

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Abteilung Gesundheit, Soziales, Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Begründung zum Bebauungsplan 7-45

für die Grundstücke zwischen Barnetstraße, Nuthestraße,
Steinstraße, westlicher Verlängerung des Gerstnerweges bis zur
Berlin-Dresdener Eisenbahn und Berlin-Dresdener Eisenbahn
im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Lichtenrade

Festsetzungsbegründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Inhaltsverzeichnis

<u>I</u>	<u>Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen</u>	6
I.1	<u>Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung</u>	6
I.2	<u>Beschreibung des Plangebietes</u>	6
I.2.1	<u>Stadträumliche Einbindung</u>	6
I.2.2	<u>Geltungsbereich</u>	6
I.2.3	<u>Eigentumsverhältnisse</u>	7
I.2.4	<u>Städtebauliche Situation und Bestand</u>	7
I.2.5	<u>Geltendes Planungsrecht</u>	8
I.2.6	<u>Verkehrerschließung</u>	8
I.2.7	<u>Technische Infrastruktur</u>	9
I.2.8	<u>Denkmalschutz</u>	9
I.3	<u>Planerische Ausgangssituation</u>	10
I.3.1	<u>Ziele und Grundsätze der Raumordnung</u>	10
I.3.2	<u>Flächennutzungsplan (FNP)</u>	10
I.3.3	<u>Landschaftsprogramm (LaPro)</u>	11
I.3.4	<u>Stadtentwicklungspläne (StEP)</u>	11
I.3.5	<u>Bereichsentwicklungsplanung (BEP)</u>	12
I.3.6	<u>Einzelhandels- und Zentrenkonzept</u>	13
I.3.7	<u>Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne</u>	13
I.3.8	<u>Planfeststellung</u>	13
I.4	<u>Entwicklung der Planungsüberlegungen</u>	15
<u>II</u>	<u>Umweltbericht</u>	16
II.1	<u>Einleitung</u>	16
II.1.1	<u>Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans</u>	16
II.1.2	<u>Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung im Bebauungsplan</u>	16
II.1.2.1	<u>Fachgesetzliche Grundlagen</u>	16
II.1.2.2	<u>Übergeordnete Fachplanungen</u>	19
II.2	<u>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</u>	21
II.2.1	<u>Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands</u> ...21	21
II.2.1.1	<u>Untersuchungsumfang</u>	21
II.2.1.2	<u>Schutzgut Mensch und seine Gesundheit</u>	22
II.2.1.3	<u>Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</u>	24
II.2.1.3.1	<u>Tiere</u>	24
II.2.1.3.2	<u>Pflanzen und Biotope</u>	29
II.2.1.3.3	<u>Geschützte Bäume</u>	32
II.2.1.3.4	<u>Biologische Vielfalt</u>	35
II.2.1.3.5	<u>Schutzgebiete</u>	35
II.2.1.4	<u>Schutzgut Boden</u>	35

II.2.1.5	Schutzgut Wasser	38
II.2.1.6	Schutzgut Klima und Luft	38
II.2.1.7	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	39
II.2.1.8	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	40
II.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	40
II.2.2.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	41
II.2.2.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	42
II.2.2.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	43
II.2.2.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	44
II.2.2.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft	45
II.2.2.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	45
II.2.2.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	46
II.2.3	Eingriffs-Ausgleichsbewertung	46
II.2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen	46
II.2.3.2	Eingriffsermittlung	48
II.2.3.3	Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz der nachteiligen Auswirkungen	51
II.2.4	Artenschutzrechtliche Betrachtung	52
II.2.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	54
II.3	Zusätzliche Angaben	54
II.3.1	Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf weiteren Untersuchungsbedarf	54
II.3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	54
II.4	Allgemein verständliche Zusammenfassung	55
III	Planinhalt und Abwägung	58
III.1	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	58
III.2	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	58
III.3	Begründung der Festsetzungen	59
III.3.1	Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet	59
III.3.1.1	Ausschluss von Tankstellen in Teilen des Mischgebietes	60
III.3.1.2	Ausschluss von Einzelhandelnutzungen in Teilen des Mischgebietes	60
III.3.1.3	Ausschluss von Vergnügungsstätten	60
III.3.1.4	Gestaltungsregelung	61
III.3.2	Maß der baulichen Nutzung	61
III.3.2.1	Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)	61
III.3.2.2	Zahl der zulässigen Vollgeschosse	63
III.3.3	Überbaubare Grundstücksflächen	63
III.3.4	Bauweise	64
III.3.5	Öffentliche Grünflächen	65
III.3.6	Verkehrsflächen, Erschließung	66
III.3.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	68
III.3.8	Immissionsschutz	69
III.3.9	Begrünungsfestsetzungen	72
III.3.9.1	Baum- und Strauchpflanzungen	72
III.3.9.2	Dachbegrünung	74
III.3.10	Außerkräfttreten bestehender Rechtsvorschriften	75
III.3.11	Nachrichtliche Übernahmen	75
III.3.12	Aufschiebend bedingte Festsetzung	75

III.3.13	Hinweise	76
III.4	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	76
IV	Auswirkungen der Planung	79
IV.1	Auswirkungen auf bestehenden Nutzungen	79
IV.2	Auswirkungen auf die umgebende Bebauung	79
IV.3	Auswirkungen auf den Verkehr	80
IV.4	Auswirkungen auf den Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen und Grünflächen	81
IV.5	Haushaltmäßige Auswirkungen	81
IV.5.1	Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben	81
IV.5.2	Personalwirtschaftliche Auswirkungen	82
V	Verfahren	83
V.1	Mitteilung der Planungsabsicht	83
V.2	Aufstellungsbeschluss	83
V.3	Veränderungssperre	83
V.4	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	84
V.5	Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	90
V.6	Ergebnis der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung	95
V.7	Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	96
V.8	Ergebnis der Behördenbeteiligung	102
V.9	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	103
V.10	Ergebnis der öffentlichen Auslegung	113
V.11	Festsetzung	113
VI	Rechtsgrundlagen	114
VII	Anhang	115
VII.1	Pflanzliste	115
VII.2	Anlage zum Umweltbericht	116

[VII.3](#) [Textliche Festsetzungen](#)116

I Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Das Gelände zwischen der Berlin-Dresdener Eisenbahn und der Nuthestraße, das durch den Bebauungsplan 7-45 überplant werden soll, weist einen grundlegenden städtebaulichen Neuordnungsbedarf auf. Große Teile des Geländes wurden im Jahr 2007 von der Deutschen Bahn an einen privaten Investor veräußert. Das derzeit geltende Planungsrecht (Ausweisung als beschränktes Arbeitsgebiet im Baunutzungsplan) entspricht weder den Entwicklungsabsichten des Investors, der u.a. erste Überlegungen für eine Wohnbebauung mit Doppelhäusern entwickelt hatte, noch den Planungszielen des Landes Berlin, wie sie sich u.a. im Flächennutzungsplan (Darstellung als gemischte Baufläche M2 und teilweise als Wohnbaufläche W3) widerspiegeln. Die Aufstellung des Bebauungsplans 7-45 ist erforderlich, um die städtebauliche Neuordnung des Geländes und seine Entwicklung entsprechend den Zielen des Landes Berlins zu ermöglichen.

Ein weiterer konkreter Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans war ein Antrag des Eigentümers der Grundstücke Nuthestraße 50-57 vom 16.08.2010 auf Vorbescheid für Einzelhandelsnutzungen auf diesen Grundstücken mit einer Geschossfläche von insgesamt rund 3.800 m² und 210 Stellplätzen. Innerhalb des Plangebietes, südlich des S-Bahnhofs Schichauweg, sowie außerhalb des Plangebietes, direkt südlich an den Geltungsbereich angrenzend, sind bereits mehrere Einzelhandelsnutzungen vorhanden bzw. genehmigt. Die weitere Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsnutzungen wäre auf der Basis des geltenden Rechts als zulässig einzustufen. Gleichwohl entspricht die entstehende Konzentration von Einzelhandelsnutzungen außerhalb der städtischen Zentren und außerhalb der durch das bezirkliche Einzelhandelskonzept definierten Versorgungsbereiche (hier: die Bahnhofstraße in Lichtenrade) nicht den Zielen des Landes Berlin. Insoweit ist die Aufstellung des Bebauungsplans 7-45 erforderlich, um das durch den Flächennutzungsplan artikulierte Entwicklungsziel des Landes Berlin aufzugreifen und die Änderung der Nutzungsart von beschränktem Arbeitsgebiet in Mischgebiet zu vollziehen.

I.2 Beschreibung des Plangebietes

I.2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich im äußersten Süden des Berliner Bezirks Tempelhof-Schöneberg. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 12 (Wittenbergplatz) bis 14 km (Alexanderplatz), zur Landesgrenze nach Brandenburg ca. 600 bis 1.000 m.

I.2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans findet seine Begrenzung im Norden durch die Barnetstraße, im Osten durch die Nuthestraße (bzw. im südlichen Bereich durch die Steinstraße), im Süden durch die Verlängerung des Gerstnerweges bis zur Berlin-Dresdener Eisenbahn sowie im Westen durch die Berlin-Dresdener Eisenbahn. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 15,5 ha.

Das Plangebiet ist charakterisiert durch seine Längenausdehnung und geringe Tiefe: Es erstreckt sich entlang der Berlin-Dresdener Eisenbahn (u.a. S-Bahnlinie S2) auf einer Länge von rund 1.250 m bei einer Tiefe von durchschnittlich nur 125 m.

I.2.3 Eigentumsverhältnisse

Die gewidmeten Straßenverkehrsflächen sowie die Flurstücke 136/102, 136/103 und 136/104 (jeweils ca. 4 m breiter Streifen vor den Grundstücken Nuthestraße 10, 11 und 13) sowie das Flurstück 9254/132 (Grünfläche nördlich der Einmündung Nuthestraße/Steinstraße) stehen im Eigentum des Landes Berlin (Fachvermögen der Fachbereiche Tiefbau bzw. Grünflächen des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg). Das Grundstück Nuthestraße 13 befindet sich im Eigentum des Liegenschaftsfonds Berlin. Darüber hinaus sind bei den Grundstücken Nuthestraße 10, 10a, 11 und 12 Rechte oder Vormerkungen für Berlin im Grundbuch eingetragen.

Alle übrigen Grundstücke im Geltungsbereich stehen in Privateigentum.

Dies betrifft auch eine große Teile des Plangebietes umfassende, ehemals im Eigentum der Deutschen Bahn bzw. der Vivico stehende Fläche, die im Jahr 2007 an einen privaten Eigentümer veräußert wurde. Mit veräußert wurden auch die im Geltungsbereich befindlichen Flächen, die nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt wurden und die der Bebauungsplan als Bahnanlagen nachrichtlich übernimmt. Bezüglich dieser Flächen wurde im Kaufvertrag eine vertragliche Rückkaufverpflichtung an die Deutsche Bahn vereinbart, die bislang noch nicht vollzogen wurde. Auch eine Grundstücksbildung ist noch nicht erfolgt.

I.2.4 Städtebauliche Situation und Bestand

Das Plangebiet ist durch ein Nebeneinander unterschiedlichster Nutzungen geprägt.

Zwischen Bahnlinie und Nuthestraße überwiegt eine Camping- und gärtnerische Nutzung. Bereits mit Ablauf des Jahres 2009 war den Nutzern der Kleingärten durch den Erwerber gekündigt worden; teilweise wurden die Parzellen bereits geräumt. Für die Campingnutzung laufen die Pachtverträge noch bis zum Jahr 2018.

Auf den bahnfernen, an der Nuthestraße gelegenen Grundstücken befinden sich vereinzelt Wohngebäude.

Nördlich der Einmündung der Rieflerstraße in die Nuthestraße werden mehrere Grundstücke auch gewerblich genutzt, u.a. durch Kfz-Betriebe sowie (Handwerks-)betriebe aus der Baubranche (u.a. Dachdecker, Tief- und Ingenieurbau, Garten- und Landschaftsbau).

Einzelhandelsnutzungen bestehen im Bereich südlich des S-Bahnhofs Schichauweg auf dem Grundstück Nuthestraße 2-3 mit rund 2.000 m² Geschossfläche (EDEKA) sowie auf dem Grundstück Nuthestraße 5-7 mit 1.443 m² (LIDL). Südlich, direkt außerhalb des Geltungsbereichs, an der Steinstraße 37-39 befindet sich ein weiterer Lebensmittelmarkt mit rund 1.500 m² GF (REWE).

Die Flächen südlich des Einmündungsbereichs der Nuthestraße in die Steinstraße werden als öffentlicher Parkplatz genutzt (als Park & Ride-Platz ausgewiesen). Nördlich des Einmündungsbereichs befindet sich eine Grünfläche.

I.2.5 Geltendes Planungsrecht

Der Baunutzungsplan für Berlin in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) in Verbindung mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (BauO 58) gilt für das Plangebiet in Verbindung mit den Straßen- und Baufluchtlinien f. f. vom 14. November 1910 bzw. vom 15. August 1925 als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB fort und stellt bislang das geltende Planungsrecht für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet dar.

Die jetzt zu überplanenden Grundstücke sind im Baunutzungsplan als beschränktes Arbeitsgebiet der Baustufe II/2 ausgewiesen.

Im beschränkten Arbeitsgebiet sind gemäß § 7 der BauO 58 zulässig:

- a) Gewerbliche Betriebe, wenn sie keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen für die nähere Umgebung verursachen können,
- b) Gebäude für Verwaltung, Geschäfts- und Bürohäuser,
- c) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal.

Die Baustufe II/2 entspricht folgenden Nutzungsmaßen: 2 Vollgeschossen, Grundflächenzahl („Bebaubare Fläche“) 0,2, Geschossflächenzahl 0,4 und Baumassenzahl 1,6. In beschränkten Arbeitsgebieten ist hierbei gemäß § 7 BauO 58 ausschließlich auf die Baumassenzahl abzustellen. Es gilt die offene Bauweise.

Hinsichtlich der Vorschriften zur Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung ist der Baunutzungsplan durch den Bebauungsplan XIII-A vom 9. Juli 1971 auf die Baunutzungsverordnung von 1968 umgestellt worden. Für die Ermittlung des zulässigen Nutzungsmaßes / der zulässigen Baumasse gilt somit § 21 der BauNVO von 1968. Nebenanlagen bleiben nach § 21 Abs. 3 BauNVO 1968 bei der Berechnung der Baumasse unberücksichtigt; da für das Plangebiet keine weiteren Festsetzungen zum Nutzungsmaß bestehen, sind sie demzufolge im Plangebiet bislang ohne Begrenzung zulässig.

I.2.6 Verkehrserschließung

Die Erschließung der Grundstücke im Geltungsbereich wird durch die ausgebauten und dem Verkehr gewidmeten Straßen Barnetstraße, Nuthestraße und Steinstraße gewährleistet. Neben den eigentlichen Straßenflurstücken 507 (Barnetstraße), 136/223, 135/134, 9255/132 (alle Nuthestraße), 132/248 (Steinstraße) sind auch die Flurstücke 136/99 und 136/100 (im Einmündungsbereich Nuthestraße/Barnetstraße vor den Grundstücken Barnetstraße 41 und 43) sowie 9253/132 (Einmündungsbereich Nuthestraße/Steinstraße) als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet.

Die Grundstücke Nuthestraße 10a und 17a sind als Hinterliegergrundstücke nur über die davor liegenden Grundstücke Nuthestraße 10 und 17 an die öffentliche Straßenverkehrsfläche angeschlossen. Die Erschließung des Grundstücks Nuthestraße 10a über das Grundstück Nuthestraße 10 ist über eine Baulast und eine Grunddienstbarkeit gesichert. Das Flurstück 130/218 am südlichen Geltungsbereichsrand ist Teil des Grundstücks Steinstraße 40-41. Die Erschließung ist über eine Zufahrt von der Steinstraße aus – außerhalb des Geltungsbereichs – gewährleistet.

Alle übrigen Grundstücke im Geltungsbereich besitzen mindestens einen direkten Anschluss an eine der genannten öffentlichen Straßen.

Über den P+R-Platz im Bereich der Einmündung Steinstraße/Nuthestraße ist keine Erschließung der angrenzenden Grundstücksflächen möglich. Die hier angrenzenden Flurstücke 9259/132 und 9258/132 bilden zusammen mit den nördlich benachbarten Flurstücken ein zusammenhängendes Grundstück, welches über die Nuthestraße erschlossen werden kann.

Durch die Bernetstraße ist das Gebiet direkt an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Des Weiteren ist eine mittelbare Anbindung an das überörtliche Straßennetz über die Bahnhofstraße zum Lichtenrader Damm (Bundesstraße 96) gegeben.

Im Norden grenzt der S-Bahnhof Schichauweg unmittelbar an das Plangebiet. Darüber hinaus befindet sich südlich des Plangebietes in rund 150 m Entfernung der Zugang zum S-Bahnhof Lichtenrade. Beide Bahnhöfe sichern die Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs. Die maximale Entfernung zu einem der beiden Bahnhöfe besteht in der Mitte des Plangebietes etwa auf Höhe der Bodmerstraße – dort beträgt der notwendige Fußweg zu beiden Bahnhöfen jeweils ca. 850 m.

Die Nuthestraße ist Teil des übergeordneten Radroutenhauptnetzes (Radialroute 11 von Berlin-Mitte nach Mahlow). Die Beschilderung ist kurzfristig vorgesehen.

I.2.7 Technische Infrastruktur

Die Nuthestraße ist mit allen stadttechnischen Versorgungsmedien belegt. Die Berliner Wasserbetriebe haben im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung darauf hingewiesen, dass aufgrund der geplanten Nutzungsverdichtung Trinkwassernetzverstärkungen in diesem Gebiet erforderlich werden können. Die vorhandenen Regenwasserkanäle stehen aufgrund ihrer begrenzten Leistungsfähigkeit vorrangig für eine Entwässerung der öffentlichen Straßen und Plätze zur Verfügung. Mit Einschränkungen der abzunehmenden Regenabflussmenge von neu zu erschließenden Grundstücksflächen in die Kanalisation ist zu rechnen.

I.2.8 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich keine in der Denkmalliste Berlin eingetragene Baudenkmale.

In der Nachbarschaft, südlich des Geltungsbereichs befindet sich folgendes Baudenkmal, welches in der Denkmalliste Berlin eingetragen ist:

- Steinstraße 41: Mälzerei der Schloßbrauerei Schöneberg, erbaut 1898 von Wilhelm Walther.

Dieses Baudenkmal ist Teil des Denkmalbereichs (Ensemble) Bahnhofstraße 30-33A, S-Bahnhof Lichtenrade, Bahnhofsgebäude und Beamtenwohnhaus, Landhaus Lichtenrade mit Garten, Mälzerei der Schloßbrauerei Schöneberg.

Grundsätzlich bedarf jegliche Maßnahme, die Denkmale sowie deren unmittelbare Umgebung berühren, gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Berlin der vorherigen Genehmigung durch die zuständige Denkmalbehörde des Landes Berlin.

Bei der Errichtung von Neubauten im MI 5, die sich prägend auf das Denkmal auswirken könnten, ist die Untere Denkmalschutzbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen. In diesem Rahmen ist erforderlichenfalls eine Abstimmung zur Gestaltung der Neubauten (im Hinblick auf Materialien, Farbgebung, Dachform etc.) zu treffen, um Beeinträchtigungen des Baudenkmals zu vermeiden.

I.3 Planerische Ausgangssituation

I.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 stellt das gesamte Areal als Gestaltungsraum Siedlung dar. Innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung ist gemäß Ziel 4.5 (Z) Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B die Entwicklung von Siedlungsflächen möglich.

Mit der Festsetzung eines Mischgebietes ist der Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Die Planungsziele des Bebauungsplans berücksichtigen darüber hinaus den Grundsatz 4.1 (G) des LEP B-B (vorrangige Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur) und die Grundsätze aus § 5 Abs. 1 und 2 des Landesentwicklungsprogramms (LePro) 2007 (Konzentration der Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche, Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung)

Mit der Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Mischgebiet wird dem Grundsatz der Raumordnung aus § 5 Abs. 4 des LEPro 2007 (Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels und Sicherung einer verbrauchernahen Grundversorgung) entsprochen.

In der Abwägung zu berücksichtigen ist darüber hinaus der Grundsatz aus § 6 Abs. 3 LePro 2007 (Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung), siehe hierzu auch Punkt III.4 „Abwägung der öffentlichen und privaten Belange“ zum Thema Grünzug.

I.3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 26. September 2013 (ABl. S. 2070) stellt die in Rede stehenden Flächen überwiegend als gemischte Baufläche M2 dar. M2-Flächen sollen vorwiegend Mischgebietscharakter (Wohnungen, Büros und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe) bei mittlerer Dichte haben.

Im mittleren Teil ist entlang der Nuthestraße – etwa in halber Grundstückstiefe – eine Wohnbaufläche W3 mit einer GFZ bis 0,8 dargestellt. Als Wohnbauflächen W3 stellt der FNP überwiegend verdichtete, Einfamilienhausähnliche Wohnformen (Stadt villen, Reihenhäuser, Hausgruppen) mit zwei bis drei Geschossen dar.

Des Weiteren stellt der Flächennutzungsplan die Barnetstraße als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dar. Die Bahnanlagen der Berlin-Dresdener-Eisenbahn sind nachrichtlich übernommen worden.

I.3.3 Landschaftsprogramm (LaPro)

Die Inhalte des Landschaftsprogramms sind im Umweltbericht, Abschnitt II.1.2, wiedergegeben.

I.3.4 Stadtentwicklungspläne (StEP)

StEP Zentren

Der Senat von Berlin hat am 12. April 2011 den Stadtentwicklungsplan Zentren 3 (StEP Zentren 3) beschlossen.

Das Plangebiet selbst ist nicht Bestandteil eines Zentrums. In unmittelbarer Nähe, südlich an den Geltungsbereich angrenzend, befindet sich jedoch das Stadtteilzentrum „Bahnhofstraße“ (Lichtenrade). Das Zentrum bildet einen zentrentragenden Stadtraum mit ausgeprägter Urbanität. Der Handlungsbedarf in den Bereichen Städtebau und Einzelhandel wird als mittel eingestuft.

StEP Verkehr

Der Stadtentwicklungsplan Verkehr (StEP Verkehr) wurde am 29. März 2011 vom Berliner Senat beschlossen.

Die Barnetstraße, welche die nördliche Grenze des Geltungsbereichs bildet, ist darin im Bestand als übergeordnete Straßenverbindung (Stufe II) dargestellt. Gleiches gilt für den ca. 1 km östlich gelegenen Lichtenrader Damm. Die südlich des Plangebiets gelegene Bahnhofstraße ist als örtliche Straßenverbindung (Stufe III) klassifiziert. Die Planungen bis zum Jahr 2025 halten an dieser Einstufung fest.

Das Gebiet ist laut StEP Verkehr durch die S-Bahn an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. In der Planung bis zum Jahr 2025 soll die Bahntrasse zusätzlich auch durch die Regionalbahn genutzt werden, wobei sich der nächste geplante Regionalbahnhof (Buckower Chaussee) rund 1,5 km nördlich des Geltungsbereichs befindet.

Entlang der Nuthestraße verläuft eine Fahrradroute, die dem Hauptnetz zugeordnet wird (RR 11). Gemäß den Planungen des StEP sollte die Beschilderung bis 2012 erfolgen.

StEP Industrie und Gewerbe

Der Senat von Berlin hat am 25. Januar 2011 den Stadtentwicklungsplan „Industrie und Gewerbe – Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich in Berlin“ (StEP Industrie und Gewerbe) beschlossen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-45 stellt der StEP Industrie und Gewerbe keine Flächen dar, die als Gewerbestandort zu sichern wären.

StEP Wohnen

Im Stadtentwicklungsplan Wohnen aus dem Jahr 2000 ist das Plangebiet als Neubaupotenzial für Wohnbauflächen bzw. Wohnanteile in gemischten Bauflächen dargestellt. Hierbei wird die Fläche als nachrangig zu entwickelnder Standort (nach 2010) mit einem Potential für ca. 400 Wohneinheiten eingestuft.

I.3.5 Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Die Fortschreibung der Bereichsentwicklungsplanung (BEP) Tempelhof 2/3 wurde vom damaligen Bezirksamt Tempelhof am 22. März 1999 beschlossen.

Die BEP stellt die Grundstücke im Norden des Plangebietes – etwa bis auf Höhe der Rieflerstraße – als Kerngebiet dar. Südlich angrenzend stellt sie einen Streifen entlang der Nuthestraße als Wohnbaufläche W3 dar und westlich davon, entlang der Bahn eine Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ und „Spielplatz“. Diese wird überlagert durch die Darstellung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Im Süden des Plangebietes sind eine Gemeinbedarfsfläche „Schule“ und eine Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ dargestellt. Die geplanten Standorte für Kita und Schule sind zwischenzeitlich aufgegeben worden. An den damals vorgesehenen Kita-Standort grenzt westlich (bis zur Bahn) und östlich (im Bereich des Parkplatzes an der Steinstraße) ein weiteres Kerngebiet an, welches sich nach Süden in Richtung Bahnhofstraße fortsetzt.

Für die Grünfläche im Einmündungsbereich Steinstraße/Nuthestraße ist die Zweckbestimmung „Spielplatz“ dargestellt.

Entlang der Berlin-Dresdener Eisenbahn ist eine Grünverbindung bzw. ein wichtiger Fuß- und Radweg außerhalb des Straßenraums dargestellt, welcher an mehreren Stellen an die Nuthestraße angebunden werden soll und zudem über die Bahnanlagen hinweg eine Verbindung zur Blohmstraße herstellen soll.

Da die BEP seit ihrer Aufstellung 1998/99 nicht fortgeschrieben wurde und die entsprechenden Darstellungen zur Art der Nutzung nicht mehr den aktuellen Planungszielen entsprechen, folgt der Bebauungsplan 7-45 mit seinen Festsetzungen diesbezüglich den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Der sich im Verfahren befindliche Fachplan „Grün- und Freiflächen“ sieht hier auch weiterhin die Fortsetzung der geplanten Trasse einer wichtigen begrünten Rad- und Fußwegeverbindung entlang der Ostseite der Bahnlinie vor. Diese Verbindung soll bis zur Bahnhofstraße fortgesetzt werden.

Lokal ist auch zu prüfen, ob Wegeanbindungen an die von der Nuthestraße abgehenden Wohnstraßen vorgesehen werden können.

Weiter besteht die Notwendigkeit eines Kinderspielspielplatzes mit einer Mindestgröße von 1.500 m² in diesem Gebiet. Durch weitere hier geplante Wohnbebauungen ist erkennbar, dass sich das bekannte Defizit noch verstärken wird.

I.3.6 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg wurde durch Beschluss des Bezirksamts vom 20. Oktober 2009 und der Bezirksverordnetenversammlung vom 17. Februar 2010 beschlossen. Als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ist es im Bebauungsverfahren in der Abwägung zu berücksichtigen.

Ziel des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist es, die Nahversorgung im Bezirk zu erhalten und mit dem Konzept die Bedeutung der bezirklichen Zentren zu stärken und weiter auszubauen.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist der Bereich südlich des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans als Stadtteilzentrum „Bahnhofstraße“ dargestellt. Der Rewe-Markt an der Steinstraße ist demnach Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs, die Flächen westlich davon bis zur Bahnstrecke sind als Potentialfläche dargestellt.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans selbst liegt vollständig außerhalb der Zentrenstruktur des Bezirkes.

Gemäß den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept entwickelten Grundsätzen, gilt für das Plangebiet, dass dort Einzelhandelsbetriebe nur unter folgenden Voraussetzungen zugelassen werden sollten:

- Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment nur, wenn die Kaufkraftabschöpfung im 500 m-Radius < 35 % beträgt und keine mehr als unwesentliche (> 10%) Überschneidung des 500 m-Radius mit dem 500 m-Radius des / der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich(e)s besteht,
- Betriebe mit sonstigen zentrenrelevanten Kernsortimenten nur, wenn sie eine Verkaufsfläche < 400 m² aufweisen.
- Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sollten vorrangig auf den Zentrumsbereich, die Stadtteilzentren und die bestehenden Fachmarktstandorte konzentriert werden und im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans demnach nicht zugelassen werden.

I.3.7 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Südlich an das Plangebiet grenzt der Geltungsbereich des am 22.01.1958 festgesetzten Bebauungsplans XIII-31 an. Dieser setzt für den Bereich der ehemaligen Berliner Schloßbrauerei eine „bebaubare Fläche für Lager- und Gewerbebauten (beschränktes Arbeitsgebiet)“ mit einer Baumassenzahl von 3,2, im Bereich Bahnhofstraße 32 eine „bebaubare Fläche für Geschäftsbauten (Gaststätte)“ mit 1 zulässigem Vollgeschoss und im Bereich Steinstraße 42-43 eine „bebaubare Fläche für Wohnbauten (allgemein)“ mit 7 zulässigen Vollgeschossen fest.

I.3.8 Planfeststellung

Das Plangebiet grenzt an die Berlin-Dresdener Eisenbahn. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst befinden sich keine Gleisanlagen, allerdings reicht der Bahndamm bis in den Geltungsbereich hinein. Im Jahr 2007 wurde im Rahmen des laufenden Planfeststellungsverfahrens „Berlin-Dresdener Eisenbahn, Planfeststellungsabschnitt II“ festgestellt, dass ein Grundstücksstreifen im Westen des Plange-

biets weiterhin bahnbetriebsnotwendig ist. Die betreffende Fläche wird durch den Bebauungsplan als planfestgestellte Bahnanlage nachrichtlich übernommen.

Für den geplanten Ausbau der Berlin-Dresdener Eisenbahn (Errichtung von 2 Gleisen für den Regional- und Fernverkehr) läuft derzeit ein Planfeststellungsverfahren. Der Planfeststellungsabschnitt I (PFA I) umfasst den nördlichen Teil der Strecke bis zur Überführung über die Barnetstraße und tangiert das Plangebiet im Norden. Die übrigen Teile des Plangebietes werden vom PFA II berührt, der sich südlich an den PFA I anschließt und den mittleren Abschnitt der Strecke bis zur Landesgrenze nach Brandenburg umfasst. Beide Planfeststellungsabschnitte sind bereits weit im Verfahren vorangeschritten, ein Planfeststellungsbeschluss ist jedoch noch nicht gefasst. Für den geplanten Ausbau der Dresdner Bahn werden voraussichtlich Flächen für Bahnbetriebszwecke in Anspruch genommen werden, die bislang nicht als Bahnanlage gewidmet waren. Die Flächen, für die nach den vorliegenden Entwürfen der Planfeststellungsunterlagen eine dauerhafte Beanspruchung vorgesehen ist, werden im Bebauungsplan mit dem Hinweis „in Aussicht genommene Planfeststellung (Bahnanlage)“ gekennzeichnet. Der Bebauungsplan trifft für diese planungsbefangenen Flächen keine Festsetzungen. Die Flächen unterliegen einer Veränderungssperre nach § 19 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG).

Darüber hinaus wird eine Teilfläche des EDEKA-Parkplatzes im Mischgebiet MI 1 als Baustelleneinrichtungsfläche für den Ausbau der Dresdner Bahn temporär beansprucht werden. Die betroffene Fläche wird im Bebauungsplan mit dem Hinweis „in Aussicht genommene Planfeststellung (temporäre Baustelleneinrichtungsfläche)“ gekennzeichnet. Sie unterliegt ebenfalls einer Veränderungssperre nach § 19 AEG. Der Bebauungsplan setzt diese Fläche aufschiebend bedingt als Mischgebiet fest (textliche Festsetzung Nr. 18, s. auch Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

Schließlich sind zwischen den (geplanten) Bahnanlagen und der Nuthestraße Rettungs- bzw. Fluchtwege sowie Servicewege der Bahn geplant, für die eine dingliche Belastung vorgesehen ist. Diese sind gemäß den Planfeststellungsunterlagen im Bereich der vorhandenen Erschließungswege des Campingplatzes vorgesehen. Auch für die hiervon betroffenen Flächen besteht eine Veränderungssperre nach § 19 AEG. In den Bebauungsplan wird ein zeichnerischer Hinweis auf die im Planfeststellungsverfahren in Aussicht genommenen Geh-/Fahrrechte aufgenommen. Der Bebauungsplan trifft für diese Flächen keine Festsetzungen, da sie dem Fachplanungsvorbehalt unterliegen.

Bei einer Neubebauung des Plangebietes entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans ist auch mit einer Neuordnung der internen Erschließungswege zu rechnen. Die derzeitigen Erschließungswege des Campingplatzes müssen aufgegeben werden, um eine sinnvolle Bebauung des Plangebietes zu ermöglichen. Dementsprechend können dann auch die Geh- bzw. Fahrrechte zur Erschließung der Bahnanlagen nicht mehr über die heute noch vorhandenen Wege verlaufen, sondern müssen in ihrer Lage angepasst werden. Deswegen bereitet der Bebauungsplan Geh- und Fahrrechte zugunsten des für die Bahnanlagen zuständigen Unternehmensträgers in veränderter Lage vor (vgl. Kapitel III.3.7). Die in der Planfeststellung vorgesehenen Grunddienstbarkeiten sollen dann bei einer Neubebauung und -erschließung des Plangebietes an eine ggf. veränderte Lage der Wege angepasst werden.

I.4 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Bereits der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1984 stellt die betroffene Fläche als gemischte Baufläche und Wohnbaufläche (Typ 3) dar. Demnach besteht seit über 20 Jahren das Ziel zur Entwicklung des Bereiches. Dies lässt sich auch aus den Inhalten des Stadtentwicklungsplans Wohnen aus dem Jahr 2000 ableiten, der das Gebiet als Neubaupotenzial für Wohnbauflächen bzw. Wohnanteile in gemischten Bauflächen benennt. Dies gilt für sämtliche Grundstücke auf der Westseite der Nuthestraße von der Barnetstraße bis zum Gerstnerweg.

Bis zum Jahr 2007 standen große Teile der Fläche (Teilbereiche der Mischgebietsflächen MI 4 und MI 5) im Eigentum der Deutschen Bahn. Nach der Veräußerung an einen privaten Eigentümer wurde eine Überplanung des Gebietes notwendig, da eine grundlegende städtebauliche Neuordnung erforderlich ist. Der Erwerber hatte erste Nutzungsvorstellungen entwickelt (überwiegend Wohnbebauung mit Doppelhäusern) und diese im Jahr 2011 dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg vorgestellt. Damit lagen erstmals konkrete Nutzungsvorstellungen vor, die dem durchzuführenden Bebauungsplanverfahren zugrunde gelegt werden konnten. Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens zeigte sich allerdings, dass sich die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht eng an diesem Konzept anlehnen sollen, sondern Spielraum auch für andere städtebauliche Entwürfe und Nutzungen lassen sollen.

Im November 2009 hatte der Grundstückseigentümer außerdem einen Antrag auf Vorbescheid für eine Einzelhandelsnutzung auf den Grundstücken Nuthestraße 50-57 gestellt. Die dadurch entstehende Konzentration von Einzelhandelseinrichtungen außerhalb der festgelegten Versorgungsbereiche (hier: die Bahnhofstraße in Lichtenrade) würde den Zielen des Landes Berlin widersprechen. Vor diesem Hintergrund wurde am 2. März 2010 die Aufstellung des Bebauungsplans 7-45 vom Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg beschlossen.

Ebenso wurde im Jahr 2011 für das Grundstück Nuthestraße 5 ein Vorbescheidsantrag zur Erweiterung der vorhandenen Einzelhandelsnutzung gestellt, der jedoch zurückgestellt und eine Veränderungssperre erlassen wurde, da die bereits vorhandene Einzelhandelsnutzung im dem Einzelhandelskonzept des Bezirks und des Landes Berlin widerspricht. Deshalb wurden das Grundstück und weitere angrenzende in die Neuordnungsplanung miteinbezogen.



II Umweltbericht

II.1 Einleitung

II.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan 7-45 soll das im Flächennutzungsplan formulierte Entwicklungsziel aufgreifen und eine Änderung von beschränktem Arbeitsgebiet in die Nutzungsart Mischgebiet vornehmen. Bauweise sowie Maß der baulichen Nutzung sollen sich im Wesentlichen an der bisher gültigen planungsrechtlichen Festsetzung (Baustufe II/2) des Baunutzungsplans orientieren.

Für Einzelhandelsnutzungen sollen entsprechend dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept Vorgaben zur Ordnung bzw. zum Ausschluss formuliert werden. Darüber hinaus soll der Bebauungsplan zwei öffentliche Kinderspielplätze sichern und zum Zwecke der Plangebieterschließung die Aufweitung der Nuthestraße ermöglichen.

Als Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan ein Mischgebiet (MI) festgesetzt, wobei die zulässigen Nutzungen in Festsetzungen definiert werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird insbesondere durch die GRZ bestimmt. Dabei werden in den stärker verdichteten und gewerblich genutzten Bereichen des MI-Gebietes Werte von 0,4 und in den eher auf Wohnen abzielenden und damit aufgelockerten Bereichen von GRZ 0,2 festgesetzt. Hinzu kommt eine differenzierte Überschreitungsregelung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für einen Teil der Mischgebiete.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt als flächenmäßige Ausweisung.

Schließlich setzt der Bebauungsplan öffentliche Grünflächen und Verkehrsflächen mit unterschiedlichen Funktionen fest und regelt zum Teil die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken.

II.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung im Bebauungsplan

II.1.2.1 Fachgesetzliche Grundlagen

Umweltschutz im Baurecht / Baugesetzbuch (BauGB)

Die Auswirkungen auf die Umwelt werden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen des Bebauungsplans im Umweltbericht dargelegt und den Behörden sowie der Öffentlichkeit zur Äußerung vorgelegt. Der Inhalt wird u. a. durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB definiert, wonach z. B. folgende Kriterien zu prüfen sind:

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen.

Neben den Maßgaben des Baugesetzbuches bestehen verschiedene, für die Bauleitplanung relevante Fachgesetze, die Umweltziele formulieren.

Naturschutz und Landschaftspflege

Die §§ 14ff. **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Der Verursacher von Eingriffen ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind auf Grund der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Der Bebauungsplan berücksichtigt diese Vorgaben, indem er in diesem Umweltbericht eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vornimmt.

Im **Berliner Naturschutzgesetz (NatSchGBln)** werden die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ergänzt u.a. durch folgende Zielformulierungen mit Bebauungsplanbezug:

- Grünflächen und Grünbestände sind im bebauten Bereich ausreichend anzulegen und zweckmäßig den Wohn- und Gewerbebereichen zuzuordnen. Der Bebauungsplan berücksichtigt dies durch Sicherung der vorhandenen öffentlichen Grünfläche im Eckbereich Nuthestraße/Steinstraße und Festsetzung eines neuen öffentlichen Kinderspielplatzes. Er setzt jedoch im Ergebnis der Abwägung keine weiteren Grünflächen bzw. Grünverbindungen fest.
- Flächen sind sparsam zu nutzen. Die erneute Inanspruchnahme genutzter Flächen hat Vorrang vor Inanspruchnahme neuer Flächen. Der vorliegende Bebauungsplan trägt zur Innenentwicklung bei und vermeidet so im Sinne des Naturschutzes die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen im Außenbereich.
- Bei der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass ein den Möglichkeiten des Standorts gemäßer und für den Naturschutz und die Landschaftspflege notwendiger Flächenanteil Grünflächen und Gehölzbeständen vorbehalten bleibt. Der Bebauungsplan berücksichtigt dies im vorliegenden Fall durch die Festsetzung relativ geringer Nutzungsmaße im überwiegenden Teil des Plangebietes.

Wegen ihrer Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bestimmt die **Baumschutzverordnung Berlin (BaumSchVO)**, dass die gemäß § 2 BaumSchVO geschützten Bäume erhalten und gepflegt werden müssen. Sie dürfen nicht ohne Genehmigung beseitigt oder in ihrem Weiterbestand beeinträchtigt werden. Gemäß § 3 Abs. 3 BaumSchVO ist bei der Planung und Durchführung von Vorhaben und Maßnahmen vom Vorhabenträger sicherzustellen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen der geschützten Bäume unterbleiben. Bäume mit einem Stammumfang ab 80 cm (gemessen in 1,3 m Höhe über dem Erdboden) sowie mehrstämmige Bäume, wenn mindestens einer der Stämme einen Mindestumfang von 50 cm aufweist, sind gemäß der Berliner Baumschutzverordnung geschützt. Für Bäume, die nach Baumschutzverordnung unter Schutz stehen und die bei Realisierung von Bauvorhaben gefällt werden müssen, ist ein Antrag auf Genehmigung gemäß § 5 in Verbindung mit § 6 der Baumschutzverordnung an das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg zu stellen.

Die Ziele der Baumschutzverordnung gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Bodenschutz

Zweck des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dazu sind

unter anderem schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen zu treffen. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sind so weit wie möglich zu vermeiden.

Nach § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Bebauungsplan berücksichtigt diese Vorgaben, indem er die Bodenversiegelung durch die Festsetzung moderater Grundflächenzahlen beschränkt.

