelhandel maximal an 10% der Verkaufsfläche der nicht definierten Hauptnutzung zugeordneten Sortimente zulässig sein sollen. Die textliche Festsetzung wird dahingehend in Absatz 3 redaktionell präzisiert, um die Eindeutigkeit der Festsetzung zu gewährleisten.

Abwägungsergebnis: Die textliche Festsetzung wird präzisiert.

Stellungnahme: Die Zulässigkeit von Freizeitnutzungen sei vor dem Hintergrund des Zentrumschutzes nicht unproblematisch. Besonders die aufgeführten Freizeitangebote v.a. Fitnesscenter, Kinos etc. würden stark in Konkurrenz zu den Angeboten in zentralen Ortslagen (z.B. Johannisthal, Adlershof) treten. Bei Verlust würde dies zu nicht unerheblichen stadtstrukturellen Beeinträchtigungen und Funktionsverlust führen.

Prüfung und Abwägung: Durch den künftigen Einwohnerzuwachs in der direkten Nachbarschaft sei zu erwarten, dass ein breites Angebot an Freizeitgestaltung erforderlich und gleichzeitig nicht in Konkurrenz zu bestehenden zentralen Ortsteilen treten wird. Dies wird durch die geplante Größe des Sondergebietes und die daraus resultierende gesamtzulässige Geschossfläche bestärkt.

Abwägungsergebnis: Kenntnisnahme. Keine Änderung der Planung erforderlich.

Stellungnahme: Zur verkehrlichen Situation des umliegenden Verkehrsnetzes seien nicht ausreichend Aussagen und Nachweise bezüglich der Qualität getroffen worden. Dies sei nachzuholen und entsprechend in der Begründung auszuführen.

Prüfung und Abwägung: Die Begründung wird bezüglich der Ergebnisse zur verkehrlichen Machbarkeit des Vorhabens ergänzt. Die Nachweise der verkehrlichen Qualitäten, insbesondere der umliegenden Knotenpunkte (Eisenhutweg / Stubenrauchstraße, Eisenhutweg / Rudower Chaussee / Hermann-Dorner-Allee, Eisenhutweg / Straße am Flugplatz sowie Anbindung an den Eisenhutweg), sind in der verkehrstechnischen Untersuchung erbracht worden. Lediglich der Knotenpunkt Eisenhutweg / Rudower Chaussee / Hermann-Dorner-Allee bedarf einer Anpassung des Signalzeitenplans, der aber nicht konkret vorhabeninduziert ist, sondern aus der im Entwicklungsbereich Johannisthal / Adlershof resultierenden städtebaulichen Entwicklung und der damit verbundenen Verkehrszunahmen.

Abwägungsergebnis: Die Begründung wird fortgeschrieben.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abteilung Tiefbau

Stellungnahme: Es wäre wünschenswert, wenn die zu errichtenden Gebäude einschließlich Dachaufbauten die auf der BAB 113 befindliche Lärmschutzwand nicht überragen würden, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB 113 zu gewährleisten.

Prüfung und Abwägung: Aus städtebaulichen Gründen wird an der festgesetzten Gebäudehöhe von bis zu 53 m üNN festgehalten, dies entspricht einer Gebäudehöhe von rund 18 m. Ausnahmsweise sind 22 m zulässig. Dies entspricht den bestehenden Gebäudehöhen des Bebauungsplans und dient somit einem einheitlichen Erscheinungsbild entlang des Eisenhutwegs. Auch durch die bereits realisierten oder in Bau befindlichen Vorhaben ist die Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB 113 nicht beeinträchtigt. Dahingehend werden zusätzlich Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen, um nachteilige Auswirkungen zu vermeiden.

Abwägungsergebnis: Keine Änderung der Planung erforderlich.

Stellungnahme: Um sicherzustellen, dass die geplante Bebauung keine Gefahr für die im Einflussbereich des Bebauungsplans vorhandenen Ingenieurbauwerke darstellt, sei bereits vor Festsetzung des Bebauungsplans eine schadlose Umsetzbarkeit des Vorhabens in Bezug auf die Stützwand, die Lärmschutzwand und die Verkehrszeichenbrücke

zu belegen. In den erbrachten Unterlagen sei nicht ersichtlich, wie groß, wie tief und in welchem tatsächlichen Abstand Tiefgaragen oder Baugruben zu den vorhandenen Ingenieurbauwerken geplant sind oder zulässig sein sollen.

Prüfung und Abwägung: Bei dem Bebauungsplan XV-58bb-1 handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan. Dem liegt kein konkretes Bauvorhaben, welches einer Prüfung hinsichtlich der „schadlosen Umsetzbarkeit“ zugrunde gelegt werden könnte. Diese Nachweise sind entsprechend im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu erbringen, wenn eine konkrete Vorhabenplanung vorlege.

Abwägungsergebnis: Keine Änderung der Planung erforderlich.

SenUVK, Abteilung I C

Stellungnahme: Die Geräuschkontingentierung, die sich aus dem Schallgutachten ergibt, stellt eine aus der Sicht des Schutzes vor anlagenbedingten Lärm geordnete Entwicklung sicher. Dem wirkt jedoch der im Gutachten mehrfach erwähnte Entwurf des Bebauungsplans XIV-B 23 entgegen, der keine Festsetzungen zum Schallschutz vorsieht. Durch einen solchen Bebauungsplan in Nachbarschaft kontingentierter Flächen würde das gesamte System infrage gestellt.

Prüfung und Abwägung: Die durch die Industrie- und Gewerbebetriebe im Geltungsbereich des B-Plans XIV-B 23 im Umfeld des B-Plans XV-58bb-1 verursachte Vorbelastung durch gewerblich bedingte Geräuschimmissionen wurden in der schalltechnischen Untersuchung in Anlehnung an die DIN 10885-1 durch immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) berücksichtigt. Die maximale Höhe der IFSP wurde durch Schallausbreitungsberechnungen mit Bezug auf die vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen nördlich des Eisenhutwegs und südlich der Kanalstraße abgeschätzt. Durch diese vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen unterliegen die Industrie- und Gewerbebetriebe im Geltungsbereich des B-Plans XIV-B 23 einer faktischen Begrenzung der zulässigen Schallemissionen. Eine Festsetzung, bzw. eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans XIV-B-23 kann nicht über das Bebauungsplanverfahren erreicht werden. Die Planungshoheit liegt hier beim Bezirk Berlin-Neukölln.

Abwägungsergebnis: Keine Änderung der Planung erforderlich.

SenUVK, Abteilung II D 44 und II D 27

Stellungnahme: Der Nachweis zur Sicherstellung der Bewirtschaftung des Niederschlagswassers sei für das Plangebiet nicht erbracht. Im Hinblick auf die seit dem 01.01.2018 geltenden Vorgaben zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin sei für die geplante Festsetzung der GRZ von 0,6 mit Überschreitung bis 0,8 der Nachweis der ausreichenden Versickerungsmöglichkeit für das anfallende Niederschlagswasser durch ein Entwässerungskonzept zu erbringen.

Prüfung und Abwägungsergebnis: Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird ein Konzept zur Niederschlagsentwässerung erarbeitet.

SenUVK, Abteilung IV B

Stellungnahme: Die wesentlichen Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung zur verkehrlichen Machbarkeit des Vorhabens seien in der Begründung zum Bebauungsplan nicht aufgeführt. Aus der Begründung sei nicht hervorgegangen, ob die vorhandene Infrastruktur ausreichende Kapazitäten zur Verfügung stellt oder ob Anpassungen an Lichtsignalanlagen / Straßenraum etc. notwendig seien. Ebenso seien Angaben zur ÖPNV-Erschließung nicht korrekt.

Prüfung und Abwägung: Die Begründung wird bezüglich der Ergebnisse zur verkehrlichen Machbarkeit des Vorhabens sowie der Angaben zur ÖPNV-Erschließung korrigiert.

Abwägungsergebnis: Die Begründung wird fortgeschrieben.

Stellungnahme: In Anbetracht der geplanten, nachfrageintensiven Bebauungen innerhalb sowie im Umfeld des Plangebietes (Wohnungen, Büros, Schulstandort) sei eine Umverteilung bzw. Neueinrichtung von Haltestellenstandorten in diesem Bereich zu prüfen.

Prüfung und Abwägung: Festsetzungen zu Neueinrichtungen und Umverteilung der bestehenden Haltestelleneinrichtungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Hinweise werden jedoch geprüft und eine Abstimmung zwischen den beteiligten Planungsträgern angeregt.

Abwägungsergebnis: Keine Änderung der Planung erforderlich.

Stellungnahme: Im Zuge der Leistungsfähigkeitsberechnungen seien im Verkehrsgutachten Aussagen zur Fuß- und Radverkehrsqualität notwendig, da diese nur auf qualitativer Ebene aufgeführt seien und der rechnerische Nachweis vollständig fehle. Die Beurteilung der Fuß- und Radverkehrsqualität sei zudem nur für einen der vier untersuchten Knotenpunkte erfolgt.

Prüfung und Abwägung: Das Verkehrsgutachten wird dahingehend überarbeitet.

Abwägungsergebnis: Die Begründung wird fortgeschrieben. Keine Änderung der Planung erforderlich.

Stellungnahme: Die vorhandene Straßenbegrenzungslinie sei im Plan nicht erkennbar. Gegebenenfalls wird zur Erweiterung der Seitenbereiche des Eisenhutwegs entsprechend den aktuellen Vorgaben des Mobilitätsgesetzes Berlin zukünftig mehr Straßenraum benötigt. Die entsprechenden Flächen seien freizuhalten und mit SenUVK abzustimmen. Außerdem bedürfen alle Anbindungen an den Eisenhutweg einer Ab-/Zustimmung durch SenUVK, Abteilung IV (unter Einbeziehung der VLB).

Prüfung und Abwägung: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans überplant keine Flächen des Eisenhutwegs und somit keine öffentlichen Verkehrsflächen. Diese sind im

Bebauungsplan XV-58ba planungsrechtlich gesichert. Die Geltungsbereichsgrenze ist gleichzeitig die Straßenbegrenzungslinie.

Abwägungsergebnis: Keine Änderung der Planung erforderlich.