Immissionsschutz

Für die städtebauliche Planung bestehen schalltechnische Orientierungswerte (DIN 18005), die der Abwägung im Bebauungsplanverfahren zugänglich sind.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) behandelt in den §§ 41 bis 43 auch die Lärmvorsorge. Hierbei werden die Belange des Lärmschutzes beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Straßen und Schienenwegen behandelt. Durch die 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) wird die Vorschrift konkretisiert. Die Grenzwerte finden zwar keine unmittelbare Anwendung im Bebauungsplanverfahren, sind jedoch im Rahmen der Planfeststellung zum Ausbau der Dresdner Bahn zu beachten.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Anforderungen an den Schallschutz, indem er die vorhandenen und prognostizierten Immissionswerte in die Abwägung einstellt und eine Festsetzung zum Schallschutz (Grundrissorientierung von Wohnungen entlang der Bahnstrecke sowie bestimmte Bereiche für eventuell notwendige schalldämmte Lüftungseinrichtungen) trifft.

Wasserschutz

Das **Wasserhaushaltsgesetz** des Bundes (WHG) bezweckt durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung den Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut.

Das **Berliner Wassergesetz** (BWG) formuliert in seinen Grundsätzen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen von Gewässern und der von ihnen abhängigen Ökosysteme unterbleiben sollen. Es ist ein möglichst naturnaher Zustand anzustreben. Das Gesetz gilt nicht für Straßen- und Bahnseitengräben und andere nur zeitweilig wasserführende Gräben sowie Be- und Entwässerungsgräben.

Wesentlich im Rahmen der Bebauungsplanung ist zu berücksichtigen, dass Niederschlagswasser zu versickern ist, sofern Verunreinigungen des Grundwassers oder andere nachteilige Auswirkungen auf den Zustand von Gewässern nicht zu befürchten sind. Das gilt auch für Flächen, die dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans mit den relativ niedrigen Grundflächenzahlen für einen großen Teil des Plangebietes stehen der grundsätzlichen Versickerungspflicht des Niederschlagswassers nicht entgegen.

II.1.2.2 Übergeordnete Fachplanungen

Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm des Landes Berlin stellt die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt/Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung/Freiraumnutzung dar. Für den Geltungsbereich und sein Umfeld werden folgende, für die Planung relevante Entwicklungsziele und Maßnahmen dargestellt:

Biotop- und Artenschutz:

Das Plangebiet wird überwiegend als siedlungsgeprägter Raum „Obstbaumsiedlungsbereich“ dargestellt. Als Entwicklungsziele werden hier u.a. formuliert:

- Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestands und Verwendung traditioneller Nutz- und Zierpflanzen in Gärten,
- Einfügung von Siedlungserweiterungen in die vorhandene Landschaftsstruktur (konsequenter Erhalt von bedeutenden Einzelbiotopen mit großzügigen Pufferflächen und Einbindung in ein differenziertes, örtliches Biotopverbindingssystem),
- Erhalt von gebietstypischen Vegetationsbeständen, artenschutzrelevanten Strukturelementen und Begrenzung der Versiegelung bei Siedlungsverdichtungen.

Für die westlich außerhalb des Plangebietes verlaufende Bahntrasse wird eine vorrangige Entwicklung der Biotop-Verbindungsfunktion für sonstige Arten dargestellt. Für den von Osten in das Plangebiet hinein verlaufenden Gebertgraben ist eine vorrangige Entwicklung der Biotop-Verbindungsfunktion für Arten der Gewässerränder und Böschungen von Gräben verzeichnet.

Erholung und Freiraumnutzung:

Das Plangebiet wird im Programmplan von 2006 als Kleingarten dargestellt. Vor diesem Hintergrund wurden folgende Maßnahmen für diesen Bereich empfohlen:

- Entwicklung öffentlich nutzbarer und durchgängiger Kleingartenanlagen,
- Einbindung in die Freiflächen- und Stadtstruktur.
- Mit der zusätzlich abgebildeten „besonderen Anforderung an Wohnquartiere“ bei Nutzungsänderung gemäß Flächennutzungsplan (das betrifft den Geltungsbereich) sind u.a. verbunden:
- Anlage zusammenhängender Grünflächen/Parkanlagen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten (wohnungs- und siedlungsnahes Grün),
- Anlage nutzbarer privater und halböffentlicher Freiräume,
- Anbindung/Verknüpfung mit übergeordneten Grünzügen.

Die nähere Umgebung wird durch Wohnquartiere der Dringlichkeitsstufen II und IV bestimmt. Bei hoher Dringlichkeitsstufe besteht ein hohes Erfordernis einer Verbesserung der Freiraumversorgung.

Landschaftsbild:

Der Geltungsbereich ist dem Obstbaumsiedlungsbereich zugeordnet. Für diesen Bereich werden u.a. folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Erhalt, Pflege und Wiederherstellung kulturlandschaftlicher Elemente wie Hecken, Feldgehölze, Gräben u.a.,

- Erhalt und Entwicklung prägender Straßenbaumbestände und unbefestigter Straßenrandstreifen,
- Einfügung von Siedlungserweiterungen in die vorhandene Landschaftsstruktur und Erhalt eines hohen Anteils landschaftstypischer Freiflächen; Entwicklung charakteristischer Grünstrukturen,
- Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestandes und Verwendung traditioneller Nutz- und Zierpflanzen in Gärten,
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen.

Der Gebertgraben soll als kultur- und naturlandschaftlich geprägtes Strukturelement erhalten und entwickelt werden.

Naturhaushalt und Umweltschutz

Der Planbereich ist in diesem Programmplan fast vollständig als Fläche für Kleingärten, Landwirtschaft und Gartenbau dargestellt. Für diesen Bereich werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Überwachung des Schadstoffgehaltes von Böden und Pflanzen beim Nahrungsmittelanbau sowie Einschränkungen der Düngemittel- und Pestizidanwendung,
- Erhaltung und Entwicklung der klimatischen Ausgleichsfunktion.

Die nähere Umgebung ist fast ausschließlich als Siedlungsgebiet dargestellt.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Darstellungen des Landschaftsprogramms nur teilweise. Die Darstellungen, die sich auf die Kleingartennutzung beziehen, entsprechen nicht der Entwicklungsabsicht des Bebauungsplans; der Gebertgraben ist im Plangebiet entgegen der Darstellung im Landschaftsplan kein offenes Gewässer, sondern verrohrt. Die Darstellung als Obstbaumsiedlungsbereich wird durch die Aufnahme von Obstbaumarten in die Pflanzliste berücksichtigt. Die Biotopverbindungsfunktion der Bahntrasse wird durch die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen entlang der Bahn unterstützt. Die Freiraumversorgung wird durch die Festsetzung einer neuen Fläche für einen öffentlichen Kinderspielplatz verbessert. Weitere öffentlich nutzbare Grünzüge sollen im Ergebnis der Abwägung jedoch nicht festgesetzt werden.

Landschaftsplan

Einen Landschaftsplan gibt es für das Plangebiet nicht. Nördlich des Schichauweges (Bereich S-Bahnstation) grenzt der Geltungsbereich für den BFF-Landschaftsplan 7-L-1 „Motzener Straße“ an. Daraus entstehen keine Planungsvorgaben für den Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima)

Der am 31.05.2011 vom Senat beschlossene Stadtentwicklungsplan Klima stellt einen räumlichen Orientierungsrahmen dar, der eine Hilfestellung für die Anpassung von gesamtstädtischen Planungen an den Klimawandel darstellen soll. Der StEP Klima übernimmt damit Abwägungs- und Steuerungsaufgaben. In der Karte "Aktionsplan – Handlungskulisse“ gehören das Plangebiet und sein Umfeld nicht zu den Stadträumen mit prioritärem Handlungsbedarf.

Unmittelbar an das Plangebiet grenzen Bereiche an, in denen allgemeine Anforderungen zum Thema Gewässerschutz bei Starkregenereignissen in Gebieten mit Trennsystem dargestellt werden. Grundsätzlich soll zur Entlastung des Trennsys-

tems so viel Niederschlag wie möglich versickert werden. Das kann die Belastung der Regenwasserkanalisation bei Starkregenereignissen (Kapazitätsengpässe und Transport von Gift- und Nährstoffen in die Vorfluter) reduzieren.

Der Bebauungsplan berücksichtigt dies, indem er mit den relativ niedrigen Grundflächenzahlen, die für den größten Teil des Plangebietes festgesetzt werden sollen, grundsätzlich eine Versickerung des Niederschlagswassers ermöglicht.

Lärminderungsplanung Berlin (Fortschreibung 2012)

Im Rahmen der Fortschreibung des Lärmaktionsplans sollen Vorschläge erarbeitet werden, wie bestimmte Konzeptbausteine in der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung Berücksichtigung finden können. Die Planung stellt eine Handreichung zum Umgang mit der Lärmthematik dar. Nach dem Standardisierungsvorschlag dieser Handreichung und dem Vergleich mit den Strategischen Lärmkarten für Berlin ergibt sich bei aktueller Streckenbelegung ein Tag-Abend-Nacht-Lärmindex L_{DEN} von 55-60 dB(A) und ein Nacht-Lärmindex L_N von 50-55 dB(A). Die Schwellenwerte für die Dringlichkeit von Maßnahmenprüfungen im Lärmaktionsplan werden für die Tagwerte nicht und für die Nachtwerte nur unmittelbar entlang der Bahntrasse erreicht. Die westlich der Bahntrasse verlaufende, stärker belegte Wünsdorfer Straße führt ebenfalls nicht zur Feststellung einer Dringlichkeit im Plangebiet.

II.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

II.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

II.2.1.1 Untersuchungsumfang

Untersuchungsgegenstand sind die durch die Planung des Bebauungsplans 7-45 verursachten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen. Hinsichtlich des Gegenstands der Umweltprüfung enthält § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB folgende zu berücksichtigende Umweltbelange:

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,

- g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten, sowie
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Zum Katalog der Umweltbelange in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB kommt § 1a BauGB ergänzende Bedeutung zu. Ebenfalls Gegenstände der Umweltprüfung sind daher:

- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (Vorrang der Innenentwicklung, Beschränkung der Bodenversiegelung),
- Umnutzung von für Wohnen genutzten Flächen nur in notwendigem Umfang, sowie
- Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz und Berliner Naturschutzgesetz.

In den folgenden Ausführungen werden zunächst die einzelnen Schutzgüter getrennt voneinander erfasst und bewertet. Vorliegende Daten und Erhebungen wurden in die Untersuchung eingearbeitet.

II.2.1.2 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Bestandsmerkmale

Das Plangebiet ist hinsichtlich des Schutzgutes Mensch als „Gemengelage“ charakterisiert. Entlang der Nuthestraße gibt es ca. 10 einzeln, teilweise im Verbund stehende **Wohnhäuser**. Der nördliche Bereich des relativ schmalen Geländestreifens ist gewerblich genutzt.

Auf den nicht zum Wohnen genutzten Grundstücken entlang der Nuthestraße waren die Flächen für eine **Kleingartennutzung** vergeben (Anlage „Nuthestraße“, nach der Kleingartenstatistik des Bezirks 60 Parzellen). Nach dem Kleingartenentwicklungsplan von 2010 gehörten die Flächen als Anlage der DB AG zu den ungesicherten Flächen. Nach der Eigentumsübertragung wurden die meisten der Parzellen vom Eigentümer gekündigt und geräumt. Die restlichen Flächen zwischen den Kleingartenparzellen und der Bahntrasse werden als **Camping- bzw. Caravan-Stellplatz** genutzt. Auf dem Camping-Platz befindet sich ein **Spielplatz**, der nur für die Nutzer des Platzes zur Verfügung steht. Für diese Camping-Nutzung wird der Pachtvertrag nicht verlängert. D.h. diese ursprünglich der privaten und individuellen Erholung dienenden Flächen werden umgewidmet. Die südliche Teilfläche wird derzeit informell für den **Hundeauslauf** genutzt.

Darüber hinaus bestehen keine Erholungsnutzungen.

Die nächstgelegenen, **öffentlich zugänglichen Spielplätze** befinden sich an der Franziusstraße 4, etwa 200 m westlich (Luftlinie) sowie an der Barnetstraße/ Erkensunder Straße etwa 260 m östlich des Plangebietes. An der Wünsdorfer Straße 21 (Entfernung ca. 150 m, Luftlinie, allerdings jenseits des Bahndammes) sowie an der John-Locke-Straße 49 (ca. 240 m) sind ebenfalls Spielplätze vorhanden. Die fußläufigen Verbindungen zu den Spielplätzen sind aufgrund der trennenden Bahnlinie etwas länger und mit notwendigen Straßenquerungen verbunden. Das Plange-

biet wird der „Versorgungsstufe 3“ zugeordnet (Digitaler Umweltatlas Berlin, Karte Spielplatzversorgung – öffentlich und privat (Stand 2012)).

Etwa 250 m nördlich des Plangebiets verläuft der „Teltower Dörferweg“ (**Grüner Hauptweg** Nr. 15).

Neben der Erholungsfunktion sind für das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit Aspekte wie **Lufthygiene** und **Lärm** von Belang.

Lufthygiene

Die im Umfeld des Plangebietes stärker befahrenen Straßen Barnetstraße (östlich) und Wünsdorfer Straße (westlich des Plangebietes) gehören nach der **Luftreinhalteplanung** (FIS-Broker) hinsichtlich der Parameter NO₂ und PM10 sowohl unter Berücksichtigung des Bestandes als auch von Prognosen bis 2020 zu den gering belasteten Gebieten. Auch die Belastung mit weiteren Luftschadstoffen ist im Gebiet unauffällig.

Lärm

Die Schallemissionen sind auf diesen Straßen mit maximal 70 dB(A) (Tag-Abend-Nacht-Index, L_{DEN}) und unter 60 dB(A) nachts (L_N) für Stadtgebiete stadttypisch hoch. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die genannten Straßen in größerem Abstand zum Plangebiet liegen und die Schallausbreitung mit zunehmender Entfernung abnimmt. Folglich reichen von der Wünsdorfer Straße Werte von 55-60 dB(A) (L_{DEN}) bzw. 50-55 dB(A) (L_N) in den westlichen Randbereich des Plangebiets. Von der Barnetstraße aus liegen die Werte im Parkplatzbereich und an der Straßenfassade des Lebensmittelmarktes am nördlichen Plangebietsrand bei 60-65 dB(A) (L_{DEN}) bzw. 50-55 dB(A) (L_N).

Die wesentliche Lärmquelle im Gebiet ist die Bahn. Die Ausbreitungs-Isophone des Schalls verlaufen parallel zu Trasse durch das Plangebiet.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird die an das Plangebiet angrenzende Bahnstrecke nur durch die S-Bahn (und sehr selten durch Güterzüge über die S-Bahn-Gleise) genutzt. Lärmschutzwände sind nicht vorhanden. Laut Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Karte „Schienenverkehrslärm im oberirdischen Schienennetz“, Ausgabe 2005) werden im Plangebiet im Bestand folgende Pegel erreicht:

- Beurteilungspegel an der nächstgelegenen Bebauung tags: 58,0 dB(A)
- Beurteilungspegel an der nächstgelegenen Bebauung nachts: 49,0 dB(A)
- 25 m-Mittelungspegel tags: 58,9 dB(A)
- 25 m-Mittelungspegel nachts: 49,9 dB(A)

Die Angabe des 25m-Beurteilungspegels bezieht sich auf einen Immissionsort in standardisierter Entfernung von der Mittellinie der Schienenstrecke und soll insbesondere in Bereichen, in denen keine Randbebauung vorhanden ist, eine Beurteilung der Lärmsituation erlauben. Im vorliegenden Fall beträgt der Abstand zwischen der Schienenachse und der östlichen Begrenzung der Fläche zum Anpflanzen, bis zu der gebaut werden kann, zwischen 34 und teils mehr als 50 m, d.h. in jedem Fall mehr als 25 m.

Die auf der Grundlage der EU-Umgebungslärmrichtlinien erstellten „strategischen Lärmkarten“ (Ausgabe 2012), die ebenfalls im Umweltatlas enthalten sind, weisen als Gesamt-Lärmbelastung aus dem Verkehr (Summe Flug-, Kfz- und Schienenver-

kehrslärm) folgende Werte aus (ohne Schienenbonus von 5 dB(A) für Bahnstrecken):

- Tag-Abend-Nacht-Index L_{DEN} von 55 bis 60 dB(A) im Gros des Plangebietes, von 50 bis 55 dB(A) auf kleineren Teilflächen in der Mitte und im Süden des Plangebietes direkt an der Nuthestraße und der Steinstraße und von 60 bis 65 dB(A) in Teilbereichen im Norden sowie auf einem Streifen entlang der Bahnstrecke,
- Nacht-Index L_N von 45 bis 55 dB(A), im südlichen Teilbereich direkt an der Nuthestraße teilweise noch darunter und in einem schmalen Streifen entlang der Bahn und der Barnetstraße (max. ca. 10 m in das geplante Mischgebiet hineinreichend) von 55 bis 60 dB(A).

Ein direkter Vergleich des Tag-Abend-Nacht-Index L_{DEN} mit den Orientierungswerten der DIN 18005 ist nicht möglich. Der Nacht-Index L_N kann hingegen mit den Nachtwerten der DIN 18005 verglichen werden.

Bewertung

Die Kleingartennutzung wurde bereits überwiegend eingestellt. Vereinzelt werden noch bewirtschaftet, die Nutzung sukzessive aufgegeben. Der Nutzungsvertrag für den Campingplatz wird nicht verlängert. Eine öffentliche Erholungsfunktion bestand und besteht nicht.

Eine deutliche lufthygienische Belastung besteht ebenfalls nicht.

Die Immissionssituation ist erwartungsgemäß durch die Lage an der Bahntrasse geprägt. In der Bestandssituation werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (60 dB(A) tags, 50 dB(A) nachts) laut der Karte „Schienenverkehrslärm im oberirdischen Schienennetz“ (2005) im Plangebiet überall eingehalten. Nach der aktuelleren strategischen Lärmkarte (2008) ist hingegen für Teile des Plangebiets von Überschreitungen der Orientierungswerte im Bestand auszugehen.

Bei der Ausbauplanung der Bahn sind Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwand) vorgesehen. Bei Realisierung der Ausbauplanungen mit den geplanten Lärmschutzwänden werden gemäß der schalltechnischen Untersuchung im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zum Ausbau der Bahntrasse die Grenzwerte der 16. BImSchV an keinem der untersuchten Immissionsorte im B-Plangebiet überschritten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (60 dB(A) tags, 50 dB(A) nachts) werden bis auf eine Ausnahme ebenfalls eingehalten. Am Ausnahmepunkt (Nuthestraße 10a, Westfassade) wird der Wert nachts um 1,5 dB(A) überschritten (lt. Deutsche Bahn AG, Planfeststellungsunterlagen Dresdner Bahn, Planfeststellungsabschnitt II, Stand Februar 2009).

II.2.1.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

II.2.1.3.1 Tiere

Für das Schutzgut Tiere wurden Untersuchungen durch Fachgutachter durchgeführt. Die Ergebnisse der faunistischen Untersuchung zum Vorkommen von Fledermäusen, Brutvögeln und weiterer geschützter Arten werden im Folgenden wiedergegeben.

Folgende Artengruppen wurden untersucht:

- Fledermäuse
- Brutvögel
- Reptilien – Zauneidechse
- Erfassung weiterer streng geschützter Arten (nur bei Vorkommen, insbesondere xylobionte Käferarten und Amphibien)

Bestandsmerkmale

Fledermäuse

Im Verlauf der Untersuchungen konnten drei Fledermausarten festgestellt werden, die das Untersuchungsgebiet hauptsächlich als Nahrungsgebiet nutzen. Die vielen Grünflächen und Strukturen, wie Baumreihen und Hecken, sind geeignete Jagdhabitats für die Fledermausfauna des Gebietes.

Die Gebäudesubstanz bietet kaum bis kein geeignetes Quartierspotential für Fledermäuse.

Tab. 1: Fledermausarten im Untersuchungsgebiet mit Schutzstatus und Art des Nachweises, Gebietsstatus. fett: Arten, die im Bereich des Untersuchungsraumes nachgewiesen wurden, (D: Detektornachweis, S: Sichtnachweis)

Art	Rote Liste Berlin	Rote Liste Deutschland	FFH-Anhang	Nachweis	Gebietsstatus
Abendsegler (<i>Nyctalus noctula</i>)	3	V	IV	D, S	Jagdgebiet, Baumquartiere möglich
Zwergfledermaus (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>)	3	-	IV	D, S	Jagdgebiet
Breitflügelfledermaus (<i>Eptesicus serotinus</i>)	3	Gefährdung unbekannten Ausmaßes	IV	D	Jagdgebiet

Alle drei angetroffenen Arten kommen in den Siedlungsbereichen Berlins häufig vor. Konkrete Quartiersnachweise gelangen jedoch nicht. Die Fledermäuse wurden v.a. jagend über den südlichen und östlichen Brachflächen des Plangebiets sowie über der Nuthestraße und über den angrenzenden Siedlungsbereichen beobachtet.

Für die Zwergfledermaus werden Quartiere in den benachbarten Ein- und Mehrfamilienhaussiedlungen vermutet. Der Robinienbestand des Plangebiets bietet nach Aussagen des Fachgutachters teilweise geeignete Quartiersstrukturen für z.B. Männchen-, Paarungs- oder Einzelquartiere der Zwergfledermaus. Ältere Robinien kommen grundsätzlich auch als potenzieller Quartiersstandort für den Abendsegler in Betracht. Für die Breitflügelfledermaus ist das Plangebiet eher von geringer Bedeutung.

Alle heimischen Fledermausarten gehören zu den streng geschützten Arten und unterliegen dem europäischen Artenschutzrecht, da alle Arten in Anhang IV der FFH-Richtlinie eingestuft wurden.

Vögel

Alle europäischen Vogelarten gehören nach § 7 (13) BNatSchG zu den besonders geschützten Arten, woraus sich die in § 44 BNatSchG aufgeführten Vorschriften für besonders geschützte Tierarten ergeben.

Innerhalb des B-Plangebietes wurden 32 Arten erfasst. 30 Arten wurden als Brutvögel im B-Plangebiet nachgewiesen.

Über mehrere Jahre genutzte Niststätten, wie z.B. Greifvogelhorste, Baumhöhlen, sowie Höhlen und Nischen an Gebäuden sind dauerhaft geschützt. Die Nester der Freibrüter sind dann geschützt, wenn sich darin Eier oder Junge befinden.

Eine Auflistung aller festgestellten Arten nach der Systematik von BARTHEL & HELBIG (2005) zeigt die nachstehende Tabelle.

Tab. 2: Im Untersuchungsgebiet nachgewiesene Vogelarten

	Nachgewiesene Arten		Schutz/Gefährdung	
	deutscher Name	wissenschaftlicher Name	Schutz	Rote-Liste
1.	Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	§§	
2.	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	§	
3.	Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	§§	V
4.	Buntspecht	<i>Dendrocops major</i>	§	
5.	Elster	<i>Pica pica</i>	§	
6.	Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>	§	
7.	Nebelkrähe	<i>Corvus cornix</i>	§	
8.	Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	§	
9.	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	§	
10.	Schwanzmeise	<i>Aegithalos caudatus</i>	§	
11.	Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	§	
12.	Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	§	
13.	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	§	
14.	Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	§	

	Nachgewiesene Arten		Schutz/Gefährdung	
	deutscher Name	wissenschaftlicher Name	Schutz	Rote-Liste
15.	Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	§	
16.	Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	§	
17.	Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	§	
18.	Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	§	
19.	Amsel	<i>Turdus merula</i>	§	
20.	Grauschnäpper	<i>Muscicapa striata</i>	§	V
21.	Trauerschnäpper	<i>Ficedula hypoleuca</i>	§	
22.	Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	§	
23.	Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	§	
24.	Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	§	
25.	Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	§	
26.	Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	§	
27.	Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	§	
28.	Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	§	V
29.	Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	§	V
30.	Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	§	V
31.	Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	§	
32.	Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	§	

Schutz

§ - besonders geschützte Art

§§ - streng geschützte Art

Rote-Liste

V - Art der Vorwarnliste

Brütend wurden keine streng geschützten Arten und auch keine Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie festgestellt. Arten der Roten Liste Berlins wurden ebenfalls nicht nachgewiesen.

Die beiden streng geschützten Arten Turmfalke und Grünspecht wurden im Plangebiet lediglich als Nahrungsgast festgestellt. Der Turmfalke hat seinen Brutplatz in dem unmittelbar südlich an das B-Plangebiet angrenzenden Industriegebäude („Alte Mälzerei“). Das Revier des Grünspechts (*Picus viridis*) erstreckt sich aus umliegenden Gebieten bis in den südlichen Bereich des B-Plangebietes hinein. Die Flächen des Plangebiets werden für die Nahrungssuche beider Arten nicht als essentiell eingeschätzt.

Insgesamt vier Arten (neben dem Grünspecht) sind in die Vorwarnliste der Brutvögel Berlins eingestuft: Grauschnäpper, Feldsperling, Bachstelze und Girlitz.

Das vorgefundene Artenspektrum ist typisch für Siedlungsgebiete mit hohem Gartenanteil. Nahezu alle nachgewiesenen Arten sind im Berliner Raum verbreitet und im Trend stabil (Ausnahme: die vier Arten der Vorwarnliste). Es dominieren Höhlen- sowie Busch- und Baumbrüter. Der Anteil der festgestellten Bodenbrüter kann als Anzeiger für die ökologische Wertigkeit von Flächen bzgl. ihrer Bedeutung für die Avifauna angesehen werden. Infolge der anhaltenden Brache haben sich auf bereits strukturierten Gartenflächen relativ ungestörte und bodennah deckungsreiche Freiflächen zum geeigneten Lebensraum für einige Bodenbrüter entwickelt. Der vergleichsweise hohe Anteil an Höhlenbrütern spiegelt den Bestand an Altbäumen wider.

Zauneidechse

Im Untersuchungsgebiet konnte trotz intensiver Suche bis in den August hinein keine Zauneidechse nachgewiesen werden. Einige Teilflächen im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans weisen jedoch grundsätzlich als Lebensraum geeignete Strukturen auf. Als mögliche Ursachen für das Fehlen werden vom Fachgutachter u.a. die jeweils geringen Flächengrößen geeigneter Lebensraumstrukturen, fehlende Vernetzung sowie häufige und intensive Störimpulse (Hundeauslauf) genannt.

Weitere streng geschützte Arten

Die im Plangebiet vorhandenen Altbäume wurden nach Hinweisen auf ein Vorkommen der streng geschützten Käferarten Eremit (*Osmoderma eremita*) und Heldbock (*Cerambyx cerdo*) untersucht. Es wurden jedoch keine Hinweise auf ein Vorkommen dieser beiden Arten (wie z.B. charakteristische Bohrungen, Fraßspuren, Mulm) gefunden.

Auf der Nuthestraße in Höhe der Bodmerstraße wurde eine überfahrene Erdkröte (*Bufo bufo*) gefunden. Die Erdkröte zählt zu den besonders geschützten sowie gefährdeten Arten in Berlin. Geeignete Lebens- und Fortpflanzungsräume (wie z.B. naturnahe Gartenteiche) werden in den angrenzenden Siedlungsbereichen vermutet. Im Plangebiet selbst sind keine geeigneten Feuchtbiotope vorhanden.

Bewertung

Die nachgewiesenen Vogel-Arten sind im Berliner Siedlungsbereich verbreitet.

Die Empfindlichkeit des Gebietes gegenüber Veränderungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird als gering eingestuft.

Es sind jedoch die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz einzuhalten. Eine Beeinträchtigung oder Zerstörung ganzjährig ge-

geschützter Lebensstätten ist nur in Ausnahmefällen und nur mit behördlicher Genehmigung zulässig und unter Ersatzaufgaben genehmigungsfähig. Zu fällende Bäume und abzureißende Gebäude müssen vor der Fällung bzw. dem Abriss erneut auf das Vorhandensein geschützter Lebensstätten (v.a. für Vögel und Fledermäuse) untersucht werden.

II.2.1.3.2 Pflanzen und Biotope

Für das Plangebiet wurde eine Biotoptypen- und Nutzungskartierung durchgeführt. Als Grundlage diente eine Flurstückskarte Berlins, ergänzt durch Nachmessungen sowie farbige Luftbilder der Senatsverwaltung von 2011. Während mehrerer Geländebegehungen wurden sämtliche Flächen (sofern unmittelbar zugänglich) begutachtet. Die Biotoptypen wurden anhand der Biotoptypenliste Berlin definiert. In manchen Fällen wurde aufgrund der aktuellen Nutzung eine ergänzende Definition vorgenommen (Beeinträchtigungsgrad, besondere Ausprägung). Die Ergebnisse wurden in einem Situationsplan im Maßstab 1:1.000 visualisiert und sind im Folgenden beschrieben und bewertet. Der Situationsplan mit den Biotoptypen ist Bestandteil der Unterlage und liegt als Anlage bei.

Bestandsmerkmale

Im **gesamten Planungsgebiet** sind aktuell verschiedene Nutzungsformen festzustellen. Einen Großteil der zur Bahnseite gelegenen Flächen nimmt ein Campingplatz (überwiegend Dauercamper) ein. Im nördlichen Teilbereich prägen v.a. Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe den Bestand. Entlang der Nuthestraße fallen in erster Linie Kleingarten-Brachflächen auf, die nur partiell von noch aktiv genutzten Kleingärten und wenigen Wohngrundstücken unterbrochen werden.

Im Gelände sind unterschiedliche Gehölz-Bestände festzustellen, die nach Analyse historischer Luftbilder im Bereich der ehemaligen Bahnflächen erst nach dem Krieg aufgewachsen sind. Die Bäume stehen teilweise einzeln und in mehr oder weniger großen Gruppen oder auch kleineren Flächen zusammen.

In der Betrachtung des gesamten Plangebietes ist die Robinie (*Robinia pseudoacacia*) die zahlenmäßig deutlich dominante Baumart, gefolgt von Birke (*Betula pendula*), Pappel (*Populus x Hybrid*) und verschiedenen Fichtenarten (*Picea spec.*).

Zur Bewertung des Baumbestandes wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes inklusive einem Umgriff von ca. 10 m ein Baumkataster erstellt. Eine Vielzahl der Bestandsbäume steht gemäß Berliner Baumschutzverordnung unter Schutz. Die Beschreibung des Baumbestandes erfolgt in einem gesonderten Kapitel.

Ein Großteil des Plangebiets wurde mindestens bis zum 2. Weltkrieg als Bahnfläche genutzt. Aus dieser Zeit stammen großflächige Aufschüttungsbereiche (Gleisbettunterbau), von denen nur einige Teilflächen für die Nutzung als Campingplatz eingeebnet wurden. An den Nutzungsgrenzen des Campingplatzes zur Bahn sowie v.a. zu den Kleingärten sind jedoch noch markante Böschungen festzustellen.

Der **Campingplatz** erstreckt sich entlang der noch genutzten Bahntrasse auf einer Länge von insgesamt ca. 800 m. Den Großteil des Camping-Areals nehmen die einzelnen abgegrenzten Parzellen ein, deren jeweilige Einrichtung/ Ausstattung mitunter stark variiert. Neben dem eigentlichen Wohnwagen bzw. stellenweise dem

Wohnmobil steht in vielen Fällen auch ein Pkw auf der Parzelle, Vorzelte unterschiedlicher Größe sind meistens vorhanden. Die gärtnerische Gestaltung reicht von einfacher Scherrasenfläche bis zum vielstrukturierten Staudengarten. Meist trennen Schnitthecken nebeneinander gelegene Parzellen voneinander; dabei finden verschiedene Gehölzarten (u.a. Liguster (*Ligustrum vulgare*), Abendländischer Lebensbaum (*Thuja occidentalis*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schneebeere (*Symphoricarpos albus*), Spiere (*Spirea spec.*) und Eibe (*Taxus baccata*)) Verwendung. Die Schnitthöhen bzw. -breiten variieren. Innerhalb der Parzellen sind oft weitere Gehölze vorhanden. Je nach tatsächlicher Parzellengröße können dies Solitärsträucher oder auch Obstbäume sein. Einzelne Laub- oder Nadelbäume gibt es auch innerhalb der Parzellen. Bei den Solitärgehölzen dominieren Arten wie z.B. Korkenzieherweide (*Salix matsudana*, *Tortuosa*), Korkenzieherhasel (*Corylus avellana*, *Contorta*), Blutpflaume (*Prunus cerasifera*, *Nigra*), Eibe, Schmuck-/Scheinzypressen (*Chamaecyparis spec.*) und Flieder (*Syringa vulgaris*).

Die Erschließung der Camping-Parzellen erfolgt über wenige lange, überwiegend schmale und größtenteils mit Schotter befestigte Wege. In einigen weniger intensiv genutzten Abschnitten sind diese Wege bis auf die Fahrspur mit Trittvegetation bedeckt. Diese setzt sich hauptsächlich aus den Arten Einjähriges Rispengras (*Poa annua*), Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*), Breitwegerich (*Plantago major*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*) sowie Gänseblümchen (*Bellis perennis*) zusammen.

Der Versiegelungsgrad einzelner Parzellen reicht vereinzelt bis ca. 80 %. Neben der gelegentlichen Teilversiegelung der Pkw-Stellplätze gibt es häufiger befestigte Terrassen, anstelle von einzelnen Schrittplatten sind auch flächig befestigte Fußwege festzustellen. Ganzjährig aufgestellte Swimming-Pools und auch Geräteschuppen sind keine Seltenheit.

Einige Randbereiche des Campingplatzes werden nur geringfügig oder gar nicht genutzt. Hier hat sich meist eine stärker gehölzgeprägte Vegetation eingestellt. Dominant sind neben der sehr häufig als Baum auftretenden Robinie (*Robinia pseudo-acacia*), Holunder (*Sambucus nigra*), Flieder und Schneebeere. Hinzu gesellen sich oft Naturverjüngung von Berg- und Spitz-Ahorn (*Acer pseudoplatanus/A. platanoides*) sowie von Spätblühender Traubenkirsche (*Prunus serotina*), Brombeere (*Rubus fruticosus*) und Hundsrose (*Rosa canina*). Nicht selten werden die Gehölze von Hopfen (*Humulus lupulus*) und Knöterich (*Polygonum spec.*) berankt. Die gehölzfreien Teilflächen sind eher mit ruderalisierten Gras-Kraut-Gesellschaften als mit Scherrasen oder Stauden bedeckt. In diesen Randbereichen sind v.a. die Arten Schöllkraut (*Chelidonium majus*), Brennnessel (*Urtica dioica*), Taube Trespe (*Bromus sterilis*), Glatt-Hafer (*Arrhenaterum elatius*), Knoblauchsrauke (*Alliaria petiolata*), Gefleckte Taubnessel (*Lamium maculatum*) und Giersch (*Aegopodium podagraria*) dominant.

Einige „Keifflächen“ entlang der Gemeinschaftswege sind mit dichteren Zierstrauchgruppen bestanden, die sich u.a. aus Hartriegel (*Cornus spec.*), Eingrifflichem Weißdorn, Rotdorn (*Crataegus laevigata*, *Paul's Scarlet*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Heckenkirsche (*Lonicera spec.*), Feuerdorn (*Pyracantha spec.*), verschiedenen Rosen sowie auch hier erneut Flieder, Spiere und Mahonie (*Mahonia aquifolium*) zusammensetzen.

Parallel zur Nuthestraße fällt als östliche Begrenzung des Campingplatzes ein **Plateau** im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Nuthestraße Nr. 25-30 und Nr. 33-37 auf, nicht zuletzt durch dessen teilweise dichten Gehölzbestand. Dieser Teilbereich

ist aktuell von einem mehrschichtigen, überwiegend dichten Gehölzbestand geprägt. Robinien dominieren den Bestand in allen Wuchshöhen bis hin zum Altbaum (ca. 50 Jahre alt). Daneben kommen Birken und vereinzelt auch Weiden sowie Pappeln (Hybridform) vor. Im Unterwuchs sind abgesehen von entsprechender Naturverjüngung noch Holunder, Spätblühende Traubenkirsche, Liguster und einige ausgewilderte Ziersträucher aus den angrenzenden Gartennutzungen zu finden. Die Krautschicht prägen verschiedene Gräser und Kleines Springkraut sowie kleinflächig Brennnessel. Die Camping-Parzellen auf der westlichen Seite dieses Plateaus sind offiziell zwischen dem platzinternen Erschließungsweg und dem Böschungsfuß der Aufschüttung abgesteckt. Tatsächlich wurde jedoch einigen Parzellen-Nutzern gestattet, ihre Gartennutzungen auch bis in die Böschung bzw. auf das Aufschüttungsplateau auszuweiten (südlich angrenzende Nutzung). Folglich ergibt sich bei Betrachtung der Flächennutzung teilweise eine scharfe Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen (festzustellen z.B. in Form von Zäunen, Pergolen, Pflanzmauern, Heckenschnitt). Die Kronen der Bäume auf der Böschung bzw. auf dem Plateau ragen teilweise weit über die eigentliche Nutzungsgrenze in benachbarte Flächen hinein (z.B. Schrägstand wegen Schattendruck).

Vor allem im nördlichen Plangebiet sind **Gewerbebetriebe** angesiedelt. Je nach Gewerbeart variiert der Versiegelungsgrad von ca. 40 % bis zu ca. 80 %, in Ausnahmen liegt er auch etwas darüber. Die Freiflächen der beiden großen Lebensmittel-Märkte sind v.a. von Bodendeckerpflanzungen geprägt. Einzelbäume stehen in erster Linie randlich, die Stellplatzbereiche sind so gut wie unbeschattet. Auf der Seite zur Bahntrasse weisen beide Grundstücke flächige Strauchpflanzungen bzw. extensiv gepflegte Wiesenflächen auf.

Die kleineren Gewerbeflächen sind überwiegend etwas heterogener strukturiert, was meist den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen an die verschiedenen Freiflächen geschuldet ist. Auch hier kommen in meist kleinflächigem Wechsel Strauchflächen, gepflegte oder ruderalisierte Rasenflächen, Einzelbaumpflanzungen und seltener Bodendeckerbestände vor.

Bis vor wenigen Jahren waren zwischen der Aufschüttungsfläche und der Nuthestraße **Kleingärten** (Kleingartenanlage „Nuthestraße“, ca. 60 Parzellen auf ca. 2,7 ha) angelegt. Mittlerweile liegt ein Großteil dieser Fläche brach, die Gärten wurden beräumt. Manche Parzellen weisen noch Gehölzstrukturen (Hecken, Solitäre, Bäume) auf, andere sind flächig von ruderalisierten Gräsern und Stauden (reliktisch auch Zier-Arten) bedeckt. Nur ganz vereinzelt sind noch Lauben oder Gerätehäuschen vorhanden. Auf wenigen Parzellen sind aktuell noch Nutzer verblieben, die ihre Gartenpflege fortsetzen. Bisweilen lassen tiefe Mulden auf ehemalige Folienteiche schließen, von denen jedoch in den ehemaligen Kleingartenflächen keiner mehr Wasser führt.

Die östliche Böschung der Aufschüttung ist in den meisten Teilabschnitten dicht mit Sträuchern bewachsen. Überwiegend handelt es sich bei den vertretenen Arten um Ziersträucher (v.a. Flieder, Holunder, Schneebeere, Hartriegel, Hasel, Rosen). Hopfen und Knöterich wuchern auch in diesem Bereich großflächig.

Auf einigen Grundstücken sind seit langem **Wohnnutzungen** angesiedelt. Die Freiflächen werden hauptsächlich als Gärten genutzt und gepflegt, die sich v.a. durch Obst- und Nadelbäume, Zier- und Gemüsebeete, Scherrasen und Hecken auszeichnen. Der Versiegelungsgrad der Freiflächen ist überwiegend gering.

Im **südlichen Plangebiet** war bis vor wenigen Jahren eine Hundeschule angesiedelt. Haupt- und Nebengebäude sind mittlerweile abgerissen, die Freiflächen setzen sich aus kargem Schotterrasen und stark ruderalisierten Gras-Kraut-Fluren zusammen. Vertreten sind v.a. die Arten Taube Trespe, Glatt-Hafer, Deutsches Weidelgras, Kriech-Quecke (*Elymus repens*) sowie Schöllkraut, Kleines Springkraut (*Impatiens parviflora*), Löwenzahn, Nachtkerze (*Oenothera biennis*), Miere (*Stellaria spec.*) und Knoblauchsrauke. Diese etwas höher gelegene Teilfläche ist randlich von einem lockeren, überwiegend linearen Robinienbestand eingefasst. Auf der Böschung zur Bahntrasse hin werden die Robinien von verschiedenen Sträuchern (u.a. Holunder, Hartriegel, Schneebeere) und Ahorn-Verjüngung ergänzt.

Die **Verkehrsflächen** der Barnetstraße im Norden unterscheiden sich von denen der Nuthestraße im Osten und der Steinstraße im Südosten des Plangebiets. Zwischen der asphaltierten Fahrbahn und dem gepflasterten Geh- und Radweg sind Rasenflächen angelegt, in denen Straßenbäume stehen.