Stellungnahme: Die textliche Festsetzung Nr. 23 sei zu ergänzen. Die (Eigen)Werbung darf nur zugelassen werden, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Fernstraßenverkehrs nicht beeinträchtigt wird. Weiterhin seien bei der Bestimmung des Außenrandes der Fahrbahn Auf- bzw. Abfahrtsrampen entsprechend zu berücksichtigen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei der geplanten Bebauung für ausreichenden Schallschutz zu sorgen sei.

Prüfung und Abwägungsergebnis: Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig. Die Leichtigkeit und Sicherheit des Fernstraßenverkehrs ist dadurch nicht beeinträchtigt. Zur Berücksichtigung der autobahnbedingten Immissionen ist ein entsprechendes schallschutztechnisches Gutachten erarbeitet worden. Von den entsprechenden Behörden (SenUVK I C 31) wurden keine Bedenken geäußert.

Abwägungsergebnis: Keine Änderung der Planung erforderlich.

SenUVK, Abteilung III B

Stellungnahme: Die Begründung sei bzgl. der wesentlichen Aussagen des Landschaftsprogramms zu ergänzen. Es fehlen die Aspekte Entwicklung / Sicherung der Biotopvernetzungsfunktion auf künftigen Bauflächen für den Biotop- und Artenschutz.

Prüfung und Abwägungsergebnis: Die Begründung zum Bebauungsplan wird bzgl. der Aussagen zum Landschaftsprogramm ergänzt.

SenWiEnBE, Abteilung IV A 11

Stellungnahme: Seitens der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe bestehen bzgl. der beabsichtigten Festsetzung des Sondergebiets Bedenken. Das neu aufgenommene Sondergebiet „Nahversorgung, Freizeitanlagen und Dienstleistungen“ ginge über die erzielten Abstimmungen hinaus und würde auch mit der Festlegung im Zentrenkonzept Treptow-Köpenick als bezirklicher Fachmarktstandort Eisenhutweg nicht abgedeckt.

Prüfung und Abwägung: Entgegen der Stellungnahme ist durch die Festsetzung Sondergebiet kein Konkurrenzstandort zum bezirklichen Fachmarktkonzept vorgesehen. Gegenüber dem Vorentwurf erfolgte die planerische Zurücknahme des großflächigen Einzelhandels für nicht-zentrenrelevante Sortimente von 8.000 m², wovon 10 % für zentrenrelevanter Einzelhandel (780 m²) vorgesehen waren. Dem bezirklichen Fachmarktkonzept wurde somit umfänglich Rechnung getragen. Die Festsetzung eines Sondergebietes dient vorrangig der Errichtung einer Nahversorgung mit einer Verkaufsfläche von rund 1.500 m², und somit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes. Dieser ist, neben einem Kerngebiet gem. § 7 BauNVO, nur in sonstigen Sondergebieten zulässig.

Das Sondergebiet hebt sich somit vor allem durch die Zulässigkeit großflächigen Einzelhandels vom gewerblichen Baugebiet ab. Eine Kerngebietsausweisung ist an diesem nicht integrierten Standort des Plangebiets für die umliegenden Nutzungen nicht verträglich und wird daher nicht verfolgt.

Abwägungsergebnis: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Änderung der Planung erforderlich.

50 Hertz Transmission GmbH TG – Netzbetrieb

Stellungnahme: Im Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets befindet sich eine 220-kV-Kabelverbindung der Leitung Marzahn-Thyrow-Wuhlheide 291/302. Für den Schutzstreifen sei in den Grundbüchern eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit eingetragen. Des Weiteren besteht ein Gestattungsvertrag zwischen 50Hertz und dem Grundstückseigentümer, welcher die Einschränkungen als auch die möglichen Nutzungen im Schutzstreifen regeln. Hiernach sei ein 7 m breiter Schutzstreifen für den Bau, den Betrieb, die Unterhaltung, Erneuerung, Instandsetzungs- und Reparaturarbeiten sowie Beseitigung von Störungen der Erdkabelverbindung durch die 50 Hertz Transmission GmbH in Anspruch zu nehmen sowie zu betreten und zu befahren. In diesem Schutzstreifen sei die Errichtung von Bauwerken, das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstige Maßnahmen ober- und unterhalb der Erdoberfläche, die die Kabeltrasse gefährden könnten, nicht zulässig.

Prüfung und Abwägung: Entlang der bestehenden 220-kV-Kabelverbindung ist ein Leitungsrecht zugunsten des Unternehmensträgers festgesetzt. Darüber hinaus berücksichtigt die festgesetzte Baugrenze, dass eine Errichtung von Bauwerken auf dem Schutzstreifen nicht möglich ist. Ferner ist auch das Anpflanzen tiefwurzelnder Pflanzen unzulässig.

Abwägungsergebnis: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Änderung der Planung erforderlich.

Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (MIL) – Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg

Stellungnahme: Die beabsichtigten Festsetzungen (zwei Gewerbegebiete und ein Sondergebiet „Nahversorgung, Freizeitanlagen und Dienstleistungen“) seien grundsätzlich zulässig. Bei den Einzelhandelsflächen wird davon ausgegangen, dass großflächige Einzelhandelbetriebe - auch für die Zukunft- weiterhin nicht geplant sind. Sollte dies dennoch der Fall sein, seien die entsprechenden Plansätze des LEP HR zum Einzelhandel (2.7 bis 2.14 LEP HR) zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Prüfung und Abwägung: Entgegen der Stellungnahme ist im Sondergebiet „Nahversorgung, Freizeitanlagen und Dienstleistungen“ großflächiger Einzelhandel zur Deckung des Nahversorgungsbedarfes in untergeordneter Größenordnung (rund 1.500 m² Verkaufsfläche) zulässig.

Abwägungsergebnis: Keine Änderung der Planung erforderlich.

Berliner Wasserbetriebe

Stellungnahme: Der vorhandene Regenwasserkanal steht im Rahmen seiner Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Niederschlagswassers zur Verfügung. Aufgrund der Auslastung des Regenwassernetzes und des Bodenfilters sind in den weiteren Planungsphasen Maßnahmen zur Vermeidung und Verzögerung der Regenwassereinleitung zu berücksichtigen.

Prüfung und Abwägung: Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur vollständig dezentralen Bewirtschaftung des Niederschlages. Diese Festsetzungen tragen zu einer Entlastung der Regenwasserentsorgungssysteme bei.

Abwägungsergebnis: Keine Änderung der Planung erforderlich.

Zusammenfassung der Auswirkungen der Stellungnahmen auf das Bebauungsplanverfahren:

Die textliche Festsetzung 2 wird präzisiert.

Die Begründung wird entsprechend der Abwägung berichtigt, ergänzt und präzisiert. Das betrifft insbesondere Aussagen zum Verkehr und zur Niederschlagsentwässerung.

V.7 Erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Da sich nach der vom 21. Januar 2020 bis zum 21. Februar 2020 erfolgten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Änderungen ergeben haben, wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom 21. Juni 2022 bis einschließlich 20. Juli 2022 - zeitgleich zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB - erneut die Möglichkeit zur Stellungnahme zum aktuellen Entwurfsstand von Planzeichnung und Begründung des Bebauungsplans XV-58bb-1 gegeben. Die erneute, eingeschränkte Beteiligung beschränkte sich gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB auf die geänderten oder ergänzten Teile der Planung.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen, und Wohnen I B

Stellungnahme: Das Planvorhaben sei aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar. In der Begründung solle aber darauf eingegangen werden, dass die für die Festsetzung des westlich angrenzenden Bebauungsplans 9-17VE der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst wurde und dort nunmehr Wohnbaufläche W2 dargestellt werde.

Prüfung und Abwägung: Dem Hinweis zur Ergänzung der Begründung wird gefolgt.

Abwägungsergebnis: Redaktionelle Ergänzung der Begründung

Stellungnahme: Es wird darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans unmittelbar an ein Neubaupotenzial des StEP 2030 angrenzt (200-999 WE mit mittelfristigem Umsetzungshorizont). Es wird darum gebeten, dass Aussagen in die Begründung mit aufgenommen werden, um etwaige Auswirkungen, die durch Immissionen für die Potenzialfläche entstehen könnten, in die Abwägung einzustellen.

Prüfung und Abwägung: Nachteilige immissionsschutzrechtliche Auswirkungen auf die angrenzende Wohnnutzung können durch den Bebauungsplan XV-58bb-1 ausgeschlossen werden. Zum einen berücksichtigen die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans die Wohnnutzung, zum anderen wurde auch bereits im angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-17VE auf die künftige Festsetzung des Bebauungsplans XV-58bb-1 mittels Festsetzungen reagiert.

Abwägungsergebnis: Redaktionelle Ergänzung der Begründung.

Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz Abt. IV

Stellungnahme: Bei der Ermittlung des Kfz-Verkehrs für den DTV_w im Bestand ist die aktuellste Verkehrsmengenkarte als weitere Datengrundlage heranzuziehen. Darüber hinaus werden weitere redaktionelle Hinweise für die Begründung bzw. Verkehrstechnische Untersuchung gegeben.

Prüfung und Abwägung: Die Verkehrsmengenkarte wird als Datengrundlage herangezogen. Die Aussagen der Verkehrszahlen werden in der Begründung aktualisiert, maßgeblich sind die Werte der verkehrstechnischen Untersuchung. Die weiteren redaktionellen Hinweise werden in der Begründung zum Bebauungsplan berücksichtigt.

Eine Überarbeitung der verkehrstechnischen Untersuchung ist hingegen nicht erforderlich. Die vorgebrachten Hinweise sind vorrangig redaktioneller Natur, die sich insgesamt nicht auf die Untersuchungsergebnisse oder abwägungsrelevante Sachverhalte erstrecken.

Abwägungsergebnis: Redaktionelle Ergänzung der Begründung.

Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz Abt. II D (Wasserbehörde)

Stellungnahme: Dem Vorhaben sowie den Aussagen des Entwässerungskonzepts wird zugestimmt. Es wird jedoch ein Überflutungsnachweis gem. DIN-1986-100 empfohlen.

Prüfung und Abwägung: Der Überflutungsnachweis kann nach konkreter Planung im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsverfahren erbracht werden. Dafür sollten zumindest die Gebäudegrundflächen, die Art der Bebauung, die Lage und Abmessungen von Tiefgaragen o.ä. bekannt sein. Die Niederschlagsentwässerung ist grundsätzlich innerhalb des Plangebietes nachgewiesen.

Abwägungsergebnis: Keine Änderung der Planung erforderlich.

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin Umwelt- und Naturschutzamt FB Umwelt- und Naturschutz

Stellungnahme: Es werden Festsetzungen zur Beleuchtung bzgl. des Insektenschutzes empfohlen.

Prüfung und Abwägung: Eine Regelung zur Bestimmung von bspw. insekten- und umweltfreundlichen Beleuchtungsmitteln ist nicht festsetzungsfähig. Der Gesetzgeber hat bisher keine Grenz- oder Orientierungswerte für potenzielle Lichtemissionen im Rahmen der Bauleitplanung erlassen.

Abwägungsergebnis: Keine Änderung der Planung erforderlich.

Stellungnahme: Zum Ausgleich der als nicht gefährdeten besonders geschützten Vogelarten seien Grünfestsetzungen in Form von Erhalt vorhandener Vegetationsstrukturen sowie neuer Strauchpflanzungen vorzusehen, welche auch anderen Arten wie z.B. Säugetiere und Insekten zugutekommen.

Prüfung und Abwägung: Die Anzahl der Ersatzniststätten ist in ArtSchAusnV BE geregelt. Danach sind Ersatzniststätten grundsätzlich in gleicher Kapazität wie die zuvor entfernten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu schaffen. Auszugleichen sind vorhandene Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Grundlage für den Ausgleich von Brutplätzen für Höhlen-/Nischenbrüter ist daher das Ergebnis der Brutvogelkartierung und nicht der Strukturkartierung.

Die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG berücksichtigen bereits die Vorgaben von Art. 12 FFH-Richtlinie und Art. 5 Vogelschutzrichtlinie. Der EuGH bestätigt in dem benannten Urteil, dass die Verbotstatbestände für alle wildlebenden europäischen Vogelarten gelten. Daher werden im Artenschutzfachbeitrag alle im Plangebiet nachgewiesenen Vogelarten hinsichtlich der Verbotstatbestände geprüft. Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG ist der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht erfüllt, wenn die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang trotz Niststättenverlusten gewahrt bleibt. Davon ist im Planfall bei weitverbreiteten Vogelarten auszugehen. Dies entspricht auch der Planungspraxis und den Aussagen im Leitfaden Artenschutz Berlin (SENÜVK 2020). Aus dem EuGH-Urteil kann nicht abgeleitet werden, dass der Verlust von *potenziellen* Niststätten auszugleichen ist. Durch die EuGH-Urteile C-473/19 u. 474/19 ergeben sich im Bebauungsplanverfahren keine neuen Bewertungsgrundlagen.

Abwägungsergebnis: Keine Änderung der Planung erforderlich.

Stellungnahme: Für die Festsetzung der extensiven Dachbegrünung wird ein Mindestaufbau von 15 cm durchwurzelbarem Bereich gefordert. Zudem trügen unterschiedliche Substratflächen und Schichtdicken oder Strukturelemente (Totholz) zu einer Erhöhung der Biodiversität durch vielfältige, kleinteilige Lebensräume auf den Dachflächen bei.

Prüfung und Abwägung: Die gegenwärtigen Festsetzungen des Bebauungsplans sind so gewählt, dass der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig kompensiert wird. Für

Dachflächenbegrünungen wird zum Insektenschutz eine Mindestüberdeckung von 15 cm mit in die Festsetzungen aufgenommen. Somit kann die Überwinterung von Insekten unterstützt werden (vgl. BfN-Skripten 538 (2019), S. 14) und die Lebensraumfunktion für Vögel und Insekten wird verbessert. Darüberhinausgehende Festsetzungen, wie z. B. Gestaltungsrichtlinien für die Dachbegrünung, sind nicht erforderlich.

Abwägungsergebnis: Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 17.

Stellungnahme: Die Bäume für die Stellplätze sollten ebenfalls einen Mindestumfang von 18 cm aufweisen. Aus der textlichen Festsetzung Nr. 18 solle hervorgehen, dass hier sind maximal Großstrauchpflanzungen möglich seien.

Prüfung und Abwägung: Dem Vorschlag zur textlichen Festsetzung Nr. 15 wird gefolgt. Die textliche Festsetzung Nr. 15 wird um eine Angabe eines Mindeststammumfangs der anzupflanzenden Bäume von 18 cm ergänzt. Welche Pflanzungen bei einer 60 cm mächtigen Bodenschicht möglich sind, wird in Begründung und im Umweltbericht erläutert. Eine Übernahme in die textliche Festsetzung Nr. 18 ist nicht erforderlich.

Abwägungsergebnis: Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 15.

Die Auswertung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen führte zu folgenden Anpassungen des Planentwurfs:

- Redaktionelle Ergänzung der Begründung, dass die Änderung des FNP im Wege der Berichtigung angepasst wurde und Wohnfläche darstellt.
- Redaktionelle Ergänzung der Begründung zur angrenzenden Neubaupotenzialfläche des Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030.
- Redaktionelle Ergänzung der Begründung, indem die Verkehrsmengenkarte als Datengrundlage herangezogen wird, Aussagen der Verkehrszahlen in der Begründung aktualisiert werden sowie Berücksichtigung weiterer redaktioneller Hinweise zum Thema Verkehr.
- Für Dachflächenbegrünungen wird zum Insektenschutz eine Mindestüberdeckung von 15 cm mit in die Festsetzungen mit aufgenommen.
- Ergänzung der Textlichen Fessetzung 15 um den Mindestumfang von 18 cm für Bäume im Bereich der Stellplätze.

V.8 Förmliche Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 21.06.2022 bis einschließlich 20.07.2022 montags bis mittwochs von 8:00 bis 16:00 Uhr, donnerstags von 8:00 bis 17:30 Uhr und freitags von 8:00 bis 15:00 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Zeiten statt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB am 20.06.2022 über die Durchführung der öffentlichen Auslegung informiert.

Die ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Amtsblatt für Berlin vom 10.06.2022 auf Seite 1397. Auf die Möglichkeiten der Beteiligung wurde in der Tagespresse (Berliner Morgenpost, Berliner Zeitung) am 17.06.2022 hingewiesen.

Innerhalb der Beteiligungsfrist gingen zwei schriftliche Stellungnahmen ein. Die Stellungnahmen wurden nach Themen inhaltlich zusammengestellt/gebündelt. Im Wesentlichen bezogen sich die Stellungnahmen auf folgende Inhalte/Themen:

- Notwendigkeit der Planung
- Mobilität und Verkehr
- Wohnraumversorgung
- Umweltschutz

Notwendigkeit der Planung

Stellungnahme: Es sei nicht ersichtlich, worauf der Bebauungsplan abziele, da es sich um eine reine Angebotsplanung handle. Erst bei konkreter Nachfrage nach Flächen sollte die Planung fortgeführt werden. Aus der Erfahrung insbesondere mit dem WISTA-Gebiet zeige sich, dass Brachflächen bzw. Gebäudeleerstand die Folge seien. Aufgrund der fortbestehenden Gültigkeit der Festsetzungen des Bebauungsplans XV-58bb bestehe weiterhin die Möglichkeit, dass sich an dieser Stelle ein Bau- oder Möbelmarkt ansiedele. Die Ansiedelung von Versorgungsmöglichkeiten der umliegenden Wohnbevölkerung mit Dienstleistungen, Ärzten, Kleingewerbe, Einzelhandel und Freizeitangeboten sei nach der langen Corona-Zeit und vielen Firmenzusammenbrüchen vor allem im Klein- und Mittelstand wenig realistisch. Der Büromarkt sei stark rückläufig, da durch die Corona-Pandemie bedingt sich die Büroarbeit zu immer mehr Homeoffice verlagere. Dies zeige sich anhand bereits vorhandener Gebäude mit ähnlichen Angeboten an Büro-, Verkaufs- und Gewerbeflächen innerhalb der WISTA, welche verkehrlich besser angebunden seien, die lange Zeit leer stünden. Weitere Ansiedlungen von Arztpraxen seien fraglich aufgrund des in der näheren Umgebung vorhandenen Ärztezentrums und diverser Arztpraxen. Ein großflächiges Angebot an Sport- und Freizeitanlagen wäre ein Zugewinn, jedoch sei die Finanzierbarkeit durch das Land Berlin oder private Anbieter fraglich.

Prüfung und Abwägung: Trotz Corona-Pandemie ist eine weiterhin starke Nachfrage nach Büro- und Gewerbeflächen sowohl in Berlin entlang der Entwicklungsachse Innenstadt – BER als auch konkret in der Entwicklungsmaßnahme Johannisthal / Adlershof zu ersehen. Punktuell brachliegende Flächen innerhalb des Entwicklungsbereiches „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ können u.a. darauf zurückzuführen sein, dass noch kein Planungsrecht besteht, sie noch nicht dem Vertrieb zugeführt wurden oder artenschutzrechtliche Gründe Verzögerungen hervorrufen. Die Vorhaltung und Bereitstellung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen sowie von Flächen für die Versorgung des wachsenden Wohnumfelds im Bereich Johannisthal / Adlershof steht somit im öffentlichen Interesse. Insoweit ist davon auszugehen, dass in Verbindung mit dem konkreten Entwicklungsinteresse der Flächen zeitnah nach Rechtskraft eine Bebauung nach den Festsetzungen des Bebauungsplans möglich, bzw. absehbar ist.

Abwägungsergebnis: Keine Änderung der Planung erforderlich.

Mobilität und Verkehr

Stellungnahme: Der Bebauungsplan solle Verkehr vermeiden, stattdessen erzeuge dieser Bebauungsplan Verkehr.

Prüfung und Abwägung: Die Entwicklung und Nutzung des bislang brachliegenden Plangebietes würde in jedem Fall zunächst Verkehr erzeugen. Auf Grundlage der verkehrstechnischen Untersuchung kann nachgewiesen werden, dass die Leistungsfähigkeit des umliegenden Straßennetzes ausreichend leistungsfähig ist, um die zusätzlichen vorhabeninduzierten Verkehre aufzunehmen. Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für die Nutzung gebietsverträglicher Verkehrsarten.