Die Fahrbahn der Nuthestraße hingegen ist betonierte, auf der östlichen Seite ist ein gepflasterter Gehweg vorhanden, die westliche Straßenseite weist lediglich einen sehr schmalen, stellenweise mit Schotter-, ansonsten unbefestigten Sicherheitsstreifen auf. Straßenbäume gibt es in der Nuthestraße nicht.

Die Steinstraße wird beidseitig von einem Gehweg sowie Grünstreifen eingefasst. Stellenweise zeigen die Grünstreifen jedoch Abnutzungsspuren von ruhendem Verkehr auf (offener, stark verdichteter Boden). Beidseitig sind Straßenbäume vorhanden.

Am südlichen Ende des Plangebiets sowie auch am nördlichen Ende der Nuthestraße (außerhalb des Plangebietes) gibt es je eine öffentliche Grünfläche (Rasenfläche) mit lockerem Baumbestand.

Bewertung

Aktuell intensiv genutzte Gartenbereiche, Auflassungsstadien von Gärten, Ruderalfluren und verschiedene Gehölze bilden auf der ehemaligen Bahnfläche ein kleinteiliges Mosaik. Die Gehölze weisen allerdings einen hohen Anteil an Zierarten auf. Als Bäume sind überwiegend Robinien aufgewachsen.

Im zentralen Bereich des Plangebietes befindet sich ein flächiger Gehölzbestand. Aber auch hier sind Robinien und Ziersträucher dominant.

Biotoptypen und Vegetation sind durch die Nutzungsarten charakterisiert und entsprechend im Stadtgebiet verbreitet. Geschützte Biotope wurden nicht festgestellt

II.2.1.3.3 Geschützte Bäume

Zur Bewertung des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-45 "Nuthestraße" wurde im Zeitraum Mai/Juni 2012 ein Baumkataster erstellt. Als Grundlage diente ein Auszug der Karte von Berlin im Maßstab 1:1.000 (Stand Februar 2012) mit Ergänzungsmessungen (Böschungen und Baumstandorte) vom März 2012.

Zusätzlich wurden Daten aus dem Straßenbaumkataster des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg für Baumstandorte in der Nuth-, Barnet- und Steinstraße ergänzt.

Aufgrund der teilweise unvollständigen bzw. nicht ganz aktuellen Plangrundlage wurden einige Bäume ohne eine exakte Einmessung ergänzt oder auch aus der Plangrundlage gelöscht. Einige einzelne (Wohn-)Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs waren zum Zeitpunkt der Kartierung nicht zugänglich, so dass der dort vorhandene Einzelbaumbestand nur skizzenhaft aufgenommen werden konnte.

Es wurden die Daten von ca. 780 Bäumen im Plangebiet (Geltungsbereich und Umgriff) ermittelt. Davon sind den aktuellen Bewertungen zufolge innerhalb des Geltungsbereichs ca. 580 Bäume gemäß der Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO) geschützt.

Aufgenommen wurden Baumgattung und -art, Stammumfang, Kronendurchmesser, die Vitalität/Schadstufe nach Anlage 2 der BaumSchVO sowie sonstige Bemerkungen zu Standort, Wuchsform oder Auffälligkeiten. Die Einschätzung erfolgte nach äußerlich feststellbaren Kriterien im belaubten Zustand.

Bestandsmerkmale

Die nach Berliner Baumschutzverordnung geschützten Bäume im Geltungsbereich wurden nach der jeweiligen Nutzungsart in ihrer unmittelbaren Umgebung unterschieden.

Straßenbäume befinden sich sowohl im Norden des Plangebietes entlang der Bar-netstraße und dem nördlichen Teil der Nuthestraße sowie im Süden des Plangebiets entlang der Steinstraße. Die Bäume der öffentlichen Grünfläche sowie auf dem Parkplatz im Süden des Geltungsbereichs werden ebenfalls im Baumkataster des Bezirkes Tempelhof-Schöneberg geführt.

Die Bestandsbäume auf den **Gewerbegrundstücken** im nördlichen Plangebiet untergliedern sich aufgrund ihrer Altersstruktur in zwei Gruppen: Neupflanzungen und Altbäume. Die Neupflanzungen im Bereich der Einzelhandels-Stellplätze sind trotz geringer Stammumfänge (< 80 cm, gemessen in 1,30m Höhe über dem Erdboden) geschützt, sofern sie als Ersatzpflanzungen im Sinne des § 6 BaumSchVO gepflanzt worden sind. Bei ihnen handelt es sich vorwiegend um die Arten Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Stieleiche (*Quercus robur*) und Feldahorn (*Acer campestre*). Die meisten Neupflanzungen sind noch mit Anwuchshilfen (2- oder 3-Bock) versehen. Die Altbäume auf den anderen gewerblich genutzten Grundstücken kennzeichnen sich meist durch ungünstige Standortbedingungen wie z.B. einen hohen Versiegelungsgrad oder Schattendruck aus. Infolge von hohem Versiegelungsgrad wirken mitunter extreme Temperaturen und geringe Wasserzufuhr negativ auf die Bäume. Zahlenmäßig dominieren in dieser Kategorie v.a. die Arten Hängebirke (*Betula pendula*), Stieleiche und Robinie (*Robinia pseudoacacia*). Vereinzelt kommen auch die Arten Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*A. pseudoplatanus*) sowie Götterbaum (*Ailanthus altissima*) vor. Im Bereich der Nuthestraße 19-23 steht zudem entlang der Straße eine Baumgruppe aus Säulenpappeln (*Populus nigra*, *italica*) und Hängebirken.

Auf dem Gelände des **Campingplatzes** wurden überwiegend nichtheimische Baumarten gepflanzt. Es handelt sich hauptsächlich um Zierformen von Fichte (*Picea*), Tanne (*Abies*) und Lebensbaum (*Thuja*). Häufig kommen auch verschiedene Obstbaumsorten vor, die ebenfalls wie die genannten Nadelbaumarten bis auf wenige Ausnahmen nicht nach BaumSchVO geschützt sind. Vereinzelt sind zudem die

Arten Robinie, Spitzahorn, Kastanie (*Aesculus hippocastanum*), Linde (*Tilia spec.*), Eschenahorn (*Acer negundo*) und Walnuss (*Juglans regia*) festzustellen.

Einige **Privatgrundstücke** waren nicht zugänglich, so dass eine Bewertung des dortigen Baumbestands nur eingeschränkt möglich war. Die Gehölz-Zusammensetzung innerhalb der Gärten wird durch nicht geschützte Obstgehölze und zahlreiche Nadelgehölze geprägt. Unter den geschützten Gehölzen sind die Arten Walnuss, Birke und Robinie in den Gärten dominierend.

Vor allem die Randbereiche des Campingplatzes sind von dominanten, in Sukzession aufgewachsenen, kleinflächig auch dichten Robinienbeständen geprägt.

Das Alter der älteren Bäume wird auf ca. 40 bis 60 Jahre eingeschätzt.

Bewertung

Bäume an öffentlichen Straßen, Grünflächen oder Parkplätze werden regelmäßigen Sichtkontrollen und gegebenenfalls erforderlichen Pflege- und Sicherungsmaßnahmen unterzogen, so dass sie sich überwiegend in einem gepflegten Zustand präsentieren. Im Falle eines Schadensersatzes ist das Sachwertverfahren nach der Berechnungsmethode von KOCH in der jeweils neuesten Fassung anzuwenden. Eine Fällung bzw. Beeinträchtigung von Straßenbäumen ist nach aktuellem Planstand nicht zu erwarten.

Die geschützten Bäume auf den Grundstücken mit Gewerbenutzung besitzen, bis auf die Neupflanzungen der nördlichen Einzelhandels-Parkplätze, keine besondere Bedeutung. Durch die eher ungünstigen Standortbedingungen entwickeln sich diese Bäume nur mit begrenzten Möglichkeiten. Auf den Grundstücken mit einer gewerblichen Nutzung gibt es keine besonders erhaltenswerten Exemplare.

Die geschützten Bäume auf dem Gelände des Campingplatzes unterliegen, wie auch die Bäume auf den Grundstücken mit einer gewerblichen Nutzung, zahlreichen Beeinträchtigungen, die sich z.B. durch nicht fachgerechte Pflege- und Schnittmaßnahmen, durch einen hohen Versiegelungs- bzw. Verdichtungsgrad bemerkbar machen.

Die geschützten Bäume im Bereich der Gärten, Gartenbrachen und Kleingärten sind nicht besonders wertvoll. Erhaltenswerte Einzelexemplare konnten im Bereich der Gärten nicht festgestellt werden.

Die zum Teil sehr dicht gewachsenen Robinienbestände im Randbereich des Campingplatzes sowie am Rand des Hundeauslaufplatzes im Süden des Plangebietes besitzen als Einzelbaum eine eher geringe Wertigkeit. Als Gehölzgruppen erfüllen sie grundsätzliche Funktionen als gut strukturierter Lebensraum insbesondere für Brutvögel sowie als ortsbildprägende Kulisse.

Für eine Teilfläche mit besonders dichtem, mehrschichtigem Bestand wurde eine Forstanfrage gestellt, um die Eigenschaft als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes prüfen zu lassen. Die Anfrage wurde negativ beschieden, es handelt sich folglich nicht um Wald im Sinne des Gesetzes.

Bruch- und Standfestigkeit sind bei vielen Bäumen aufgrund des Dichtstandes und der stellenweise stark bewegten Topographie (Böschungen) gefährdet.

Der Zustand der Bäume innerhalb der Teilfläche wurde überwiegend der Schadstufe 1 („Empfehlungen für die Beurteilung von Bäumen in der Stadt“, GALK 2002) zugeordnet. Einzelne Bäume weisen jedoch teils erhebliche Schädigungen auf und wurden entsprechend schlechter bewertet.

II.2.1.3.4 Biologische Vielfalt

Bestandsmerkmale

Beim Plangebiet handelt es sich um eine vergleichsweise große und reich strukturierte Fläche, die im Verlauf ihrer Geschichte zahlreiche unterschiedliche und kleinteilige Nutzungen sowie Nutzungsänderungen erfahren hat.

Sie liegt als überwiegend vegetationsgeprägte Fläche parallel zur Bahntrasse, bildet aber keinen Verbindungsbiotop im Rahmen eines übergeordneten Grünzuges.

Bewertung

Allerdings kommt es bereits im Bestand in Teilbereichen zu stärkeren Störimpulsen durch Betriebs- und Verkehrslärm (Kfz-Werkstätten, Bau-Lagerflächen, Bahnlärm, Kfz-Stellplatzanlagen (Einzelhandel)). Es gibt nur wenige, relativ ungestörte Bereiche (z.B. Gehölzbestand im Aufschüttungsbereich rückwärtig der Grundstücke Nuthestraße 28-31).

Der Gebertgraben, der im Landschaftsprogramm mit wichtiger Verbindungsfunktion für Arten der Gewässerränder eingestuft wird, ist innerhalb des Plangebietes und auch in seinen Anschlüssen außerhalb komplett verrohrt und teilweise zusätzlich durch die ehemaligen Bahndämme mit Aufschüttungen von bis zu 4 m abgedeckt. Hinzu kommt, dass durch die bestehenden Straßen östlich und die Bahntrasse westlich des Gebietes auf absehbare Zeit keine Öffnung möglich sein wird. Eine Funktion im Verbund besteht aktuell nicht und wird aufgrund der Lage zwischen den Verkehrsstrassen auf absehbare Zeit auch nicht hergestellt.

II.2.1.3.5 Schutzgebiete

Schutzgebiete gemäß nationaler oder internationaler Richtlinien, Gesetze oder Verordnungen (gemäß BNatSchG, NatSchGBIn) befinden sich nicht im Plangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Schutzgebieten gemäß § 32 BNatSchG (Natura 2000-Gebieten, z.B. Fauna-Flora-Habitat-Gebieten (FFH) oder Vogelschutzgebieten) vor.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind das LSG „Wäldchen am Königsgraben“ (Abstand etwa 700 m, westlich) und das LSG „Nachtbucht“ (Abstand ca. 700 m, südwestlich).

II.2.1.4 Schutzgut Boden

Als Grundlagen zur Beschreibung des Schutzguts Boden konkret für das Plangebiet wurden zum einen verschiedene Karten des Digitalen Umweltatlas' Berlin herangezogen. Zum anderen wurden auch die Ergebnisse einer aktuellen, gesondert beauftragten Bodenuntersuchung ausgewertet.

Bestandsmerkmale

Das Untersuchungsgebiet liegt auf einer Grundmoränenhochfläche aus Geschiebemergel. Einen Großteil der Flächen im Untersuchungsgebiet nehmen Parabraunerden bzw. Sandkeilbraunerden ein. Sie sind geprägt von Geschiebesanden über Geschiebelehm oder -mergeln. Die Hauptbodenart ist größtenteils mittelschluffiger Sand (Oberboden) bzw. mittel-sandiger Lehm (Unterboden).

Nur eine Teilfläche in Höhe der Mündung Bodmerstraße/Nuthestraße ist als Regosol+Pararendzina+Hortisol mit den Hauptbodenarten Mittelsand (Oberboden) und stark lehmiger Sand (Unterboden) charakterisiert. Hier kommen verstärkt Aufschüttungsbereiche vor.

Die Topographie des Plangebietes ist bewegt. Aufschüttungen aus Zeiten der Eisenbahnnutzung prägen in langgezogener Nord-Süd-Ausrichtung das Gelände. Die Aufschüttungen aus Sand führen zu Höhendifferenzen von bis zu ca. 4 m.

Der Versiegelungsgrad im Plangebiet wird im Digitalen Umweltatlas Berlin mit einer Spanne von ca. 17 % im Bereich der ehemaligen Kleingärten und bis ca. 50 % im nördlichen Geltungsbereich (Gewerbegrundstücke) angegeben. Die Bestandskartierungen machen eine kleinteiligere Differenzierung möglich. So kann festgestellt werden, dass einige neuere gewerbliche Bebauungen Versiegelungsgrade bis nahe 80 % des Grundstückes aufweisen.

Bewertung

Die im Plangebiet vorkommenden Böden besitzen zum Großteil eine besondere naturräumliche Eigenart, gelten aber im Naturraum als verbreitet. Die Archivfunktion für die Naturgeschichte wird im Umweltatlas Berlin für den überwiegenden Teil der Flächen mit „mittel“ und kleinflächig (Höhe Bodmerstraße) mit „gering“ bewertet. Die Aufschüttungsbereiche wirken plangebietsprägend, sind jedoch anthropogen geschaffen, und es ist davon auszugehen, dass zumindest Teilabschnitte für künftige Flächennutzungen eingeebnet werden. Die Böden sind gemäß Umweltatlas Berlin, Karte „Naturnähe der Böden“, überwiegend mäßig, in Höhe Bodmerstraße sogar extrem stark verändert.

Die Lebensraumfunktion für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften wird nach Darstellungen des Digitalen Umweltatlas' Berlin nur in geringem Umfang erfüllt. Die Ertragsfunktion der Böden für Kulturpflanzen wird in den Bereichen der ehemaligen Kleingärten als „hoch“, ansonsten als „gering“ bewertet. Auch bezüglich der Puffer- und Filterfunktion erhalten die Böden im Plangebiet überwiegend eine hohe, kleinflächig (Höhe Bodmerstraße) eine mittlere Bewertung. In Bezug auf die Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt wird dem Großteil der Flächen ein sehr hoher, teilflächig wiederum ein mittlerer Wert beigemessen. Bezüglich des Nährstoffspeicher- und des Schadstoffbindungsvermögens fällt die Bewertung für den Campingplatzbereich „hoch“, für die ehemaligen Kleingärten „mittel“ und für den Bereich in Höhe Bodmerstraße „gering“ aus.

Trotz stellenweise sehr unterschiedlicher Bewertung wird die Leistungsfähigkeit der Böden im Plangebiet insgesamt (Ausnahmefläche nahe der Mündung Bodmerstraße) als hoch eingestuft, weil eine überdurchschnittliche Leistungsfähigkeit im Mittel der fünf wichtigsten Bodenfunktionen (Summe der Einzelbewertungen >10) oder eine hohe Leistungsfähigkeit bei mehr als einer Funktion besteht.

Altlasten

Im Rahmen der Vorbereitungen zum Bebauungsplan fanden Untersuchungen der Altlastensituation statt, um einschätzen zu können, ob die vorgesehenen Nutzungen auf der Fläche umgesetzt werden können. Da im Mischgebiet auch Wohnnutzungen zulässig sind und zwei neue Kinderspielplätze festgesetzt werden sollen, muss für diese schutzbedürftigen Nutzungen dargestellt werden, ob bodenschutzrechtlicher Handlungsbedarf besteht.

Die Fläche Nuthestraße 14 wird unter der Nr. 9763 im Bodenbelastungskataster (BBK) geführt. Bei zwei Bodenproben wurden erhöhte Benzo(a)pyren-Gehalte festgestellt, die unter Beibehalt der aktuellen Nutzung (Garagenplatz) keinen bodenschutzrechtlichen Handlungsbedarf hervorrufen. Bei einer Nutzungsänderung mit einer sensibleren Nutzung würde jedoch Handlungsbedarf (in Form von Bodenaustausch) entstehen.

Auf der Fläche hinter den Grundstücken der Nuthestraße 13-18, die zum Verfahrensstand der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung als Kinderspielplatz vorgesehen war, besteht hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch gemäß BBodSchV für eine Nutzung als Kinderspielfläche kein Handlungsbedarf, da die Prüfwerte eingehalten werden. Damit besteht auch für die jetzt vorgesehene Festsetzung als Mischgebiet kein Handlungsbedarf.

Die Bodenuntersuchung für die jetzt geplante Spielplatzfläche in Höhe Gebertgraben ergab, dass sie ohne relevante Belastungen und uneingeschränkt als Kinderspielplatz nutzbar ist.

Im Bereich Nuthestraße 19-57 wird eine große Teilfläche (Bereich der Böschung und westlich davon) im BBK unter der Nr. 10092 geführt. Die Aufschüttungsfläche wird als altlastenverdächtig im Sinne § 2 (6) BBodSchG angesehen. Drei von insgesamt 35 Bodenproben in diesem Untersuchungsbereich zeigen gemäß BBodSchV hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch für die Nutzung Kinderspielflächen Prüfwertüberschreitungen von Benzo(a)pyren sowie von Blei. Unter Beibehalt der aktuellen Nutzung (Park- und Freizeitanlage) besteht bodenschutzrechtlich kein Handlungsbedarf. Bei einer Nutzungsänderung zu einer sensibleren Nutzung wie Kinderspielflächen wird jedoch für zwei Teilbereiche Sanierungsbedarf in Form von Bodenaustausch gesehen.

Die Fläche Nuthestraße 57/Steinstraße 40 wird zum Teil im BBK unter der Nr. 10092 geführt (nordwestlicher/westlicher Bereich). Untersuchungsergebnisse für die 2012 entnommenen Oberbodenmischproben weisen allerdings auch für den Fall einer Nutzungsänderung zu einer sensibleren Nutzung nicht auf bodenschutzrechtlichen Handlungsbedarf hin.

Die Fläche Nuthestraße 19-23 wird nicht im BBK geführt. Zwei speziell auf Schwermetalle, Arsen und PAK untersuchte Bodenproben gaben keine Hinweise auf bodenschutzrechtlichen Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung mit sensiblerer Folgenutzung.

II.2.1.5 Schutzgut Wasser

Bestandsmerkmale

Im Plangebiet sind bis auf den **Gebertgraben** aktuell keine Gewässer vorhanden. Der Gebertgraben verläuft als Fließgewässer 2. Ordnung auf gesamter Länge verrohrt unterhalb des Grundstücks Nuthestraße Nr. 27 in Ost-West-Richtung. Er reicht unter der Bahntrasse hindurch bis zum Vorfluter „Lilaresa“ (ebenfalls verrohrt) entlang der Wünsdorfer Straße. Auf den östlich angrenzenden Grundstücken ist er als offener, naturferner Graben mit dichtem Gras-Stauden-Bewuchs ausgeprägt. Dieser Graben führt nur temporär und selten Wasser.

In den ehemaligen Kleingartenbereichen sowie auch auf dem Campingplatz sind bzw. waren an vielen Stellen kleinere **Folienteiche** angelegt. Auf den Kleingartenbrachen sind diese vollständig zurückgebaut worden. **Swimmingpools** wurden auf einigen Camping-Parzellen sowie auf einigen der aktuell noch genutzten Kleingarten-Parzellen festgestellt.

Das Grundwasser weist laut Umweltatlas im Plangebiet einen Flurabstand von etwa 20-25 m auf. Es handelt sich um einen gespannten Hauptgrundwasserleiter. Die Grundwasserneubildungsrate beläuft sich auf etwa 70-110 mm/a, im nördlichen ist sie höher als im südlichen Plangebiet.

Bewertung

Der ökologische Wert des **Gebertgrabens** wird als sehr gering eingeschätzt. Verbindungsfunktionen für Arten der Gewässer, der Gewässerränder und Böschungen – wie im LaPro dargestellt – erfüllt er nicht, da in seinem westlichen Verlauf keine weiteren offenen Gräben anschließen. Lediglich im östlichen Verlauf ist er in Teilabschnitten unverrohrt. Es ist davon auszugehen, dass die Verrohrung im Bereich unterhalb der Nuthestraße sowie unterhalb der Bahntrasse (Deutsche Bahn, S-Bahn Linie 2) nicht geöffnet werden kann.

Aus den Bewertungen der für den Grundwasserschutz relevanten Bodenfunktionen (Filter-/Pufferfunktion, Nährstoffspeicher-/Schadstoffbindungsvermögen) lässt sich in Kombination mit dem Flurabstand für das Plangebiet eine mittlere bis hohe Bewertung der Grundwassergeschützteit für das Plangebiet ableiten.

Die Grundwasserneubildungsrate wird mit „mittel“ bewertet.

II.2.1.6 Schutzgut Klima und Luft

Bestandsmerkmale

Das Plangebiet setzt sich derzeit aus sehr unterschiedlichen Nutzungsarten zusammen, die jeweils unterschiedliche Effekte auf das Schutzgut haben. Positiv wirken sich v.a. die unbebauten Flächen auf das Lokalklima aus. Grasgeprägte Vegetationsflächen dienen dabei der Kaltluftentstehung, Gehölzbestände tragen zur Frischluftentstehung bzw. zur Luftsäuberung (z.B. Staubfilterung) bei. Bebaute Flächen wiederum haben nur eine geringe Staubbildung und heizen sich insgesamt schneller auf als vegetationsbestandene Flächen.

Insgesamt überwiegt aktuell v.a. im zentralen und südlichen Plangebiet der Anteil unbebauter Flächen. Die vorhandenen Gehölze bilden nur auf kleinen Teilflächen ein eigenes Klima aus.

Bewertung

Aufgrund der vorhandenen Vegetationsstrukturen wird im Umweltatlas einem Großteil des Plangebiets eine hohe Wirksamkeit für Kaltluftentstehung zugeordnet. Eine stadteinwärts gerichtete, überwiegend thermisch induzierte Kaltluftleitbahn mit sehr hoher Bedeutung quert das Plangebiet im nördlichen Bereich. Die angrenzenden Grundstücke werden als klimatisch günstiger Siedlungsraum mit guter Durchlüftung und überwiegend geringer bis keiner bioklimatischen Belastung dargestellt. Gering, in Einzelfällen mäßig belastete Bereiche befinden sich nach Aussagen des Umweltatlas' nordöstlich des Plangebiets entlang der Barnetstraße.

In den „Planungshinweisen Stadtklima 2001“ wird für den Großteil des Plangebiets die höchste Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung festgestellt. Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen sollen demzufolge vermieden und Emissionen reduziert werden. Es wird zudem in den Planungshinweisen eine Vernetzung mit benachbarten Freiflächen empfohlen.

II.2.1.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bestandsmerkmale

Aufgrund des vorhandenen Nutzungsmosaiks ist auch das Orts- und Landschaftsbild in den einzelnen Teilbereichen sehr unterschiedlich ausgeprägt.

Im nördlichen Plangebiet dominieren v.a. Gewerbebetriebe und Einzelhandelsflächen mit hohem Versiegelungsanteil, etwas dichterere Bebauung und überwiegend geringem Grünanteil. Einzelne brach liegende Grundstücke, einige Baumreihen und Einzelbäume lockern das hier in erster Linie baulich geprägte Ortsbild nur wenig auf. Der Campingplatz bietet ein überwiegend heterogenes Bild. Die Parzellen-Nutzer haben jeweils eigene Teilflächengestaltungen vorgenommen. Bebauung ist nur in geringem Umfang und nur eingeschossig vorhanden (Sanitär- und Entsorgungseinrichtungen). Auf den Parzellen stehen nur vereinzelt größere Bäume. Baumgruppen sind vornehmlich in den Randbereichen (v.a. zur Bahntrasse hin und in den höheren Aufschüttungsbereichen) zu finden. Neben der am häufigsten aufgewachsenen Robinie wurden viele Fichten gepflanzt.

Die überwiegend linear strukturierten Baumgruppen grenzen den Campingplatz und den ehemaligen Hundesportplatz von den benachbarten Nutzungen optisch ab. Von den ehemaligen Kleingärten sind bis auf wenige Ausnahmen nach der Beräumung noch Kleingartenbrachen in unterschiedlichen Sukzessionsstadien verblieben. Vereinzelt sind noch Gehölz-Reste vorhanden. Die meisten Sträucher und Hecken wurden bei der Beräumung allerdings gerodet.

Der Straßenraum der Nuthestraße weist keine Grünstrukturen auf. Weder Straßenbäume noch Grünstreifen sind vorhanden.

Zumindest in den „Eingangsbereichen“ der Nuthestraße an der Barnetstraße (nördliches Ende) sowie an der Steinstraße (südliches Ende) sind einfache, öffentliche Grünflächen mit lockerem Baumbestand (südlich v.a. Altbaumbestand) und großflächigem Landschaftsrasen vorhanden.

Bewertung

Die bereits gewerblich genutzten und bebauten Grundstücke besitzen keine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild. Die neu gepflanzten Bäume wirken in diesem Bereich noch nicht sichtverschattend. Es wurden aber wie z.B. beim Markt an der Barnetstraße Baumarten (Gemeine Esche) und Pflanzabstände (ca. 10 m) derart gewählt, dass zusammen mit den Bestandsbäumen an der Straße eine strukturbildende Eingrünung in einigen Jahren entstehen kann.

Die überwiegend zusammenhängende Grünstruktur in den nicht bebauten Flächen (v.a. auf den lang gestreckten und unterschiedlich intensiv genutzten Flächen des alten Campingplatzes) bildet nur in Teilbereichen eine geschlossene Kulisse. In jedem Fall sind die einzeln oder in Gruppen bzw. linear auf den ehemaligen Bahndämmen stehenden Bäume eine auch von außen wahrnehmbare Struktur.

II.2.1.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind laut Denkmalliste/ Denkmalkarte des Landes Berlin (Stand 13.07.2012) keine Denkmalbereiche, Bau-, Garten- oder Bodendenkmale vorhanden.

Auf dem unmittelbar südlich angrenzenden Grundstück (Steinstraße 41) steht das Baudenkmal „Mälzerei der Schlossbrauerei Schöneberg“ aus dem Jahr 1898. Es wird heute zu Lagerzwecken genutzt. Es sind weitere Denkmäler im Umfeld vorhanden.

II.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Die Prognose der Auswirkungen auf die Umwelt erfolgt nach dem Prinzip, dass von einer Planung Wirkungen ausgehen, die Veränderungen der Schutzgüter hervorrufen. Die Wirkfaktoren der Planung und die ihnen zuordenbaren Veränderungen der Schutzgüter werden in der qualitativen Dimension dargestellt. Teilweise ist eine Quantifizierung möglich. In Abhängigkeit von Vorbelastungen, der Empfindlichkeit der Schutzgüter und der Wirkintensität erfolgt eine verbal-argumentative Bewertung (Erheblichkeitseinschätzung) der Auswirkungen.

Bei dieser Einschätzung wird ein prognostizierter Planungszustand mit dem heute vorzufindenden Bestand verglichen.

Im Kapitel II.2.3 wird der planungsrechtliche Eingriff dargestellt. Bei dieser Betrachtung muss auch berücksichtigt werden, welcher Umfang der Bebauung bereits nach geltendem Planungsrecht genehmigungsfähig wäre. Formal relevant ist dieser Abgleich für die Ermittlung des Kompensationserfordernisses und -umfangs. Es soll bereits an dieser Stelle der fachlichen Einschätzung der Auswirkungen auf den Bestand darauf hingewiesen werden, dass im gesamten Geltungsbereich nach geltendem Planungsrecht eine höhere bauliche Dichte und stärkere Überbauung genehmigungsfähig wäre, als es nach der neuen Planung möglich sein wird. Die sich aus dem Vollzug geltenden Planungsrechts ergebenden Auswirkungen auf den Bestand wären aus fachlicher Sicht voraussichtlich für alle Schutzgüter schwerwiegender, als es für die neue Planung prognostiziert werden muss.

II.2.2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Innerhalb des Plangebietes, insbesondere auf der Nuthestraße, wird es zu verstärktem Kfz-Verkehr kommen. Dieser zusätzliche Verkehr entsteht als Ziel- oder Quellverkehr, ist also durch das Plangebiet selbst induziert. Der zusätzliche Ziel- und Quellverkehr ist jedoch nicht so erheblich, dass auf der Nuthestraße künftig mit einer relevanten Straßenverkehrslärmbelastung zu rechnen wäre (siehe auch Kapitel IV.3). Zusätzlicher Durchgangsverkehr in größerem Umfang ist nicht zu erwarten. Die Barnetstraße, in die die Nuthestraße mündet, gehört hinsichtlich der Belastung mit Schall und Luftschadstoffen sowohl im Bestand als auch in der Prognose zu den weniger belasteten Gebieten. Das wird durch die Planung nicht wesentlich verändert.

Die bereits im Bestand von der Bahntrasse ausgehenden Lärmemissionen werden sich nach Ausbau der Strecke noch erhöhen. Wenn keine Schallschutzmaßnahmen vorgesehen würden, würden nach dem Ausbau der Strecke die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete nach der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Verkehrslärmschutzverordnung (tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A)) für einen Streifen von ca. 50 m parallel zur Trasse überschritten.

Im Planfeststellungsverfahren für die Streckenerüchtigung wurden daher aktive Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzwände entlang der Strecke) festgelegt, die eine mögliche Mischnutzung innerhalb des Plangebietes berücksichtigen. Die schalltechnische Untersuchung zum Planfeststellungsverfahren hat ergeben, dass die Grenzwerte der 16. BImSchV sowie die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischnutzung nach Ausbau der Bahntrasse mit Lärmschutzwänden nahezu durchweg eingehalten werden. Mit dem Ausbau der Bahnstrecke wird die Schallbelastung (durch Schienenverkehr) für das Plangebiet auf ein zulässiges Maß reduziert.

Im Bestand werden die Orientierungswerte der DIN 18005 durch den Schienenverkehrslärm der vorhandenen Bahntrasse teilweise überschritten. Die höchsten Immissionswerte werden im nördlichen Bereich des Plangebietes festgestellt. Durch die Planung kommt es insofern zu einem Konflikt für das Schutzgut Mensch, der jedoch durch die im Kapitel II.2.3.1 beschriebenen Maßnahmen des passiven Schallschutzes (insbesondere Orientierung der Wohnungsgrundrisse sowie schalldämmende Lüftungseinrichtungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 17) minimiert werden kann.

Auf der Fläche fand keine öffentliche Erholungsnutzung statt. Die Flächen waren und sind in den unbebauten Bereichen als Camping-Platz bzw. Kleingarten verpachtet und dienen damit der privaten Erholung. In der Planung ist ein Mischgebiet – auf ca. der Hälfte der Fläche mit offener Bebauung – vorgesehen, in dem auch Wohnnutzungen entstehen können. Hier können zukünftig private Gärten einer privaten Erholungsnutzung dienen. Zusätzlich wird neben der bestehenden Grünfläche eine zusätzliche Fläche als Kinderspielplatz festgesetzt.

Der geplante öffentliche Kinderspielplatz im Mischgebiet wird Geräusche durch spielende Kinder zur Folge haben. Die von Spielplatzflächen ausgehenden Schallemissionen gelten jedoch gemäß § 22 Abs. 1a Bundesimmissionsschutzgesetz nicht als schädliche Umwelteinwirkungen. Bei der Beurteilung dieser Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.

Durch die räumlich mögliche Nähe von Wohn- und Gewerbenutzungen im geplanten Mischgebiet sind Lärmbeeinträchtigungen durch Gewerbelärm auf Wohngrundstücken denkbar. Im Mischgebiet sind jedoch nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Ggf. erforderliche Lärmschutz-Maßnahmen für konkrete Vorhaben müssen (aufgrund des Status als Angebotsbaugebiet) auf der Grundlage der TA Lärm im Rahmen der Projektplanung bzw. Baugenehmigung festgelegt werden.

Im Ergebnis der aktuellen Bodenuntersuchungen wurde für einzelne Teilflächen festgestellt, dass v.a. Bodenproben der obersten Schicht nicht alle Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) einhalten. Zum einen handelt es sich hierbei um Vorsorgewerte für Kinderspielflächen und zum anderen um Vorsorgewerte für Wohngebiete.

Zudem wurde nachgewiesen, dass mehrere Bodenproben (wiederum v.a. aus der oberen Bodenschicht bis ca. 30 cm unter Flur) der Zuordnungsklasse Z2 bzw. auch >Z2 nach LAGA (Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall) zuzuordnen sind.

Die Bereiche mit den nachgewiesenen Verunreinigungen sind im Baugenehmigungsverfahren zu sichern. Eine Kennzeichnungspflicht im Bebauungsplan ist nach Aussage der Fachbehörde nicht gegeben.

Die Bodenuntersuchung für die neu geplante Spielplatzfläche in Höhe Gebertgraben ergab, dass sie ohne relevante Belastungen und uneingeschränkt als Kinderspielplatz nutzbar ist.

II.2.2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Es sind keine bedeutenden Lebensräume von **Tieren** betroffen. Aufgrund der Lebensraumstruktur kommen zahlreiche verbreitete Brutvögel vor. Die Flächen werden als Nahrungshabitat von Fledermäusen genutzt. Zauneidechsen wurden nicht nachgewiesen. Dauerhaft geschützte Lebensstätten (v.a. Baumhöhlen und Nistkästen) wurden im Plangebiet zahlreich festgestellt. Baumfällungen können zum Verlust solcher Lebensstätten führen. Daher müssen potenzielle Lebensraumstrukturen auf das Vorkommen von Niststätten oder Quartiersstandorten vor den Eingriffsmaßnahmen (z.B. Baumfällung, Gebäudeabriss) durch einen Fachgutachter untersucht werden, um den Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) vollständig auszuschließen. Bei Bestätigung von geschützten Lebensstätten ist eine Ausnahme oder Befreiung bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

Ein Ersatz von Verlusten geschützter Lebensstätten ist jedoch durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch Montage neuer Nistkästen) nach behördlicher Genehmigung innerhalb des Plangebietes möglich.

Ferner sind artenschutzrechtliche Anforderungen insbesondere hinsichtlich der Bauzeiten zu beachten. Demnach ist die Rodung von Gehölzen im Zeitraum vom 1. März bis 30. September auf Grundlage des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG verboten.

Im Vergleich zum Bestand werden sich die Lebensraumstrukturen verändern. Eine Verschiebung des Artenspektrums (v.a. die Brutvögel betreffend) ist in diesem Zu-

sammenhang zu erwarten. Aufgrund der Lebensraumstrukturen im nahen Umfeld werden diese Auswirkungen nicht als erheblich eingestuft.

Es kann aber zum aktuellen Planungsstand davon ausgegangen werden, dass die bebauten Grundstücke auf absehbare Zeit nicht verändert werden. Dazu gehören mehrere, dicht mit Gehölzen bestandene Flächen, so dass einzelne Bestandteile der gegenwärtigen Lebensraumstruktur erhalten bleiben.

Im Zuge der künftigen Bebauung wird es zu einer Verschiebung in der Biotopzusammensetzung innerhalb des Geltungsbereiches kommen. Der Anteil an ruderal geprägten Freiflächen wird voraussichtlich abnehmen und mehr oder weniger intensiv genutzten Gartenflächen weichen. Es ist die Rodung von zumindest Teilen des Robinien-Birken-Pappel-Gehölzes auf den Aufschüttungsflächen infolge der zu erwartenden Erdarbeiten (Geländeangleichungen) anzunehmen. In Abhängigkeit von der zukünftig tatsächlichen Nutzung sind v.a. Scherrasen, Schnitthecken, Solitärbaumpflanzungen und in Wohngärten ggf. auch gärtnerisch aufwendiger gestaltete Freiräume zu erwarten. Das Maximum künftig zulässiger Bodenversiegelung sowie ein Mindestmaß an Pflanzungen werden in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans gesichert.

Unter anderem werden Gehölzpflanzungen auf allen Grundstücken festgesetzt. Auf einem großen Teil der Fläche (MI 4) wird die Bebaubarkeit mit einer GRZ von 0,2 festgesetzt, was trotz einer Überschreitungsregelung bis 0,4 für Nebenanlagen eine aufgelockerte Bebauung sichert. Der Rest dieser Grundstücksfläche (60 %) ist als Garten anzulegen.

Ein überwiegend vier Meter breiter Geländestreifen entlang der Bahn soll mit einer dichten Gehölzreihe bepflanzt werden, um die Bahntrasse optisch vom Baugebiet abzuschirmen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 10). Dabei sollen Gehölz-Strukturen aufgebaut werden, wie sie derzeit im Gelände verbreitet sind: Baumpflanzungen mit lockerer Strauchunterpflanzung.

Für die Gehölzpflanzungen wird eine Artenliste empfohlen, die sowohl einheimische Arten als auch Bienennähr- und Vogelnistgehölze enthält (vgl. textlicher Hinweis auf B-Planzeichnung).

Die Bebauung wird voraussichtlich sukzessive erfolgen, so dass überwiegend nur einzelne Grundstücke gleichzeitig von Baumaßnahmen betroffen sein werden.

Weiterhin sind artenschutzrechtliche Anforderungen insbesondere hinsichtlich der Bauzeiten zu beachten.

Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass mit Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen die Auswirkungen für Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt nicht erheblich sein werden.

II.2.2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden liegen vor, wenn das Bodengefüge und die Bodenfunktionen nachhaltig verändert werden. Dies ergibt sich vor allem durch die Überbauung und Versiegelung von Flächen. Die Versiegelung stellt einen der stärksten möglichen Eingriffe dar, weil diese Flächen dann kaum eine Bodenfunktion mehr besitzen.

Für einige Teilbereiche wird mit der Planung eine Bestandssicherung verfolgt. Veränderungen, die zu einem veränderten Versiegelungsumfang führen, sind in diesen Bereichen nicht zu erwarten. Der Versiegelungsgrad in den Bereichen mit vorhandener Gewerbenutzung ist bereits überwiegend hoch. Zusätzliche Neuversiegelungen sind hier nicht oder nur in geringem Maß zu erwarten bzw. werden nicht mehr zulässig sein, d.h. die Auswirkungen der Planungsumsetzungen sind in diesen Teilbereichen gering.

Auf den vorhandenen Wohngrundstücken werden nach neuem wie auch nach bereits geltendem Planungsrecht mehr Versiegelungen zulässig sein (vgl. hierzu Kap. II.2.3.2). Da sich aber der größte Teil dieser Grundstücke in Privateigentum befindet und von den Eigentümern bewohnt wird, sind schnelle bauliche Nachverdichtungen nicht zu erwarten. Auch hier werden die absehbaren Auswirkungen als gering eingestuft.

Im Campingplatzbereich und auch im Bereich der ehemaligen Kleingärten und der Hundeschule ist der Versiegelungsgrad aktuell – bis auf wenige kleinflächige Ausnahmen – gering. Hier sind künftig die größten und zudem auch erhebliche Veränderungen zu erwarten.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind bereits zum größten Teil versiegelt, im Zuge der Neubebauung im Plangebiet ist jedoch der Ausbau der Nuthestraße vorgesehen, der zu weiteren Versiegelungen bisheriger Gartenflächen führen wird. Die Neuversiegelung wird auch in diesen Teilflächen grundsätzlich als erhebliche Beeinträchtigung gewertet.

In der Gesamtbetrachtung ist zu berücksichtigen, dass alle Bodenflächen durch Nutzung geprägt sind bzw. aus Aufschüttungen bestehen, die bei den ehemaligen Bahndämmen mehrere Meter Mächtigkeit aufweisen. Die Neuversiegelung bereits beeinträchtigter, stark veränderter oder vollständig anthropogen überformter Bodenflächen kommt dem Gebot der Eingriffsminderung nach und stellt eine geringere Beeinträchtigung dar als die Versiegelung natürlicher Böden.

II.2.2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Gewässer sind mit Ausnahme des Gebertgrabens nicht von der Planung betroffen.