Abwägungsergebnis: Keine Änderung der Planung erforderlich.

Wohnraumversorgung

Stellungnahme: Das Sondergebiet schließe diverse Nutzungen aus. Diese Notwendigkeit bestehe nicht. Berlin brauche Wohnraum, weshalb Wohnnutzung als zulässig festzusetzen sei.

Prüfung und Abwägung: Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung, Freizeitanlagen und Dienstleistungen“ kann aus dem FNP abgeleitet werden und berücksichtigt die Lage des Plangebiets im Wissenschafts- und Technologiepark sowie die unmittelbare Nähe zu den Autobahnanschlussstellen Adlershof und Stubenrauchstraße. Die Definition und Festsetzung der Zweckbestimmung hinsichtlich der zulässigen Nutzungen eines Sondergebietes sind planungsrechtlich erforderlich. Der großflächige Nahversorgungstandort ist auf den täglichen Bedarf der insbesondere im Umfeld stark wachsenden Wohnbevölkerung ausgerichtet und dient der verbraucher-nahen Grundversorgung.

Abwägungsergebnis: Keine Änderung der Planung erforderlich.

Umweltschutz

Stellungnahme: Es gebe nur eine Empfehlung zum Erhalt eines einzigen Baumes (Weide). Mindestens vier weitere (Weide, Schwarz-Pappel) sollen gefällt werden. Diese sollen erhalten werden, zumal sie bereits an die Gegebenheiten – Wetter, Wasserangebot, Autobahn, etc. - angepasst seien und ein Abgang eher unwahrscheinlich sei. Die Bäume können auf die Ausgleichspflanzungen angerechnet werden. Bei Ersatzpflanzungen sei es unklar, ob diese sich an den Klimawandel und Trockenzeiten anpassen können und selbst dann benötigen sie Jahrzehnte, um die gleiche Leistung erbringen zu können, wie die bereits vorhandenen Bäume.

Prüfung und Abwägung: Die Aussage zum empfohlenen Erhalt in der Karte XV-58bb-1 Gehölzbestand bezieht sich auf Bäume, die gemäß BaumschutzVO geschützt sind.

Bäume, die nicht unter den Schutz der BaumschVO fallen, und außerhalb der Baugrenzen stehen, sollten, wenn möglich, ebenfalls erhalten werden. Dies betrifft z.B. die weiteren vier erwähnten Bäume an der südlichen Grundstücksgrenze.

Ihr möglicher Erhalt ist nur nicht explizit hervorgehoben worden, da für ggf. erforderliche Fällungen keine Ersatzpflanzungen nötig werden. Es ist selbstverständlich sinnvoll vorhandene Gehölze, wenn möglich, zu erhalten.

Eine Festsetzung zum Erhalt oder zur Pflanzung von Bäumen ist auf der Fläche am Südrand des B-Planes nicht möglich, da hier eine erdverlegte 220KV-Leitung verläuft.

Abwägungsergebnis: Keine Änderung der Planung erforderlich.

Stellungnahme: Die Reduzierung der Artenschutzprüfung auf europäisch und national geschützte Tierarten sei laut dem EuGH-Urteil vom 04.03.2021, Rs. C 473-19 und 474-19 nicht zulässig. Auch sog. „Allerweltsarten“ (z. B. Kleinsäuger, Blaumeisen, Ringelnatter, Blindschleiche, etc.) und deren Lebensstätten seien zu beachten und ggf. auszugleichen. Daher seien die Ausgleichsmaßnahmen anzupassen. Zu den auszugleichenden Strukturen, gehören auch die für die Annahme einer Fortpflanzungsstätte notwendigen Strukturen, wie bspw. Leitstrukturen, Sitz- und Singwarten. Es bedürfe einer Mindestdeckung von 0,80 m über Tiefgaragen, damit überhaupt kleine / kleinkronige Bäume gepflanzt werden können. Gebietsheimisches Pflanzgut sei aktuell kaum zu bekommen. Des Weiteren stellen freistehende, nicht mit Sträuchern unterpflanzte Bäume, auf den überbaubaren Flächen nicht die in der Begründung dargestellten Schutzzeigenschaften und das Nistplatzpotential zur Verfügung. Zu den sog. Freibrütern zählen vor allem Gebüschbrüter, die ohne Strauchschicht keine Nester und schon gar nicht in freistehenden Bäumen bauen. Eine Grünfestsetzung zur Anpflanzung von Hecken entlang der nicht überbaubaren Fläche an der Autobahn käme allen Arten und der Gesundheit der Menschen zugute. Fassadenbegrünungen können gute Leistungen, aber diese, je nach angepflanzter Art, vor allem schneller erbringen.

Die Fläche C1, ... C6, C1, welche lt. TF 15 als nicht überbaubare Fläche festgesetzt sei, werde als Biotopverbundfläche verschenkt und vernichtet, da diese mit ebenerdigen Stellplätzen überbaut werden solle, obwohl Tiefgaragen geplant seien. Hier werden Flächen voll versiegelt, welche anderweitig, bspw. für Regenwasserversickerung, Biotopverbund, Artenschutz, Bodenschutz, etc., nützlich und im Sinne des vorbeugenden Bodenschutzes zu erhalten seien. Die in TF 15 genannte Fläche C1, ... C6, C1 solle als Biotopverbundfläche erhalten bleiben.

Prüfung und Abwägung: Die Artenschutzprüfung kann entsprechend dem aktuell geltenden nationalen und Naturschutz- und Baurecht im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens auf europäisch geschützte Arten beschränkt werden. Die Artenschutzprüfung wurde für alle diesbezüglichen Arten durchgeführt. Es wurde entsprechend dem Artenschutzleitfaden des Landes Berlin lediglich die Prüfungstiefe für die Arten angepasst. Das zitierte EUGH-Urteil sagt aus, dass die Prüfungen bei den Vogelarten nur auf Arten des Anhanges I der VSchRL beschränkt werden dürfen und dass das Tötungsverbot für Tierarten und der Verlust der ökologischen Funktionen der betroffenen Lebensräume nicht nur dann prüfrelevant wird, wenn es sich um Arten handelt, bei denen

sich der Erhaltungszustand der Population verschlechtert, sondern für alle zu prüfenden Arten unabhängig vom Erhaltungszustand gilt. Diese Grundsätze wurden bei der Artenschutzprüfung berücksichtigt.

Bezüglich der Baumpflanzungen ist darauf hinzuweisen, dass die Fläche im Bestand immer durch einen nur randlichen und insgesamt geringen Baumbestand gekennzeichnet ist (2019 Gesamtbaubestand 43 Stück meist jüngere Bäume, davon 24 unter Baumschutz). Auf der Fläche dominierten ruderaler Gras- und Staudenfluren die mit Brombeerbüschen und kleinen Schilfinselfen durchsetzt sind. Größere zusammenhängende Strauchgehölzbestände sind auf der Fläche ebenfalls nicht vorhanden.

Die Flächen, bzw. Böschung entlang der Bundesautobahn A113 unterliegen dem Fachplanungsvorbehalt und müssen gemäß den entsprechenden Anforderungen von Bebauung, bzw. Vegetation freigehalten werden. Dies dient insbesondere der Standsicherheit, Wartung sowie der gesicherten Zugänglichkeit in Fall von Havariefällen oder Wartungsarbeiten. Mit 56 Ersatzpflanzungen erfolgt ein adäquater Ersatz. Die Bepflanzungen von Tiefgaragenflächen ist dabei nicht eingerechnet. Hier können bei einer Überdeckung von 0,6 m weitere kleinkronige Bäume gepflanzt werden. Die Überdeckung einer möglichen Tiefgarage ist auf Grund des hohen Grundwasserstandes auf 0,6 m festgesetzt, ein weiteres Absenken ist unwirtschaftlich. Eine Tiefgarage wird entsprechend anderweitig bepflanzt. Insofern ist eine Überdeckung von Tiefgaragen von 0,6 m auskömmlich, auch für Pflanzungen von Sträuchern, bzw. flachwurzelnder Vegetation, die eine blütenreiche Stauden- und artenreiche Gräserflur ermöglichen. Zudem ist oberhalb von möglichen Tiefgaragen insgesamt eine hohe Überbaubarkeit der Flächen vorgesehen, die sich ohnehin nicht für Baumpflanzungen anbieten.

Strauchflächen waren auf der Fläche nie dominant. Dementsprechend ist auch die Zahl der Gebüschbrüter mit Neuntöter (1 Brutpaar) und Dorngrasmücke (3 Brutpaare) begrenzt. Hierfür und für den einzigen Höhlenbrüter (Blaumeise) wird Ersatz im Bereich des Landschaftsparks geschaffen. Die übrigen Arten sind flexibel in der Brutplatzwahl und brüten auch in Siedlungsgebieten.

Strauchgehölzpflanzungen sind auf der Fläche mit Pflanzbindung am Westrand festgesetzt, in den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen können sie vorgenommen werden, sind aber in größerem Umfang nicht zwingend erforderlich.

Auf den angesprochenen Flächen A und B entlang der Autobahn können Pflanzungen von Bäumen und flächendeckende Gehölzpflanzungen nicht festgesetzt werden, da hier eine als Ersatz für die frühere Freileitung erdverlegte 220 KV-Leitung verläuft.

Abwägungsergebnis: Keine Änderung der Planung erforderlich.

Stellungnahme: Für die Dachbegrünung sei in der textlichen Festsetzung 17 eine Mindestabdeckung anzugeben, damit sie nicht nur Nahrung, sondern auch Nistplätze für Insekten biete. Dachbegrünungen, seien zudem als sog. Biodiversitätsdächer gemäß BauGB §9 (1) Nr. 25 anzulegen. Zusätzlich zu der Dachbegrünung von nur 50 % der Dachfläche sei eine Fassadenbegrünung festzusetzen.