Der Graben ist im Bereich der Grundstücke Nuthestraße 27 und 28-29 vollständig verrohrt und liegt teilweise unter einer Dammaufschüttung von bis zu 4 m. Eine Überbauung mit Hauptanlagen wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens in einer Trassenbreite von 13,4 m ausgeschlossen. Die Situation in dieser Trasse wird sich in baulicher Hinsicht nicht verändern. Ggf. sind Bodenregulierungen (also z.B. Abtrag der Aufschüttungen) erforderlich. Auf den verrohrten Graben hat dieses keine Auswirkungen.

Grundsätzlich ist gemäß den Bestimmungen des Berliner Wassergesetzes das Niederschlagswasser zu versickern. Der Bebauungsplan sieht ausreichend niedrige Nutzungsmaße vor, die ein Versickern des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken erlauben. Deshalb hat die Planung allenfalls geringfügige Auswirkungen auf das lokale Bodenwasser (Grund-/Schichtenwasser) durch verzögerte bzw. eingeschränkte Niederschlagswasserversickerung.

Die Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern wirkt sich durch den Rückhalt von Niederschlagswasser positiv auf das Schutzgut Wasser aus.

II.2.2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft

Die Planung ermöglicht künftig die Überbauung klimarelevanter Freiflächen und damit die Beeinträchtigung von Kaltluftentstehungsflächen durch Bebauung und Nutzungsintensivierung. Die Veränderungen werden jedoch in großräumiger Betrachtung als gering eingeschätzt.

Die Sicherung der kleinräumigen Klimaverhältnisse ist durch entsprechende Berücksichtigung der Planungshinweise Stadtklima im Zuge der konkreten Bauplanung möglich (z.B. durch entsprechende Baukörperausrichtung, Erhalt und Neuanlage zusammenhängender Gehölzflächen).

Die Gebäudehöhen orientieren sich am Bestand und der Umgebung und sind auf eine 2-Geschossigkeit begrenzt. Es sind keine höheren Bauwerke, die ein Strömungshindernis darstellen könnten, genehmigungsfähig.

Die Begrünung von Flachdächern bewirkt eine geringere Aufheizung von Dachteilflächen und dient (im Gegensatz zu voll eingedeckten Dächern) als Staubsenke und somit auch der Luftfilterung. Im Bebauungsplan wird durch eine textliche Festsetzung diese Maßnahme bei Dachausbildungen von weniger als 15° vorgesehen.

Auf den Grundstücken werden umfangreiche Baumpflanzungen festgesetzt, die durch ihre staubfilternde Wirkung und die Frischluftentstehung klimatische Relevanz besitzen.

In Kapitel II.2.3 wird dargestellt, dass bereits derzeit eine höhere bauliche Dichte möglich wäre, diese aber durch die neuen Festsetzungen in Teilbereichen reduziert wird. Dadurch können auch klimarelevante Freiflächen neu entstehen.

II.2.2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Durch die Bebauung bislang nur kleingärtnerisch bzw. als Campingplatz genutzter Teilbereiche wird es zum Verlust vorhandener Einzelbäume (auch Altbäume) und Baumgruppen kommen.

Das Orts- und Landschaftsbild wird v.a. im zentralen und südlichen Geltungsbereich verändert. Neue Gebäude werden errichtet, Bäume hierfür und für damit verbundene anderweitige Nutzungen der Freiflächen gefällt.

Auf allen Baugrundstücken sind Baumpflanzungen festgesetzt. Gleichzeitig müssen für die zu fällenden Bäume Ersatzpflanzungen nach Berliner Baumschutzverordnung durchgeführt werden. Außerdem wird in einem Streifen parallel zur Bahntrasse eine Gehölzpflanzung festgesetzt, die insbesondere aus hoch wachsenden Bäumen besteht. Die Bäume sollen eine geschlossene Grünstruktur bilden und die Bahntrasse abschirmen. So werden innerhalb des Plangebietes locker mit Einzelbäumen bestandene Freiflächen und eine weitgehend geschlossene, auch von der Nuthestraße aus wahrnehmbare Gehölzreihe entstehen.

Für einige Teilbereiche (v.a. im nördlichen Geltungsbereich) werden kurz- und mittelfristig keine Veränderungen angenommen, da hier Nutzungen bestehen, die voraussichtlich in gleicher Form fortgeführt werden.

Die Begrünung von Flachdächern wirkt sich positiv auf das Landschaftsbild aus.

Durch die geplante Neuausweisung eines Mischgebietes können, entgegen der bisherigen Ausweisung als beschränktes Arbeitsgebiet, gebietsverträgliche Nutzungen entstehen, die dem Ortsbild der angrenzenden Nutzungen (Wohnen) eher entsprechen.

II.2.2.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind von der vorliegenden Planung nicht unmittelbar betroffen. Auf die südlich des Geltungsbereichs vorhandene, als Baudenkmal geschützte Mälzerei ist bei der künftigen Bebauung im Plangebiet ausreichend Rücksicht zu nehmen, so dass die Wirkung des Denkmals nicht beeinträchtigt wird und keine Bauschäden am Denkmal entstehen.

Die südliche Geltungsbereichsgrenze weist einen ausreichenden Abstand (30 m) zum Gebäude der Alten Mälzerei auf. Die Bauhöhe ist auf 2 Geschosse begrenzt. Die Mälzerei ist 4-geschossig mit einem zusätzlichen Dachgeschoss. Eine Beeinträchtigung kann daher aus den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht abgeleitet werden.

Das Auffinden potenzieller Bodendenkmale wird in Anbetracht der zu ehemaligen Eisenbahnzwecken vorgenommenen großflächigen Bodenaufschüttungen als unwahrscheinlich angesehen.

II.2.3 Eingriffs-Ausgleichsbewertung

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die „Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (...) in der Abwägung zu berücksichtigen.“ Damit wird auf die Eingriffsregelung nach § 14ff BNatSchG verwiesen. Demnach ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Vor der Abwägung, ob ein Eingriff ausgeglichen werden kann bzw. muss, ist eine Entscheidung darüber zu treffen, ob der Eingriff überhaupt kompensationspflichtig ist und ob er vermieden oder gemindert werden kann.

II.2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen

Grundsätzlich ist es sinnvoll, den Bedarf an Bauflächen auf einer bereits vorge nutzten Fläche und in verkehrstechnisch sowie planungsrechtlich erschlossenen Be-

reichen zu decken. Damit kann durch Reaktivierung einer Brache eine Nutzung weniger beeinträchtigter Flächen vermieden werden.

Die Fläche des Plangebietes ist nahezu flächendeckend genutzt gewesen und gut erschlossen. Gleiches gilt für das unmittelbare Umfeld.

Zur Abwendung der Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG und nach § 39 BNatSchG sollten Abriss-, Fäll- und Räumungsarbeiten außerhalb der Fortpflanzungsperiode (März bis September) erfolgen.

Gemäß DIN 18915 und RAS-LP 2 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Teil Landschaftspflege, Abschnitt 2: Landschaftspflegerische Ausführung) und RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) sind natürlich gewachsene (autochthone) Böden im Zuge der Entnahme und Ausformung von Böschungen, Mulden und Rasenflächen schichtgerecht und sachgemäß zu behandeln, zu lagern, wieder einzubauen und zu lockern. Diese Maßnahme ist allenfalls kleinflächig und für tiefere Bodenschichten relevant, da innerhalb des Baugebietes die autochthonen Böden nahezu flächendeckend überschüttet, umgelagert oder versiegelt wurden.

Der Gehölz-Bestand und die gesamte Grünstruktur haben sich für Bahn- bzw. Gartenbrachen in typischer Weise entwickelt. Der Bestand ist überwiegend aus einer spontanen Begrünung entstanden und aus Robinien aufgebaut. Die Bäume stehen einzeln, in Gruppen (entsprechend der Bahnböschungen oft auch linear) und flächig zusammen. Sie stellen ein wahrnehmbares Kulissenelement dar. Die Bäume sind teilweise durch Strauchbewuchs, der aus der Nahperspektive einen geschlossenen Gehölzeindruck vermittelt, unterwachsen. Die Baumkulisse ist ein wesentliches Merkmal des Plangebietes. Die Gehölze stellen außerdem Lebensräume für Tiere, insbesondere Brutvögel dar.

Zunächst ist davon auszugehen, dass sich auf den bereits bebauten Grundstücken in absehbarer Zeit keine wesentlichen Veränderungen ergeben, sowohl hinsichtlich der Bebauung als auch hinsichtlich des Gehölzbestandes. Dann ist aufgrund der Größe des Gebietes außerdem davon auszugehen, dass die Entwicklung bzw. Bebauung in Phasen und nicht in einem Zug erfolgen wird.

Um die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Lebensräume für Tiere zu reduzieren, werden Gehölzpflanzungen festgesetzt, die gleichzeitig als Ersatzpflanzung für die nach Baumschutzverordnung Berlin zu fällenden Bäume angerechnet werden sollen (vgl. Kap. II.2.3.2). Als rahmende Gehölzpflanzung wird entlang der gesamten westlichen Geltungsbereichsgrenze auch zur optischen Abschirmung der Bahntrasse eine neue geschlossene Gehölzkulisse mit Großbäumen aufgebaut, die gleichzeitig von Sträuchern unterpflanzt wird (vgl. textliche Festsetzung Nr. 10). Diese Gehölzpflanzung erfolgt auf den anliegenden privaten Grundstücken und wird im Zuge der Neubebauung vorgenommen.

Die Pflanzungen werden vorwiegend mit heimischen Arten vorgenommen. Es sollen aber auch Vogelnist- und Nährgehölze sowie Bienennährgehölze Verwendung finden, wenn sie nicht heimisch sind.

Zusätzlich wird auf allen Grundstücken eine Mindestbepflanzung mit Bäumen festgesetzt.

Zur Vermeidung bzw. Minderung negativer Umweltauswirkungen sind im Bebauungsplan zudem folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Festsetzung maximal zulässiger Versiegelungsgrade (Effekte auf: Boden, Wasser, Vegetation);
- Gehölzpflanzungen zur Reduzierung der Beeinträchtigung der Auswirkungen auf die Struktur des Gebietes (Effekte für Landschaftsbild, Tiere und Klima);
- Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern (Effekte für Wasser, Klima, Tiere, Landschaftsbild)
- Festsetzung der Ausrichtung von Aufenthaltsräumen von Wohnungen zur Bildung lärmoptimierter Wohnungsgrundrisse; falls dies nicht möglich ist, Verpflichtung zum Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen (Effekte für das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit). Ergänzend ist eine Schalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden bei heute üblichen Bauweisen (u.a. aufgrund der Anforderungen der Energieeinsparverordnung) nach Einschätzung von Fachgutachtern auch ohne gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan in ausreichendem Maß (d.h. im vorliegenden Fall bis zu einem notwendigen Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ von 35 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen bei Außenlärmpegeln, die maximal dem Lärmpegelbereich III der DIN 4109 entsprechen) gewährleistet.

Maßnahmen, um eventuelle Immissionskonflikte durch das im Mischgebiet zulässige Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu minimieren, können erst im tatsächlichen Bedarfsfall auf der Ebene der Projektplanung bzw. des Bauantrags festgelegt werden und nicht auf der Ebene der Bauleitplanung mit „Angebots-Status“. Als Grundlage für die Lärmschutzplanung dient dann die TA Lärm für die gewerbliche Nutzung (Gewerbebetriebe nach Baunutzungsverordnung, die das Wohnen nicht wesentlich stören).

II.2.3.2 Eingriffsermittlung

Planungsrechtliche Eingriffsermittlung

Für die planungsrechtliche Eingriffsermittlung wird das derzeit geltende Planungsrecht mit dem geplanten verglichen. Ein planungsrechtlicher Eingriff ist dann festzustellen, wenn künftig das Maß der Nutzung samt zulässiger Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO höher ist als derzeit zulässig bzw. wenn die Nutzungsintensität gegenüber dem geltenden Planungsrecht steigt.

Darum soll im Folgenden zunächst das bestehende Planungsrecht dargestellt werden.

Der Baunutzungsplan für Berlin in der Fassung vom 28. Dezember 1960 in Verbindung mit den planungsrechtlichen Vorschriften der BauO Berlin in der Fassung von 1958 gilt für das Plangebiet als qualifizierter Bebauungsplan fort und stellt das geltende Planungsrecht für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet dar.

Die jetzt zu überplanenden Grundstücke sind im Baunutzungsplan als beschränktes Arbeitsgebiet der Baustufe II/2 ausgewiesen.

Neben den Regulierungen für die Art der baulichen Nutzung bedeutet das für das Maß der baulichen Nutzung folgende Zulässigkeit:

- 2 Vollgeschosse,
- GRZ (bebaubare Fläche) 0,2,
- GFZ (Geschossflächenzahl) 0,4,
- Baumassenzahl 1,6.

Der Baunutzungsplan von 1960 ist durch den Bebauungsplan XIII-A vom 9. Juli 1971 auf die Baunutzungsverordnung von 1968 umgestellt worden. Es ist deshalb die BauNVO von 1968 anzuwenden. Nebenanlagen bleiben nach § 21a Abs. 3 BauNVO 1968 bei der Berechnung der Baumasse unberücksichtigt. Eine Beschränkung für Nebenanlagen gilt im beschränkten Arbeitsgebiet des Baunutzungsplans nicht, was durch die aktuelle Genehmigungspraxis (bis zu 80 % bebaubar) bestätigt wird. Da es innerhalb des Geltungsbereichs im Baunutzungsplan keine Differenzierung gibt, gilt diese Einschätzung für das gesamte Gebiet.

So gilt folgender Grundsatz: Wenn für das Planungsgebiet bereits Baurecht besteht, ist bei der Kompensationsermittlung nicht auf den Bestand, sondern auf das zulässige Maß des bestehenden Baurechts abzuheben. Nur die Differenz zwischen dem bestehenden und dem darüber hinausgehenden, neu zu schaffenden Planungsrecht ist auszugleichen. Der Bestand ist in diesem Fall insoweit in die Betrachtung einzubeziehen, als die Vermeidung von Beeinträchtigungen geprüft werden müssen (vgl. Kap. 2.5.1).

Das **bestehende Planungsrecht** lässt eine Bebauung des gesamten Geltungsbereichs ohne Einschränkung hinsichtlich der Versiegelung durch Nebenanlagen und Stellplätze zu.

Als Art der baulichen Nutzung wird nach **neuem Baurecht** ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. In den stärker verdichteten, gewerblich genutzten Bereichen des Mischgebietes wird eine GRZ von 0,4 und in den stärker für Wohnzwecke vorgesehen, aufgelockerten Bereichen eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Hinzu kommt für einen Teil der Mischgebiete eine differenzierte Überschreitungsregelung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO. Die Mischgebiete mit der GRZ 0,4 (MI 1 bis MI 3) erhalten die Möglichkeit der Überbauung bis 80 %, was auf den bereits bebauten Grundstücken überwiegend schon den Bestand darstellt. Für das Mischgebiet MI 4 ist zukünftig eine eher aufgelockerte Bebauung vorgesehen. Durch eine zusätzliche textliche Festsetzung ist hier zukünftig eine Überschreitung der GRZ durch Grundflächen von Anlagen im Sinne § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,4 möglich, was einem maximalen Versiegelungsgrad von insgesamt 40 % der Baufläche entspricht. Im Mischgebiet MI 5 darf die festgesetzte GRZ von 0,4 gemäß § 19 Abs. 4 um bis zu 50 % überschritten werden, so dass der künftig maximal zulässige Versiegelungsgrad insgesamt 60 % des Teilgebiets betragen darf. Da bisher eine Bebauung von bis zu ca. 80 % genehmigungsfähig gewesen wäre, wird die mögliche Bebauung planungsrechtlich reduziert. Eine eingriffsrelevante Erhöhung des Bebauungsumfangs in der Fläche kann somit ausgeschlossen werden.

Die Geschossigkeit (II) wird ebenfalls nicht verändert, die Gebäudehöhen bleiben damit gegenüber dem bisherigen Planungsrecht gleich. Eine Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes aufgrund der Gebäudehöhen ist damit nicht zu erwarten.

Es findet planungsrechtlich kein Eingriff statt. Eine Kompensationspflicht entsteht daher aus der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nicht.

Baumschutzverordnung Berlin

Die Fällung nach BaumSchVO geschützter Bestandsbäume ist genehmigungs- und kompensationspflichtig. Die dafür erforderliche Fällgenehmigung ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens im Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg zu beantragen.

In Vorbereitung des Bebauungsplans wurde ein Baumkataster erarbeitet.

Bei der Planung handelt es sich um eine **Angebotsplanung**. Konkrete Vorhaben werden nicht unmittelbar vorbereitet. Fast die gesamten Grundstücksflächen der Baugrundstücke werden deshalb als überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen (flächenmäßige Ausweisung). In der Worst-Case-Annahme wäre davon auszugehen, dass der Baumbestand vollständig entfernt werden würde. Auf Grundstücken, auf denen eine Bebauung inklusive der Nebenanlagen bis zu 80 % möglich sein wird (MI 1, 2 und 3), ist dieser Fall wahrscheinlich. Für das Baugebiet MI 4, in dem die Versiegelung auf maximal 40 % reduziert wird sowie für das Baugebiet MI 5, in dem künftig höchstens 60 % versiegelt werden dürfen (ebenfalls inklusive der Nebenanlagen, im Vergleich zum bestehenden Baurecht wäre eine Versiegelung bis 80 % möglich), ist eine vollständige Beräumung sehr unwahrscheinlich und auch nicht erforderlich.

Weiterhin ist anzunehmen, dass die bereits bebauten Grundstücke in absehbarer Zeit nicht verändert werden. Diese Annahme wird als realistisch in die weitere Betrachtung eingestellt.

In das Baumkataster wurden insgesamt fast 680 Bäume aufgenommen. Hierin sind auch untermaßige (also nicht nach BaumSchVO geschützte, aber dennoch in der Vermessergrundlage dargestellte) Bäume, Bäume im Umgriff oder Bäume auf bereits bebauten Grundstücken enthalten. Der Baumbestand ist innerhalb des Plangebietes zudem sehr heterogen verteilt. Die Bestände entlang der Bahn und in den Böschungen stehen besonders dicht. Aus der Größe des Plangebietes und der Stückzahl der Bäume ergäbe sich eine rechnerische Dichte von einem Baum je 200 m². Bei einer solchen Dichte wären die Grundstücke nicht sinnvoll bebaubar. Das nach aktuellem Planungsrecht mögliche Maß der Bebauung wäre nicht umsetzbar. Es muss also unter diesen Rahmenbedingungen davon ausgegangen werden, dass bei einer kompletten Fällung aller Bäume ein kompletter Ersatz innerhalb des Plangebietes voraussichtlich nicht möglich sein wird.

Nach Abzug der untermaßigen Bäume, der Bäume im Umgriff und der Bäume auf Bestandsgrundstücken beträgt die Größenordnung der potenziell und unter Worst-Case-Annahmen zu fällenden Bäume ca. 440 Stück. Hierunter befindet sich ein Anteil Bäume, die aufgrund ihrer Schadeinstufung und schlechten Vitalität nicht gemäß BaumSchVO Berlin ersetzt werden müssen. Einer Auswertung des Baumkatasters ist zu entnehmen, dass der Bestand insgesamt eine recht gute Vitalität aufweist. Besonders bei Robinien und Birken zeigen sich aber Einschränkungen der Vitalität, wenn sie im Dichtstand stehen. Davon betroffen sind ca. 30 Bäume, die nach den Regelungen der Baumschutzverordnung Berlin nicht ersetzt werden müssten. Relevant ist damit eine Stückzahl von ca. 410 im Worst-Case-Fall zu fällenden Bäumen.

Diese Ermittlung kann die Einzelfall- bzw. Einzelbaumbetrachtung auf der konkreten Ebene nicht ersetzen, vielmehr sollten nur Größenordnungen ermittelt werden.

Die Beantragung der Fällung erfolgt im Bauantragsverfahren. Dieses kann für ein Vorhaben bzw. eine größere Fläche, aber auch einzelgrundstücksbezogen erfolgen.

II.2.3.3 Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz der nachteiligen Auswirkungen

Es wurde festgestellt, dass aufgrund der im Vergleich zum bestehenden Baurecht reduzierten Bebaubarkeit keine naturschutzrechtliche Kompensation erfolgen muss, die sich aus der Eingriffsregelung ergibt.

Relevant bleiben unabhängig von der Eingriffsregelung die Anforderungen, die sich aus der Baumschutzverordnung Berlin und dem Artenschutzrecht nach § 44 BNatSchG ergeben. Die artenschutzrechtliche Betrachtung einschließlich möglicher Maßnahmen erfolgt in Kap. II.2.4.

Es wurde bereits dargestellt, dass eine abschließende Betrachtung der erforderlichen Maßnahmen, die sich aus den Regelungen der Baumschutzverordnung Berlin ergeben, auf Ebene des Bebauungsplanes nicht möglich ist. Dennoch soll eine Betrachtung erfolgen, ob und wie der Ersatz von Bäumen innerhalb des Geltungsbereichs grundsätzlich organisiert werden kann.

Es wurde dargestellt, dass unter Abzug derjenigen Bereiche, in denen sich aufgrund der Bestandsnutzungen und -bebauung voraussichtlich keine Veränderungen ergeben, in einer Worst-Case-Annahme (d.h. vollflächige Beräumung der Baugebiete) eine Anzahl von bis zu 410 nach Baumschutzverordnung geschützten Bäumen gefällt werden könnte. Die Einschränkungen bei den Annahmen, die sich auf der Planungsebene des Bebauungsplans ergeben, wurden dargestellt. Bei der Ermittlung der Ersatzpflanzungen muss die Baumart berücksichtigt werden. Tatsächlich sind von Fällungen überwiegend Robinien und Birken betroffen, die der Größenklasse unter 120 cm unterfallen und damit im Verhältnis 1 : 1 ersetzt werden müssen. Allerdings gibt es auch stärkere Bäume, die in einem Ersatzverhältnis von bis zu 1 : 3 stehen. Die Ermittlung der erforderlichen Ersatzbäume kann auf dieser Ebene ohne Vorhabenbezug nicht weiter sinnvoll vertieft werden.

Dem gegenüber stehen zwei Festsetzungen für die Baugebiete, wonach entlang der Bahntrasse eine dichte Gehölzreihe mit Bäumen als Pflanzstreifen und Einzelbaumpflanzungen auf den Grundstücken erfolgen. Da in der Worst-Case-Annahme alle Bäume gefällt würden, könnten auch keine Bestandsbäume angerechnet werden. Es müsste also komplett neu gepflanzt werden.

Im Folgenden soll eine Ermittlung der unter realistischen Annahmen möglichen Neupflanzungen dem Grunde nach erfolgen.

Die Länge des Pflanzstreifens beträgt ca. 1.100 m. In diesem Streifen werden in einem Abstand von ca. 10 bis 12 m großkronige Laubbäume gepflanzt. Rechnerisch ergibt sich daraus eine Anzahl von bis zu 110 Stück. Der Streifen soll mindestens zur Hälfte mit Sträuchern unterpflanzt werden. Das ergibt bei einer Breite von beinahe durchgehend 4 m eine neue hochwertige Gehölzfläche von ca. 2.000 m². Die Umsetzung kann mit dem Fortschritt der Bebauung erfolgen.

Zusätzlich wird auf allen Grundstücken eine Mindestbepflanzung mit Bäumen festgesetzt. Auch hier ist zu berücksichtigen, dass auf den bereits bebauten Grundstücken in absehbarer Zeit keine Änderungen zu erwarten sind. Unter Berücksichtigung

dieser Bereiche müssten allein auf den neu zu bebauenden Grundstücken nach den Baumfestsetzungen rechnerisch ungefähr 295 neue Bäume gepflanzt werden.

Da man den Grundstückseigentümern die Möglichkeit geben muss, beide Festsetzungen zu verrechnen, um Doppelbelastungen für die Einzelgrundstücke zu vermeiden, erhöht sich durch die Pflanzung einer Baumreihe parallel zur Bahn die Zahl der Neupflanzungen nicht.

Aus diesen Ermittlungen ergibt sich aus den beiden Festsetzung eine Stückzahl von ca. 295 neu nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zu pflanzenden Bäumen, bezogen auf alle voraussichtlichen Änderungsflächen innerhalb des gesamten Bebauungsplangebietes und ohne die vertiefende Einzelfallbetrachtung.

Daraus ergibt sich ein rechnerisches Defizit von ca. 115 Bäumen. Man kann nach gegenwärtigem Kenntnisstand und unter realistischen Annahmen davon ausgehen, dass ein Ersatz der nach Baumschutzverordnung Berlin zu fällenden Bäume voraussichtlich nicht vollständig durch die Baumfestsetzungen des Bebauungsplans abgedeckt werden kann, wenn tatsächlich eine komplette Beräumung des Geländes erfolgt. Diese Feststellung ist, wie weiter oben dargestellt, insbesondere auf die relativ große Zahl an Bestands-Bäumen bezogen auf das gesamte Plangebiet zurückzuführen.

Soweit der Ausgleich für Baumfällungen nicht durch Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken erfolgen kann, muss der Grundstückseigentümer eine Ausgleichsabgabe entrichten. Über die Art der Kompensation wird im Rahmen des Fällantrages entschieden.

II.2.4 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Unabhängig von der Eingriffsbetrachtung nach § 15 BNatSchG ist das Artenschutzrecht gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 4 BNatSchG für besonders geschützte Pflanzen, Tiere und ihre Lebensstätten zu beachten.

Durch den Fachgutachter Herrn J. Scharon wurde eine faunistische Untersuchung des Planungsgebietes bezüglich des Vorkommens geschützter Arten und ganzjährig geschützter Lebensstätten erarbeitet.

Folgende Artengruppen wurden untersucht:

- Fledermäuse
- Brutvögel
- Reptilien: Zauneidechse
- Erfassung weiterer streng geschützter Arten (nur bei Vorkommen, insbesondere xylobionte Käferarten und Amphibien), zudem
- ganzjährig geschützte Lebensstätten

Ergebnis dieser Untersuchung war der Nachweis von insgesamt 32 Vogelarten, von denen für 30 Arten ein sicheres Brüten im Plangebiet festgestellt wurde. Für die Arten Turmfalke und Grünspecht wurden Niststätten auf angrenzenden Grundstücken ausgemacht. Es wurde keine Art der Roten Liste der Brutvögel Berlins, keine Art des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie sowie keine streng geschützte Art brütend nachgewiesen.

Über mehrere Jahre hinweg genutzte Niststätten der Höhlen- und Nischenbrüter zählen zu den ganzjährig geschützten Lebensstätten. Niststätten der Freibrüter sind dann geschützt, wenn sich darin Eier oder Jungvögel bis zum Ausfliegen befinden. Auf die Abwendung der Verbote des § 44 BNatSchG ist im Zuge der Abriss- und Baumaßnahmen zu achten. Hierfür sind potenzielle Lebensraumstrukturen vor den Eingriffsmaßnahmen durch einen Fachgutachter zu überprüfen und im Fall einer Bestätigung eine behördliche Ausnahme oder Befreiung zu beantragen. In Abhängigkeit von der jeweils betroffenen Tierart ist für einen Antrag auf Befreiung oder Ausnahme die untere oder die oberste Naturschutzbehörde zuständig.

Im Plangebiet wurde zudem das Vorkommen von drei Fledermausarten nachgewiesen. Alle drei Arten jagen im bzw. über dem Plangebiet, konkrete Quartiere konnten jedoch nicht ausfindig gemacht werden. Diese werden auf den angrenzenden Wohngrundstücken vermutet. Grundsätzlich wären Baumquartiere des Abendseglers sowie Einzel- oder Männchen-Quartiere der Zwergfledermaus im älteren Robinienbestand des Plangebiets denkbar. Fledermäuse gehören zu den streng geschützten Arten und zu den Arten des Anhangs IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie. Die drei festgestellten Arten sind zudem in der Roten Liste Berlins vermerkt.

Hinweise oder Funde, die auf ein Vorkommen der Zauneidechse hindeuten, die nach FFH-Richtlinie zu den streng geschützten Tierarten gehört, konnten nicht erbracht werden. Teilflächen im Süden des Plangebiets sind jedoch strukturell grundsätzlich als Lebensraum der Zauneidechse geeignet. Es werden die geringe Flächengröße sowie v.a. die herrschenden hohen Störimpulse (z.B. Nutzung als Hundeauslaufgebiet, Beeinträchtigung des Lebensraums durch natürliche Fressfeinde (Predationsdruck), durch v.a. Katzen und auf dem Nachbargrundstück ansässige Turmfalken) als Ursachen für das Fehlen von Zauneidechsen angenommen.

Schutzmaßnahmen

Zur Abwendung der Verbotstatbestände muss die Beseitigung der Vegetation außerhalb der Brutzeit der Vögel (Oktober bis Februar) erfolgen. Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Gebüsch und Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September zu entfernen. Zudem sollten Abriss- und Rodungsarbeiten außerhalb der Fortpflanzungs- und Überwinterungszeit der nachgewiesenen Fledermausarten erfolgen, d.h. zwischen Ende September und Anfang November.

Der zu fällende Gehölz- und Gebäudebestand ist kurz vor Entfernung durch einen Fachgutachter auf geschützte Lebensstätten zu untersuchen.

Als Kompensationsmaßnahme für den Verlust von Lebensräumen und -stätten können in die geplanten Gebäude Nistplätze integriert bzw. an den verbleibenden Bestandsbäumen Nistkästen angebracht werden.

Es wird davon ausgegangen, dass die Umnutzung bzw. Bebauung schrittweise auf neu parzellierten Einzelgrundstücken erfolgt, so dass stets ausreichend störimpulsarme Rückzugsareale und Ersatzniststätten gegeben sind.

Durch diese Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen lässt sich erreichen, dass Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht eintreten.

Im Vergleich zum Bestand werden sich die Lebensraumstrukturen verändern. Eine Verschiebung des Artenspektrums (v.a. die Brutvögel betreffend) ist in diesem Zu-

sammenhang zu erwarten. Aufgrund der Lebensraumstrukturen im nahen Umfeld werden diese Auswirkungen nicht als erheblich eingestuft.

II.2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der vorliegende Bebauungsplan wird als Angebotsbepauungsplan aufgestellt, der als wesentliches Planungsziel die Änderung der Nutzungsart (von eingeschränktes Arbeitsgebiet gemäß Baunutzungsplan in Mischgebiet gemäß BauNVO 1990) zum Gegenstand hat. Er soll kein bestimmtes Projekt ermöglichen, für das Standortalternativen geprüft werden könnten.

Eine Planungsalternative bestünde theoretisch in der Reduzierung der überbaubaren Grundstücksflächen im Westen des Plangebiets, wie von mehreren Bürger/innen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gefordert. Da es sich jedoch um Privatgrundstücke handelt, die nach geltendem Planungsrecht bereits Baugrundstücke sind, würde dies einen erheblichen Eingriff in das Privateigentum bedeuten. Dem Land Berlin stehen zudem keine Finanzmittel für einen Ankauf von Grundstücksflächen für die Anlage eines öffentlichen Grünzuges zur Verfügung. Die genannte Planungsalternative wurde aus diesen Gründen verworfen.

II.3 Zusätzliche Angaben

II.3.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf weiteren Untersuchungsbedarf

Eine wichtige Grundlage der Bestandsaufnahme waren u. a. der FIS-Broker (Fachübergreifendes Informationssystem der Berliner Senatsverwaltung) bzw. der Digitale Umweltatlas Berlin. Beide stellen wichtige Informationen zu den behandelten Schutzgütern bereit. Weitere wichtige Aussagen zu Entwicklungszielen trifft v.a. das Berliner Landschaftsprogramm (LaPro).

Darüber hinaus wurden separate Fachgutachten zu den Themen Boden/Altlasten und Artenschutz erarbeitet. Durchgeführte Untersuchungen z.B. das Lärmgutachten im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für die Bahn wurden berücksichtigt, wenn sie für das Bebauungsplanverfahren relevant sind.

Auf dem Gelände wurden im Rahmen der Bearbeitung des landschaftsplanerischen Fachbeitrages flächendeckend die Biotoptypen kartiert und die gemäß Baumschutzverordnung geschützten Bäume in einem Kataster erfasst.

Mit Ausnahme der im Abschnitt II.2.1.3.3 erläuterten Einschränkungen (nur skizzenhafte Aufnahme des Einzelbaumbestandes auf den nicht zugänglichen Privatgrundstücken) traten bei der Erhebung der Grundlagen keine Schwierigkeiten auf.

II.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB (Monitoring) sind die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen, die durch die Umsetzung des Bebauungsplans eintreten. Ziele der Überwachung sind die frühzeitige Ermittlung insbesondere unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen sowie die Qualitätssicherung und Qualitätsverbesserung. Plangeber bzw. zuständige Fachbehörden sollen in der Lage sein,

geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können. Die Konzeption zur künftigen Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen soll im Wesentlichen auf den vorhandenen Umweltinformationssystemen und den fachbehördlichen Aktivitäten/Zuständigkeiten basieren.

Die Umsetzungs- und Vollzugskontrolle von Ersatzpflanzungen, die ggf. nach der Baumschutzverordnung vorzunehmen sind, ist Bestandteil der bauordnungsrechtlichen Genehmigung und Abnahme der Bauvorhaben im Plangebiet.

Ein Erfordernis weiterer Maßnahmen zur Überwachung, die über die im Rahmen der gesetzlichen Zuständigkeitsordnung der jeweiligen Fachbehörde zu prüfenden Belange hinausgehen, ist derzeit nicht gegeben. Aufgrund der in § 4 Abs. 3 BauGB begründeten Informationspflicht der Fachbehörden über unvorhergesehene Auswirkungen auf die Umwelt werden deshalb im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan keine zusätzlichen Überwachungsmaßnahmen vorgesehen.

II.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Bezirks Tempelhof-Schöneberg unmittelbar an der Bahnstrecke Berlin-Dresden bzw. der S-Bahnlinie 2. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt 15,5 ha. Große Flächenanteile gehörten zum Bahngelände und sind entsprechend für die Nutzung durch die Bahn durch Geländemodellierung und Aufschüttung umgestaltet worden.

Das Plangebiet ist aktuell durch verschiedenste Nutzungen geprägt. Insbesondere im nördlichen und südlichen Geltungsbereich finden gewerbliche Nutzungen, zu einem großen Teil durch großflächigen Einzelhandel statt. Auch einzelne gewerbliche Kleinunternehmen sind dort – vor allem im MI 3 – vorzufinden.

Eine Wohnnutzung findet auf den bahntferneren Flächen derzeit nur vereinzelt statt. Weit überwiegend wird die Fläche zwischen Nuthestraße und Bahntrasse als Campingplatz bzw. gärtnerisch genutzt. Die Kleingartennutzung ist inzwischen aufgegeben worden. Die meisten Kleingartenparzellen sind bereits bebaut. Für die Camping-Nutzung laufen die Pachtverträge noch bis zum Jahr 2018.

Als Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan ein Mischgebiet (MI) festgesetzt, wobei die zulässigen Nutzungen in Festsetzungen definiert werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird insbesondere durch die GRZ bestimmt. Dabei werden in den stärker verdichteten und gewerblich genutzten Bereichen des MI-Gebietes Werte von 0,4 und in den eher zu Wohnen und damit aufgelockerten Bereichen von GRZ 0,2 festgesetzt. Hinzu kommt eine differenzierte Überschreitungsregelung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für einen Teil der Mischgebiete. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt als flächenmäßige Ausweisung. Schließlich setzt der Bebauungsplan öffentliche Grünflächen und Verkehrsflächen mit unterschiedlichen Funktionen fest und regelt zum Teil die Pflanzung von Baumreihen und Einzelbäumen.

Wesentlicher Aspekt für das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit ist der Schallschutz zur Bahntrasse. In der Bestandssituation ist auf Teilflächen von einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (60 dB(A) tags, 50 dB(A) nachts) auszugehen. Der Bebauungsplan trifft daher eine Regelung zur Ausrichtung der Aufenthaltsräume von Wohnungen bzw. zur Schalldämmung der Zuluftöffnungen in bestimmten Bereichen. Nach dem Ausbau der Dresdener

Bahn würden die Immissionsgrenzwerte nach Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) überschritten. Daher sind im Planfeststellungsverfahren aktive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Mit dem Bau der Schallschutzwände werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im Plangebiet eingehalten; die Orientierungswerte der DIN 18005 werden überwiegend eingehalten oder nur geringfügig überschritten.

Die räumlich zulässige Nähe von Wohn- und Gewerbenutzung auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans kann auch zukünftig Konfliktsituationen im Zusammenhang mit Lärmbeeinträchtigungen nach sich ziehen. Ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen für konkrete Vorhaben müssen auf der Grundlage der TA Lärm im Rahmen der Projektplanung bzw. der Baugenehmigung festgelegt werden. Die Schallschutzwerte für Mischgebiete sind dabei einzuhalten.

Im Plangebiet wurde durch einen Fachgutachter das Vorkommen von drei Fledermaus- sowie von 32 Vogelarten (davon 30 brütend) nachgewiesen. Dominant sind v.a. Höhlen- und Baum-/Buschbrüter. Die Vogelarten sind gesetzlich besonders, die Fledermäuse streng geschützt. Die Suche nach weiteren geschützten Arten (wie z.B. der Zauneidechse, dem Heldbock oder dem Eremit) blieb ohne Fund. Zur Abwendung der Verbote des § 44 BNatSchG sollen zur Beseitigung vorgesehene Vegetation sowie zum Abriss vorgesehene Gebäude vor der Eingriffsmaßnahme durch einen Fachgutachter für Artenschutz auf dauerhaft geschützte Lebensstätten untersucht werden. Gehölzrodungen sind gemäß § 39 BNatSchG grundsätzlich nur außerhalb der Brutzeit der Vögel (Oktober bis Februar) zulässig. Als Kompensationsmaßnahme für den Verlust von Lebensräumen und -stätten können nach Abstimmung mit der zuständigen Behörde in die geplanten Gebäude Nistplätze integriert bzw. an verbleibenden Bestandsbäumen Nistkästen angebracht werden.

Im Vergleich zum Bestand werden sich die Lebensraumstrukturen verändern. Eine Verschiebung des Artenspektrums (v.a. die Brutvögel betreffend) ist in diesem Zusammenhang zu erwarten. Aufgrund der Lebensraumstrukturen im nahen Umfeld werden diese Auswirkungen nicht als erheblich eingestuft.

Der Vegetationsbestand, insbesondere der teilweise dichte Gehölzbestand, ist auf den Bahnbrachen und entlang der Böschungen aufgewachsen. Es wurde ein Baumkataster erarbeitet. Dominante Baumarten sind typischerweise Robinien und Birken. Im Rahmen des Bebauungsplanes ist eine Ermittlung der wahrscheinlich zu fallenden Bäume nicht abschließend möglich. Dieses erfolgt auf der Ebene der konkreten Bauanträge nach den Regelungen der Baumschutzverordnung Berlin. Es ist aber voraussichtlich nicht möglich, alle zu fallenden Bäume innerhalb des Plangebietes durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Zur Reduzierung der Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild und für Tiere werden Baumpflanzungen in Form einer dichten Baumreihe entlang der Bahn und als Einzelbaumpflanzung auf den Baugrundstücken festgesetzt. Die Baumreihe dient als städtebaulich wirksame Struktur gleichzeitig der optischen Abschirmung der Bahntrasse.

Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung wurde dargestellt, dass die bestehende Bebaubarkeit des Plangebietes auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes eine Versiegelung von bis zu 80 % aller Grundstücksflächen ermöglichen würde. Für einen Teil des Plangebietes wird diese Bebaubarkeit auch im neuen Bebauungsplan festgesetzt. Für ca. die Hälfte der Fläche wird der planungsrechtlich zulässige Versiegelungsgrad aber deutlich reduziert. Eine planungsrechtliche Erhöhung findet

nicht statt. Dieses führt nach den Regelungen des Baurechts dazu, dass eine Kompensation nicht erforderlich ist.

Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass mit Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen die Auswirkungen für Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt nicht erheblich sein werden.

III Planinhalt und Abwägung

III.1 Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Der Bebauungsplan 7-45 soll das im Flächennutzungsplan artikulierte Entwicklungsziel aufgreifen und die Änderung der Nutzungsart von einem beschränkten Arbeitsgebiet in ein Mischgebiet auf der Basis der Baunutzungsverordnung von 1990 vollziehen. Die Bauweise und das Maß der baulichen Nutzung sollen sich weitgehend an den bisher gültigen planungsrechtlichen Festsetzungen (Baustufe II/2 des Baunutzungsplans) orientieren.

Mit Ausnahme des Bereichs südlich des S-Bahnhofs Schichauweg, in dem sich bereits mehrere Einzelhandelsbetriebe angesiedelt haben, sollen Einzelhandelnutzungen entsprechend den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes im Plangebiet weitgehend ausgeschlossen werden, um eine Beeinträchtigung der städtischen Zentren zu vermeiden.

Darüber hinaus soll der Bebauungsplan zwei öffentliche Kinderspielplätze sichern und die Aufweitung der Nuthestraße ermöglichen, um zur Erschließung des Plangebietes einen zweiten Gehweg auf der Westseite der Straße anlegen zu können.

Der Bebauungsplan 7-45 trifft alle Festsetzungen, die für einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB erforderlich sind. Als Art der baulichen Nutzung setzt er ein Mischgebiet (MI, § 6 BauNVO) fest, wobei die zulässigen Nutzungen durch textliche Festsetzungen in den einzelnen Teilbereichen MI 1 bis MI 5 weiter gegliedert werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ), Geschossflächenzahlen (GFZ) sowie der zulässigen Zahl der Vollgeschosse (Z) bestimmt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt als flächenmäßige Ausweisung. Zusätzlich enthält der Bebauungsplan für das Mischgebiet MI 4 die Festsetzung der offenen Bauweise.

Des Weiteren setzt der Bebauungsplan öffentliche Grünflächen („öffentliche Parkanlage mit Kinderspielplatz“ und „öffentlicher Kinderspielplatz“) fest. Außerdem sichert er öffentliche Verkehrsflächen (Straßenverkehrsflächen sowie Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“) und bereitet Geh- und Fahrrechte vor.

Der Bebauungsplan berücksichtigt Umweltbelange, indem er Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken und zum Teil Dachbegrünung festsetzt.

Schließlich übernimmt der Bebauungsplan nachrichtlich die vorhandenen, als Bahnbetriebsflächen gewidmeten Flächen und weist auf die im Verfahren befindlichen Bahnplanungen hin.

III.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Als Nutzungsart für die Baugrundstücke stellt der Flächennutzungsplan zum Teil gemischte Baufläche M2 und zum Teil Wohnbaufläche W3 dar (vgl. im Einzelnen Abschnitt I.3.2). Gemäß FNP-Entwicklungsgrundsatz 1 können aus den Bauflächen des FNP neben den zugeordneten Baugebieten der BauNVO auch andere Bauge-

bierte entwickelt werden. Eine Voraussetzung dafür ist, dass Funktion und Wertigkeit der Baufläche nicht grundsätzlich in Frage gestellt werden. Ferner sind die Anforderungen des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Das im Bebauungsplan vorgesehene Mischgebiet strebt eine Mischung verschiedener Nutzungen ohne prägende Hauptnutzung an. Damit wird die im FNP dargestellte Nutzungsstruktur für die Gesamtfläche im Grundsatz bestätigt. Das zuständige Referat I B der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt hat im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung bestätigt, dass die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans aus den Darstellungen des FNP entwickelbar sind.

III.3 Begründung der Festsetzungen

III.3.1 Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO]

Der Bebauungsplan setzt die zu bebauenden Flächen als ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO fest. Dieses Baugebiet ist sowohl hinsichtlich der zulässigen Nutzungen als auch im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung in sich in die Teilflächen MI 1 bis MI 5 gliedert (siehe Pkt. III.3.2).

Sowohl in Anbetracht der tatsächlich vorhandenen Nutzungen als auch im Hinblick auf die Überlegungen, auf Teilflächen eine Wohnbebauung zu realisieren, ist die Festsetzung als Mischgebiet zweckmäßig. Die Festsetzung als Mischgebiet bietet Entwicklungsspielräume für eine große Bandbreite möglicher Nutzungen, wie sie im Zulässigkeitskatalog des § 6 BauNVO definiert sind. Dabei darf keine der Hauptnutzungsarten erheblich dominieren. Bei der Beurteilung, ob eine ausreichende Durchmischung gegeben ist, die dem Gebietscharakter eines Mischgebietes noch entspricht, ist auf das gesamte im Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-45 gelegene Mischgebiet abzustellen, welches ein zusammenhängendes Baugebiet bildet.

Im Bestand sind die Flächen im Norden (MI 1 bis MI 3) bereits vor allem durch gewerbliche Nutzungen geprägt, wenngleich auch vereinzelt Wohnbebauung vorhanden ist. Die Flächen in der Mitte und im Süden des Geltungsbereiches sind hingegen weitgehend unbebaut, lediglich im Bereich MI 4 sind einzelne kleinteilige Wohngebäude vorhanden.

Angesichts der vorhandenen Nutzungsstruktur, bei der die Gewerbenutzungen bisher überwiegen, besteht vor allem für die Realisierung weiterer Wohngebäude ein Spielraum, damit Wohn- und Gewerbenutzungen zukünftig gleichberechtigt nebeneinander stehen. Hierfür eignet sich insbesondere der Teilbereich MI 4, der aufgrund der vorhandenen Nutzungen in der Nachbarschaft für eine Wohnbebauung besonders geeignet ist. Der Teilbereich MI 5 im äußersten Süden des Geltungsbereiches ist zur Ergänzung des Stadtteilzentrums „Bahnhofstraße“ auch verstärkt für gewerbliche Nutzungen geeignet. Eine diesbezügliche Gliederung der Art der Nutzung nimmt der Bebauungsplan allerdings nicht vor. Mit Ausnahme von Tankstellen und bestimmten Einzelhandelsbetrieben (textliche Festsetzungen Nr. 1 und 2) sind grundsätzlich alle Mischgebiets-Nutzungen im gesamten Geltungsbereich zulässig.

III.3.1.1 Ausschluss von Tankstellen in Teilen des Mischgebietes

[§ 1 Abs. 5 BauNVO]

In den Mischgebieten MI 2 bis MI 5 sind Tankstellen nicht zulässig (textliche Festsetzung Nr. 1). Tankstellen ziehen in aller Regel Verkehrsströme – auch aus weiter entfernt liegenden Gebieten – an, die zu einer Erhöhung des allgemeinen Verkehrsaufkommens im Plangebiet führen würden. Die Nuthestraße wäre als schmale Anliegerstraße nicht zur Aufnahme dieses zusätzlichen Verkehrs in der Lage. Darüber hinaus führt der 24-Stundenbetrieb, den viele Tankstellen anbieten, zu einer Belebung des Gebietes auch in den Nachtstunden, die dem Charakter dieses Mischgebietes und der umliegenden Bebauung (insbesondere Wohnnutzung) zuwiderlaufen würde. Durch die textliche Festsetzung Nr. 1 soll dies verhindert werden.

Im äußersten Norden des Mischgebietes (MI 1) entlang der Barnetstraße sind Tankstellen hingegen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein zulässig. An der Barnetstraße als übergeordneter Hauptverkehrsstraße ist die Unterbringung von Tankstellen nicht problematisch.

III.3.1.2 Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen in Teilen des Mischgebietes

[§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO]

Abgesehen von den bereits bestehenden und geplanten Einzelhandelsnutzungen im Nordteil des Geltungsbereichs (MI 1 und MI 2) sollen künftig in den übrigen Bereichen des festzusetzenden Mischgebietes Einzelhandelsnutzungen nur dann zulässig sein, wenn es sich hierbei um Verkaufsstellen handelt, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb zugehörig und diesem vom Umfang her untergeordnet sind (textliche Festsetzung Nr. 2). Bei den im Mischgebiet zu erwartenden Größen möglicher Gewerbebetriebe ist davon auszugehen, dass die zulässigen Verkaufsstellen eine Größenordnung von wenigen Hundert Quadratmetern nicht überschreiten werden. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind im Mischgebiet in jedem Fall unzulässig.

Die Festsetzung leitet sich aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept ab und stellt sicher, dass die Einzelhandelsnutzungen auf die zentralen Versorgungsbereiche, hier insbesondere das Stadtteilzentrum „Bahnhofstraße“ konzentriert bleiben. Einzelhandel ist zudem immer mit einer erhöhten Fluktuation bzw. Ziel- und Quellverkehr verbunden, der angesichts der geringen Straßenbreite der Nuthestraße nicht vertretbar wäre.

III.3.1.3 Ausschluss von Vergnügungsstätten

[§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO]

Durch die textliche Festsetzung Nr. 3 werden Vergnügungsstätten im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen, und zwar sowohl in den überwiegend gewerblich geprägten Teilen des Mischgebietes, in denen sie sonst gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässig wären, als auch in den sonstigen Teilen des Mischgebietes, in denen sie sonst gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähig wären.

Vergnügungsstätten sind in der Regel durch nächtliche Betriebszeiten gekennzeichnet. Daraus resultieren Störungen sowohl durch die Geräuschemissionen der Betriebe selbst (z.B. bei Diskotheken) als auch durch das Nutzerverhalten der Besu-

cher, wenn sie sich außerhalb der Einrichtung aufhalten und dort oder auf dem Nachhauseweg – häufig betrunken – laut unterhalten. Des Weiteren erhöht sich durch Besucher, die mit dem Kfz zur Vergnügungsstätte fahren, das nächtliche Verkehrsaufkommen auf der Nuthestraße, was ebenfalls mit zusätzlichen Geräuschimmissionen einhergeht. Die geringe Breite der Nuthestraße und damit verbunden die enge Nachbarschaft zu den vorhandenen Wohnnutzungen auf der Ostseite der Straße und zum Teil auch im Plangebiet selbst macht das Gebiet empfindlich für Störungen. Die Grundstücke östlich der Nuthestraße sind fast ausschließlich mit Wohngebäuden bebaut. Zur Vermeidung nächtlicher Störungen werden Vergnügungsstätten im Plangebiet deswegen ausgeschlossen.

III.3.1.4 Gestaltungsregelung

[§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 12 AGBauGB]

Durch die textliche Festsetzung Nr. 7 wird Werbung im Mischgebiet auf Werbeanlagen am Ort der Leistung begrenzt. Durch die Regelung soll sichergestellt werden, dass keine den öffentlichen Raum dominierenden Werbeanlagen errichtet werden, die vor allem bei einer Massierung mehrerer solcher Anlagen zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Ortsbildes führen könnten. Damit wird auch der ausgeübten Wohnnutzung östlich der Nuthestraße Rechnung getragen.

Werbung am Ort der Leistung bleibt zulässig, damit die künftigen Nutzer der Mischgebiete auf sich und ihre Angebote aufmerksam machen können. Zusätzlich wird zur Wahrung des Ortsbildes festgesetzt, dass die Werbeanlagen die jeweiligen Gebäudeoberkanten auf dem Grundstück nicht überschreiten dürfen.

III.3.2 Maß der baulichen Nutzung

III.3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 19 und 20 BauNVO; § 19 Abs. 4 BauNVO]

Die Festsetzung von GRZ und GFZ erfolgt zeichnerisch. Darüber hinaus regeln die textlichen Festsetzungen Nr. 4 und 5 eine Überschreitungsmöglichkeit der GRZ in den Bereichen MI 1 bis MI 4.

In den Teilflächen, in denen bereits vorrangig Gewerbebetriebe ansässig sind (MI 1 bis MI 3) bzw. die aufgrund ihres Zuschnittes und ihrer Lage für die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen besonders geeignet sind (MI 5), wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Sie liegt damit unterhalb der in § 17 Abs. 1 BauNVO formulierten Obergrenze für Mischgebiete von 0,6.

Die Festsetzung der GRZ von 0,4 orientiert sich an – allerdings sehr heterogenen – Bestandsnutzungsmaßen. Die GRZ der bebauten Grundstücke liegt im Bestand in der Regel zwischen 0,2 und 0,4. Die Festsetzung der GRZ von 0,4 sichert eine ausreichende Überbaubarkeit der Grundstücke, insbesondere auch im Hinblick auf gewerbliche Nutzungen. So weisen beispielsweise die kleinteiligen Gewerbebetriebe in der Nuthestraße 17 und 18 eine GRZ von 0,41 bzw. 0,42 auf.

Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,4 in den Teilen MI 1 bis MI 3 ist gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4 durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 100 Prozent, d.h. bis zu einer „Neben-GRZ“ von 0,8 möglich. Zu den benannten Anlagen zählen:

1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Eine solche weitergehende Regelung gegenüber der allgemeinen Vorschrift aus § 19 Abs. 4 BauNVO ist erforderlich, da gewerbliche Nutzungen in der Regel einen erhöhten Flächenbedarf für bauliche Anlagen außerhalb der Hauptanlagen aufweisen. Dies gilt insbesondere für Abstell- und Lagerflächen, z.B. bei Handwerksbetrieben, als auch für Kundenparkplätze bei Einzelhandelsbetrieben. Entsprechend der vorherrschenden Nutzungen (u.a. Einzelhandelsbetriebe, Kfz-Werkstätten, Lagerflächen von Baubetrieben) sind die meisten Grundstücke in diesem Bereich im Bestand bereits hochgradig versiegelt und weisen eine sehr hohe „Neben-GRZ“ auf. Durch die Begrenzung der zulässigen „Neben-GRZ“ auf 0,8 wird sichergestellt, dass zumindest ein kleiner Teil der Grundstücksflächen unbebaut bleibt und gärtnerisch gestaltet werden kann.

Für das Mischgebiet MI 5 trifft der Bebauungsplan keine Festsetzung zur Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,4. Demnach gilt hier der Regelfall des § 19 Abs. 4 BauNVO, d.h. eine Überschreitung durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten und unterirdische bauliche Anlagen ist maximal um 50 v.H. bis zu einer „Neben-GRZ“ von 0,6 zulässig. Dieser Bereich ist bisher unbebaut und weitgehend unversiegelt. Gegenüber dem geltenden Planungsrecht, das Nebenanlagen bislang ohne Begrenzung ermöglichen würde, soll die zulässige Versiegelung in diesem Bereich künftig eingeschränkt werden, um entsprechend dem Vermeidungsgebot die möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft auf das – für eine der Lage in der Nähe des Stadtteilzentrums Lichtenrade angemessenen Bebauung – notwendige Mindestmaß zu begrenzen.

Im übrigen Teil des Plangebietes (MI 4) wird die GRZ mit 0,2 festgesetzt. Diese, gegenüber den restlichen Teilen des Mischgebietes reduzierte Zahl, orientiert sich am bisherig zulässigen Nutzungsmaß für Hauptanlagen (Baustufe II/2 des Baunutzungsplans). Das Mischgebiet MI 4 ist bisher nur durch einzelne Einfamilienhäuser und die Campingplatznutzungen versiegelt und soll auch künftig nur eine geringe Versiegelung aufweisen. Mit der geringen Bebauungsdichte, die bei einer GRZ von 0,2 ermöglicht wird, orientieren sich die Festsetzungen auch an der benachbarten Bebauungsstruktur östlich der Nuthestraße, die durch Einfamilienhäuser und Zeilenbebauung und damit ebenfalls durch niedrige Nutzungsmaße geprägt ist.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 5 wird eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer „Neben-GRZ“ von 0,4 ermöglicht. Angesichts der sehr niedrigen GRZ von 0,2 für Hauptanlagen ist diese Festsetzung notwendig, um die notwendigen Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten auf den Baugrundstücken realisieren zu können. Insbesondere werden für die innere Erschließung des Baugebietes Zufahrten zu den Stellplätzen notwendig werden – sei es als Sammelerschließungsstraße, die die rückwärtigen Grundstücksflächen erschließt, oder als individuelle Grundstückszufahrten von Hammergrundstücken. Um diese zu ermöglichen, ist es erforderlich, die Überschreitung der GRZ auf bis zu 0,4 zu gestatten.

Hinsichtlich der festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) erfolgt – wie bei der Grundflächenzahl (GRZ) – ebenfalls eine Unterscheidung nach den einzelnen Mischgebietsteilflächen. In den Mischgebieten MI 1 bis MI 3 und MI 5 wird eine GFZ von 0,5 als Höchstmaß festgesetzt. Dieser Wert orientiert sich an der Bestandsbebauung der gewerblich genutzten Grundstücke im nördlichen Teil des Plangebietes.

Im übrigen Teil (MI 4) beträgt die zulässige GFZ 0,4 und bleibt damit gegenüber dem bisher geltenden Planungsrecht (Baustufe II/2 des Baunutzungsplans) unverändert. Vor allem wird aber mit dem vergleichsweise niedrigen Nutzungsmaß Rücksicht auf die kleinteilige (Wohn-)Bebauung östlich der Nuthestraße genommen.

Die GFZ-Werte von 0,4 bzw. 0,5 liegen deutlich unterhalb der Obergrenzen für Mischgebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO (GFZ 1,2).

III.3.2.2 Zahl der zulässigen Vollgeschosse

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

In allen Teilflächen des Mischgebietes werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich sowohl an den Bestandsgebäuden als auch an dem Ortsbild der näheren Umgebung. Sie entspricht darüber hinaus der Baustufe II/2 des Baunutzungsplans, die bisher für diesen Bereich gilt, sodass der Bebauungsplan diesbezüglich dem geltenden Planungsrecht folgt.

Durch die Begrenzung der Gebäudehöhen auf lediglich zwei Vollgeschosse wird sichergestellt, dass die südlich des Geltungsbereichs vorhandene Alte Mälzerei, die als Baudenkmal geschützt ist und eine stadtbildprägende Bedeutung hat, als freistehendes Gebäude weithin wahrnehmbar bleibt.

III.3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung einer vorderen Baugrenze entlang der Straßen, seitlichen Baugrenzen entlang des geplanten Kinderspielplatzes und des verrohrten Gebertgrabens sowie durch die Festsetzung einer Bebauungstiefe festgesetzt.

Die Grundstücke sind demnach gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 6 hinter der vorderen Baugrenze in voller Tiefe überbaubar, soweit Belange der Planfeststellung nicht entgegenstehen. Belange der Planfeststellung würden entgegenstehen, wenn Flächen, für die im laufenden Planfeststellungsverfahren zum Ausbau der Dresdener Bahn eine dauerhafte oder temporäre Beanspruchung vorgesehen ist und die der Bebauungsplan hinweislich darstellt (siehe Abschnitt III.3.12), überbaut würden. Dies betrifft zum einen die temporäre Baustelleneinrichtungsfäche, die erst nach Abschluss der Bahnbaumaßnahme überbaut werden kann. Zum zweiten betrifft dies die in der Planfeststellung vorgesehenen Rettungs- und Servicewege zur Bahnanlage; bei einer Bebauung des Mischgebietes muss die Zugänglichkeit der Bahnanlagen über diese Wege sichergestellt bleiben. Sofern die Rettungs- und Servicewege jedoch in anderer Lage hergestellt werden (z. B. über die im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen für Geh- und Fahrrechte, vgl. Abschnitt III.3.7) und die Bahn auf die grundbuchliche Sicherung der im Planfeststellungsverfahren vorgesehenen Geh- und Fahrrechte verzichtet, können die dann nicht mehr für Belange der Planfeststellung benötigten Wege überbaut werden. Schließlich stehen die Belange der Planfeststellung auch einer Bebauung der künftig dauerhaft für die Erweiterung der Bahnanlage benötigten Fläche entgegen. Etwas anderes würde jedoch gelten, wenn das Planfeststellungsverfahren entgegen der derzeitigen Erwartung nicht mit den im Moment vorgesehenen Inhalten zum Abschluss gebracht werden sollte und dann der Fachplanungsvorbehalt für die betreffenden Flächen entfallen würde.

Die Festsetzung, wonach die Baugrundstücke hinter der vorderen Baugrenze in voller Tiefe überbaubar sind, lässt weitreichenden Spielraum für die künftige Anordnung der Baukörper. Das Plangebiet ist durch keine bestimmte Bebauungsstruktur geprägt, aus der sich Vorgaben für die künftige Anordnung der Gebäude ableiten ließen. So sind die gewerblich genutzten Grundstücke im Norden des Plangebietes (MI 1 bis MI 3) zum Teil in voller Tiefe überbaut. Zum Teil wurden die Grundstücke auch geteilt in ein Vorder- und ein Hinterliegergrundstück, die beide bebaut sind. Dies trifft auch auf das MI 4 mit seinen (wenigen) vorhandenen Einfamilienhäusern an der Nuthestraße und der Campingplatznutzung auf den rückwärtigen Flächen zu.

Aufgrund der großen Tiefe der Baugrundstücke ist es sinnvoll, auch künftig eine rückwärtige Bebauung zu ermöglichen, um eine angemessene Grundstücksausnutzung zu ermöglichen und gegenüber dem geltenden Planungsrecht die Bebaubarkeit der Grundstücke nicht erheblich einzuschränken. Da im Mischgebiet eine Vielzahl unterschiedlicher Nutzungen mit ganz unterschiedlichen Gebäudetypen zulässig ist und ein endgültiges städtebauliches Konzept nicht vorliegt, sollen die Baugrundstücke in voller Tiefe überbaut werden können. Ein städtebauliches Erfordernis zur stärkeren Eingrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen besteht nicht.

Lediglich zu den Verkehrsflächen und zum öffentlichen Kinderspielplatz wird ein Mindestabstand der Bebauung von 3,0 m festgesetzt. Damit wird planungsrechtlich sichergestellt, dass Vorgartenbereiche entstehen, die nicht überbaut werden dürfen. Entlang der Nuthestraße wird damit für den größten Teil des Straßenverlaufs die historische Baufluchtlinie vom 15.08.1925 aufgegriffen. Angesichts des geringen Straßenprofils und der ebenfalls zurückspringenden baulichen Struktur auf der gegenüberliegenden Seite der Nuthestraße wäre ein Heranbauen an die Straße nicht zu vertreten.

Aus der überbaubaren Grundstücksfläche ausgenommen wird darüber hinaus der Bereich des verrohrten Gebertgrabens, der das Plangebiet auf Höhe des geplanten Kinderspielplatzes kreuzt. Bei dem Gebertgraben handelt es sich um ein unterirdisches Gewässer II. Ordnung; Eigentümer und Unterhaltungspflichtiger ist die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abteilung X OW (SenStadtUm X OW). Gemäß Gewässerrahmenrichtlinie sollen beidseits des verrohrten Grabens 5 m breite Streifen von Bebauung freigehalten werden, um eine eventuelle spätere Freilegung des Grabens zu ermöglichen, auch wenn eine solche Maßnahme derzeit seitens der zuständigen Fachabteilung SenStadtUm X OW nicht geplant ist.

Darüber hinaus bestimmt die textliche Festsetzung Nr. 13 für die insgesamt ca. 8,50 m breite Fläche GHJKG, die den eigentlichen Grabenbereich zzgl. eines Bereichs von ca. 2,50 m beiderseits des Grabens umfasst, dass dort nur flach wurzelnde Anpflanzungen und leicht zu beseitigende Befestigungen zulässig sind. Die Fläche dient dem Schutz des verrohrten Gebertgrabens und soll sicherstellen, dass eventuell notwendige Reparaturarbeiten nicht durch befestigte Flächen erschwert werden.

III.3.4 Bauweise

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO]

Im Mischgebiet MI 4 wird die offene Bauweise festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass die entstehenden Gebäude einen Grenzabstand zueinander aufweisen und der Bebauungstypik östlich der Nuthestraße entsprechen. Zulässig sind gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO Einzel- und Doppelhäuser sowie Häusergruppen, deren Länge

höchstens 50 m betragen darf. Somit sind neben Wohnhäusern auch kleine bis mittlere Gewerbebauten im Rahmen der B-Planfestsetzungen möglich.

In den übrigen Teilflächen (MI 1 bis MI 3 und MI 5) wird durch den Bebauungsplan keine Festsetzung zur Bauweise getroffen, da in diesem Bereich auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sein sollen. In Verbindung mit der flächenmäßigen Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen eröffnet der Bebauungsplan in diesen Teilbereichen einen großen Spielraum für die Anordnung der Gebäude und ermöglicht so die Realisierung auch größerer Gewerbebauten, wie sie beispielsweise auf dem Grundstück Nuthestraße 2-3 schon vorhanden sind.

III.3.5 Öffentliche Grünflächen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; § 9 Abs. 1 Nr. 21 i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a]

Mittels zeichnerischer Festsetzungen werden zwei öffentliche Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen ausgewiesen.

Im Bereich des Mischgebietes MI 4, südlich der Rieflerstraße, setzt der Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Kinderspielplatz“ fest. Die Größe der Fläche beträgt ca. 2.500 m².

Im Planungsraum „John-Locke-Straße (07070703)“, in dem sich das Plangebiet befindet, besteht ein Defizit von etwa 5.000 m² öffentlicher Nettospielfläche. Durch die Festsetzung eines öffentlichen Kinderspielplatzes kann dieser Mangel reduziert und die kleinräumige Versorgung mit öffentlicher Spielfläche gesichert werden.

Die Gestaltung des Kinderspielplatzes obliegt dem bezirklichen Fachbereich Grünflächen. Durch die Einbeziehung der vorhandenen Böschung und die im südlichen Bereich der Böschung vorhandene Vegetation ist eine abwechslungsreiche Gestaltung möglich. Eine Selbstbindung des Bezirks zur Gestaltung der Fläche – etwa zu vorgesehenen Bepflanzungen – ist nicht erforderlich.

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um eine Teilfläche des großen Privatgrundstücks, welches die Deutsche Bahn an einen Investor veräußert hat. Die für den Spielplatz benötigte Fläche muss vom Land Berlin erworben werden, gemäß § 40 BauGB kann der Grundstückseigentümer nach Festsetzung des Bebauungsplans einen Übernahmeanspruch gegenüber dem Land Berlin geltend machen. Die Inanspruchnahme der privaten Grundstücksfläche ist aus Gründen des Gemeinwohls erforderlich, um das o.g. Defizit an Spielplatzfläche im Planungsraum zu verringern. Der Spielplatz kommt darüber hinaus auch dem Grundstückseigentümer zugute, da er von den künftigen Bewohnern genutzt werden kann, sollte die angedachte und im Mischgebiet zulässige Wohnbebauung realisiert werden. Bei der Anordnung der Spielplatzfläche – oberhalb des Gebertgrabens und im Bereich der vorhandenen Böschung – wurde berücksichtigt, dass einerseits die Bebaubarkeit des Grundstücks möglichst geringfügig eingeschränkt werden soll, um die privaten Belange des betroffenen Grundstückseigentümers zu berücksichtigen, andererseits soll der Spielplatz jedoch unmittelbar an der Nuthestraße untergebracht werden, damit die ausreichende soziale Kontrolle sichergestellt ist und der Spielplatz auch möglichst günstig zu den Wohngebieten östlich der Nuthestraße gelegen ist.

Im südlichen Bereich des Plangebietes wird darüber hinaus eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage mit Kinderspielplatz“ festgesetzt. Sie befindet sich nördlich der Kreuzung Nuthestraße/Steinstraße und wird an

drei Seiten von diesen Straßen umrandet. Durch diese Festsetzung wird der bereits vorhandene und im Eigentum des Landes Berlin befindliche Grünbestand gesichert und zusätzlich die Einordnung von Spielgeräten ermöglicht. Hier bietet sich insbesondere die Unterbringung von Spielgeräten für Kleinkinder an, während der nördliche Spielplatz dann vor allem für ältere Kinder gestaltet werden kann.

Am nördlichen Rand dieser Grünfläche – im Bereich des Flurstücks 9254/132 (Fläche ABCDEFA) – verläuft eine Trinkwasserleitung der Berliner Wasserbetriebe und eine Stromleitung von Vattenfall. Durch die textliche Festsetzung Nr. 12 wird festgesetzt, dass in diesem Bereich zum Schutz der Leitungen und um Reparaturen zu vereinfachen nur flach wurzelnde Anpflanzungen und leicht zu beseitigende Befestigungen zulässig sind. Die Vorbereitung eines Leitungsrechtes ist nicht erforderlich, da die öffentliche Grünfläche im Eigentum des Landes Berlin steht und die Leitungen innerhalb der Grünfläche verbleiben können.

III.3.6 Verkehrsflächen, Erschließung

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Die Festsetzung der Verkehrsflächen erfolgt durch zeichnerische Festsetzungen.

Die bestehenden Barnet-, Nuthes- und Steinstraße werden als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt und bilden die äußere Erschließung des Plangebietes. Entlang nahezu der gesamten Nuthestraße setzt der Bebauungsplan die Straßengrenzungslinie gegenüber der derzeitigen Situation um 2,0 m nach Westen versetzt fest. Die Nuthestraße besitzt im Bestand nur einen einseitigen Gehweg auf ihrer Ostseite. Auf der Westseite ist neben dem Bordstein nur eine sehr schmale, unbefestigte Fläche vorhanden. Bei einer Bebauung des Plangebietes wird auch auf der Westseite der Nuthestraße ein voll funktionsfähiger Gehweg benötigt, zumal der vorhandene Gehweg auf der Ostseite der Nuthestraße mit einer Breite von 1,90 m nicht den aktuellen Regelmaßen gemäß den Ausführungsvorschriften zu § 8 des Berliner Straßengesetzes über Geh- und Radwege (AV Geh- und Radwege) genügt.

Gemäß AV Geh- und Radwege sind bei einer beidseitigen Bebauung auch beidseitig Gehwege anzulegen. Vor allem bei der vorgesehenen Mischgebietsbebauung mit Wohnungen wird das Fußgängeraufkommen in der Nuthestraße zunehmen, so dass ein zweites Gehweg erforderlich ist, aber auch bei der bisher zulässigen gewerblichen Bebauung wären beidseitige Gehwege erforderlich, um den Anforderungen des Fußverkehrs angemessen nachzukommen. In einer verkehrstechnischen Untersuchung wurde ermittelt, dass der neu herzustellende Gehweg eine Mindestbreite von 3,00 m aufweisen soll, um die Anforderungen an eine störungsfreie Begehbarkeit zu erfüllen und gleichzeitig die ggf. notwendigen Einrichtungen zur öffentlichen Beleuchtung oder einer gewünschten Grüngestaltung erfüllen zu können. Um einen Gehweg in dieser erforderlichen Breite anlegen zu können, ist eine Aufweitung der Nuthestraße um 2,0 m erforderlich.

Mit der Festsetzung werden private Grundstücksflächen für eine öffentliche Nutzung überplant. Gemäß § 40 BauGB können die betroffenen Grundstückseigentümer nach Festsetzung des Bebauungsplans einen Übernahmeanspruch für den betroffenen Grundstückstreifen gegenüber dem Land Berlin geltend machen. Die Festsetzung ist aus überwiegenden Gründen des Allgemeinwohls erforderlich, um eine verkehrssichere Erschließung der anliegenden Grundstücke für Fußgänger sicherzustellen. Bei einer Intensivierung der Nutzung dieser Grundstücke, die mit einer Zunahme des Fußverkehrs einhergeht, ist der vorhandene Gehweg auf der Ostseite

der Straße allein nicht mehr ausreichend. Die Festsetzung kommt auch den betroffenen Grundstücken auf der Westseite der Nuthestraße selbst zu gute, da sie die Erschließung dieser Grundstücke mit einem Gehweg ermöglicht. Bei den bereits bebauten Grundstücken wird lediglich ein Teil des Vorgartenstreifens überplant. Die vorhandene Baufluchtlinie wird als Baugrenze in unveränderter Lage festgesetzt. Durch die Aufweitung der Straße kommt es also praktisch zu keiner Einschränkung der Bebaubarkeit der Grundstücke und folglich nur zu einem relativ geringen Eingriff in das Privateigentum.

Es wurde geprüft, ob alternative Möglichkeiten zur Anlage des zusätzlichen Gehwegs mit geringeren Eingriffen in das private Grundeigentum bestehen. Dies wäre denkbar, wenn der Gehweg zulasten der Fahrbahnbreite der Nuthestraße innerhalb des vorhandenen Straßenlandes angelegt würde. Diese Möglichkeit wurde jedoch verworfen. Die Nuthestraße hat im Bestand eine Fahrbahnbreite von 6,0 m. Diese Breite wird benötigt, um neben einem parkenden Fahrzeug noch den Begegnungsfall Pkw / Radfahrer abwickeln zu können. Da die Nuthestraße Teil der übergeordneten Radroute RR 11 ist, ist es erforderlich, diesen Begegnungsfall zu ermöglichen, damit der Radfahrer bei Pkw-Gegenverkehr nicht warten muss und die Attraktivität der übergeordneten Radroute gewährleistet wird. Auch eine theoretisch denkbare Aufweitung der Nuthestraße nach Osten kommt nicht in Betracht, weil dies eine völlige Änderung des Straßenquerschnitts der Nuthestraße nach sich ziehen würde – mit entsprechendem Kostenaufwand für den Straßenumbau – und weil die Grundstücke auf der Ostseite der Straße bereits vollständig bebaut sind, während die Grundstücke auf der Westseite überwiegend noch unbebaut sind.

Die Grünfläche im Einmündungsbereich Nuthestraße / Steinstraße ist bisher Teil des gewidmeten Straßenlandes und soll durch den Bebauungsplan nunmehr als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Der Bebauungsplan setzt deswegen zur Abgrenzung der Verkehrsfläche zur Grünfläche in diesem Bereich eine neue Straßenbegrenzungslinie fest. Diese verläuft im Bereich des vorhandenen Kantsteins zwischen Gehweg und Grünfläche.

Entlang der übrigen Straßenabschnitte nehmen die Straßenbegrenzungslinien die bereits existierende Begrenzung der Straßenfläche auf.

Die innere Erschließung des Plangebietes ist abhängig von der tatsächlichen Bebauung, die realisiert wird, und muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abgestimmt werden. Zufahrten sind sowohl auf den nicht überbaubaren als auch auf den überbaubaren Grundstücksflächen – im Rahmen der festgesetzten „Neben-GRZ“ – zulässig.

Im Süden des Plangebietes wird – entsprechend der derzeitigen Nutzung – eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als „öffentliche Parkfläche“ durch zeichnerische Festsetzung ausgewiesen. Der bereits vorhandene Parkplatz soll erhalten und planungsrechtlich gesichert werden. Er wird insbesondere durch Fahrgäste der S-Bahn genutzt und ist als Park+Ride-Parkplatz beschildert. Der S-Bahnhof Lichtenrade befindet sich in rund 250 m Entfernung (Luftlinie) außerhalb des Plangebietes.

Die textliche Festsetzung Nr. 16 stellt klar, dass der Bebauungsplan durch den Bezug zur Planunterlage keine Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung vornimmt. Für die Ausgestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen ist das Bezirksamt direkt zuständig. Eine Regelung zur

Einteilung der Straßenverkehrsflächen muss daher nicht in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

III.3.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

[§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

Im Planfeststellungsverfahren zum Ausbau der Dresdner Bahn sind bei Bahnkilometer 12,5 (auf Höhe des Grundstücks Nuthestraße 12) und 13,2 (auf Höhe des Grundstücks Nuthestraße 44) Servicetüren in der Lärmschutzwand geplant. Um diese Zugänge zur Wartung der Bahnstrecke erreichen zu können, sind vom öffentlichen Straßenland aus Wege mit einer Mindestbreite von 1,60 m erforderlich.

Auf Höhe des Grundstücks Nuthestraße 35 (Bahnkilometer 13,0) ist ein Rettungszugang geplant. Aufgrund der Entfernung zur Nuthestraße ist hier eine Zufahrt für Rettungsfahrzeuge notwendig, die eine Breite von mindestens 3,50 m haben muss, ausreichend befestigt sein muss und an deren Ende eine mindestens 6,00 m x 11,50 m große Wendemöglichkeit erforderlich ist.

Die Planfeststellung sieht eine dingliche Sicherung von Geh- bzw. Fahrrechten über die vorhandenen Wege des Campingplatzes bis zur Bahnanlage vor. Von dort sind ebenfalls dinglich zu belastende Wege entlang der Bahnstrecke bis zu den o.g. Servicetüren geplant. Die gemäß Planfeststellungsverfahren vorgesehenen Geh- bzw. Fahrrechte sind – soweit sie außerhalb der bereits planfestgestellten Bahnfläche verlaufen – im Bebauungsplan als Hinweis eingetragen.

Bei einer Bebauung des Plangebietes entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans ist mit einer Veränderung der inneren Erschließung zu rechnen. Die vorhandenen Wege des Campingplatzes werden voraussichtlich nicht erhalten bleiben, da diese eine zusammenhängende Grundstücksnutzung erheblich erschweren. Der Bebauungsplan bereitet deswegen Geh- bzw. Fahrrechte in veränderter Lage vor, mit denen die sich aus der Planfeststellung ergebenden Anforderungen gleichermaßen erfüllt werden können:

- Die textliche Festsetzung Nr. 15 bestimmt, dass innerhalb der Fläche „a“ eine mindestens 1,60 m breite Fläche mit einem Gehrecht zugunsten des für die Bahnanlagen zuständigen Unternehmensträgers zu belasten ist. Diese Fläche verbindet die Nuthestraße auf direktem Weg an der Grundstücksgrenze zwischen den Grundstücken Nuthestraße 18 und 19 mit der Bahnanlage. Von dort kann die Servicetür bei Bahnkilometer 12,5 über den in der Planfeststellung vorgesehenen bahnparallelen Weg erreicht werden. Im Bebauungsplan wird ein 2,50 m breiter Korridor festgesetzt, innerhalb dessen für die Anlage des 1,60 m breiten Weges noch ein gewisser Spielraum verbleibt.
- Die textliche Festsetzung Nr. 13 bestimmt, dass innerhalb der Fläche „b“ eine mindestens 3,50 m breite Fläche mit Anschluss an die Nuthestraße und an die Bahnanlagen mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des für die Bahnanlagen zuständigen Unternehmensträgers zu belasten ist. Über einen neu herzustellenden Weg in diesem Bereich kann die Bahnfläche erreicht werden. Von der Stelle, an der die Fläche „b“ an die Bahnfläche anschließt, kann der Weg bis zur Rettungstür bei Bahnkilometer 13,0 wie auch zur Servicetür bei Bahnkilometer 13,2 über die im Bebauungsplan als Bahnanlage nachrichtlich übernommene Fläche fortgesetzt werden. Die nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellte Fläche, die der Bebauungsplan als Bahnanlage nachrichtlich über-

nimmt, wird gemäß den Planfeststellungsunterlagen durch die künftige Bahnstrecke (einschließlich Lärmschutzwand, Böschung und landschaftspflegerischen Begleitmaßnahmen) nicht vollständig in Anspruch genommen werden. Es verbleibt somit am Ostrand dieser im Bebauungsplan dargestellten Bahnfläche ein Streifen, der für die Anlage eines Weges (einschließlich der notwendigen Wendemöglichkeit für Rettungsfahrzeuge) zur Verfügung steht.

Die Festsetzung lässt noch einen Spielraum hinsichtlich der genauen Verortung des Weges innerhalb der Fläche „b“, da ein abgestimmtes städtebauliches Konzept noch nicht vorliegt und deswegen noch nicht feststeht, an welcher Stelle der Weg realisiert werden soll.

Die Festsetzung der Flächen im Bebauungsplan allein begründet die Geh- bzw. Fahrrechte noch nicht. Vielmehr bedarf es nachfolgend der Eintragung in das Grundbuch.

Wenn die Neubebauung des Plangebietes erfolgt, bevor das Planfeststellungsverfahren abgeschlossen ist, und der Grundstückseigentümer Wege im Bereich der Flächen „a“ und „b“ herstellt und die Eintragung der notwendigen Geh- bzw. Fahrrechte durch die Grundstückseigentümer veranlasst und erfolgt ist, kann die Deutsche Bahn AG darauf verzichten, die im Planfeststellungsverfahren vorgesehenen Wegerechte im Grundbuch eintragen zu lassen.

Wenn umgekehrt das Planfeststellungsverfahren abgeschlossen wird, bevor die Neubebauung und -erschließung des Plangebietes erfolgt ist, wird die Deutsche Bahn AG voraussichtlich zunächst die Wegerechte über die vorhandenen Wege des Campingplatzes eintragen lassen. In diesem Fall sollten die Geh- bzw. Fahrrechte bei einer späteren Bebauung in Abstimmung zwischen dem Grundstückseigentümer und der Deutschen Bahn AG an die im Bebauungsplan vorgesehene Lage angepasst werden.

III.3.8 Immissionsschutz

[§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. a BauGB]

Lärm

Das Plangebiet grenzt an die Berlin-Dresdener Eisenbahn. Aus den im Umweltbericht, Abschnitt II.2.1.2 wiedergegebenen Informationen des Umweltatlas (Strategische Lärmkarten) ist abzuleiten, dass in der Bestandssituation entlang der Bahnstrecke von Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete auszugehen ist. Nachts wurden in der strategischen Lärmkarte Überschreitungen des Orientierungswertes von 50 dB(A) um bis zu 5 dB(A) ermittelt, direkt angrenzend an die Bahnanlage auch noch darüber. Die höchsten Überschreitungen treten vor allem im nördlichen Planbereich auf, der überwiegend gewerblich geprägt ist. Hier – bis etwa auf Höhe des Gebertgrabens – weist die Strategische Lärmkarte Werte von 50-55 dB(A) nachts auch auf Grundstücksflächen, die direkt an die Nuthestraße angrenzen, aus; südlich davon beschränken sich die Werte von über 50 dB(A) nachts auf die Bereiche westlich der vorhandenen Böschung. Die Grenzen der Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts) werden im gesamten Plangebiet deutlich unterschritten.