Prüfung und Abwägung: Für Dachflächenbegrünungen wird zum Insektenschutz eine Mindestüberdeckung von 15 cm mit in die Festsetzungen aufgenommen. Somit kann die Überwinterung von Insekten unterstützt werden (vgl. BfN-Skripten 538 (2019), S. 14). Eine Ausgestaltung als Biodiversitätsdach ist dann möglich. Die Festsetzung beschränkt sich auf die Mindestanforderung für den Insektenschutz.

Die Festsetzung zur Dachbegrünung bezieht sich auf 100 % der Dachfläche. Sie besagt nur, dass max. 50% der Fläche für technische Einrichtungen etc. genutzt werden können. Fällt deren Anteil geringer aus, sind dementsprechend mehr Dachflächen zu begrünen.

Ergänzend werden Fassadenbegrünungen in die Festsetzungen mit aufgenommen. Diese werden ab einer fensterlosen Fassadenfläche von 100 m² vorgeschrieben.

Abwägungsergebnis: Anpassung der Planung.

Stellungnahme: Es werde der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 06.03.2020 gefolgt, der zufolge eine Beibehaltung bzw. Aufwertung der Qualität des Landschaftsbildes nicht erkennbar sei, zumal die Fassadenbegrünung als landschaftsgestaltendes Mittel entfallen solle.

Prüfung und Abwägung: Das Landschaftsbild wird, wie in der Begründung dargestellt, nur begrenzt verbessert. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan wird neben der Wiesenfläche mit Laubbaumpflanzung die Pflanzqualität der Bäume auf 18-20 cm Stammumfang erhöht.

Die Fassadenbegrünung wird wiederaufgenommen.

Abwägungsergebnis: Kenntnisanahme sowie Anpassung der Planung.

Stellungnahme: Bezüglich der textlichen Festsetzung 21 seien Maßnahmen zum Schutz der menschlichen Gesundheit festzusetzen. Die Parameter für Außenbeleuchtung und Werbeanlagen seien einfach umsetz- und einhaltbar. Es werde die Erstellung eines Lichtkonzepts gefordert, vor allem unter dem Gesichtspunkt der Lage des Baugebiets ggü. Wohnbebauung und Gärten.

Prüfung und Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung eines Lichtkonzeptes auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist unzulässig, da die Beleuchtung von Baugebieten keine Gefahr i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes darstellt. Wie richtig dargestellt, ist die Anforderung zudem Gegenstand des neuen § 41 a BNatSchG, der in Kraft tritt, sobald der Bundesverordnungsgeber eine entsprechende Rechtsverordnung gemäß § 54d BNatSchG erlassen hat, die entsprechende Anforderungen an die Beleuchtung bundeseinheitlich regelt.

Es ist nicht Aufgabe eines Bebauungsplans den für den Naturschutz zuständigen Gesetz- bzw. Verordnungsgeber zu berichtigen bzw. zu ersetzen. Es bliebe vielmehr die Vorgehensweise ungeklärt, falls die Festsetzung im Bebauungsplan von der Regelung der zu erwartenden Rechtsverordnung abweicht. In diesem Fall könnten sich aus dem Bebauungsplan Vollzugsprobleme ergeben.

Die Ausgestaltung der Werbeanlagen unterliegt insbesondere dem Fachplanungsrecht des Bundesfernstraßengesetzes, wonach bereits eine bewegte Belichtung und Beleuchtung unzulässig ist.

Abwägungsergebnis: Keine Änderung der Planung erforderlich.

Stellungnahme: Die bisher in der Südfuge vorgenommenen Maßnahmen (Abschieben des Oberbodens), welche zur Aufwertung des Habitats für den Sumpfrohrsänger dienen sollten, zeigen keine entsprechende Wirkung. Aufgrund der sonstigen Gestaltung sei eine Ansiedelung von zwei Brutpaaren unwahrscheinlich. Die Funktionalität der Kiefern-Fläche für den Neuntöter sei noch nicht gegeben. Daher bedürfe es zusätzlich zum Monitoring auch der Festlegung eines Risikomanagements, in welchem bei Misserfolg der Maßnahmen Gegenmaßnahmen festgelegt werden, auch um Verzögerungen im Bauablauf oder zu unnötigen Mehrkosten zu vermeiden.

Prüfung und Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die vorgebrachten Belange hinsichtlich der Unwirksamkeit der bisherigen Maßnahmen gibt es keine Belege.

Die Auswahl, Ausgestaltung und Herstellung der Kompensationsflächen erfolgte durch oder in Begleitung der jeweiligen Fachbehörden (UmNat). Zum Stand der Offenlage war die Ausgleichsfläche noch nicht final hergestellt und somit konnte keine Aussagen zur Funktionalität getroffen werden.

Ein Monitoring für die artenschutzrechtlichen Kompensationserfordernisse ist bereits eine Maßnahme eines Risikomanagements, welches zum Nachweis der Wirksamkeit bzw. den darauf abzielenden Wirkungskontrollen dient. Sollte sich im Rahmen des Monitorings ergeben, dass der Erfolg einer Maßnahme nicht eingetreten ist, sind zusätzliche Korrektur- oder Vorsorgemaßnahmen, bzw. eine Änderung der Maßnahme zu treffen. Regelungsinhalte des Bebauungsplans sind daher nicht betroffen. Im Umweltbericht der Begründung zum B-Plan ist ein maßnahmenbezogenes Monitoring mit einer Funktionsabnahme festgelegt (vgl. auch Leitfaden Artenschutz SenUVK 2020).

Ohne Abnahme der Funktionalität kann kein Eingriff stattfinden. Damit wird einer „Nichtannahme“ der Flächen aufgrund mangelhafter struktureller Entwicklung als Lebensraum für Neuntöter und Sumpfrohrsänger entgegengewirkt.

Abwägungsergebnis: Keine Änderung der Planung erforderlich.

Stellungnahme: Eine Kombination von Ausgleichsmaßnahmen aus zwei Bebauungsplanverfahren in einer Fläche werde abgelehnt. Es sei rechtlich nicht abgrenzbar und die Haftung sei nicht eindeutig zuzuordnen.

Prüfung und Abwägung: Der Einwand zur Ablehnung der Planung wird zur Kenntnis genommen. Im vorliegenden Fall der Kombination von Ausgleichsmaßnahmen aus zwei Bebauungsplanverfahren in einer Fläche stellt das Land Berlin die Ersatzmaßnahme her und pflegt diese dauerhaft. Das Argument ungeklärter Haftungsfragen kann somit nicht nachvollzogen werden.

Abwägungsergebnis: Keine Änderung der Planung erforderlich.

Stellungnahme: Der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 06.03.2020 folgend seien Maßnahmen zum Schutz von Vogelschlag festzusetzen, um eine erhöhte Gefährdung auch in Zukunft auszuschließen.

Prüfung und Abwägung: Regelungsinhalte des Bebauungsplanverfahrens sind von den Hinweisen nicht betroffen. Eine Rechtsgrundlage für die bestehende Forderung liegt nicht vor, sodass mangels bodenrechtlichen Bezugs keine Festsetzung getroffen werden kann.

Regelungen von Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag gehören nicht zu den Regelungsinhalten eines Bebauungsplans. Die Hinweise können im bauaufsichtlichen Verfahren bzw. der Bauausführung zum Tragen kommen und werden an den Bauherren weitergeleitet.

Abwägungsergebnis: Keine Änderung der Planung erforderlich.

Stellungnahme: Die für den Bebauungsplan XV-58bb erarbeitete Umweltverträglichkeitsstudie aus dem Jahr 2005 sei veraltet und entspreche nicht mehr den aktuell vorliegenden Ergebnissen der Planung. Es liege kein Nachweis über die Umsetzung von Maßnahmen bzgl. geschützter Biotope vor. Die Aufwertbarkeit der Flächen innerhalb des Landschaftsparks für die Ausweisung weiterer Trockenrasenflächen sei fraglich, da sich dieser Biotoptyp bereits flächendeckend ausgebreitet habe. Zudem sei zu hinterfragen, inwieweit sich der Nutzungsdruck durch z.B. Radfahrende oder als Hundeauslauf auf diesen geschützten Biotoptyp auswirke. Zu der Gesamtheit von insgesamt 170 neu anzupflanzenden Bäumen werden Nachweise zum Umsetzungsstand und zur weiteren Umsetzung gefordert. Es seien Maßnahmen aufgeführt für Flächen, die bereits einer Komplettänderung der Planung unterliegen und somit sei auch die Raumempfindlichkeitsanalyse hinfällig. Früher nachgewiesene Arten seien mittlerweile nicht mehr auf der Fläche des Bebauungsplans XV-58bb-1 vorhanden, dafür seien nun andere wertgebende Arten am Standort. Die Blauflügelige Ödlandschrecke sei hingegen als wertgebende Art durchgehend nachweisbar, was die hohe Bedeutung der Fläche als Biotopverbundfläche zeige. Der Geltungsbereich schaffe den Verbund zwischen Landschaftspark und Verbindungsflächen entlang der Autobahn, die zur Vernetzung der Biotope und für die Ausbreitung sowie den genetischen Austausch der Arten benötigt werden und sei als Teil des Biotopverbundes zu erhalten. Das Thema Wasser/Grundwasser sei ebenfalls in einer aktualisierten Umweltverträglichkeitsstudie zu prüfen. Generell zeige sich, dass eine Gesamtausgleichskonzeption für mehrere Bebauungspläne über einen so langen Zeitraum über 20 Jahre nicht funktioniere und sämtliche Mehrkosten zur Erreichung des Entwicklungsziels sowie der Pflege des Landschaftsparks Johannisthal beim Land Berlin verblieben.

Prüfung und Abwägung: Es wird richtig dargestellt, dass die UVS aus dem Jahr 2005 stammt und erstellt wurde um den die Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes XV-58bb zu bewerten. Der Bebauungsplane XV-58bb ist seit 2006 festgesetzt. Es liegt geltendes Planungsrecht vor.

Die Änderung/Überplanung eines Teilgebietes des Bebauungsplanes XV-58bb mit dem Bebauungsplan XV-58bb-1 ist nicht UVP-pflichtig, da die Grundzüge der Planung erhalten bleiben und lediglich die Festsetzungen zur Lärmkontingentierung vorhabenbezogen neugefasst werden und sich in Teilen die Art der gewerblichen Nutzung ändert (Büronutzung statt großflächiger Fachmarkt und Freizeitnutzung). Somit ist der Bezug auf die UVP nicht relevant.