Das Planfeststellungsverfahren für den Ausbau der Dresdener Bahn sieht den Bau von Lärmschutzwänden entlang der Bahntrasse vor. Nach erfolgtem Planfeststel-

lungsbeschluss ist gewährleistet, dass über das Fachplanungsrecht diese Maßnahme auch umgesetzt werden muss. Aus dem Lärmgutachten zum Planfeststellungsverfahren ist ersichtlich, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete im Plangebiet zukünftig – nach Ausbau der Dresdner Bahn – nahezu überall eingehalten bzw. unterschritten werden. Die schalltechnische Untersuchung wurde für die vorhandenen Immissionsorte durchgeführt, darunter auch bahnahe Immissionsorte wie die Gebäude Nuthestraße 10a, 17a und 24 (Sanitärgebäude auf dem Campingplatz). Lediglich am Immissionsort Nuthestraße 10a (d.h. im nördlichen, überwiegend gewerblich geprägten Teil des Mischgebiets) wurde eine geringe Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005 für die Nachtzeit ermittelt (Beurteilungspegel nachts 51,5 dB(A)). Der Bebauungsplan ermöglicht keine Gebäude, die wesentlich näher an die Bahnstrecke heranrücken als die oben genannten Gebäude Nuthestraße 10a und 24. Die Richtwerte der 16. BImSchV werden zukünftig durchgängig eingehalten, diese gelten hier jedoch nur für den Bau des Schienenwegs.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind keine Grenzwerte, die zwingend flächendeckend eingehalten werden müssen. Sie unterliegen vielmehr der Abwägung im Bebauungsplan.

Um Immissionskonflikte zu minimieren, trifft der Bebauungsplan vorsorglich mit der textlichen Festsetzung Nr. 17 Regelungen zur Grundrissorientierung von Wohnungen. Bei Gebäuden westlich der Linie LMNO – das entspricht den Bereichen, in denen gemäß der Strategischen Lärmkarte im Bestand ein Tag-Abend-Nacht-Lärmindex (L_{DEN}) von mehr als 60 dB(A) erreicht wird – muss demnach mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen bzw. bei größeren Wohnungen müssen mindestens 2 Aufenthaltsräume mit ihren Fenstern zu den von der Bahnstrecke abgewandten Gebäudeseiten orientiert sein. Damit können Schlafräume auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten errichtet werden, so dass trotz der Lärmsituation ein Schlafen mit geöffnetem Fenster möglich ist. Wenn diese Möglichkeit nicht besteht, muss mindestens ein Aufenthaltsraum mit schalldämmenden Zuluftöffnungen ausgestattet werden. Dadurch wird sichergestellt, dass auch in diesem Fall ausreichend niedrige Innenpegel erreicht werden, die einen ruhigen Schlaf ermöglichen, und gleichzeitig eine Frischluftzufuhr gewährleistet ist.

Auch nach Errichtung der Lärmschutzwand ist die Festsetzung gerechtfertigt, da im Einzelfall weiterhin geringe Überschreitungen der Orientierungswerte für Mischgebiete prognostiziert werden. So wurde in der schalltechnischen Untersuchung zum Planfeststellungsverfahren für den vorhandenen Immissionsort Nuthestraße 10a ein Beurteilungspegel nachts von 51,5 dB(A) ermittelt. Mit der Festsetzung wird eine Optimierung der Wohnverhältnisse im Hinblick auf mögliche Konflikte mit dem Schienenverkehrslärm – auch über die Orientierungswerte der DIN 18005 hinaus – gewährleistet. Angesichts der allenfalls mäßigen Überschreitungen der Orientierungswerte, die in der Bestandssituation bzw. nach Ausbau der Dresdener Bahn erwartet werden, ist diese Festsetzung aber auch ausreichend, um die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Ergänzend wird durch die Schalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden sichergestellt, dass auch in den bahnzugewandten Aufenthaltsräumen die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind. Die im Plangebiet zulässigen Neubauten müssen unter anderem die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) einhalten, wodurch indirekt auch eine Schalldämmung der Außenbauteile sichergestellt wird. Fenster, die die Anforderungen der EnEV erfüllen, weisen im funktionsfähig eingebauten Zustand heute typischerweise Schalldämmmaße

von ca. 35 dB auf. Das normale Mauerwerk liegt deutlich darüber, so dass bei Neubauten – je nach Fensteranteil an der Gesamtfassade – insgesamt ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß ($R'_{w, res}$) von in der Regel deutlich mehr als 35 dB erreicht wird. Bei heute bautechnisch üblichen Außenwandkonstruktionen werden somit ohne Weiteres Schalldämmmaße erreicht, die mindestens den Anforderungen der DIN 4109 für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Büroräume für den Lärmpegelbereich III entsprechen, in der Regel auch für den Lärmpegelbereich IV. Der Lärmpegelbereich III entspricht einem „maßgeblichen Außenlärmpegel“ von bis zu 65 dB(A). Aus den im Digitalen Umweltatlas enthaltenen Daten sowie aus der schalltechnischen Untersuchung zur Planfeststellung der DB lässt sich abschätzen, dass weder im Bestand noch in der Planung mit Außenlärmpegeln zu rechnen ist, die höhere Anforderungen an die Schalldämmung stellen als der Lärmpegelbereich III der DIN 4109; vielmehr werden sich in Abhängigkeit von der Lage und der Stellung der Gebäude an den meisten Immissionsorten geringere Anforderungen ergeben. Bei diesen Werten ist eine ausreichende Schalldämmung bei Neubauten somit gegeben, ohne dass es einer Festsetzung zu den Schalldämmmaßen im Bebauungsplan bedarf.

Erschütterungen

Neben Schallemissionen gehen von der Bahnstrecke auch Erschütterungen aus. Die vorhandene Bahnstrecke genießt Bestandsschutz. Die Erschütterungen aus dem Bahnbetrieb sind von den Grundstückseigentümern und künftigen Bauherren hinzunehmen; ein Anspruch auf erschütterungsmindernde Maßnahmen an vorhandenen Bahnstrecken besteht nicht.

Im Planfeststellungsverfahren zum Ausbau der Dresdner Bahn sind Maßnahmen vorgesehen, um Erschütterungen durch den Bahnbetrieb zu minimieren. In weiten Bereichen der Strecke der Dresdner Bahn ist der Einsatz des sog. „Oberbausystem Grötz“ vorgesehen. Bei dieser Oberbauform werden die Gleise auf einer schwingungsdämpfenden Schienenbefestigung auf Schotterbettung in einem Betontrog verlegt. Durch dieses System werden Erschütterungseinwirkungen aus dem Bahnbetrieb auf die angrenzende Bebauung effektiv minimiert.

Auch nach dem Ausbau der Strecke, der Abstand zwischen der Gleisachse des äußersten Gleises und der im Mischgebiet möglichen Bebauung wird mindestens 16 m betragen, sind jedoch Erschütterungen im Plangebiet nicht ausgeschlossen. Neben bahenseitigen Einflussgrößen wie Fahrzeugtyp, Oberbauart und Zuggeschwindigkeit hängt die Stärke der Erschütterungen in den Gebäuden entscheidend auch von der Bodenbeschaffenheit auf dem Übertragungsweg, der Lage, Entfernung, Gründung und Höhe der Gebäude sowie der Bauweise der Gebäude / Deckenspannweite und Dicke ab. So sind erfahrungsgemäß bei älteren Gebäuden mit Holzbalkendecken, vor allem bei Güterzugfahrten, deutlich höhere Erschütterungen wahrzunehmen als bei Gebäuden mit Betondecken (Holzbalkendecken reagieren tendenziell mehr auf Güterverkehr, Betondecken tendenziell mehr auf schnellen Personenverkehr). Eine Übertragung von Erschütterungen in die Gebäude kann daher entscheidend durch die Gebäudekonstruktion gemindert werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens besteht diesbezüglich jedoch keine Regelungsmöglichkeit, da die relevanten Bedingungen (statische Struktur des Gebäudes und der Gründung, Schwingungsverhalten sowie Lage und Exposition empfindlicher Nutzungen) erst im Baugenehmigungsverfahren bekannt werden. Es liegt im eigenen Interesse der Bauherren, eine Übertragung möglicher Erschütterungen durch geeignete Gebäudekonstruktionen zu vermeiden. Welche Gebäudekonstruktion im Einzelfall geeignet ist, muss in

der Projektplanung ermittelt werden; die Aufnahme einer pauschalen Regelung in den Bebauungsplan ist nicht zielführend.

III.3.9 Begrünungsfestsetzungen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB]

III.3.9.1 Baum- und Strauchpflanzungen

In den Mischgebieten MI 1 bis MI 3 und MI 5 ist gemäß textlicher Festsetzung Nr. 8 je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 16/18 cm zu pflanzen; im Mischgebiet MI 4 ist gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9 je angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 16/18 cm oder ein hochstämmiger Obstbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 14/16 cm zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind jeweils die vorhandenen Bäume sowie die entlang der Bahn gemäß textlicher Festsetzung Nr. 10 zu pflanzenden Bäume anzurechnen.

Mit den Festsetzungen wird eine Durchgrünung der Baugebiete sichergestellt, wobei im MI 4 mit seinen niedrigeren Nutzungsmaßen eine höhere Pflanzdichte möglich ist, als in den übrigen Teilflächen. Neben ihrer Bedeutung für die Biotopentwicklung wirken sich die Baumpflanzungen durch Schattenspende und Staubbinding sowie durch Luftabkühlung positiv auf den Wasserhaushalt und das Lokalklima aus. Die Baumpflanzungen reduzieren die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Neubebauung und bieten Lebensräume für Tiere. Die Festsetzung dient somit auch als Maßnahme zur Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft (vgl. hierzu auch Kapitel II.2.3.1 des Umweltberichtes).

Die Festsetzungen folgen darüber hinaus den Vorgaben des Landschaftsprogramms, der das Plangebiet als Obstbaumsiedlungsbereich ausweist. Im Mischgebiet MI 4 sollen deswegen auch Obstbäume angepflanzt werden. Obstbäume eignen sich besonders auf Wohngrundstücken. In den überwiegend gewerblich geprägten Teilflächen MI 1 bis MI 3 sowie im MI 5, das mit den festgesetzten Nutzungsmaßen ebenfalls für gewerbliche Nutzungen besonders geeignet ist, werden deswegen ausschließlich hochstämmige Laubbäume und keine Obstbäume gefordert.

Für die Baumpflanzungen wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste empfohlen, die im Anhang dieser Begründung enthalten ist.

Entlang der Berlin-Dresdener Eisenbahn wird darüber hinaus auf den Baugrundstücken ein 4 m breiter Streifen als Fläche zum Anpflanzen festgesetzt. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 10 ist darin alle 10 m bis 12 m mindestens 1 Laubbaum der Arten Winter-Linde, Spitz-Ahorn oder Traubeneiche zu pflanzen; vorhandene Bäume sind anrechenbar. Darüber hinaus ist innerhalb der Fläche 1 Strauch je zwei Quadratmeter zu pflanzen; dabei wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste empfohlen.

Die Festsetzung hat zum Ziel, die Biotopverbindung entlang der Bahnstrecke zu stärken und folgt damit den Vorgaben des Landschaftsprogramms. Darüber hinaus soll durch die Pflanzungen sichergestellt werden, dass die Bahnanlage mit ihren geplanten Lärmschutzwänden eingegrünt wird. Die Festsetzung kommt damit dem Ortsbild zugute. Bei den Arten Winter-Linde, Spitz-Ahorn und Traubeneiche handelt

es sich um groß wachsende Laubbaumarten. Durch die Vorgabe dieser Arten in der textlichen Festsetzung wird sichergestellt, dass sich ein gestalterisch geschlossenes und trotzdem abwechslungsreiches Bild ergibt und eine das Ortsbild positiv prägende Baumreihe entsteht. Die Festsetzung des Mindeststammumfanges von 16/18 cm stellt sicher, dass Bäume gepflanzt werden, die bereits von Beginn an ein Mindestmaß an optischer Wirkung entfalten (vgl. auch Umweltbericht, Kap. II.2.2.6).

Auf den nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellten Flächen, die im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, sind gemäß landschaftspflegerischem Begleitplan (LBP) zum Planfeststellungsverfahren am Fuß der neu geplanten Bahnboschung zum Teil Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen. Dies betrifft den Abschnitt zwischen der südlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans und dem Bahnkilometer 12,8 (etwa auf Höhe des geplanten Spielplatzes). Die im Planfeststellungsverfahren und im Bebauungsplanverfahren vorgesehenen Pflanzflächen ergänzen sich gegenseitig und bewirken, dass in diesem Abschnitt ein breiter Streifen entsteht, der der Biotopentwicklung zugute kommt.

Von der Verpflichtung zum Anpflanzen ausgenommen werden die notwendigen Rettungswege und Servicezugänge zu den Bahnanlagen mit einer maximalen Breite von 4,0 m. Diese Wege müssen die Fläche zum Anpflanzen queren, um eine Verbindung zwischen der Nuthestraße und den im Planfeststellungsverfahren vorgesehenen Service- bzw. Rettungstüren herzustellen. Dies betrifft einerseits die vorhandenen Wege des Campingplatzes, die gemäß Planfeststellungsverfahren mit Wegerechten belastet werden sollen, und andererseits einen Weg im Bereich der mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastenden Fläche „b“.

Aus dem Planfeststellungsverfahren ergibt sich darüber hinaus die Anforderung, dass Bäume einen Mindestabstand von 12 m zur Gleismitte des geplanten äußeren Gleises einhalten müssen. Dieser Abstand wird von der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen durchgängig eingehalten; nur im Bereich des geplanten Brückenbauwerks über die Barnetstraße ist der Abstand teilweise geringer. Eine Gefährdung des Bahnverkehrs ist dadurch nicht zu befürchten, da die geplante Bahnstrecke in diesem Bereich über eine Brücke verlaufen wird, die deutlich höher liegt als das Baugrundstück, auf dem die Fläche zum Anpflanzen festgesetzt wird (lichte Höhe der Brücke über der Barnetstraße: 4,70 m; hinzu kommt die Lärmschutzwand mit einer Höhe von bis zu 3,00 m über Schienenoberkante). Die Gefahr, dass bei Sturm Bäume umknicken und auf die Gleise stürzen oder dass Äste in das Lichtraumprofil der Bahn hineinragen, ist angesichts dieser unterschiedlichen Höhenlage hier nicht bzw. nur in geringerem Maß gegeben.

Im Bereich der Teilflächen MI 1 bis MI 3 befinden sich zum Teil Nutzungen innerhalb des 4 m breiten Streifens mit Bindungen zum Anpflanzen. Dies betrifft zum einen den Parkplatz und die Lieferzone des Edeka-Marktes auf dem Grundstück Nuthestraße 2-3, die Lieferzone des Lidl-Marktes auf dem Grundstück Nuthestraße 5, die Zufahrten und Stellplätze der Kfz-Werkstatt auf dem Grundstück Nuthestraße 10a sowie ein eingeschossiges Garagengebäude auf dem Grundstück Nuthestraße 11. Die vorhandenen Nutzungen genießen Bestandsschutz und werden durch die Festsetzung zum Anpflanzen nicht unmittelbar beeinträchtigt. Langfristig – wenn z.B. die Grundstücke neu bebaut werden oder Nutzungsänderungen erfolgen – soll jedoch sichergestellt werden, dass ein durchgängiger Pflanzstreifen entsteht, weswegen der Bebauungsplan durchgängig über alle Grundstücke eine 4 m breite Fläche zum Anpflanzen festsetzt.

Im Bereich des Edeka- und des Lidl-Marktes können werden die vorhandenen Stellplätze und Anlieferzonen außerdem nur geringfügig tangiert. Innerhalb der 4 m breiten Fläche mit Bindungen zum Anpflanzen können die Bäume und Sträucher hier so weit nach Westen versetzt untergebracht werden, dass sie die vorhandenen Nutzungen nicht beeinträchtigen.

Das Garagengebäude auf dem Grundstück Nuthestraße 11 muss für den Ausbau der Dresdner Bahn ohnehin abgerissen werden, so dass die im Mischgebiet verbleibende Teilfläche dann für Baum- und Strauchpflanzungen zur Verfügung steht.

Unabhängig von den textlichen Festsetzungen Nr. 8 bis 10 kann sich eine Verpflichtung, Bäume anzupflanzen, auch aus der Baumschutzverordnung ergeben, wenn vorhandene Bäume gefällt werden. Die nach den Bestimmungen der Baumschutzverordnung neu zu pflanzenden Bäume können auf die nach den textlichen Festsetzungen Nr. 8 bis 10 zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

III.3.9.2 Dachbegrünung

Durch die textliche Festsetzung Nr. 11 wird vorgeschrieben, dass Dachflächen mit einer Dachneigung von weniger als 15° und mit einer Fläche von mehr als 25 m² extensiv zu begrünen sind.

Die Festsetzung zielt insbesondere auf Gewerbebetriebe, die häufig Flachdächer besitzen und deren Grundstücke gleichzeitig oft durch Lagerflächen oder Stellplätze hohe Versiegelungsgrade aufweisen. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass auch in diesen Fällen ein gewisser Anteil naturhaushaltswirksamer Flächen auf den Grundstücken verbleibt bzw. neu geschaffen wird. Aber auch andere Gebäude mit Flachdächern sollen eine Dachbegrünung erhalten, um einen möglichst hohen Anteil naturhaushaltswirksamer Flächen im Plangebiet zu sichern.

Die Festsetzung der Dachbegrünung dient als Maßnahme zur Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht, Kap. II.2.3.1). Die extensive Begrünung von Dachflächen hat dabei folgende positive Wirkungen:

- Der Energie- und Wärmebedarf der Gebäude wird durch den zusätzlichen Aufbau verringert.
- Das Niederschlagswasser wird (teilweise) in der Substratschicht gespeichert und wieder verdunstet, woraus sich ein Rückhaltungseffekt für das Niederschlagswasser ergibt. Dadurch kann das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser trotz des hohen Versiegelungsgrades im MI 1 bis MI 3 auf den Grundstücken versickert werden und muss auch bei Starkregenereignissen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.
- Die Dachbegrünung wirkt Staub bindend.
- Ein Gründach ist ein Lebensraum für Kleintiere und ein potentieller (Teil-) Lebensraum für Vögel.
- Abhängig von der Mächtigkeit der Substratschicht wirkt die Dachbegrünung kaltluftbildend und – bei austauschschwachen Wetterlagen – anregend auf Ausgleichsströmungen.

Die Festsetzung ist auf Flachdächer bzw. Dächer mit einer Neigung von maximal 15° begrenzt, da bei anderen Dachformen eine Begrünung nur mit erheblichem Aufwand möglich wäre. Von der Festsetzung ausgenommen sind außerdem Dächer mit einer Fläche von weniger als 25 m² – etwa Garagen von Einfamilienhäusern –,

da die Forderung einer Dachbegrünung bei solchen baulichen Anlagen nicht verhältnismäßig wäre.

Damit ausreichend Spielraum zur Ausgestaltung der Dachflächen verbleibt und eine Nutzung für Beleuchtungsflächen, für technische Aufbauten oder auch für Terrassen möglich bleibt, werden die entsprechenden Flächen von der Verpflichtung zur Begrünung ausgenommen.

III.3.10 Außerkräfttreten bestehender Rechtsvorschriften

Durch die textliche Festsetzung Nr. 18 werden alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgehoben.

Die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmt sich damit zukünftig allein nach den Festsetzungen des Bebauungsplans 7-45.

III.3.11 Nachrichtliche Übernahmen

[§ 9 Abs. 6 BauGB]

Die bahnbetriebsnotwendigen Flächen im Westen des Plangebietes werden im Bebauungsplan als planfestgestellte Bahnanlagen nachrichtlich übernommen (zeichnerische Darstellung). Die eigentlichen Gleisanlagen der vorhandenen S-Bahnstrecke verlaufen westlich außerhalb der Bebauungsgrenze.

III.3.12 Aufschiebend bedingte Festsetzung

[§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB]

Im Norden des Plangebietes, im Teilbereich MI 1, sieht das Planfeststellungsverfahren zum Ausbau der Dresdener Bahn vor, dass eine Teilfläche des Parkplatzes des dort vorhandenen EDEKA-Marktes als Baustelleneinrichtungsfläche temporär beansprucht wird. Die betroffene Fläche wird im Bebauungsplan mit dem Hinweis „in Aussicht genommene Planfeststellung (temporäre Baustelleneinrichtungsfläche)“ gekennzeichnet. Der Bebauungsplan setzt die Fläche dennoch gleichzeitig als Mischgebiet fest, da dies der derzeit ausgeübten Nutzung (Parkplatz für die Einzelhandelsnutzung) entspricht und weil die Fläche nach Abschluss der Bahnbaumaßnahme wieder einer Mischgebietenutzung offenstehen wird.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 18 wird klargestellt, dass die festgesetzte bauliche Nutzung als Mischgebiet bis zur Aufgabe der temporären Nutzung als Baustelleneinrichtungsfläche unzulässig ist. Die Festsetzung ergänzt so das Fachplanungsrecht, nach dem die Fläche gemäß § 19 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) einer Veränderungssperre unterliegt. Der Bedingungseintritt, nämlich die Aufgabe der Baustelleneinrichtungsfläche, ist hinreichend konkret bestimmbar. Auch wenn sich die vorgesehenen Planfeststellungsinhalte bis zum Planfeststellungsbeschluss noch einmal ändern sollten und die Planung einer Baustelleneinrichtungsfläche an dieser Stelle entfallen sollte, ist die Bedingung erfüllt, so dass eine bauliche Nutzung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig wird. .

III.3.13 Hinweise

Der Bebauungsplan stellt zeichnerisch die Flächen dar, für die für den Ausbau der Dresdner Bahn eine Inanspruchnahme als künftige Bahnanlage, für Geh- und Fahrrechte sowie für eine temporäre Baustelleneinrichtungsfläche vorgesehen ist (vgl. hierzu im Einzelnen Abschnitt I.3.8). Es handelt sich hierbei um Hinweise auf das laufende Planfeststellungsverfahren. Die verbindliche Entscheidung über die Fachplanung der Bahn wird im Planfeststellungsbeschluss getroffen und wird durch die Darstellungen des Bebauungsplans nicht vorweggenommen.

Als textlicher Hinweis wird darüber hinaus im Bebauungsplan auf die Pflanzenliste hingewiesen, die im Anhang dieser Begründung enthalten ist. Die Verwendung der darin enthaltenen Arten wird bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 8 und 9 empfohlen.

III.4 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dabei erhalten die Belange ihre Gewichtung nicht aus der Quantität heraus, mit der sie in den Beteiligungsverfahren geäußert wurden.

Eine Abwägung zu den einzelnen Festsetzungen findet bereits oben im Kapitel III.3 statt. Die Abwägung der einzelnen Stellungnahmen, die im Rahmen der einzelnen Verfahrensschritte (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, Beteiligung der Behörden) vorgebracht wurde, wird darüber hinaus im Kapitel V wiedergegeben. Im Folgenden werden daher nur noch die wesentlichen Abwägungsentscheidungen zu einzelnen Themen, die sich nicht in konkreten Festsetzungen widerspiegeln, wiedergegeben.

Grünzug entlang der Bahn

Die vom Bezirksamt Tempelhof im Jahr 1999 beschlossene Bereichsentwicklungsplanung (BEP) sowie der im Verfahren befindliche Fachplan „Grün- und Freiflächen“ sehen entlang der Berlin-Dresdener Eisenbahn eine wichtige begrünte Rad- und Fußwegeverbindung entlang der Ostseite der Bahnlinie vor. Es handelt sich hierbei um eine von der Gemeinde beschlossene sonstige städtebauliche Planung, die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen ist.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde von mehreren Bürgern gefordert, einen ausreichend breiten Grünstreifen vorzusehen, der der Erholung der Bevölkerung (Integration von Kinderspielplätzen und Spiel- und Bewegungsflächen), dem Schutz der vorhandenen Vegetation und Fauna, dem Lärmschutz (Abstand zwischen Bebauung und Bahnstrecke) sowie dem Klima (Kaltluftschneise) dienen sollte, also sowohl Belangen des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB als auch Belangen von Sport, Freizeit und Erholung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB. Andererseits widersprachen zwei Grundstückseigentümer der zu diesem Zeitpunkt noch vorgesehenen Ausweisung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) entlang der Bahnstrecke über Privatgrundstücke, da dies die vorhandenen gewerblichen Nutzungen auf diesen Grundstücken beeinträchtigt.

Im Rahmen der (frühzeitigen) Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB hat das bezirkliche Umwelt- und Naturschutzamt die öffentliche

Durchwegung entlang der Bahntrasse aus landschaftsplanerischer Sicht ausdrücklich befürwortet, während sich der bezirkliche Fachbereich Tiefbau dagegen aussprach, hierfür eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festzusetzen. Der Polizeipräsident in Berlin (städtebauliche Kriminalprävention) hielt die Beleuchtung der Wegeverbindung zur Vermeidung von Angsträumen für notwendig; hierbei handelt es sich um einen Belang, der sich unter § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB (Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung) wiederfindet. Die Senatsverwaltung für Finanzen schließlich wies darauf hin, dass keine nicht geplanten Belastungen für den Haushalt Berlins entstehen dürften und dass mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Übernahmeansprüche der privaten Grundstückseigentümer verbunden sein können.

Im Ergebnis der Abwägung konnten sich die Belange, die für die Festsetzung eines Grünzuges bzw. einer Wegeverbindung sprachen, aus folgenden Gründen nicht durchsetzen:

- Im Norden stehen auf mehreren Privatgrundstücken die ausgeübten Nutzungen der Wegeverbindung entgegen.
- Für die geplante Aufweitung der Bahnanlagen wird ein Teil der privaten Grundstücksflächen in Anspruch genommen werden. Die verbleibenden Grundstücksfreiflächen, die nicht baulich genutzt sind, reichen für eine attraktive Fuß- und Radwegeverbindung nicht aus.
- Ein lediglich 4 m breiter Streifen, wie er zum Zeitpunkt der frühzeitigen Verfahrensschritte vorgesehen war, wäre für eine Wegeverbindung, die gleichzeitig die Anforderungen an eine Grünverbindung mit Baumpflanzungen erfüllt, zu schmal. Zudem wäre ein Verlauf teilweise direkt neben der geplanten, bis zu 4 m hohen Lärmschutzwand nicht attraktiv. Eine größere Breite für die Wegeverbindung ist ausgeschlossen, weil dies zu noch größeren Konflikten mit den ausgeübten Nutzungen als ohnehin führen würde und einen erheblichen Eingriff in die Privatgrundstücke bedeuten würde.
- Ohne ausreichende Beleuchtung würde eine schmale Wegeverbindung entlang der Bahn einen Angstraum darstellen, zumal regelmäßige Anbindungen an die Nuthestraße über die Privatgrundstücke nicht möglich sind. Eine ausreichende Beleuchtung könnte nur sichergestellt werden, wenn die Fläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt und vom Fachbereich Tiefbau hergestellt würde. Hierfür stehen jedoch keine Finanzmittel zur Verfügung. Bei einer Sicherung der Wegeverbindung über ein Geh- und Radfahrrecht könnte eine ausreichende Beleuchtung nicht sichergestellt werden.
- Eine Weiterführung der Wegeverbindung im Anschluss an das Plangebiet nach Süden könnte nur über die Steinstraße erfolgen, da durch den Umbau der Bahnhofstraße zu einer Straßenunterführung Höhendifferenzen entstehen, die westlich der Steinstraße nicht überwunden werden können. Außerdem ist eine Fortsetzung einer Wegeverbindung nach Süden im Bebauungsplan XIII-31 nicht verankert.
- Der Radwegroutenplan sieht eine Weiterführung der RR 11 über die Nuthestraße vor. Die Verbesserung der Fahrbahnoberfläche ist aus Mitteln des Radwegeprogramms der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung bereits vorgesehen.

Das Grünflächendefizit im Umfeld des Plangebietes ist nicht so erheblich, dass in der Abwägung diesem Belang Vorrang eingeräumt werden müsste. Die an die Nuthestraße angrenzenden Grundstücke sind zu einem Großteil Einfamilienhausgrundstücke mit eigenem Garten, der der wohnungsnahen Erholung dient. Ein Defizit an wohnungsnahen Grünflächen besteht lediglich bei den Blöcken mit Ge-

geschosswohnungsbau östlich der Steinstraße sowie zwischen Bodmer- und Rieflerstraße. Allerdings weisen auch diese Grundstücke einen hohen Grünanteil auf, die Gebäude sind i.d.R. in Zeilenbauweise oder um begrünte Wohnhöfe herum errichtet, so dass auch dort in begrenztem Maße auf dem eigenen Grundstück wohnungsnaher Erholungsmöglichkeiten bestehen. Mit dem ehemaligen Mauerstreifen am Stadtrand, der in einer Entfernung von ca. 1.000 bis 1.700 m zum Plangebiet erreichbar ist, befindet sich im Umfeld des Plangebiets zudem eine Fläche, die die Funktion einer siedlungsnahen Grünfläche übernimmt, auch wenn sie sich überwiegend im Land Brandenburg befindet und daher statistisch nicht als Berliner Grünfläche erfasst ist.

Um die Funktion des Bahndamms als Verbindungsbiotop zu stärken und somit den Belangen des Umwelt- und Naturschutzes einschließlich des Landschaftsbildes dennoch zu entsprechen, wird statt eines öffentlichen Grünzuges entlang der Bahnstrecke eine Fläche mit Bindungen zum Anpflanzen festgesetzt (vgl. Abschnitt III.3.9.1).

Überbaubare Grundstücksflächen

Hinsichtlich der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wurde in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung von mehreren Bürger/innen gefordert, die Bebauung an die Geländemorphologie anzupassen und eine Überbauung der vorhandenen Böschung nicht zuzulassen. Diese sollte als Schallschutz und wegen ihrer ökologischen Bedeutung (vorhandener Baumbestand, Lebensraum von Tieren) zu erhalten. Zum Teil wurde auch gefordert, die überbaubaren Grundstücksflächen auf den Bereich östlich der Böschung zu begrenzen.

Die in diesen Stellungnahmen angesprochenen Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB stehen den Belangen der Wirtschaft gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB und den Belangen der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, der Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung und den Anforderungen kostensparenden Bauens gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB entgegen.

Die zuletzt genannten Belange setzen sich in der Abwägung durch. So soll der Bebauungsplan mit der Festsetzung eines Mischgebietes sowohl (nicht wesentlich störende) Gewerbebetriebe ermöglichen und so die Belange der Wirtschaft berücksichtigen als auch den Bedarf nach Wohnraum – sei es in Form von Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau, sei es in Form von Einfamilienhäusern zur Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung – decken. Der Bebauungsplan wird als Angebotsbebauungsplan für mehrere Grundstücke mit unterschiedlichen Grundstückseigentümern aufgestellt, eine konkrete Projektplanung liegt noch nicht vor. Die Grundstückszuschnitte und die Anordnung der Gebäude unterscheiden sich jedoch beispielsweise bei einer Bebauung mit Doppel- oder Reihenhäusern ganz erheblich von einer möglichen gewerblichen Nutzung, für die unter Umständen größere zusammenhängende ebene Grundstücksflächen benötigt werden. Der Bebauungsplan 7-45 lässt deswegen bewusst noch weit reichenden Spielraum für die Anordnung der Gebäude und lässt eine Überbauung der Baugrundstücke in voller Tiefe hinter der straßenseitigen Baugrenze zu (unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahl).

In die Abwägung ist auch einzustellen, dass bereits auf der Grundlage des geltenden Baurechts die Baugrundstücke in voller Tiefe hinter der straßenseitigen Baugrenze überbaut werden dürfen.

IV Auswirkungen der Planung

IV.1 Auswirkungen auf bestehenden Nutzungen

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches ist insbesondere durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Diese sind auch nach Festsetzung des Bebauungsplans grundsätzlich weiterhin zulässig, wenn auch einige Nutzungen bereits das durch den Bebauungsplan festgesetzte Nutzungsmaß erreicht haben und somit Erweiterungen nicht mehr zulässig sind. Entsprechende Erweiterungen wären jedoch bereits nach geltendem Recht (Baustufe II/2 des Baunutzungsplans) unzulässig bzw. könnten nur durch Befreiungen genehmigt werden. Insoweit kommt es durch die Festsetzung des Bebauungsplans zu keiner Einschränkung der vorhandenen Nutzungen.

Die Fläche mit Bindungen zum Anpflanzen berührt vorhandene Nutzungen auf den Grundstücken Nuthestraße 2-3 (Parkplatz und Lieferzone des Edeka-Marktes), 5 (Lieferzone des Lidl-Marktes), 10a (Zufahrten und Stellplätze einer Kfz-Werkstatt) sowie 11 (Garagengebäude). Die Lieferzonen der beiden Lebensmittelmärkte werden zudem durch die festgesetzte rückwärtige Baugrenze minimal tangiert, das Garagengebäude auf dem Grundstück Nuthestraße 11 befindet sich fast vollständig außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Die vorhandenen Nutzungen genießen Bestandsschutz und können auch nach Festsetzung des Bebauungsplans weiter betrieben werden. Bei einer Neubebauung oder Nutzungsänderung auf den o.g. Grundstücken muss jedoch eine Anpassung an die Bebauungsplan-Festsetzungen erfolgen.

Im rückwärtigen Bereich des Geltungsbereiches befindet sich ein Campingplatz, zum Teil auf bahnbetriebsnotwendigen Flächen, die im Bebauungsplan als Bahnanlage nachrichtlich übernommen werden, und zum Teil auf Flächen, die im Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt werden. Die Campingplatznutzung ist mit den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht vereinbar und genießt demzufolge zukünftig nur noch Bestandsschutz. Die Flächen sind bis 2018 als Campingplatz verpachtet, so dass bis dahin nicht mit einer Verdrängung zu rechnen ist. Es verbleibt für die Folgezeit ein ausreichender Zeitraum, um sich auf die Aufgabe der Campingnutzung vorzubereiten. Es besteht kein planungsrechtlicher Anspruch auf eine Fortführung der Campingnutzung.

In Teilbereichen des Plangebietes entlang der Nuthestraße existiert vereinzelte kleinteilige Wohnbebauung. Diese ist mit der Festsetzung eines Mischgebietes vereinbar; Entwicklungsmöglichkeiten der Wohnnutzung sind im Rahmen der B-Planfestsetzungen gegeben und städtebaulich und nutzungsstrukturell gewünscht.

IV.2 Auswirkungen auf die umgebende Bebauung

Auswirkungen auf die umgebende Bebauung durch die Realisierung des Bebauungsplans sind vor allem im Osten und Süden zu erwarten.

Südlich des Plangebietes befindet sich das Stadtteilzentrum „Bahnhofstraße“. Mithilfe des Bebauungsplans erfolgt einerseits eine Arrondierung dieses Bereiches, der zurzeit noch weitestgehend unbebaut ist und brach liegt. Andererseits wird durch die Beschränkung des Einzelhandels innerhalb des Geltungsbereiches eine indirekte Stärkung des Stadtteilzentrums erreicht.

Die Bereiche östlich der Nuthestraße werden vor allem durch Wohnnutzung geprägt (insbesondere Einzel- und Doppelhäuser sowie Zeilenbebauung). Die Festsetzung der niedrigen Nutzungsmaße und der offenen Bauweise im Teilbereich MI 4 wird dazu führen, dass die zukünftige Bebauung dem durch die Umgebung geprägten Ortsbild überwiegend entsprechen wird. Darüber hinaus sind durch die Festsetzung eines Mischgebietes keine signifikanten negativen Auswirkungen zu erwarten.

Die Flächen westlich des Plangebietes werden durch die Trasse der Berlin-Dresdener Eisenbahn weitestgehend vom Geltungsbereich abgeschirmt und umgekehrt. Der nördliche Bereich des Plangebietes ist hingegen bereits in großen Teilen überbaut, sodass eine signifikante Veränderung der bereits vorhandenen Auswirkungen auf die Umgebung hier nicht zu erwarten ist.

IV.3 Auswirkungen auf den Verkehr

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Darin wurden zwei Szenarien für eine Bebauung der bisher noch unbebauten Grundstücke unterstellt:

- Szenario 1: reine Wohnnutzung mit 250 Wohneinheiten,
- Szenario 2: Wohnnutzung mit 170 Wohneinheiten sowie gewerbliche Nutzung mit einer Geschossfläche von ca. 8.000 m².

Zur sicheren Seite hin wurde in beiden Fällen eine relativ hohen Zahl an Wohneinheiten pro m² zulässiger Geschossfläche in der Rechnung unterstellt. Durch Überlagerung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens mit dem bereits vorhandenen Verkehrsaufkommen ergab sich das zukünftig zu erwartende Gesamtverkehrsaufkommen. Im Szenario 1 rechnet der Gutachter mit einem zusätzlichen Ziel- und Quellverkehrsaufkommen von ca. 1.400 zusätzlichen Kfz-Fahrten/Tag, im Szenario 2 von ca. 1.600 zusätzlichen Kfz-Fahrten/Tag, die sich jeweils in verschiedene Richtungen verteilen.

Die bestehenden verkehrlichen Knotenpunkte im Umfeld des Plangebietes verfügen über ausreichend große Kapazitätsreserven, um diesen zusätzlichen Verkehr abzuwickeln. Die Qualität des Verkehrsablaufs wird maßgeblich durch die bereits existierende Vorbelastung bestimmt; das zusätzliche Verkehrsaufkommen macht hingegen weniger als 10 % des bereits vorhandenen Verkehrsaufkommens aus und spielt nur eine untergeordnete Rolle. Im Nebennetz werden die Zunahmen im Einzelfall (Bodmerstraße) mehr als 100 % betragen, was mit dem sehr geringen Verkehrsaufkommen im Bestand auf dieser Straße zusammenhängt. Für die Nuthestraße wird eine Verkehrszunahme um ca. 20 bis 40 % (je nach Straßenabschnitt) prognostiziert. Aufgrund des geringen im Bestand vorhandenen Verkehrsaufkommens von überwiegend unter 100 Kfz-Fahrten in der Spitzenstunde ist nach Einschätzung des Gutachters nicht mit einer deutlich spürbaren Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit im Nebennetz zu rechnen.

Zusammenfassend sind die umliegenden Straßen in der Lage, das zusätzliche Verkehrsaufkommen abzuwickeln. Eine Einschränkung der Erreichbarkeit wird nicht erwartet.

Durch die mit dem Bebauungsplan vorbereitete Aufweitung der öffentlichen Verkehrsfläche der Nuthestraße, die die Anlage eines Gehweges auf der westlichen Straßenseite ermöglicht, wird die Situation für den Fußgänger durch die Festsetzung des Bebauungsplans verbessert.

IV.4 Auswirkungen auf den Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen und Grünflächen

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung (Planungsraum John-Locke-Straße, 07070703) fehlen ca. 5.000 m² an öffentlicher Nettospielfläche. Der B-Plan 7-45 setzt eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Spielplatz“ mit einer Fläche von rund 2.500 m² fest. Darüber hinaus setzt er im Einmündungsbereich Nuthestraße/Steinstraße eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage mit Kinderspielplatz“ fest, was die Unterbringung von Spielgeräten innerhalb der vorhandenen Grünfläche an dieser Stelle ermöglicht. Durch die beiden Maßnahmen kann das Defizit im Planungsraum zumindest teilweise reduziert werden und eine kleinräumige Versorgung gewährleistet werden.

Die Festsetzung als Mischgebiet ermöglicht zusätzliche Wohnbebauung im Plangebiet. Dadurch kommt es zu einem Mehrbedarf an Kindertagesbetreuungsplätzen. Unter der beispielhaft unterstellten Annahme von 140 Wohneinheiten in einer Einfamilienhausstruktur mit 3 EW/WE hat das Jugendamt einen Bedarf an 17 Kitaplätzen im Langzeitbedarf bzw. 19 Kitaplätzen im Spitzenbedarf ermittelt. Die Sicherung einer ausreichenden Zahl an Kitaplätzen ist Aufgabe der Fachplanung. Finanzmittel für einen Grundstückserwerb zur Vorhaltung von Flächen für eine Kita im Plangebiet stehen dem Land Berlin nicht zur Verfügung. Eine Kita ist jedoch im Mischgebiet planungsrechtlich zulässig, so dass bei Bedarf Räume für die benötigten Kitaplätze angemietet werden können. Gegebenenfalls müssen die erforderlichen Kitaplätze auch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 7-45, möglichst auf landeseigenen Grundstücken, hergestellt werden.

Hinsichtlich der Nachfrage nach Schulplätzen ist davon auszugehen, dass die bereits vorhandenen Schulen in der Umgebung über ausreichend Kapazitäten verfügen.

IV.5 Haushaltmäßige Auswirkungen

IV.5.1 Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Der Bebauungsplan setzt einen 2,0 m breiten Streifen entlang der Nuthestraße als öffentliches Straßenland fest. Lediglich die Flurstücke 136/102, 136/103 und 136/104 vor den Grundstücken Nuthestraße 10, 11 und 13 befinden sich bereits im Eigentum des Landes Berlin. Alle anderen Grundstücke, die von der Aufweitung der Nuthestraße betroffen sind, stehen in Privateigentum. Mit dem Eigentümer der Grundstücke Nuthestraße 19-27, 50-57 wird der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags angestrebt, in dem die unentgeltliche Übereignung dieses Grundstückstreifens an das Land Berlin geregelt werden soll. Falls dies nicht gelingt, sowie für die übrigen privaten Grundstücksflächen, die der Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festsetzt, entstehen dem Land Berlin Kosten für den Grunderwerb. Insgesamt beträgt die Fläche des Grundstückstreifens, der vom Land Berlin erworben werden muss, 799 m². Mit Festsetzung des Bebauungsplans können die Eigentümer der betroffenen Flächen ein Übernahmeverlangen gemäß § 40 Abs. 2 BauGB gegen das Land Berlin geltend machen.

Unter Ansatz eines Bodenpreises von 80 €/m² (Baulandpreis für Gewerbegebiet entsprechend der bisherigen Festsetzung als beschränktes Arbeitsgebiet) ergeben

sich Kosten für das Land Berlin in Höhe von ca. 64.000 €. Diese sollen in der Investitionsplanung des Bezirks für die Jahre 2018/2019 angemeldet werden.

Darüber hinaus entstehen dem Land Berlin mittelfristig Kosten für die Herstellung des Gehwegs. Die Höhe dieser Kosten ist im weiteren Verfahren noch zu ermitteln und soll ebenfalls in der Investitionsplanung des Bezirks für die Jahre 2018/2019 angemeldet werden. In den Verhandlungen zum städtebaulichen Vertrag wird angestrebt, dass der Eigentümer des Grundstücks Nuthestraße 19-27, 50-57 auch einen Teil der Kosten für den Ausbau des Gehwegs übernimmt.

Des Weiteren befindet sich die Fläche, die der Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Kinderspielplatz“ festsetzt, ebenfalls in Privateigentum. Auch für diese Fläche entstehen Kosten für den Grundstückserwerb (200.000 € unter Ansatz eines Bodenpreises von 80 €/m²). Für die Herstellung des Kinderspielplatzes ist mit Kosten in Höhe von ca. 350.000 € zu rechnen. Es wird der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags angestrebt, in dem die kostenlose Übereignung des Grundstücks sowie eine anteilige Finanzierung der Herstellungskosten durch den Eigentümer des Grundstücks Nuthestraße 19-27, 50-57 vereinbart werden soll. Die verbleibenden Kosten werden in der bezirklichen Investitionsplanung für die Jahre 2018/2019 angemeldet.

IV.5.2 Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Keine.

V Verfahren

V.1 Mitteilung der Planungsabsicht

Mit Schreiben vom 14. Januar 2010 wurden der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung die bezirkliche Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB sowie Artikel 13 Landesplanungsvertrag mitgeteilt.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung teilte im Schreiben vom 9. Februar 2010 mit, dass gegen die Planungsabsicht keine Bedenken bestehen. Die geplante Festsetzung Mischgebiet sei aus den Darstellungen des FNP entwickelbar. Der Ausschluss bzw. die Einschränkung des großflächigen Einzelhandels wird begrüßt.

Da Teile der Barnetstraße im Geltungsbereich liegen und die Flächen der Dresdner Bahn unmittelbar angrenzen, sind Gesamtinteressen Berlins im Sinne von § 7 Abs. 1 AGBauGB berührt. Außerdem handelt es sich um ein Vorhaben, das die Zentrenstruktur des FNP berührt und somit ebenfalls Gesamtinteressen Berlins berührt. Allerdings wird keine Beeinträchtigung gesehen, da mit der geplanten Festsetzung eine weitere Konzentration von Einzelhandel außerhalb der Zentren verhindert werden soll.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilte im Schreiben vom 29. Januar 2010 mit, dass die angezeigten Planungsziele keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lassen. Die Beurteilungsgrundlagen finden sich im Ziel 4.5 Abs. 1 Ziff. 2 LEP B-B, im Grundsatz 4.1 LEP B-B und in den Grundsätze aus § 5 Abs. 1, 2 und 4 LEPro 2007 sowie aus § 6 Abs. 3 LEPro 2007.

V.2 Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat in seiner Sitzung vom 2. März 2010 die Aufstellung des Bebauungsplans 7-45 für die Grundstücke zwischen Barnetstraße, Nuthestraße, Steinstraße, westlicher Verlängerung des Gerstnerweges bis zur Berlin-Dresdener Eisenbahn und Berlin-Dresdener Eisenbahn im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Lichtenrade beschlossen.

Der Beschluss wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 10 vom 12.03.2010 auf Seite 334 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bezirksverordnetenversammlung Tempelhof-Schöneberg wurde mit Mitteilung zur Kenntnisnahme Drucksache Nr. 1331/XVIII über den Aufstellungsbeschluss informiert.

V.3 Veränderungssperre

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat am 16. Juni 2011 die Rechtsverordnung zur Festsetzung der Veränderungssperre 7-45/59 für die Grundstücke Nuthestraße 19-27 (tlw.), 50-57 und Steinstraße 37-40 (tlw.) beschlossen.

Die Rechtsverordnung wurde im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Nr.16 vom 30. Juni 2011 auf Seite 304 verkündet.

Die Verlängerung der Veränderungssperre 7-45/59 um 1 Jahr (bis zum 27. April 2013) wurde nach dem Bezirksamtsbeschluss vom 27. März 2012 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Nr. 8 vom 13. April 2012 auf Seite 98 verkündet.

Die weitere Verlängerung der Veränderungssperre 7-45/59 um wiederum 1 Jahr bis zum 27. April 2014 wurde nach dem Beschluss des Bezirksamtes vom 11. September 2012 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Nr. 24 am 2. Oktober 2012 verkündet.

Für das Grundstück Nuthestraße 5 hat das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg am 20. September 2011 ebenfalls eine Veränderungssperre beschlossen (Verordnung über die Veränderungssperre 7-45 / 60).

Die Rechtsverordnung wurde im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Nr. 25 vom 30. September 2011 auf Seite 495 verkündet.

Gegen den daraufhin gefertigten negativen Bescheid des FB Genehmigen erfolgte kein Widerspruch des Bauantragstellers, so dass die Veränderungssperre nicht verlängert wurde.

V.4 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan 7-45 wurde in der Zeit vom 13.02.2012 bis einschließlich 12.03.2012 durchgeführt. Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch Anzeige am 03.02.2012 in den Berliner Tageszeitungen „Der Tagesspiegel“ und „Berliner Morgenpost“ hingewiesen. Zusätzlich wurden im Geltungsbereich und in der direkten Umgebung Hauswurfsendungen vorgenommen.

Etwa 90 Bürgerinnen und Bürger machten von der Möglichkeit Gebrauch, sich über die Planungen zu informieren. Während der Beteiligungsfrist gingen insgesamt 22 Stellungnahmen ein, darunter 6 inhaltlich identische Stellungnahmen. Die wesentlichen Äußerungen und ihre Abwägung werden im Folgenden nach Themenbereichen geordnet kurz zusammengefasst.

Städtebau, Art der Nutzung

Ein Bürger wies darauf hin, dass die Bebauung mit 50 m langen Mietshäusern den Charakter der Nuthestraße völlig ändere. In der Abwägung wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzung der offenen Bauweise maximal 50 m lange Gebäude ermöglicht und dass im Plangebiet und in der Umgebung neben Einfamilienhäusern bereits ca. 50 m lange Wohngebäude in Zeilenbauweise sowie Lagerhallen und Einzelhandelsbetriebe vorhanden sind. Dass sich der Charakter der Nuthestraße ändern wird, ist zutreffend. Planungsintention ist eine Bebauung der bisher untergenutzten Grundstücke im Sinne der Innenentwicklung. Durch die Begrenzung auf maximal 2 Vollgeschosse wird eine zu massive Bebauung ausgeschlossen.

Mehrere Bürger regten an, die Baufelder an die Geländemorphologie anzupassen und die Bebauung auf die Ostseite zu beschränken. Dem wurde in der Abwägung nicht gefolgt. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden in eine flächenmäßige Ausweisung geändert, um großen Spielraum für künftige Bauvorhaben zu lassen. Durch den Bebauungsplan sollen keine zu engen Vorgaben erfolgen, da im Misch-

gebiet vielfältige Nutzungen mit ganz unterschiedlichen Anforderungen an Grundstückszuschnitte und Gebäudeanordnung zulässig sind.

Zahlreiche Bürger wiesen auf die ungünstige Lage des geplanten Spielplatzes hin und empfahlen, den Spielplatz zu vergrößern. Den Anregungen wurde gefolgt und die Lage des Spielplatzes so geändert, dass er an die Nuthestraße angrenzt. Die Bruttofläche des Spielplatzes wurde von 2.000 m² auf 2.500 m² vergrößert. Zusätzlich wurde die Zweckbestimmung der Grünfläche an der Einmündung Nuthestraße/Steinstraße in „öffentliche Parkanlage mit Kinderspielplatz“ geändert. Durch die vorgesehenen Festsetzungen wird kleinräumig eine ausreichende Versorgung mit Spielplätzen sichergestellt. Eine vollständige Kompensation des Defizits von ca. 5.000 m² im Planungsraum „John-Locke-Straße“ kann nicht ausschließlich im Plangebiet des Bebauungsplans 7-45 erfolgen. Dies würde den betroffenen Grundstückseigentümer, dessen Privatgrundstück für den Spielplatz in Anspruch genommen wird, einseitig und unverhältnismäßig belasten. Hingegen ist die vorgesehene Spielplatzgröße von 2.500 m² unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange angemessen. Für den Erwerb größerer Flächen stehen dem Land zudem keine ausreichenden Finanzmittel zur Verfügung. Im ca. 2 km entfernten Freizeitpark Marienfelde sind zahlreiche Spielmöglichkeiten vorhanden, die eine überörtliche Versorgungsfunktion übernehmen.

Es wurde angemerkt, dass das Umfeld der Alten Mälzerei nicht durch große Gewerbehallen entwertet werden dürfe und sich das MI 5 gut für Wohnbebauung eigne. In der Abwägung wird darauf verwiesen, dass die Untere Denkmalschutzbehörde ausdrücklich bestätigt hat, dass sie keine Bedenken gegen die ermöglichte Bebauung im MI 5 hat, da die Bebauung niedrig gehalten wird. Die Alte Mälzerei bleibt als frei stehendes Baudenkmal erhalten und weithin sichtbar. Der Bereich eignet sich sowohl für Wohnbebauung, als auch für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, z.B. in Ergänzung des Stadtteilzentrums Lichtenrade. Mit der Festsetzung als Mischgebiet folgt der Bebauungsplan den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen eingeschränkt; darüber hinaus werden keine Gestaltungsfestsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Umgebungsschutz des Baudenkmals ist auf der Ebene der Vorhabenplanung zu beachten. Die Denkmalschutzbehörde kann im Baugenehmigungsverfahren Einfluss auf die Gestaltung nehmen.

Ein Bürger wies darauf hin, dass der Bedarf an Einzelhandel wenig eingängig sei. Der Zielstellung der Anregung wurde mit dem vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf bereits entsprochen. Einzelhandelsbetriebe sollen in den Mischgebieten MI 3 bis MI 5 ausdrücklich ausgeschlossen werden.

Natur und Landschaft

Es wurde bemängelt, dass Grün vernichtet werde, um neue Häuser zu bauen. Hierzu ist in der Abwägung zu konstatieren, dass das Plangebiet bereits auf der Grundlage des geltenden Planungsrechts (Baunutzungsplan) bebaut werden darf. Öffentlich zugängliche Grün- oder Erholungsflächen gibt es im Plangebiet nicht. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der hier ebenfalls Bauflächen darstellt. Die Stellungnahme führte zu keiner Änderung der Planung.

Mehrere Bürger forderten, zur Begrenzung der Versiegelung die Neben-GRZ zu reduzieren. Die Abwägung führt dazu aus, dass der Bebauungsplan differenzierte Festsetzungen zur GRZ-Überschreitung trifft, nie jedoch von 100 % der Grundstücksflächen, so dass auf allen Grundstücken unversiegelte Freiflächen verbleiben.

Die höchsten GRZ-Überschreitungen bis zu einer GRZ von 0,8 werden im MI 1 bis MI 3 ermöglicht. Die Festsetzungen wurden nicht geändert, um die dort bereits vorhandene und planungsrechtlich zulässige Bebauung bzw. Nutzung der Grundstücke zu sichern.

Es wurde angeregt, an der westlichen Seite des Grundstücks einen naturnahen und ausreichend breiten (15-20 m) durchlaufenden Grünstreifen vorzusehen, der dem Biotop- und Artenschutz und als Kaltluftschneise dienen würde. Damit könnte außerdem das Defizit an wohn- und siedlungsnahen Grünflächen und Spielplatzflächen kompensiert werden. Die Abwägung ergab, dass ein Grünzug in der geforderten Breite einen erheblichen Eingriff in das verfassungsrechtlich geschützte Privateigentum darstellen würde und dass die öffentlichen Belange, die für einen solchen Grünzug sprechen würden, diesen Eingriff nicht rechtfertigen. Die Grundstücke sind gemäß geltendem Planungsrecht Bauland. Außerdem stehen dem Land Berlin keine Finanzmittel für den Ankauf der benötigten Flächen zur Verfügung, so dass es an der Planrechtfertigung fehlen würde. Die Einschätzung zum Grünflächendefizit wird vom Plangeber nicht geteilt. Hingegen bleibt es zum Ausgleich des Defizits an öffentlichen Spielplätzen bei der Festsetzung eines öffentlichen Kinderspielplatzes. Da keine ausreichend breite Wegeverbindung / Grünzug realisiert werden kann, die gleichzeitig den ökologischen Anforderungen wie auch den Anforderungen an die Erholungsnutzung gerecht werden kann, entfiel im Ergebnis der Abwägung der bisher vorgesehene Geh- und Radweg am westlichen Geltungsbereichsrand zugunsten einer Fläche zum Anpflanzen. Auch wenn den Anregungen hinsichtlich der geforderten Breite des Grünzugs nicht gefolgt wurde, kann damit zumindest ein Teil der Belange durch den Bebauungsplan berücksichtigt werden. Die Kaltluftleitbahn, die v.a. übergeordneter Bedeutung ist und nicht allein bodennahe Windfelder berücksichtigt, wird von der Planung nicht beeinträchtigt. Die vorgesehenen Baumpflanzungen parallel zur Bahntrasse unterstützen die Frischluftentstehung und die bodennahe Leitbahnfunktion der Bahntrasse. Die Funktion des Plangebiets als Kaltluftentstehungsgebiet wird durch die geplante Bebauung teilweise reduziert. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass nach geltendem Baurecht eine flächendeckende Bebauung bis ca. 80 % genehmigungsfähig wäre und die Bebaubarkeit durch den Bebauungsplan reduziert wird. Es wird nur noch eine lockere Bebauung möglich sein, die sich in ihrer Auswirkung auf das Klima nicht von ihrem Umfeld unterscheiden wird.

In mehreren Stellungnahmen wurde Hinweise auf mögliche Vorkommen geschützter Arten gegeben. Nach Durchführung des Beteiligungsschrittes wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Die Hinweise wurden an den Fachgutachter weitergeleitet, damit sie bei der Erarbeitung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags berücksichtigt werden konnten.

Eine weitere Anregung betraf das im Landschaftsprogramm dargestellte Gewässer, entlang dem eine Grünfläche festgesetzt werden sollte. Es handelt sich hierbei um den Gebertgraben, der das Plangebiet als verrohrtes Gewässer unterquert. Im Ergebnis der Abwägung wird für den Graben eine Freihaltetrasse festgesetzt, die nicht überbaut werden darf und in der nur flach wurzelnde Bäume und leicht zu beseitigende Befestigungen zulässig sind. Eine Offenlegung des Grabens oder andere Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Der ökologische Wert des Grabens ist nur gering, eine Verbindungsfunktion für Arten der Gewässer, der Gewässerränder und Böschungen kann er nicht erfüllen. Eine Grabenöffnung wird unter anderem aufgrund der topografischen Verhältnisse im Plangebiet als nicht sinnvoll angesehen.

Zwei Bürger regten an, textliche Festsetzungen zu Fassaden- und Dachbegrünung aufzunehmen. Der Anregung wurde hinsichtlich der Festsetzung von Dachbegrünung gefolgt. Allerdings ist Dachbegrünung nur bei flach geneigten Dächern möglich. Eine bestimmte Dachform wird nicht festgesetzt. Die Festsetzung von Fassadenbegrünung kann vor allem bei großen Hallen, wie sie in Gewerbe- und Industriegebieten vorkommen, oder bei Einzelhandelsimmobilien sinnvoll sein. Die Neuerichtung großer Hallen ist im Geltungsbereich jedoch sehr unwahrscheinlich, Einzelhandelsbetriebe werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans weitgehend ausgeschlossen. Da noch keine Projektplanung vorliegt, steht nicht fest, ob Gebäude errichtet werden, bei denen Fassadenbegrünung realisiert werden könnte oder sinnvoll wäre. Auf eine Festsetzung wurde deswegen verzichtet.

Des Weiteren wurde angeregt, eine textliche Festsetzung zu dezentraler Regenwasserversickerung aufzunehmen. Die Abwägung kommt zu dem Ergebnis, dass die Regelungen des Berliner Wassergesetzes und des Wasserhaushaltsgesetzes, die unabhängig von den Regelungen des Bebauungsplans gelten, ausreichen und die Aufnahme einer Festsetzung in den Bebauungsplan nicht erforderlich ist.

Es wurde empfohlen, eine textliche Festsetzung zu emissionsarmen Heizsystemen aufzunehmen. Der Anregung wurde nicht gefolgt, da sich das Plangebiet außerhalb des Vorranggebiets Luftreinhaltung gemäß FNP befindet und kein Anlass besteht, gerade an dieser Stelle besonders strenge Anforderungen an die Emissionen von Heizsystemen zu stellen. Die heute gültigen Anforderungen im Bereich der Neuerstellung von Bauvorhaben berücksichtigen bereits diese Forderungen.

In einer Stellungnahme wurde gefordert, Festsetzungen zur alleeartigen Begrünung der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen mit gebietsheimischen Laubbäumen aufzunehmen, mit Festsetzungen zu Abstand bzw. genauer Verortung der Bäume. Die Abwägung ergab, dass eine Selbstbindung des Bezirks für die öffentlichen Straßenverkehrsflächen nicht erforderlich ist und die Einteilung der Verkehrsflächen nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans ist. Die privaten Verkehrsflächen sind im weiteren Verfahren entfallen, so dass auch die Möglichkeit zur Festsetzung von Straßenbäumen entfallen ist.

Darüber hinaus wurde angeregt, für den Erhalt des im Landschaftsprogramms beschriebenen Obstbaumsiedlungsbereichs die Pflanzung heimischer Obstgehölze festzusetzen. Zum Ausgleich der zu erwartenden Baumfällungen sollten für die Grundstücke im gesamten Plangebiet Baumpflanzungen (großkronige Laub- oder Obstbäume) festgesetzt werden. In der Abwägung wurde den Anregungen entsprochen und Festsetzungen zu Baumpflanzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. In den nördlichen, gewerblich geprägten Teilflächen MI 1 bis MI 3 werden allerdings keine Obstbaumpflanzungen vorgeschrieben, da diese Flächen nicht den Charakter eines Obstbaumsiedlungsbereichs haben. Im Übrigen muss für Baumfällungen ein Ersatz nach den Bestimmungen der Baumschutzverordnung geleistet werden.

Es wurde gefordert, die Freiflächen und ehemaligen Bahnanlagen, aber auch den Graben und die ehemaligen Kleingartenanlagen naturschutzfachlich zu untersuchen. Man erwarte eine nachvollziehbare Eingriffsbilanzierung. Es werden Hinweise auf im Plangebiet vorkommende Tierarten gegeben. Hierzu wurde in der Abwägung festgehalten, dass ein naturschutzfachliches Gutachten in Auftrag gegeben wurde. Insgesamt waren 3 Themenbereiche zu berücksichtigen: Baumschutz, Artenschutz und Eingriffsregelung. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet bereits bisher auf der Grundlage des Baunutzungsplans bebaubar war und gemäß § 1a

Abs. 3 BauGB ein Ausgleich nur für Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich ist, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen.

In mehreren Stellungnahmen wurde empfohlen, den Baumbestand auf dem Gelände zu erhalten. Außerdem wurde der Erhalt von Wildnisinseln vorgeschlagen. Dies spare das Abräumen und die Neubepflanzung und sei ein Gewinn an noch vorhandener Biodiversität. Die Abwägung ergab, dass der Erhalt des Baumbestandes durch die Bestimmungen der Baumschutzverordnung geregelt wird. Zusätzliche Erhaltungsbindungen können nur aus städtebaulichen Gründen getroffen werden, wenn besonders wertvolle Bestände erhalten werden sollen; dies ist vorliegend nicht der Fall. Auf Festsetzungen zum Erhalt bestimmter Vegetationsbestände wird verzichtet, da durch die erwünschte Flexibilität für die Grundstücksnutzung verloren ginge. Durch die Begrenzung der Zulässigkeit von Nebenanlagen, die bisher ohne Begrenzung zulässig waren, wird der Grad der Bebaubarkeit insgesamt herabgesetzt, so dass ein deutlich größerer Flächenanteil für eine Vegetationsentwicklung zur Verfügung steht.

Eine weitere Anregung betraf die Baugrenze im MI 5, die einen größeren Abstand zur westlichen Grundstücksgrenze einhalten sollte. Auf der Fläche könnte man Baumpflanzungen vorschreiben. Der Anregung wurde insoweit gefolgt, als entlang der Bahn eine 4 m breite Fläche zum Anpflanzen aufgenommen wurde und für alle Grundstücke im Plangebiet Baumpflanzungen festgesetzt wurde.

In einer Stellungnahme wurde angesprochen, dass bei dem ehemaligen Bahngelände eine Kontamination von Boden und Grundwasser nicht auszuschließen sei. Hierzu wurde in der Abwägung festgestellt, dass eine Bodenuntersuchung beauftragt wurde. Die Ergebnisse wurden im weiteren Verfahren im Umweltbericht ergänzt.

Verkehr und Erschließung

Einige Bürger äußerten, dass die Nuthestraße mit einer Breite von ca. 5,5 m keinen zusätzlichen Verkehr mehr zulasse, da die Straße bereits durch den bestehenden Verkehr überlastet und die Parksituation angespannt sei. Es wird befürchtet, dass es dadurch zu Behinderungen bei Feuerwehr- oder Notarzteinsätzen kommen könnte. Es wird ein Ausbau mit je zwei Fahrstreifen, Parkstreifen und Gehwegen gefordert. Die Einschätzung, dass die Nuthestraße zur Aufnahme des erwarteten zusätzlichen Verkehrs nicht in der Lage sei, wurde vom Plangeber in der Abwägung nicht geteilt. Bei der Nuthestraße handelt es sich um eine verkehrsberuhigte Anliegerstraße. Sofern erforderlich können verkehrslenkende Maßnahmen ergriffen werden (Einrichtung von Einbahnstraßen). Die Feuerwehr hat in der Behördenbeteiligung keine Bedenken vorgetragen. Bereits nach dem geltenden Planungsrecht wäre eine gewerbliche Bebauung der Grundstücke im Plangebiet mit entsprechendem Verkehrsaufkommen zulässig. Der Bebauungsplan sieht bereits eine Aufweitung der Nuthestraße vor; eine noch stärkere Aufweitung würde sehr stark in das Eigentum an den Privatgrundstücken eingreifen und wäre in der Abwägung aller Belange nicht vertretbar.

Mehrere Bürger vermissten ein Verkehrsgutachten, das auch den Verkehr des geplanten Stadtteilzentrums Bahnhofstraße berücksichtigt. In der Abwägung wurde darauf verwiesen, dass die Planungen für das Stadtteilzentrum Bahnhofstraße, die es im Jahr 2010 gab, derzeit nicht weiter verfolgt werden und belastbare Prognosen über das zu erwartende Verkehrsaufkommen aus diesem Bereich nicht vorliegen. Die betreffenden Grundstücke können über die Bahnhofstraße erschlossen werden,

ggf. muss durch verkehrlenkende Maßnahmen Durchgangsverkehr über Nuthestraße, Steinstraße und Gerstnerweg verhindert werden. Dies ist jedoch nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

Ein Bürger bemängelte, dass nicht ersichtlich sei, wie viele Erschließungsstraßen gebaut werden sollen und in welcher Breite. Die Abwägung führt hierzu aus, dass Lage und Breite möglicher innerer Erschließungsstraßen in Abhängig von der konkreten Projektplanung im Baugenehmigungsverfahren festgelegt werden müssen. Der Bau öffentlicher Erschließungsstraßen ist nicht vorgesehen und nicht erforderlich, da alle Grundstücke im Plangebiet erschlossen sind.

Des Weiteren forderte ein Bürger, den Park+Ride-Parkplatz im Süden des Plangebietes zu erweitern. In der Abwägung wurde hierzu festgestellt, dass dies nur unter Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen möglich wäre. Für einen Grundstückserwerb sind keine Finanzmittel in der Haushaltsplanung des Landes Berlin eingestellt. Eine Überplanung des Privatgrundstücks wäre nicht gerechtfertigt.

Zwei Grundstückseigentümer widersprachen der Ausweisung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) entlang der Bahnstrecke, da dies die Anlieferung des EDEKA-Marktes sowie die Nutzung der Kfz-Werkstatt Nuthestraße 10a beeinträchtigt. Den Anregungen wurde gefolgt, die vorgesehene Festsetzung des Geh- und Radweges entfiel in Folge des Beteiligungsverfahrens. Stattdessen wird ein 4 m breiter Streifen entlang der Bahn als Fläche zum Anpflanzen festgesetzt. Die vorhandenen Nutzungen genießen Bestandsschutz, so dass den Belangen der Grundstückseigentümer entsprochen wird.

Mehrere Bürger regten an, einen zusätzlichen in Ost-West-Richtung verlaufenden Rad- und Fußweg nördlich der ehemaligen Mälzerei vorzusehen. Der Abwägung ist zu entnehmen, dass im Zuge des Ausbaus der Dresdner Bahn eine Verschiebung des S-Bahnsteigs nach Süden geplant ist und ein zusätzlicher Nordausgang nicht vorgesehen ist. Daher ist ein Fuß- und Radweg in Ost-West-Richtung durch das Plangebiet entbehrlich.

Immissionsschutz

Mehrere Bürger forderten, die Böschung zwischen Bahn und Nuthestraße als Lärmschutzwall zur Dresdner Bahn zu erhalten bzw. Lärmschutzmaßnahmen entlang der Bahn zu treffen. In der Abwägung wurde darauf hingewiesen, dass der vorhandene Wall nicht als Lärmschutzwall geplant war und dass bereits nach dem geltenden Planungsrecht eine Bebauung der Flächen zulässig ist. Wenn der Wall abgetragen werden sollte, ist mit einer Zunahme der Lärmimmissionen im Bereich der Nuthestraße zu rechnen, aufgrund der Entfernung zur Bahnstrecke aber nicht mit einer unzumutbaren Lärmbelastung. Aus den Karten des Digitalen Umweltatlas Berlin ist ableitbar, dass beidseits der Nuthestraße auch in Abschnitten, die nicht durch einen Wall abgeschirmt sind, die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete im Bestand nicht überschritten werden. In absehbarer Zukunft ist mit einem Ausbau der Dresdner Bahn zu rechnen. In der Planfeststellung sind Lärmschutzwände vorgesehen, durch die sichergestellt wird, dass im Plangebiet die Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete und an den vorhandenen Wohngebäuden an der Nuthestraße die Grenzwerte für Wohngebiete nicht überschritten werden (Anmerkung: Weitere Untersuchungen haben die Aussage konkretisiert (s. Umweltbericht)).

Ein Bürger wies darauf hin, dass die Erschütterungen durch die geplante Bahnstrecke erheblichen Einfluss auf das Plangebiet haben werde. Dem wurde in der Abwägung entgegnet, dass der Abstand zwischen der Gleisachse und der Baugrenze mindestens 16 m beträgt und eine mischgebietstypische Bebauung in einem solchen Abstand zu einer Bahnstrecke keine außergewöhnliche Situation darstellt. Erschütterungen können entscheidend durch die Gebäudekonstruktion gemindert werden.

Verfahren, Sonstiges

Ein Bürger regte an, dass die Bürgerbeteiligung zu Beginn des Planungsprozesses in Form einer ergebnisoffenen Grundsatzanhörung in einem Raumordnungs- und Standortbestimmungsverfahren stattfinden sollte. Die Planung könne eine wesentlich größere Akzeptanz erhalten, wenn im Vorfeld Alternativen erörtert werden. Die Abwägung verweist darauf, dass mit dem Bebauungsplan kein bestimmtes Vorhaben ermöglicht werden soll, für das Standortalternativen geprüft werden könnten. Der durchgeführte Verfahrensschritt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens ergebnisoffen durchgeführt, so dass der Anregung entsprochen wurde.

Es wurde Erstaunen über den Termin des Bebauungsplans geäußert, da der Ausbau der Dresdner Bahn erheblichen Einfluss zumindest während der Bauausführung haben werde. In der Abwägung wird hierzu ausgeführt, dass das Bebauungsplanverfahren unabhängig vom Planfeststellungsverfahren zum Ausbau der Dresdner Bahn eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes gewährleisten soll. Die Grundstücke sind bereits Bauland. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans war unter anderem ein Antrag auf Bauvorbescheid für eine Einzelhandelsnutzung, die nicht mit den bezirklichen Entwicklungsvorstellungen übereinstimmt, so dass das Bebauungsplanverfahren zum jetzigen Zeitpunkt durchgeführt werden muss.

Ein Bürger kritisierte, dass die südliche Grenze des Bebauungsplans das Grundstück des Mälzereigebäudes durchschneide und regte an, den Plan bis zur Bahnhofstraße durchzuziehen. Der Abwägung ist zu entnehmen, dass die Planungsziele für den Bereich um die Alte Mälzerei noch nicht feststehen und für diesen Bereich deswegen ein eigenständiges Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird. Die Einbeziehung eines Teils des Grundstücks in den Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-45 schränkt die Entwicklungsspielräume für den Rest des Grundstücks nicht wesentlich ein. Im Zuge der Entwicklung des gesamten Bereichs sind auch Grundstücksneuordnungen vorstellbar. Die Geltungsbereichsgrenze wurde daher unabhängig von den derzeitigen Eigentumsverhältnissen geradlinig in Verlängerung des Gerstnerwegs gewählt.

V.5 Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Mit Schreiben vom 15.02.2012 sind insgesamt 29 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie bezirkliche Dienststellen um Stellungnahme bis zum 16.03.2012 gebeten worden. Insgesamt gingen 23 einzelne Stellungnahmen von 20 Stellen ein (teils mehrere von einem Träger, einer Behörde).

Ergänzend wurden die Berliner Forsten mit Schreiben vom 05.07.2012 nachträglich um Stellungnahme gebeten. Es ging eine Stellungnahme ein.

Als wesentliches Ergebnis der eingegangenen Stellungnahmen sind folgende Punkte festzuhalten:

Denkmalschutz

Die **Untere Denkmalschutzbehörde** äußerte, dass keine Bedenken bestünden, insbesondere zum MI 5 nicht, da die Bebauung niedrig gehalten wird. Das **Landesdenkmalamt** äußerte ebenfalls keine Bedenken gegen die Planung. Die Stellungnahmen bestätigten die Planung.

Nuthestraße

Der bezirkliche **Fachbereich Tiefbau** merkte an, dass die Verbreiterung der Nuthestraße unbedingt erforderlich sei. Mittel für die Anlegung des Gehwegs stünden dem Fachbereich in absehbarer Zeit nicht zur Verfügung. Im Ergebnis der Abwägung wurde die im Bebauungsplan-Entwurf vorgesehene Straßenbegrenzungslinie beibehalten, um die Verbreiterung der Nuthestraße planungsrechtlich vorzubereiten und die Baumaßnahmen zu einem späteren Zeitpunkt zu ermöglichen.

Rad- und Fußweg entlang der Bahn

Der **Fachbereich Tiefbau** teilte darüber hinaus mit, dass er die Ausweisung der Fläche entlang der Bahntrasse als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ nicht mittragen könne, weil der Streifen nicht zur Erschließung der Grundstücke benötigt würde, zu schmal für eine attraktive Wegeverbindung sei und die Radroute RR 11 südlich des Plangebietes sowieso von der Nuthestraße über die Steinstraße zur Bahnhofstraße geführt werden müsste. Hingegen wurde die Grünverbindung und öffentliche Durchwegung entlang der Bahntrasse vom bezirklichen **Umwelt- und Naturschutzamt** aus landschaftsplanerischer Sicht ausdrücklich befürwortet. Problematisch sei allerdings, dass die Durchwegung nur über wenige Zugänge erreicht werden könne. Schließlich teilte die **Deutsche Bahn** mit, dass die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen für den Rad- und Fußweg mit dem Bau der Dresdner Bahn planungsbehäftet seien.

Im Ergebnis der Abwägung entfiel die Festsetzung des Fuß- und Radweges entlang der Bahn. Die zur Verfügung stehende Fläche reicht nicht aus, um eine attraktive Wegeverbindung realisieren zu können. Stattdessen wurde die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen aufgenommen, um die Funktion des Bahndamms als Verbindungsbiotop zu stärken und das Ortsbild durch eine Baumreihe vor den geplanten Lärmschutzwänden entlang der Bahnstrecke zu verbessern.

Private Verkehrsflächen

Der **Fachbereich Tiefbau** begrüßte ausdrücklich die Festsetzung privater Verkehrsflächen zur Erschließung des Geländes. Die Abwägung führt hierzu aus, dass nicht mehr absehbar ist, ob das städtebauliche Konzept, das den Festsetzungen zum Zeitpunkt der frühzeitigen Behördenbeteiligung zugrunde lag, vom Investor weiter verfolgt wird. Der Bebauungsplan-Entwurf wurde deswegen geändert, um größeren Spielraum für künftige Bauvorhaben zu lassen. In diesem Zusammenhang entfielen auch die privaten Verkehrsflächen. Eine ausreichende innere Erschließung kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft werden, ein zwingendes Regelungserfordernis im Bebauungsplan besteht nicht.

Immissionsschutz

Durch das bezirkliche **Umwelt- und Naturschutzamt** wurde auf mögliche Belästigungen bei unmittelbarer Nachbarschaft von Einzelhandel und Wohnnutzungen hingewiesen (Parkplatzlärm, Anlieferverkehr, Lüftungsanlagen, Individuallärm der Kunden). Die Abwägung stellt darauf ab, dass im Mischgebiet grundsätzlich sowohl Wohnungen als auch nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (einschließlich Einzelhandelsbetriebe) allgemein zulässig sind und der Ordnungsgeber davon ausgeht, dass beide Nutzungen im Regelfall ohne erhebliche gegenseitige Störungen im gleichen Gebiet untergebracht werden können. Im Baugenehmigungsverfahren muss geprüft werden, ob im Einzelfall dennoch Konflikte zu erwarten sind. Ggf. kann ein Vorhaben dann nach § 15 BauNVO versagt werden, oder es müssen im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen werden.

Ein weiterer Konflikt wurde beim Kinderspielplatz befürchtet, wenn Skater-Anlagen oder Bolzplätze errichtet werden. Der Abwägung ist zu entnehmen, dass die Zweckbestimmung „Kinderspielplätze“ Bolzplätze nicht mit einschließt und im Übrigen der Bezirk den Spielplatz selbst herstellen wird.

Das **Eisenbahn-Bundesamt** und die **DB Services Immobilien** wiesen darauf hin, dass die vorhandenen Bahnanlagen Bestandsschutz genießen und künftige Anwohner/Nutzer an einer bestehenden Betriebsanlage der Eisenbahn den Verkehrslärm und weitere Immissionen wie Erschütterungen zu dulden hätten. Immissionsminderungsmaßnahmen seien von den Bauherren in eigener Zuständigkeit vorzusehen und zu realisieren. Die Abwägung ergab, dass sowohl die vorhandene als auch die nach dem Ausbau der Dresdener Bahn zu erwartende Belastungssituation mit der Ausweisung des Plangebietes als Mischgebiet vereinbar sind. Durch baulichen Schallschutz an den Gebäuden können gesunde Wohnverhältnisse bei der vorliegenden bzw. prognostizierten Belastungssituation durch den Schienenverkehrslärm sichergestellt werden. Zu den Erschütterungen siehe Abwägung im Rahmen der öffentlichen Auslegung (Kapitel V.9).

Gebertgraben

Das **Umwelt- und Naturschutzamt** empfahl aus naturschutzfachlicher Sicht, den verrohrten Teil des Gebertgrabens zu öffnen und zumindest partiell als gestalterisches Element in die Planung einzubeziehen. Die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Referat VIII D**, forderte, die Trasse des Gebertgrabens von Bebauung freizuhalten, damit jederzeit die Möglichkeit für eine ungehinderte Unterhaltung besteht.

Die Abwägung verweist darauf, dass es von der künftigen Nutzung der Flächen abhängt, ob die Freilegung des Grabens möglich und sinnvoll ist, z.B. davon, ob die vorhandene Böschung abgetragen wird. Die Baugrenzen wurden so geändert, dass eine Überbauung des Grabens ausgeschlossen wird und entsprechend den Anforderungen der Gewässerrahmenrichtlinie beidseits des Grabens 5 m breite Streifen von Bebauung freigehalten werden, um eine eventuelle spätere Freilegung des Grabens zumindest zu ermöglichen.

Spielplatz

Durch das **Umwelt- und Naturschutzamt** und durch den **Polizeipräsident in Berlin** wurde kritisiert, dass der Spielplatz aufgrund der Lage hinter den Gewerbeflächen schlecht einsehbar sei. Es wurde vorgeschlagen, ihn an einen anderen Ort zu verlegen. Das Umwelt- und Naturschutzamt führte weiter aus, dass durch die bauli-

che Verdichtung der Spielflächenbedarf weiter ansteige. Es wurde angeregt, am Süden der Nuthestraße/Steinstraße einen weiteren Kinderspielplatz vorzusehen. Aufgrund der Lage eignet sich diese Fläche sehr gut als Kleinkinderspielplatz. Den Anregungen wurde gefolgt. Die Fläche für den Spielplatz wurde in Abstimmung mit dem Fachbereich Grünflächen an die Nuthestraße verlegt, zusätzlich wurde die Zweckbestimmung der Grünfläche im Einmündungsbereich Nuthestraße/Steinstraße in „Öffentliche Parkanlage mit Kinderspielplatz“ geändert.

Haushaltmäßige Auswirkungen

Die **Senatsverwaltung für Finanzen** forderte, vor weiterer Konkretisierung der Planung und Begründung von Bindungswirkungen die von Berlin zu tragenden Kosten zu erfassen und die Finanzierung zu sichern. Es sei sicherzustellen, dass keine finanziellen Verpflichtungen eingegangen werden, die zu nicht geplanten Belastungen für den Haushalt Berlins führen. Es wurde darauf hingewiesen, dass auch finanzielle Auswirkungen einzuplanen seien, die für gesetzliche Ansprüche auf Geldentschädigung und Grundstücksübernahmen anfallen können (§ 39ff. BauGB). Der Abwägung ist zu entnehmen, dass aus den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans mittelfristig Kosten für das Land Berlin entstehen (Erwerb der Grundstücke zur Aufweitung der Nuthestraße und für den Kinderspielplatz, Ausbau der Straße, Bau des Spielplatzes) und dass die betroffenen Grundstückseigentümer bereits unmittelbar nach Festsetzung des Bebauungsplans Übernahmeansprüche geltend machen können. Die Finanzierung war zum Zeitpunkt der frühzeitigen Behördenbeteiligung noch nicht gesichert. Die Festsetzungen sind jedoch erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten zu können.

Einzelhandel

Die **Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung** begrüßte die Begrenzung der bisher möglichen Ausweitung des Einzelhandels. Die Stellungnahme bestätigte die Planung.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Referat I B**, teilte mit, dass die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar seien. Die Anforderungen des Immissionsschutzes seien zu berücksichtigen. Der Abwägung ist zu entnehmen, dass nach Auswertung der Karten des Digitalen Umweltatlas' zum Bahnlärm der vorhandenen Strecke sowie der Planfeststellungsunterlagen für den Ausbau der Strecke die Anforderungen des Immissionsschutzes der Planung nicht entgegenstehen. Die Stellungnahme bestätigte die Entwicklungsfähigkeit des Bebauungsplans aus dem FNP.

Regenwasser

Die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Referat VIII D**, wies darauf hin, dass Niederschlagswasser gemäß § 36a Abs. 1 Berliner Wassergesetz zur Versickerung gebracht werden müssen, sofern eine Verunreinigung des Grundwassers nicht entgegensteht. Zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Regenentwässerung sei ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept zu erarbeiten. Die **Berliner Wasserbetriebe** teilten mit, dass aufgrund der begrenzten Leistungsfähigkeit der vorhandenen Regenwasserkanäle mit Einschränkungen der abzunehmenden Regenabflussmenge von neu zu erschließenden Grundstücksflächen zu rechnen sei.

Die Abwägung verweist diesbezüglich auf die niedrigen festgesetzten Nutzungsmaße (GRZ), durch die ausreichend große Freiflächen auf den Grundstücken verbleiben, auf denen das Regenwasser versickert werden kann.