Aussagen zum Vorkommen der Blauflügeligen Ödlandschrecke und zum Umgang mit dem im Eingriffsbereich zu erwartenden Habitatverlust sind ausführlich im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellt. Hier wird als Kompensation für den Verlust geeigneter Flächen im Eingriffsbereich, die zusätzliche Schaffung von 9,5 ha Magerrasenfläche im Landschaftspark benannt. Damit wird diese Kernfläche des Biotopverbundes deutlich gestärkt, so dass der Verlust der Kernfläche im Eingriffsbereich nicht zu einer Bestandsgefährdung der Art führen wird.

Für alle Bebauungspläne im Geltungsbereich der Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof stellt die Entwicklung des Landschaftsparks sowie die Entwicklung der kleinen Parks und Plätze im Entwicklungsgebiet die Sammelausgleichsmaßnahme dar. Die Bilanzierung erfolgte im Rahmen der Gesamtausgleichskonzeption zu den bei Ihrer Erstellung im Jahr 2005 gültigen rechtlichen Rahmenbedingungen für die Anwendung der Eingriffsregelung, und der Kompensation für Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope. Dabei werden die Eingriffe und die Ausgleichsmaßnahmen in ihrer Gesamtheit erfasst und bilanziert. Eine räumliche Zuordnung von Ausgleichs-Teilflächen oder -Teilmaßnahmen zu einzelnen B-Plänen ist dabei nicht vorgesehen und möglich.

Nach weitgehender Umsetzung aller Kompensationsmaßnahmen und Aktualisierungen der Gesamtbilanz in den Jahren 2010, 2013 und 2018 erfolgt derzeit die abschließende Bilanzierung. Fehlende oder unzureichende Umsetzungen von Maßnahmen, wie sie z.B. die Anzahl und den Zustand der Baumpflanzungen betrifft, werden benannt und müssen nachgebessert werden.

Abwägungsergebnis: Keine Änderung der Planung erforderlich.

Stellungnahme: Die Darstellung zur Erfassung der AVI-Fauna sei nicht nach den von Südbeck et al. (2005) vorgegebenen Standards erfolgt und somit nicht akzeptabel. Die Zahlen zur Kartierung werden angezweifelt, da die Fotos ohne Datum seien und auf diesen eine gemähte Fläche erkennbar sei. Aufgrund einer nicht geringen Zahl an wertgebenden Arten auf der Fläche habe das Plangebiet keine geringe bis mittlere Bedeutung für die Avifauna, sondern eine hohe. Der Sumpfrohrsänger in der näheren Umgebung sei mit seinen besonderen Ansprüchen nicht ausgleichbar. Die Südfuge des Landschaftsparks gebe keine ausreichende Fläche und Funktionalität für diese Vogelart und gleich zwei Brutpaare her. Bei den Zauneidechsenhabitaten in der Südfuge des Landschaftsparks Johannisthal handele es sich nicht um eine CEF-, sondern FCS-Maßnahme, da der räumlich-funktionale Zusammenhang nicht gegeben sei. Diese Ersatzhabitate seien bisher nicht funktional und es fehle ein Konzept bzgl. der Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen. durch den hohen Nutzungsdruck im Landschaftspark sei eine dauerhafte Akzeptanz der Habitate nicht gegeben. Die Dauer-

haftigkeit der Funktionalität der Ersatzhabitate wird angezweifelt. Die angelegten Habitate seien sicher einzuzäunen oder eine neue, geeignetere Fläche außerhalb des Landschaftsparks zu suchen, wie z.B. eine Teilfläche des Bebauungsplans 9-41. Das LaPro kennzeichne den Geltungsbereich als Kernfläche des Biotopverbunds für die Blauflügelige Ödlandschrecke sowie als potenzielle Kernfläche und als Verbindungsfläche für Schwalbenschwanz und Blutströpfchen, weshalb die Fläche als Biotopverbundfläche, welche zumindest in Teilen, bspw. entlang der Autobahn, erhalten bleiben und nicht überbaut werden solle. Des Weiteren fehle noch der Nachweis der Anpassung der Planung an den Klimawandel bzw. die Klimaschutzziele gemäß § 13 (1) des Bundes Klimaschutzgesetzes (KSG), welche seit 2019 gelten. Demzufolge sei für die Planung eine CO²-Bilanzierung zu erstellen und somit nachzuweisen, dass das Bauvorhaben klimaverträglich ist.

Prüfung und Abwägung: Die Angaben der Uhrzeiten mit Angaben zur Witterung sind dem Kap. 2 (Methodik) des Berichts zu entnehmen. Da das Gutachten keine separate Karte enthält, sondern Abbildungen im Bericht, ist dies ausreichend. Die Fotos weisen jeweils unten rechts im Bild das Datum auf. Sie stammen vom 15. Juni 2017. Die Kartierungen fanden, wie den Angaben zu den Begehungsterminen auf Seite 5 des Gutachtens zu entnehmen ist, in der Mehrheit im Jahr 2018 statt.

Die fachgutachterlichen Einschätzungen zur Gebietsqualität basieren auf Erfassungen nach Methodenstandards. Die Aussage der Stellungnahme ist nicht durch eigene Untersuchungen nach Methodenstandards untersetzt. An der fachgutachterlichen Aussage bestehen keine Zweifel.

Das LaPro beinhaltet zwei Arbeitskarten zum Biotopverbund. Die Arbeitskarte „aktuelle Kern- und Verbindungsflächen“ dokumentiert den Zustand von 2009. Planungsmaßgeblich ist die Karte der potenziellen Kern- und Verbindungsflächen. Hier wird die Fläche wie auch im Programmplan Biotop- und Artenschutz als potenzielle Verbindungsfläche, hauptsächlich für Insektenarten dargestellt. Im Programmplan Biotop- und Artenschutz des LaPro Berlin wird für die Fläche die Sicherung / Entwicklung der Biotopvernetzungsfunktion auf bestehenden bzw. künftigen Siedlungsgebieten dargestellt. Dem wird in den hier zu entwickelnden Gewerbe- und Sondergebieten durch die ergänzenden Festsetzungen zur insektenfreundlichen Dachbegrünung, zur Fassadenbegrünung und zu Baum- und Strauchgehölzpflanzungen Rechnung getragen.

Die Nachprüfung der Anpassung der Maßnahmen an den Klimawandel erfolgt im Rahmen des sog. Klimachecks durch SenSBW vor der Festsetzung des Bebauungsplanes.

Abwägungsergebnis: Keine Änderung der Planung erforderlich.

Stellungnahme: Es sei eine Anzeige erstattet worden, da die Flächen der ehemaligen Schäferwiesen nach Festsetzung des B-Plans XV-58bb und entgegen dessen Festsetzungen wiederholt auch innerhalb der Brutsaison gemäht worden seien.

Prüfung und Abwägung: Bei den zitierten Maßnahmen handelt es sich nicht um eine Festsetzung im Bebauungsplan XV-58bb, sondern um einen Hinweis zum Umgang mit Maßnahmen, die dauerhaft in den Boden eingreifen oder Vegetation beseitigen

(Baumfällungen, Abschieben der Vegetationsdecke). Zu Maßnahmen wie der Mahd von Gras und Staudenfluren gibt es weder Festsetzungen noch Hinweise im festgesetzten Bebauungsplan.

Die Anzeige betrifft weder den festgesetzten noch den in Bearbeitung befindlichen Bebauungsplan.

Abwägungsergebnis: Keine Änderung der Planung erforderlich.

Zusammenfassung der Auswirkungen der Stellungnahmen auf das Bebauungsplanverfahren:

Die Auswertung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen führt zu folgenden Anpassungen des Planentwurfs bzw. Bearbeitungs- und Prüfungsbedarfe:

- Für Dachflächenbegrünungen wird zum Insektenschutz eine Mindestüberdeckung von 15 cm mit in die Festsetzungen mit aufgenommen. Eine Ausgestaltung als Biodiversitätsdach ist dann möglich.
- Ergänzend werden Fassadenbegrünungen in die Festsetzungen mit aufgenommen. Diese werden ab einer fensterlosen Fassadenfläche von 100 m² vorgeschrieben.

V.9 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m § 4a Abs. 3 Satz 2 und Satz 4 BauGB (Betroffenenbeteiligung)

Der Bebauungsplanentwurf und seine Begründung wurden aufgrund der Stellungnahmen nach Durchführung der Verfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wie folgt geändert:

1. Die textliche Festsetzung 15 wird um eine Angabe eines Mindeststammumfangs der anzupflanzenden Bäume von 18 cm ergänzt. Zwar wird aus dem Umweltbericht deutlich, dass im Sinne eines einheitlichen Pflanzbildes und einer Erhöhung der ökologischen Qualität der Pflanzungen für sämtliche 56 Bäume einheitlich die höhere Pflanzqualität mit einem Mindeststammumfang von 18 cm festgesetzt wird. Dennoch soll die Festsetzung 15 den Mindeststammumfang ähnlich wie Festsetzung 14 aufführen. Eine Anpassung der Planzeichnung ist nicht notwendig.

Die geänderte Festsetzung 15 lautet (Ergänzung unterstrichen hervorgehoben):

Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen, dies gilt nicht für die Stellplätze auf der Fläche C1-C2-C3-C4-C5-C6-C1.

Bisheriger Wortlaut der textlichen Festsetzung 15:

Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen, dies gilt nicht für die Stellplätze auf der Fläche C1-C2-C3-C4-C5-C6-C1.

2. Die textliche Festsetzung 17 wird um eine Angabe zu einem Mindestaufbau von 15 cm der Substratschicht ergänzt. Extensive Dachbegrünungen sind gekennzeichnet durch eine geringe Aufbauhöhe der Substratschicht bis ca. 15 cm, wodurch die Begrünungsmöglichkeiten regelmäßig auf Sedumarten oder Moose beschränkt sind. Vorteile bei der extensiven Dachbegrünung sind die geringeren Anforderungen an die Tragfähigkeit des Dachs sowie der geringe Pflegeaufwand. In der Regel sind extensive Dachbegrünungen auch für eine Nutzung in Verbindung mit Photovoltaikanlagen geeignet. Der Mindestaufbau von 15 cm der Substratschicht ist erforderlich für das Überwintern von Insekten bei Frost³. Die Grundlage für die Festsetzung von Dachbegrünungen im Bebauungsplan bildet § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB. Eine Anpassung der Planzeichnung ist nicht notwendig.

Die geänderte Festsetzung 17 lautet (Ergänzung unterstrichen hervorgehoben):

Dachflächen sind mit einer Neigung von weniger als 15° auszubilden und extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für Dachterrassen, technische Einrichtungen und Belichtungsflächen. Der Anteil für Dachterrassen, technische Einrichtungen und Belichtungsflächen darf höchstens 50 % betragen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Bisheriger Wortlaut der textlichen Festsetzung 17:

Dachflächen sind mit einer Neigung von weniger als 15° auszubilden und extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für Dachterrassen, technische Einrichtungen und Belichtungsflächen. Der Anteil für Dachterrassen, technische Einrichtungen und Belichtungsflächen darf höchstens 50 % betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

3. Der Bebauungsplan XV-58bb-1 überplant eine Teilfläche des am 26.06.2006 festgesetzten Bebauungsplans XV-58bb, der in Teilen als unwirksam angesehen wird. Der Bebauungsplan XV-58bb enthält die textliche Festsetzung 14 zur Fassadenbegrünung. Der Bebauungsplan XV-58bb-1 soll ebenfalls um eine Festsetzung zur Fassadenbegrünung ergänzt werden, welche die aktuellen Erfordernisse hinsichtlich des Klimawandels und des Artensterbens berücksichtigt. Bei Fassadenbegrünungen kann zwischen einer Begrünung der Gebäudefassade mit erdgebundenen Kletterpflanzen oder wand- bzw. systemgebundenen Techniken (Gabionen, horizontale Kübel, Wandmodule, flächiges Geovlies) unterschieden werden. Zielsetzung ist die Verbesserung des Stadtklimas, die Gebäudekühlung, geringere Wärmeverluste durch Bildung von Luftpolstern, die Er-

³ vgl. BfN-Skripten 538 (2019), S. 14, verfügbar unter: <https://www.bfn.de/sites/default/files/BfN/service/Dokumente/skripten/skript538.pdf>

höhung der Freiraumqualität und der biologischen Vielfalt. Darüber hinaus bilden diese vielfältigen architektonischen Gestaltungselemente im städtischen Raum. Die Grundlage für die Festsetzung von Fassadenbegrünungen im Bebauungsplan bildet § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB. Eine Anpassung der Planzeichnung ist nicht notwendig.

Die ergänzte Festsetzung 23 lautet:

Fensterlose Außenwandflächen von Gebäuden sind ab einer Größe von 100 m² mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Je laufender Meter Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu verwenden und bei Abgang nachzupflanzen.

Diese vorgenannten Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, konnte der Plangeber die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden auf die betroffene Öffentlichkeit und die betroffenen Behörden beschränken (§ 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB). Da die Änderungen nur rein planungsrechtliche Belange (Anpassung zu grünordnerischen Festsetzungen) berühren, war vorliegend auf Seite der Behörden die untere Naturschutzbehörde des Bezirksamts Treptow-Köpenick zu beteiligen. Auf Seiten der Öffentlichkeit ist durch die Festsetzungen nur die Eigentümerin zu beteiligen, da nur sie von den Festsetzungen betroffen ist. Da es zu keinen (neuen) Auswirkungen auf Betroffene außerhalb des Geltungsbereichs kommt und die konkrete Projektplanung bereits Gegenstand der Öffentlichkeitsbeteiligung war, ist darüber hinaus keine weitere Öffentlichkeit zu beteiligen. Der Plangeber konnte deshalb von einer erneuten vollständigen Öffentlichkeitsbeteiligung durch Auslegung absehen und eine individuelle Beteiligung durchführen (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 25.02.2010, Az. 2 A 18.07, Rn. 23).

Zusätzlich hat der Plangeber die eingeschränkte Beteiligung der Betroffenen auf die o.g. dargelegten Änderungen begrenzt (§ 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Im Rahmen der eingeschränkten Beteiligung sind das Stadtentwicklungsamt Treptow-Köpenick (Umwelt- und Naturschutzamt) und die Eigentümerin als Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V. mit § 4a Abs. 3 Satz 2 und Satz 4 BauGB zwischen dem 20.10.2022 und dem 11.11.2022 erneut beteiligt worden.

Von den beteiligten Behörden sowie der Öffentlichkeit ist jeweils Zustimmung zu den Änderungen geäußert worden.

B. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist, in Verbindung mit Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Oktober 2022 (GVBl. S. 578).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Berlin, den 19.07.2023

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

C Anhang

1. Pflanzliste

1) Bäume, großkronig

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinusbetulus	Hainbuche
Fagussylvatica	Rotbuche
Fraxinusexcelsior	Gemeine Esche
Quercuspetraea	Trauben-Eiche
Quercusrobur	Stiel-Eiche
Sorbusintermedia	Schwedische Mehlsbeere
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus Resista ® 'Sapporo Gold'	Resista-Ulme
Pinussylvestris	Gemeine Kiefer
Platanus x acerifolia	ahornblättrige Platane

2) Bäume, kleinkronig

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betulapendula	Sand-Birke
Quercus fastigiata	Säuleneiche
Crataegusmonogyna	Weißdorn (als kleinkroniger Baum)
Malus silvestris	Holzapfel
Pyruspyraster	Holzbirne
Prunusavium	Vogelkirsche
Prunusspinosa	Schlehe

3) Großsträucher

Carpinusbetulus	gemeine Hainbuche
Cornusmas	Kornelkirsche
Cornus in Sorten	Hartriegel

<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus</i> in Sorten	Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Spindelstrauch
<i>Ligustrum</i> in Sorten	Liguster
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Syringa vulgaris</i>	Flieder
<i>Viburnum</i> in Sorten	Schneeball

4) Normal-, Kleinsträucher und Bodendecker

<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa corymbifera</i>	Heckenrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Rosa tomentosa</i>	Filz-Rose
<i>Sarothamnus scop.</i>	Besenginster
<i>Vinca minor</i>	kleines Immergrün, kriechend

5) Klettergehölze, Gerüst-Kletterpflanzen

<i>Clematis vitalba</i>	gemeine Waldrebe
<i>Humulus lupulus</i>	Hopfen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Wald-Geißblatt
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Wilder Wein
<i>Wisteria sinensis</i>	Blauregen
<i>Polygonum aubertii</i>	Schling-Knöterich
<i>Aristolochia durior</i>	Pfeifenwinde

6) Saatgut für extensive Dachbegrünung

Blütenstauden

<i>Alyssum saxatile</i>	Felsensteinkraut
<i>Armeria elongata</i>	gemeine Grasnelke
<i>Artemisia campestris</i>	Feldbeifuß
<i>Cerastium filzige</i>	Hornkraut
<i>Dianthus arenaria</i>	Sandnelke

<i>Dianthus carthusiana</i>	Karthäuser Nelke
<i>Dianthus deltoides</i>	Heide-Nelke
<i>Echium vulgare</i>	Natternkopf
<i>Erodium cicutarium</i>	gemeiner Reiherschnabel
<i>Erophila verna</i>	Hungerblümchen
<i>Helichrysum arenarium</i>	Sandstrohlume
<i>Jasione montana</i>	Bergsandglöckchen
<i>Peperomia prolifera</i>	Nelkenköpfchen
<i>Potentilla</i> in Sorten	Fingerkraut
<i>Rumex acetosella</i>	Kleiner Sauerampfer
<i>Sedum</i> in Sorten	Mauerpfeffer u.a.
<i>Veronica prostrata</i>	liegender Ehrenpreis

Kräuter

<i>Anthemis tinctoria</i>	Färber-Hundskamille
<i>Thymus pulegioides</i>	gemeiner Thymian

Gräser

<i>Comynophorus canescens</i>	Silbergras
<i>Festuca ovina</i>	Schaf-Schwingel
<i>Festuca rubra</i>	Rotschwingel
<i>Festuca trachyphylla</i>	Raublattschwingel
<i>Poa compressa</i>	Platthalm-Rispengras

7) Bepflanzung von Versickerungsflächen

Wenn eine rasche und vollständige Funktionsfähigkeit der Bepflanzung für die Versickerungsflächen gewährleistet werden soll, wird die Verwendung von Fertiggrasen (z.B. Landschaftsrasen F3) empfohlen.

Ansonsten wird die Verwendung folgender Arten, ggf. als Fertigmischung, empfohlen:

Arten für Sickerrasen

<i>Festuca ovina duriuscula</i>	Rauhblättriger Schaf-Schwingel
<i>Festuca rubra rubra</i>	Ausläufer treibender Rot-Schwingel

Festucarubracommunata	Horstbildender Rot-Schwingel
Loliumperenne	Deutsches Weidelgras
Poa compressa	Platthalm-Rispengras
Agrostis capillaris	Rot-Straußgras
Poa nemoralis	Hain-Rispengras
Poa pratensis	Wiesen-Rispengras

2. Liste der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente⁴

1.	Zentrenrelevante Sortimente⁵
1.1	Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung
52.11/52.2	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
52.3	Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel
52.49.9	aus dieser Unterklasse: Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel
52.47	Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf
52.49.9	aus dieser Unterklasse: Organisationsmittel für Büro Zwecke
1.2	Übrige zentrenrelevante Sortimente
52.41	Textilien ⁴
52.42	Bekleidung
52.43	Schuhe und Lederwaren
52.44.2	Beleuchtungsartikel
52.44.3	Haushaltsgegenstände, ausgenommen Bedarfsartikel für den Garten, Möbel und Grillgeräte für den Garten
52.44.4	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
52.44.6	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
52.44.7	Heimtextilien ⁵
52.45	Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente, ausgenommen elektrotechnische Erzeugnisse
52.48.2	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
52.48.5	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck

⁴ Anhang I - Ausführungsvorschriften über großflächigen Einzelhandel für das Land Berlin (AV Einzelhandel) vom 20. Dezember 2019, am 17. Januar 2020 in Kraft getreten (ABl. Nr. 3, S. 254).

⁵ Gruppen/Klassen gemäß „Klassifikation der Wirtschaftszweige“, Statistisches Bundesamt, 2003.

⁴ Haushaltstextilien (Bettwaren, Haus- und Tischwäsche) sowie Einzelhandel mit Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterwaren

⁵ Einzelhandel mit Gardinen, Dekorationsstoff und sonstigen Heimtextilien

52.48.6	Spielwaren
52.49.1	aus dieser Unterklasse: Blumen, Topfpflanzen und Blumentöpfe (in Verkaufsräumen)
52.49.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
52.49.3	Augenoptiker
52.49.4	Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
52.49.5	Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
52.49.6	Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
52.49.7	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
52.49.8	Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
52.49.9	aus dieser Unterklasse: Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte
52.5	Antiquitäten und Gebrauchtwaren
2.	Nicht-zentrenrelevante Sortimente
50.10.3	Kraftwagen
50.30.3	Kraftwagenteile und Zubehör
50.40.3	Krafträder, Kraftradteile und -zubehör
50.50	Tankstellen (Fahrzeugkraftstoffe an Tankstellen sowie Einzelhandel mit Schmierstoffen und Kühlmittel für Kraftfahrzeuge)
52.44.1	Wohnmöbel
52.44.3	aus dieser Unterklasse: Bedarfsartikel für den Garten, Möbel und Grillgeräte für den Garten
52.45.1	aus dieser Unterklasse: elektrotechnische Erzeugnisse
52.46.1	Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (anderweitig nicht genannt)
52.46.2	Anstrichmittel
52.46.3	Bau- und Heimwerkerbedarf, ausgenommen Campingartikel und Fahrradzubehör
52.48.1	Tapeten- und Bodenbeläge ⁶
52.49.1	Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Blumen, Topfpflanzen und Blumentöpfe (in Verkaufsräumen)
52.49.8	aus der Unterklasse: Sport- und Freizeitboote, Zubehör
52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel, anderweitig nicht genannt, ausgenommen Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel, Organisationsmittel für Büro Zwecke, Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte

⁶ Einzelhandel mit Tapeten, Bodenbelag und Teppichen

3. Textliche Festsetzungen

1. Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung, Freizeitanlagen und Dienstleistungen“ dient vorrangig der Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel. Zulässig sind:
 - a. Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten gemäß Sortimentsliste textliche Festsetzung Nr. 2,
 - b. Büronutzungen,
 - c. Ladestellen für Elektromobilität,
 - d. Schank- und Speisewirtschaften,
 - e. die dem Sondergebiet zugeordneten Lager- und Stellplätze,
 - f. Vergnügungsstätten,
 - g. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 Abs. 3 BauNVO)

2. Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung, Freizeitanlagen und Dienstleistungen“ sind Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung mit dem Hauptsortiment „Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren“ zulässig. Das Verhältnis von maximaler Verkaufsfläche zur Grundstücksfläche beträgt 0,35.

Folgende zentrenrelevante Randsortimente, die dem Hauptsortiment sachlich zugeordnet sind und mit diesem räumlich im Zusammenhang stehen, sind zulässig, wenn ihr Anteil nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche überschreitet:

- medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel,
- aus einer Unterklasse: Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel,
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf,
- aus einer Unterklasse: Organisationsmittel für Büro Zwecke,

Folgende zentrenrelevante Nebensortimente, die dem Hauptsortiment sachlich nicht zugeordnet sind, sind zulässig, wenn ihr Anteil an der Gesamtverkaufsfläche insgesamt nicht mehr als 10 %, einschließlich dem Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente, überschreitet:

- Apotheken,
- übrige sonstige zentrenrelevante Sortimente (siehe Anhang I der Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin vom 20.12.2019, veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin vom 17. Januar 2020, S.254).

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 Abs. 3 BauNVO)

3. Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung, Freizeitanlagen und Dienstleistungen“ sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12, "Geräuschkontingentierung" weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente Tag und Nacht in dB		
Fläche	L _{EK} Tag	L _{EK} Nacht
SO	64	49

Für die im Bebauungsplan dargestellten Richtungssektoren D und F erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK,i} um folgende Zusatzkontingente für Tag und Nacht:

Richtungssektoren und mögliche Zusatzkontingente in dB (Bezugspunkt im System ETRS 89/UTM E: 33398743; N: 5809826)				
Richtungssektor	Anfang	Ende	L _{EK, zus. Tag}	L _{EK, zus. Nacht}
D	39°	93°	3	4
E	93°	117°	0	0
F	117°	277°	4	6

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Betriebs oder der Anlage erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor k jeweils L_{EK,i} durch L_{EK,i} + L_{EK,zus,k} zu ersetzen ist.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

4. In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsnutzungen nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit der ansonsten nach § 8 der Baunutzungsverordnung zulässigen Nutzung stehen und flächenmäßig untergeordnete Bestandteile dieser Nutzung sind.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
5. In den Gewerbegebieten sind Logistikbetriebe, Speditionen und Lagerhäuser nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig. Lagerplätze und Tankstellen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie betriebs-eigenen Zwecken dienen und nicht die Hauptnutzung des gewerblichen Betriebs darstellen; sie müssen in ihrem Umfang der Hauptnutzung deutlich untergeordnet sein
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO und § 8 BauNVO)
6. In den Gewerbegebieten können die in § 8 Abs. 2 Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen werden.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)

7. In den Gewerbegebieten sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
8. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Einrichtungen für die Schaustellung von Personen in Peep-, Sex- oder Live-Shows unzulässig. Gleiches gilt für Bordellbetriebe sowie sonstige ähnliche Gewerbebetriebe (für den entgeltlichen Geschlechtsverkehr). (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO)
9. In den Baugebieten können innerhalb der Bereiche mit einer Höhe baulicher Anlagen von 47,0 m über NHN bis 53,0 m über NHN ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 2,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen und mindestens 2,0 m von der Gebäudekante zurückgesetzt sind. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 6 BauNVO)
10. In den Baugebieten können außerhalb der Bereiche mit einer Höhe baulicher Anlagen von 47,0 m über NHN bis 53,0 m über NHN Ausnahmen von der zulässigen Höhe baulicher Anlagen bis zu einer Höhe von 57,0 m über NHN zugelassen werden, wenn die festgesetzten Geschossflächenzahlen nicht überschritten werden. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 6 BauNVO)
11. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 20 Abs. 3 BauNVO)
12. Stellplätze, Garagen, Müllabstellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze auf der Fläche C1-C2-C3-C4-C5-C6-C1 und nicht für Fahrradstellplätze. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)
13. Im Plangebiet sind auf den Teilflächen GE1 und GE2 nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12, "Geräuschkontingentierung" weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente Tag und Nacht in dB

Fläche	L _{EK} Tag	L _{EK} Nacht
GE1	58	39
GE2	60	41

Für die im Bebauungsplan dargestellten Richtungssektoren D und F erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK,i} um folgende Zusatzkontingente für Tag und Nacht:

Richtungssektoren und mögliche Zusatzkontingente in dB (Bezugspunkt im System ETRS 89/UTM E: 33398743; N: 5809826)				
Richtungssektor	Anfang	Ende	L _{EK} , zus. Tag	L _{EK} , zus. Nacht
D	39°	93°	3	4
E	93°	117°	0	0
F	117°	277°	4	6
G	277°	39°	0	0

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Betriebs oder der Anlage erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor k jeweils L_{EK,i} durch L_{EK,i} + L_{EK,zus,k} zu ersetzen ist.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

14. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Bindungen zum Anpflanzen ist in den Gewerbegebieten mit mindestens acht Laubbäumen mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind mit Strauchbepflanzungen zu untersetzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

15. Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen, dies gilt nicht für die Stellplätze auf der Fläche C1-C2-C3-C4-C5-C6-C1.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

16. In den Baugebieten ist pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die nach textlicher Festsetzung Nr. 15 zu pflanzenden Laubbäume einzurechnen. Diese Festsetzung gilt nicht für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen zum Anpflanzen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

17. Dachflächen sind mit einer Neigung von weniger als 15° auszubilden und extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für Dachterrassen, technische Einrichtungen und Belichtungsflächen. Der Anteil für Dachterrassen, technische Einrichtungen und Belichtungsflächen darf höchstens 50 % betragen. Der durchwurzelbare Aufbau muss mindestens 15 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 1 AGBauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
18. Die Erdschicht über Tiefgaragen muss mindestens 0,60 m betragen und ist zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. 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.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
19. In den Baugebieten ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 2 Satz 3 NatSchGBIn)
20. Das innerhalb der Baugebiete anfallende Niederschlagswasser ist vollständig durch Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme in den Baugebieten auf den Grundstücksflächen zu versickern sofern wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen. Die Versickerungsanlagen sind zu begrünen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 36a Abs. 3 BWG)
21. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 1 AGBauGB)
22. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.
23. Fensterlose Außenwandflächen von Gebäuden sind ab einer Größe von 100 m² mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Je laufender Meter Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu verwenden und bei Abgang nachzupflanzen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Hinweise

Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 14 bis 19 wird die Verwendung von Arten der Begründung beigefügten Pflanzenliste empfohlen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt teilweise im weiteren Schutzbereich des § 9 Abs. 2 FStrG der Bundesautobahn A 113. Bauvorhaben im Bereich von 0 bis 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Autobahn, bedürfen einer Ausnahmegenehmigung nach § 9 Abs. 1 FStrG bei der obersten Landesstraßenbehörde. Bauvorhaben im Bereich 40 bis 100 m bedürfen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde. Baugenehmigungsfreie Vorhaben bedürfen einer gesonderten straßenrechtlichen Genehmigung (§ 9 Abs. 5 FStrG). Die Flächen A und B (220-kV-Leitung) sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger belastet.

Die Flächen A und B (220-kV-Leitung) sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger belastet.

Die DIN 45691:2006-12 wird in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht ein Bodendenkmalverdacht mit besonderer bodenarchäologischer Bedeutung. Alle Bodeneingriffe sind mit der archäologischen Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamtes Berlin abzustimmen.