Leitungen

Die **Berliner Wasserbetriebe** äußerten, dass in den privaten Verkehrsflächen eine Trassenoption für Trinkwasserleitungen vorzusehen sei und im Bebauungsplan Leitungsrechte eingetragen werden sollen. Die Abwägung erfolgte dahingehend, dass mit dem Wegfall der privaten Verkehrsflächen im weiteren Verfahren auch die Möglichkeit der Vorbereitung von Leitungsrechten durch den Bebauungsplan entfällt, da der Verlauf evtl. notwendiger Leitungen noch nicht feststeht. Alle Grundstücke im Plangebiet sind von der Nuthestraße erschlossen. Sofern nach Festsetzung des Bebauungsplans die Grundstücke geteilt werden sollen und für entstehende rückwärtige Grundstücke eine Erschließung gesichert werden muss, können im Zuge der Projektentwicklung evtl. erforderliche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert werden.

Die **Berliner Wasserbetriebe** wiesen auf eine vorhandene Trinkwasserleitung DN 100 im öffentlichen Straßenland hin. **Vattenfall Europe Business Service** übersandte Leitungspläne, in denen die vorhandenen Stromleitungen verzeichnet waren. In der Abwägung wurde festgestellt, dass südlich der Grundstücke Nuthestraße 58 / Steinstraße 36 Leitungen in einem Bereich verlaufen, der bisher Straßenland war und durch den Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden soll. Es wurde eine textliche Festsetzung aufgenommen, dass die betroffene Fläche nur mit flach wurzelnden Anpflanzungen und leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden darf. Die Vorbereitung von Leitungsrechten innerhalb einer öffentlichen Grünfläche ist nicht erforderlich.

Bahnanlagen

Durch das **Eisenbahn-Bundesamt** wurde angemerkt, dass der Bebauungsplan-Entwurf nicht den aktuellen Stand des Planfeststellungsverfahrens berücksichtige. Bei den in der Zeichnung als „in Aussicht genommene Bahnanlage“ gekennzeichneten Flächen ergäben sich Differenzen zu den Planfeststellungsunterlagen. Die **DB Services Immobilien** teilte im Namen der DB Netz AG mit, dass im Süden nicht ersichtlich sei, ob die im Bebauungsplan gekennzeichneten Grundstücksgrenzen mit den Bahngrenzen gemäß Planfeststellungsunterlagen übereinstimmen.

Im Ergebnis der Abwägung und nach Abstimmung mit der DB ProjektBau wurde die Darstellung der „in Aussicht genommenen Bahnanlage“ im nördlichen Bereich korrigiert. Die als „Bahnanlage“ nachrichtlich übernommenen Flächen entsprechen den Flächen, die im Jahr 2007 als bahnbetriebsnotwendig gekennzeichnet wurden. Die Abgrenzung wurde in einem Abstimmungstermin mit der DB ProjektBau bestätigt.

Die **DB Services Immobilien** teilte mit, dass bei Bepflanzungen parallel zu Bahnstrecken u.a. die Bestimmungen des DB Netz AG-Handbuches 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten seien. Der Abwägung ist zu entnehmen, dass der Abstand zwischen der Achse des äußersten Gleises und der Bahngrenze mindestens 12 m (= Mindestabstand für Bäume zu Strecken, die mit einer Geschwindigkeit bis 160 km/h befahren werden) beträgt. Nur im Bereich des geplanten Brückenbauwerks über die Barnetstraße ist der Abstand geringer. Dies wurde bei der Fläche zum Anpflanzen, die in den Bebauungsplan aufgenommen wurde, berücksichtigt.

Gehölzbestände

Die **Berliner Forsten** teilten mit, dass der auf einer Teilfläche des Plangebietes kartierte dichte Gehölzbestand keine Waldeigenschaft im Sinne des Landeswaldgesetzes aufweist und er demzufolge der Baumschutzverordnung unterliegt. Der Hinweis wurde bei der Bearbeitung des landschaftsplanerischen Fachbeitrags berücksichtigt.

V.6 Ergebnis der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie im Zuge der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg wurden folgende Festsetzungen gegenüber dem Entwurfsstand, der Gegenstand der frühzeitigen Beteiligungsverfahren war, geändert:

- Entfall der Baufensterausweisungen im MI 4 sowie der privaten Verkehrsflächen zugunsten einer flächenmäßigen Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen,
- Öffnung der Baugrenze im MI 5 nach Süden,
- Erhöhung der zulässigen GRZ für Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO im MI 4 auf 0,4,
- Veränderung der Lage und Vergrößerung der Grünfläche „öffentlicher Kinder-spielplatz“,
- Änderung der Zweckbestimmung der Grünfläche im Einmündungsbereich Nuthestraße/Steinstraße von „öffentliche Parkanlage“ in „öffentliche Parkanlage mit Kinderspielplatz“,
- Korrektur der Straßenbegrenzungslinie zwischen Nuthestraße und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“,
- Korrektur der Flächenabgrenzung der „in Aussicht genommenen Erweiterung der Bahnanlage“, Aufnahme weiterer zeichnerischer Hinweise zum Planfeststellungsverfahren zum Ausbau der Dresdener Bahn (in Aussicht genommene Baustelleneinrichtungsfläche, Geh-/Fahrrechte),
- Vorbereitung von Geh-/Fahrrechten zugunsten des für die Bahnanlagen zuständigen Unternehmensträgers (Flächen a und b),
- Aufnahme einer textlichen Festsetzung zum generellen Ausschluss von Vergnügungsstätten,
- Wegfall der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ entlang der Bahn,
- Aufnahme einer Fläche zum Anpflanzen entlang der Bahnanlage sowie von textlichen Festsetzungen zu Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken,
- Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Dachbegrünung,

- Aufnahme eines zeichnerischen Hinweises zum verrohrten Gebertgraben, Anpassung der Baugrenzen in diesem Bereich,
- Aufnahme von textlichen Festsetzungen zur Beschränkung von Bepflanzungen und Befestigungen im Bereich des Gebertgrabens sowie der Leitungen südlich der Grundstücke Nuthestraße 58/Steinstraße 36.

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

Mit Schreiben vom 18.12.2012 und ergänzend im Mai 2013 sind insgesamt 34 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches sowie bezirkliche Dienststellen um Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf gebeten worden. Insgesamt gingen 27 einzelne Stellungnahmen von 25 Stellen ein (teils mehrere von einem Träger, einer Behörde).

Im folgenden werden kurz die wesentlichen Ergebnisse der eingegangenen Stellungnahmen wiedergegeben, soweit sie abwägungsrelevant waren und nicht bereits im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung geäußert wurden:

Verkehr

Der bezirkliche **Fachbereich Tiefbau** bestätigte, dass die rechtliche Sicherung der Verbreiterung der Nuthestraße unbedingt erforderlich sei. Durch die Abteilung Bauwesen könne jedoch keine Finanzierung des Grundstücksankaufs und der Herstellung der Flächen erfolgen, eine Refinanzierung durch Erschließungsbeiträge sei nicht möglich. Im Ergebnis der Abwägung wurde eine Ergänzung der Verkehrsuntersuchung in Auftrag gegeben, um zu ermitteln, welche Straßenbreite zwingend erforderlich ist. Die Finanzierung der Maßnahme muss über den bezirklichen Haushalt gesichert werden.

Die **Verkehrslenkung Berlin** teilte mit, dass nach Prüfung der verkehrstechnischen Untersuchung keine Bedenken hinsichtlich der Auswirkungen auf das übergeordnete Straßennetz bestünden. Die Stellungnahme bestätigte die Planung.

Rad- und Fußweg entlang der Bahn

Das **Umwelt- und Naturschutzamt** betonte, dass es entgegen der vorgenommenen Abwägung zur Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung weiterhin eine Grün- und Wegeverbindung entlang der Bahn verfolge. Die Wegeverbindung sollte über die Festsetzung eines öffentlichen Geh- und Wegerechtes auf der privaten Fläche gesichert werden. In der Abwägung wird ausgeführt, dass aufgrund der Stellungnahmen des Fachbereichs Tiefbau, des Polizeipräsidenten (städtebauliche Kriminalprävention), mehrere betroffener Eigentümer sowie des Eisenbahn-Bundesamtes und der Deutschen Bahn auf die Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Bahntrasse aus einer Reihe von Gründen verzichtet wurde, weil eine solche Planung erkennbar nicht realisiert werden kann (siehe im Einzelnen auch Abschnitt III.4).

Soziale Infrastruktur

Das bezirkliche **Jugendamt** ermittelte einen aus der Planung realisierenden Mehrbedarf an Kindertagesbetreuungsplätzen von 19 Plätzen im Spitzenbedarf und 17 Plätzen im Langzeitbedarf. Darüber hinaus bestehe bereits jetzt ein hoher Bedarf an

Kitaplätzen in Lichtenrade. Damit die Kindertageseinrichtung auskömmlich finanziert werden kann, müssten die Räume kostengünstig zur Verfügung gestellt werden. Es sei sinnvoll, im städtebaulichen Vertrag mit dem zukünftigen Investor eine für den Kitabetrieb angemessene Miete zu vereinbaren. Außerdem wird empfohlen, dass die Trägersauswahl für den Betrieb der Kita durch den Investor im Einvernehmen mit dem Jugendamt erfolgen sollte. Die Abwägung verweist darauf, dass es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt und nicht sichergestellt ist, welche Bebauung in welchem Zeithorizont realisiert wird. Grundsätzlich ist eine Kindertageseinrichtung im Mischgebiet zulässig. Wenn ein Träger der Jugendhilfe Interesse an der Errichtung einer Kindertageseinrichtung im Plangebiet hat, kann er die benötigten Räume anmieten. Auf die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche wird verzichtet, da dem Bezirk keine ausreichenden Finanzmittel für einen Grundstückserwerb zur Verfügung stehen. Eine Vereinbarung im städtebaulichen Vertrag zur kostenlosen oder kostengünstigen Überlassung eines Kitagrundstücks kann mit den Grundstückseigentümern im Plangebiet voraussichtlich nicht erreicht werden. Gegebenenfalls müssen die erforderlichen Kitaplätze außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 7-45 hergestellt werden.

Der **Fachbereich Grünflächen** teilte mit, dass keine Bedenken gegen die Ausweisung der südlichen Grünfläche als „öffentliche Parkanlage mit Kinderspielplatz“ bestünden. Die Stellungnahme bestätigte die Planung.

Darüber hinaus bestätigte er grundsätzlich die Festsetzung einer weiteren Fläche für einen Kinderspielplatz südlich der Rieflerstraße. Wegen der vorhandenen Leitungen und des verrohrten Gewässers wird aber um eine Verlagerung der Fläche gebeten, um größeren Gestaltungsspielraum zu erhalten. In der Abwägung waren die privaten Belange des Grundstückseigentümers, dessen Grundstück für den öffentlichen Spielplatz in Anspruch genommen wird, zu berücksichtigen. Mit der vorgeschlagenen Anordnung des geplanten Kinderspielplatzes oberhalb des Gebertgrabens wird sichergestellt, dass die Bebaubarkeit des Privatgrundstücks möglichst wenig eingeschränkt wird. Die öffentliche Grünfläche wurde jedoch entsprechend der Stellungnahme so verschoben, dass der Gebertgraben nun am Rand der Fläche verläuft.

Bodenschutz / Altlasten

Der bezirkliche **Fachbereich Umwelt** fasste die Ergebnisse der vorgenommenen Bodenuntersuchungen zusammen und stellte zusammenfassend fest, dass gegen die Planausweisung keine grundsätzlichen Einwände bestünden. Die Stellungnahme bestätigte die Aussagen des Umweltberichts.

Natur und Landschaft

Das **Umwelt- und Naturschutzamt** wies darauf hin, dass sich auf den Gewerbegrundstücken im Norden des Plangebietes Ersatzpflanzungen befänden, die nach § 2 Abs. 2 BaumSchVO geschützt seien, auch wenn sie noch nicht die Maße des § 2 Abs. 1 BaumSchVO erreicht hätten. Darüber hinaus gab es Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Ausführungen im Umweltbericht. Die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Referat I E** teilte mit, dass der Vollzugsfähigkeit des Plans keine artenschutzrechtlichen Hinderungsgründe entgegen stünden. Der Umweltbericht wurde entsprechend der Stellungnahme des Umwelt- und Naturschutzamtes überarbeitet bzw. ergänzt.

Darüber hinaus regte das **Umwelt- und Naturschutzamt** an, die älteren Robinienbestände im Randbereich des Campingplatzes und am Rand des Hundeauslauf-

platzes als artenschutzrechtlich relevante Strukturen sowie als ortsbildprägende Struktur möglichst zu erhalten. Der Abwägung ist zu entnehmen, dass die genannten Baumbestände mittig weite Teile des MI 4 durchziehen. Ihr umfassender Schutz würde die Bebaubarkeit des Grundstücks in hohem Maße einschränken. Damit verbunden wäre auch, dass keine Geländemodellierungen vorgenommen werden könnten, was die Bebaubarkeit zusätzlich beschränken würde. Dies wäre angesichts der Tatsache, dass nach Baunutzungsplan Baurecht besteht, nicht adäquat. Da es zudem noch kein städtebauliches Konzept gibt, aus dem hervorginge, dass der Baumbestand zumindest partiell integrierbar ist, konnte der Stellungnahme nicht gefolgt werden.

Weiter regte das **Umwelt- und Naturschutzamt** an, in den textlichen Festsetzungen zu Baumpflanzungen die Pflanzung gebietseinheimischer Arten gemäß Pflanzliste festzusetzen. Die Abwägung erfolgte dahingehend, dass eine Verpflichtung zur Verwendung bestimmter Pflanzenarten nicht vorgenommen werden soll, da dies ein städtebaulich nicht begründbarer Eingriff in die Gestaltungsmöglichkeiten der Eigentümer wäre. Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis, der die Verwendung bestimmter einheimischer Arten empfiehlt.

Regenwasserentwässerung

Die Wasserbehörde (**Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Referat VIII D**) äußerte, dass die Niederschlagsentwässerung des Plangebietes nicht gesichert sei, weil mit Einschränkungen der Regenabflussmenge in die Kanalisation zu rechnen sei und nicht geprüft wurde, ob bei der vorgesehenen „Neben-GRZ“ von bis zu 0,8 eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken möglich sei. Sie empfahl deshalb die Erarbeitung eines Regenwasserkonzeptes. Die Abwägung stellte fest, dass der Versiegelungsgrad in den Baugebieten MI 1 bis MI 3 auf den meisten Grundstücken bereits im Bestand sehr hoch ist. Eine „Neben-GRZ“ von 0,8 steht einer Versickerung nicht unbedingt entgegen und entbindet den Grundstückseigentümer nicht von der grundsätzlichen Versickerungspflicht gemäß Berliner Wassergesetz. Es verbleiben mindestens 20 % unversiegelte Grundstücksflächen, die für eine Versickerung genutzt werden können. Außerdem können beispielsweise wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze verwendet werden; diese Flächen gehen in die Berechnung der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO dennoch ein. Nur wenn im Einzelfall eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück nicht möglich sein sollte, kommt es zu einer zusätzlichen Einleitung von Regenwasser in die Kanalisation. Da nur auf wenigen Grundstücken überhaupt noch zusätzliche Versiegelungen möglich sind, ist nicht mit einer erheblichen Zunahme der abzunehmenden Regenwassermengen und damit aller Voraussicht nach nicht mit einer Überlastung der Kanalisation zu rechnen. Für den größten Teil des Plangebietes ermöglicht der Bebauungsplan eine sehr viel geringere Ausnutzung / Versiegelung der Grundstücke. In diesen Gebieten bleibt ausreichend Fläche für Versickerungsmaßnahmen erhalten. Da dem Bebauungsplan kein konkretes städtebauliches Konzept zugrunde liegt und nicht feststeht, welche Grundstücke wann und in welcher Form bebaut werden, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt kein sinnvolles Regenwasserkonzept erarbeitet werden.

Immissionen

Die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Referat IX C** forderte, die Lärmsituation durch die angrenzende Bahnfläche zu erfassen. Ziel solle die Einhaltung der DIN 18005 im geplanten Mischgebiet sein und durch planerische Maßnahmen gesichert werden, beispielsweise durch Festlegung einer hinteren Baugrenze, die einen wirksamen Abstand zu den Bahnflächen sicherstellt. Dabei seien

die Zielwerte der Lärminderungsplanung von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts in die Abwägung einzustellen. Der Abwägung ist zu entnehmen, dass der Umweltbericht bereits Aussagen zum Schienenverkehrslärm der vorhandenen und der geplanten Bahntrasse enthält. Die höchsten Immissionswerte werden sowohl im Bestand als auch nach Ausbau der Bahnstrecke im nördlichen Teil des Plangebietes festgestellt, der im Bestand überwiegend gewerblich geprägt ist. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete werden im Plangebiet eingehalten oder – auf Teilflächen – mäßig überschritten. Die Zielwerte der Lärminderungsplanung werden im Plangebiet an keiner Stelle erreicht. Im Ergebnis der Abwägung wurde in den Bebauungsplan eine Festsetzung aufgenommen, wonach mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen an der von der Bahnstrecke abgewandten Gebäudeseite errichtet werden muss. Damit können Schlafräume auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten errichtet werden. Wenn dies nicht möglich ist, muss mindestens ein Aufenthaltsraum mit schalldämmenden Zuluftöffnungen ausgestattet werden. Angesichts der allenfalls mäßigen Überschreitungen der Orientierungswerte ist diese Festsetzung ausreichend, um die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen. Ergänzend ist ein ausreichender passiver Schallschutz dadurch gewährleistet, dass schon wegen der Anforderungen der Energie-Einsparverordnung die Außenbauteile von Gebäuden bei üblichen Bauweisen ausreichende Schalldämmmaße für die vorliegenden Außenlärmpegel aufweisen.

Weiter bat die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Referat IX C** darum zu prüfen, inwieweit trotz der Lage des Plangebiets außerhalb des Vorranggebietes für Luftreinhaltung Regelungen zur Verwendung von Brennstoffen zu treffen seien. Die Abwägung ergab, dass es keine städtebauliche Begründung gibt, ausgerechnet im Plangebiet des Bebauungsplans 7-45 höhere Anforderungen an die Luftreinhaltung zu stellen als in vergleichbaren Stadträumen in der Umgebung. Durch die Planung ist von keinem Anstieg der Luftverschmutzung auszugehen.

Darüber hinaus wies die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Referat IX C** darauf hin, dass es durch die an Gewerbeflächen heranrückende Wohnbebauung zu Konflikten kommen könne, insbesondere bei nächtlichen Arbeiten. Die nach Bauordnung einzuhaltenen Abstände genügten in vielen Fällen nicht, um die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einzuhalten. Die künftigen Anwohner könnten den entsprechenden Schutz vor Gewerbelärm einfordern, was zu Einschränkungen für die bestehenden Gewerbebetriebe führe. Zum Schutz der vorhandenen Betriebe sollten Mindestabstände für die Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Nutzungen festgelegt werden. Die Abwägung stellt darauf ab, dass die Gewerbebetriebe wegen ihrer Lage gegenüber eines allgemeinen Wohngebietes bereits jetzt Einschränkungen nach der TA Lärm unterliegen. Angesichts dessen und der Art der vorhandenen Betriebe, die nicht zwingend lärmintensive Arbeiten während der Nachtzeit durchführen müssen, sind keine unzumutbaren Einschränkungen zu erwarten. Die städtebaulich gewollte Entwicklung des Plangebiets zum Mischgebiet, die auch der tatsächlichen Nutzungsstruktur mit bereits teilweise eingestreuten Wohngebäuden besser entspricht als die bisherige Ausweisung als beschränktes Arbeitsgebiet und auch der Umgebung eher zuträglich ist, wird in der Abwägung höher gewichtet als das mögliche Interesse der Gewerbebetriebe nach möglichst geringen Einschränkungen hinsichtlich der Lärmemissionen. Für die Festsetzung von Mindestabständen gibt es keine Rechtsgrundlage.

Die Deutsche Bahn (**DB Netze**) wies darauf hin, dass mögliche Ansprüche im Hinblick auf Schall und Erschütterungsschutz aus dem Bebauungsplan nicht dem Vorhaben Dresdner Bahn anzurechnen seien. Dies sei im Bebauungsplan textlich festzusetzen. Die Abwägung verweist darauf, dass die im Planfeststellungsverfahren

vorgesehenen Lärmschutzwände sicherstellen, dass die Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete zukünftig auch an bahnnahen Immissionsorten eingehalten werden. Der Deutschen Bahn entstehen daher aus dem Bebauungsplan keine zusätzlichen Anforderungen an den Immissionsschutz.

Zu den angeführten Erschütterungen siehe auch Abwägung zur öffentlichen Auslegung (Abschnitt V.9).

Einzelhandel

Die **Industrie- und Handelskammer** wies darauf hin, dass einige Bestandsbetriebe wirtschaftliche Nachteile durch die geplanten Festsetzungen befürchteten. Im Plangebiet existiere ein funktionierender Versorgungsschwerpunkt mit zwei Einzelhandelsbetrieben, zudem seien Unternehmen ansässig, die bereits seit den 1950er Jahren ihren Sitz auf dem Gelände hätten. Den Bestandsunternehmen dürften aus den Festsetzungen keine Beeinträchtigungen in ihrem zukünftigen Wirtschaften erwachsen. Aus diesem Grund werde vorgeschlagen, einen erweiterten Bestandsschutz gemäß § 1 (10) BauNVO vorzusehen und das Nutzungsmaß gemäß § 17 (1) BauNVO festzusetzen.

Parallel dazu ging eine Stellungnahme des **Betreibers des im Plangebiet gelegenen Lebensmittel-Discounters** ein, der bemängelte, dass der Bebauungsplan-Entwurf den im nördlichen Bereich des Plangebietes vorhandenen funktionierenden Versorgungsschwerpunkt mit ca. 2.500 m² Verkaufsfläche ignoriere. Dieser sei im aktuellen Bereichsentwicklungsplan zurecht als Kerngebiet ausgewiesen.

Nach der Begründung zum Bebauungsplan solle der vorhandene Bestand an Einzelhandelsnutzungen erhalten werden. Auch nach den Grundsätzen des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts sei den vorhandenen Betrieben ein Verbleib und eine ihre Existenz sichernde Entwicklungsmöglichkeit zu ermöglichen, insbesondere wenn diese wie im vorliegenden Fall in erster Linie der Nahversorgung dienen. Die in Aussicht genommenen Festsetzungen seien jedoch nicht geeignet, dieses Ziel zu erreichen.

Der vorhandene Bestand könne sich auf Dauer nicht am Markt halten, wenn nicht eine ausreichende Flexibilität für Änderungen, insbesondere hinsichtlich Nutzungsbelegung, Flächengröße und -zuschnitt, bestehe. Man sei darauf angewiesen, zumindest in überschaubarem Ausmaß bauliche, Nutzungs- und Flächenveränderungen vornehmen zu können. Eine Festsetzung als Mischgebiet führe jedoch dazu, dass jede noch so kleine Änderung des Bestandes, sei es baulich oder hinsichtlich der Nutzung, zu einer vollumfänglichen Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit und im Ergebnis damit letzten Endes zu einer Halbierung der vorhandenen Verkaufsfläche führen werde. Denn großflächiger Einzelhandel sei nach der BauNVO nur in Kern- oder Sondergebieten zulässig, nicht jedoch im Mischgebiet. Der vorhandene Bestand werde daher in die Kleinflächigkeit gedrängt.

Diese enteignende Wirkung auf den vorhandenen und gut funktionierenden Bestand sei in die Abwägung im Bebauungsplan bislang nicht eingeflossen.

Das bezirkliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept stelle sich im Übrigen nicht als zutreffend und umfassend abgewogene Planungskonzeption dar, auf die im Rahmen der Abwägung anstelle gesonderter Erhebungen zurückgegriffen werden könne. Denn zum einen ignoriere es im Rahmen der Bestandserfassung diverse vorhandene Versorgungsschwerpunkte. Zum anderen beruhe das Zentrenkonzept, beschlossen 2009, auf inzwischen derart veralteten Daten, dass ein Rückgriff im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens nicht mehr ohne weiteres erfolgen könne. Überdies zeige die Realität im Bezirk, dass das Konzept nicht widerspruchsfrei umgesetzt worden sei.

Der Betreiber des Lebensmittel-Discounters regte daher an, das (damalige) MI 2 als „SO Einzelhandel“ und das MI 3 als MK auszuweisen. Alternativ sei bei Beibehal-

tung einer Festsetzung als MI über eine Fremdkörperfestsetzung nachzudenken, die ebenfalls den Bestand dauerhaft sichere und in einem gewissen Maß und Rahmen Entwicklungen und Änderungen desselben zulasse.

In der Abwägung wird ausgeführt, dass die im Plangebiet vorhandenen zwei Einzelhandelsbetriebe im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als solitäre Betriebe mit über 500 m² VKF aufgeführt sind, ohne in einem Versorgungsstandort zu liegen. Es handelt sich um einen Discounter auf dem Grundstück Nuthestraße 5 und einen Gebäudekomplex mit Vollsortimenter und Apotheke auf dem Grundstück Baretstraße 41, die beide das Kriterium der Großflächigkeit erfüllen. Beide Betriebe genießen auch nach Festsetzung des Bebauungsplans Bestandsschutz.

Auch Umbauten oder bauliche Erneuerungen dieser Betriebe bleiben zulässig, sofern hiervon keine negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen. Die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauGB, wonach negative Auswirkungen bei einer Überschreitung der Geschossfläche des Einzelhandelsbetriebes von 1.200 m² anzunehmen ist, kann im Einzelfall widerlegt werden. Im vorliegenden Fall dienen die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe der Versorgung des näheren Umfeldes, das sich außerhalb der Einzugsbereiche der bezirklichen Zentren befindet. Die vorhandenen Betriebe haben keine negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO. Somit spricht vieles dafür, dass auch Umbauten der vorhandenen Betriebe keine schädlichen Auswirkungen haben werden, sofern sich die Verkaufsfläche nicht vergrößert. Eine Ergänzung der Betriebe, beispielsweise für Räume zur Pfandrückgabe oder zur Backvorbereitung oder durch gastronomische Angebote, bleibt somit auch nach Festsetzung des Bebauungsplans im Mischgebiet zulässig, soweit die Festsetzungen zum Maß der Nutzung eingehalten werden. Hierzu bedarf es nicht der Festsetzung eines erweiterten Bestandsschutzes nach § 1 Abs. 10 BauNVO.

Eine Erweiterung der Verkaufsflächen wäre mit dem beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept des Bezirks und dem StEP Zentren nicht zu vereinbaren, da die Betriebe sich außerhalb der definierten Zentrenstruktur befinden. In der vorhandenen Größe können sie die Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohnquartiere erfüllen. Bei einer Ausweitung der Verkaufsflächen bestünde jedoch die Gefahr, dass sie eine solche Magnetfunktion entwickeln, dass die vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche gefährdet würden. Auch eine Nutzungsänderung, d.h. die Umnutzung von dem derzeitigen Kernsortiment „Lebensmittel“ zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit anderen Kernsortimenten soll an diesem Standort außerhalb der Zentrenstruktur nicht ermöglicht werden. Die Aufnahme einer Festsetzung zum erweiterten Bestandsschutz würde den Einzelhandelsbetrieben daher Spielräume einräumen, die mit der Beschlusslage des Bezirks zur Steuerung des Einzelhandels gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht vereinbar wäre.

Eine enteignende Wirkung ist mit dem Bebauungsplan nicht verbunden, da die vorhandenen Nutzungen Bestandsschutz genießen und weiter ausgeübt werden können. Es ist nicht ersichtlich, wieso Erweiterungen oder Umbauten der Betriebe zwingend erforderlich sein sollen, um ihren Weiterbetrieb zu gewährleisten, da sie – wie in der Stellungnahme selbst ausgeführt wird – in ihrer derzeitigen Form wirtschaftlich betrieben werden können und sowohl der Discounter als auch der Vollsortimenter für Betriebe ihrer Art bereits überdurchschnittlich große Verkaufsflächen besitzen. Ein Anspruch auf Ersatz eines Planungsschadens in die ausgeübte Nutzung nach § 42 Abs. 3 BauGB besteht daher nicht. Ein Anspruch auf eine Entschädigung nach § 42 Abs. 2 BauGB für den Planungsschaden, der aus der Änderung der zulässigen Nutzung resultiert, scheidet ohnehin aus, da sich die Zulässigkeit von Vorhaben bisher aus dem Baunutzungsplan vom 28. Dezember 1960, geändert durch

den Bebauungsplan VII-A vom 9. Juli 1971, ergibt und die 7-Jahresfrist des § 42 Abs. 2 BauGB somit abgelaufen ist.

Unabhängig von diesen Überlegungen zum Planungsschadensrecht muss der Wunsch der Einzelhandelsbetriebe nach möglichst weitreichenden Entwicklungsmöglichkeiten als privater Belang in die Abwägung eingestellt werden. Die bezirklichen Ziele zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung, die einer Ausweitung der Einzelhandelsnutzung an diesem nicht integrierten Standort entgegenstehen, setzen sich in der Abwägung jedoch durch. Ziel ist die Lenkung zusätzlicher Verkaufsflächen auf die ausgewiesenen Zentren.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg wurde durch Beschluss des Bezirksamts vom 20. Oktober 2009 und der Bezirksverordnetenversammlung vom 17. Februar 2010 beschlossen. Als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bildet es die Grundlage für die Abwägung im Bebauungsplanverfahren. Das Zentren- und Einzelhandelskonzept konkretisiert die Bereichsentwicklungsplanung und soll aus stadtentwicklungspolitischer Sicht die Einzelhandelsentwicklung steuern, um eine ausgewogene Einzelhandelsversorgung im gesamten Bezirk sicherzustellen. Zu diesem Zweck werden im Einzelhandels- und Zentrenkonzept die vorhandenen und geplanten Zentrumsbereiche aus planerischer Sicht definiert. Das Plangebiet befindet sich außerhalb der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept definierten Zentrenstruktur. Es ist klar, dass die Entwicklung im Einzelhandel dynamisch ist. Ebenso klar ist aber auch, dass das Konzept nicht fortlaufend überarbeitet werden kann. Außerdem spielt die Entwicklung an anderer Stelle für den hier in Rede stehenden Standort keine Rolle. Gesonderte Erhebungen sind im vorliegenden Fall nicht erforderlich, da es nicht darum geht, die Kaufkraftabschöpfung eines bestimmten Vorhabens zu ermitteln, sondern generell Einzelhandelsbetriebe an die städtebaulich erwünschten Stellen zu lenken. Im Plangebiet sollen die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe erhalten bleiben; die Ansiedlung weiterer großflächiger Einzelhandelsbetriebe oder eine Erweiterung der Verkaufsflächen der vorhandenen Betriebe, wie dies bei Ausweisung eines Kerngebietes statt des MI 2 möglich wäre, steht jedoch der Planungskonzeption des Bezirks entgegen.

Der Anregung, ein Sondergebiet „Einzelhandel“ und ein MK festzusetzen bzw. eine Festsetzung zum erweiterten Bestandsschutz aufzunehmen, wurde aus den oben genannten Gründen nicht gefolgt.

Die übrigen Unternehmen im Geltungsbereich sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe bzw. Handwerksbetriebe, die im Mischgebiet weiterhin zulässig bleiben. Die Festsetzung eines erweiterten Bestandsschutzes für diese Betriebe ist ebenfalls nicht erforderlich.

Darüber hinaus regte die **Industrie- und Handelskammer** an, im MI 1 und MI 2 die GFZ angemessen zu erhöhen, um dem Zentrenschutz Rechnung zu tragen. Die Abwägung erfolgte dahingehend, dass die vorgesehenen Nutzungsmaße einen ausreichenden Spielraum für Erweiterungen der baulichen Anlagen auf den betreffenden Grundstücken lassen und eine weitere Erhöhung der Nutzungsmaße städtebaulich nicht erwünscht ist.

V.8 Ergebnis der Behördenbeteiligung

Im Ergebnis der Auswertung der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden neben Änderungen in der Begründung und im Umweltbericht folgende Festsetzungen des Bebauungsplans geändert:

- Der Zuschnitt der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Kinderspielplatz“ wurde geändert (um ca. 15 m nach Norden verschoben),
- Der Hinweis Nummer 1 wurde korrigiert (Bezugnahme nur auf die textlichen Festsetzungen Nr. 8 und 9),
- Die textliche Festsetzung Nr. 17 (Ausrichtung von Aufenthaltsräumen) wurde neu aufgenommen.

Im Zuge der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg wurden darüber hinaus folgende Änderungen vorgenommen:

- Die Abgrenzung zwischen den Mischgebieten MI 1 und MI 2 wurde auf die Grundstücksgrenze zwischen den Grundstücken Barnetstraße 41 und Nuthestraße 4 verschoben, so dass das Grundstück Barnetstraße 41 nunmehr einheitlich im MI 1 liegt.
- Die hintere Baugrenze entfiel zugunsten einer textlichen Festsetzung zur Bautiefe (Aufnahme der textlichen Festsetzung Nr. 6).
- Die Darstellung der im Planfeststellungsverfahren zum Ausbau der Dresdener Bahn in Aussicht genommenen Festlegungen wurde korrigiert (redaktionelle Anpassung ohne inhaltliche Änderung).
- Die Straßenbegrenzungslinie der Nuthestraße im Kurvenbereich angrenzend an die Grünfläche „öffentliche Parkanlage mit Kinderspielplatz“ wurde auf der Grundlage einer aktualisierten Planunterlage korrigiert.
- Die textliche Festsetzung Nr. 18 (Bedingungseintritt nach Ende der Baustelleneinrichtung der Deutschen Bahn) wurde aufgenommen.

V.9 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes 7-45 vom 7. November 2013 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.11.2013 bis einschließlich 17.12.2013 mit Begründung einschließlich Umweltbericht und umweltbezogenen Informationen öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich im Amtsblatt Nr. 49 vom 08.11.2013 auf Seite 2328 öffentlich bekannt gemacht. Zusätzlich erfolgten Hinweise auf die öffentliche Auslegung durch Anzeigen in den Tageszeitungen „Berliner Morgenpost“ und „Der Tagesspiegel“ sowie im Internetauftritt des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg. Außerdem wurden Hauswurfsendungen im Geltungsbereich und in der direkten Umgebung vorgenommen. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB über die Durchführung der öffentlichen Auslegung informiert.

Während der Beteiligungsfrist gingen insgesamt 9 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. Darüber hinaus haben 7 Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben. Im folgenden werden die wesentlichen abwägungsrelevanten Stellungnahmen und ihre Behandlung kurz zusammengefasst, soweit sie nicht bereits in den vorangegangenen Verfahrensschritten geäußert und abschließend abgewogen wurden.

Städtebau, Art und Maß der Nutzung

Ein Bürger regte an, dass es keine weiteren Einzelhandelsstandorte geben dürfe. Die Stellungnahme bestätigte die Planung, da ein wesentliches Planungsziel der weitgehende Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben ist.

Es wurde gefordert, alle Wohngebäude in ihrem Bestand zu sichern. In der Abwägung wird ausgeführt, dass sich die vorhandenen Wohngebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befinden, so dass die Festsetzungen des Bebauungsplans ihrer Erhaltung nicht entgegenstehen.

Ein Bürger kritisierte, dass man dem Investor entgegengekommen sei, indem die 2011 noch vorgesehenen Durchwegungen entfallen seien. Die Stellungnahme bezog sich offenbar auf die privaten Verkehrsflächen, die im Bebauungsplan-Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung enthalten waren. Die damals vorgesehenen Festsetzungen beruhten auf einem städtebaulichen Konzept des Investors, das eine Einfamilienhausbebauung mit einer inneren Erschließungsstraße vorsah. Es ist jedoch nicht absehbar, ob diese Projektplanung vom Investor weiter verfolgt wird. Aus Sicht des Plangebers besteht kein städtebauliches Erfordernis, eine bestimmte Bebauungsstruktur durch Festsetzung von Baufenstern und inneren Erschließungsstraßen vorzugeben, da verschiedene Bebauungsvarianten im Plangebiet städtebaulich verträglich sind.

In zwei Stellungnahmen wurde angemerkt, dass die im Bebauungsplan-Entwurf vorgesehene Gebäudelänge von bis zu 50 m nicht der vorhandenen Baustruktur mit Einfamilienhäusern und kleineren Reihenhäusern entspreche. Die beabsichtigte Bebauung zerstöre das bisherige Erscheinungsbild des Wohnviertels. Es wurde darum gebeten, eine maximale Hauslänge von 30 m festzusetzen.

Der Anregung wurde nicht gefolgt. Im Bebauungsplan soll für das MI 4 die offene Bauweise festgesetzt werden, gerade um eine im Umfeld unübliche geschlossene Bebauung mit sehr langen aneinanderggebauten Gebäuden zu verhindern. Die offene Bauweise entspricht der Struktur der Umgebung des Plangebietes. So sind zwischen Rieflerstraße und Bodmerstraße auf der Ostseite der Nuthestraße ca. 50 m lange Wohngebäude in Zeilenbauweise vorhanden. Eine abweichende Bauweise, mit der die zulässige Gebäudelänge weiter reduziert werden könnte, soll nicht festgesetzt werden. So wären im Plangebiet beispielsweise Reihenhäuser städtebaulich verträglich, die durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossen werden sollen. Durch die Festsetzung der sehr niedrigen Nutzungsmaße (GRZ 0,2; maximal 2 Vollgeschosse) ist ausgeschlossen, dass eine zu massive Bebauung entsteht, die das Ortsbild beeinträchtigen könnte. Im Übrigen entspricht die offene Bauweise auch dem geltenden Planungsrecht für das Gebiet. Durch den Bebauungsplan 7-45 entsteht insoweit keine neue Situation.

Eine Stellungnahme bemängelte, dass der Bebauungsplan eine Überbaubarkeit der Grundstücke in voller Tiefe vorsehe. Dies widerspreche den derzeitigen baulichen Gegebenheiten im MI 4. Die GRZ von 0,2 und GFZ von 0,4 würden das Wohnumfeld des Grundstücks Nuthestraße 33 erheblich stören. Das Grundstück werde bei Durchsetzung der geplanten Bauweise nahezu vollständig überschattet. Die beabsichtigte Bauweise zerstöre das bisherige Erscheinungsbild des Viertels.

In der Abwägung wurde darauf verwiesen, dass bereits nach dem geltenden Planungsrecht das Plangebiet hinter der straßenseitigen Baufluchtlinie in voller Tiefe überbaubar ist. Auch tatsächlich sind mit dem Campingplatz bereits Nutzungen auf den rückwärtigen Grundstücksflächen vorhanden, die nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Die vorgesehenen Nutzungsmaße entspre-

chen dem geltenden Planungsrecht. Es handelt sich um sehr niedrige Nutzungsmaße, die weit unter den Obergrenzen des § 17 BauNVO liegen und eine unverträgliche Nachverdichtung des Gebietes verhindern sollen. Die zulässigen Gebäude müssen zu den Nachbargrundstücken die Abstandsflächen der Berliner Bauordnung einhalten. In Verbindung mit der Festsetzung von lediglich 2 Vollgeschossen als Höchstmaß ist eine erhebliche Verschattung von Nachbargrundstücken ausgeschlossen. Zutreffend ist, dass sich das Erscheinungsbild des Plangebiets verändern wird. Planungsziel ist es gerade, durch die Festsetzung als Mischgebiet eine sinnvolle Nutzung des Bereichs zu ermöglichen, der sich im Sinne der Innenentwicklung gut für eine Bebauung eignet. Eine relevante Beeinträchtigung der Wohnverhältnisse für die Bewohner der Bestandsgebäude ist damit nicht verbunden.

Durch einen Bürger wurde angeregt, unter dem Aspekt „Berlin braucht Wohnraum“ das MI 5 nach Norden zu vergrößern, die Nutzungsmaße dort zu erhöhen (dreigeschossige Bebauung), und es vorzugsweise als allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Der Standort sei für kleinflächige Einzelhandelsnutzungen oder produzierendes/verarbeitendes Gewerbe kaum geeignet, verträgliche Nutzungen wie Ärzte, Freiberufler, Nahversorger etc. seien durch eine WA-Ausweisung nicht abgewehrt. Bei einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,9 ergäben sich in dem vergrößerten Gebiet eine Geschossfläche von 17.500 m², also 170-180 Wohneinheiten. Das Baudenkmal Alte Mälzerei werde bei ausreichendem Abstand nicht beeinträchtigt. Rücksichtnahme auf die benachbarte Wohnbebauung sei nur bedingt geboten, denn die Dreigeschosser Steinstraße/Gerstnerweg würden von den Nachbarn seit Jahrzehnten ertragen. Eine Höherzonung und Fokussierung auf Wohnnutzung biete einen Anreiz in Wohnungsbau zu investieren.

Die Einschätzung, dass sich das MI 5 wegen seiner Lage in der Nähe des Stadtteilzentrums und des S-Bahnhofs Lichtenrade für eine dichtere Bebauung eignet, wird vom Plangeber in der Abwägung geteilt. Der Bebauungsplan erhöht deswegen für diesen Bereich gegenüber dem bestehenden Planungsrecht das Nutzungsmaß und sieht eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,5 vor. Im MI 4 soll hingegen das bisher geltende Nutzungsmaß (Baustufe II/2) nicht verändert werden, zum einen um die Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu minimieren, und zum anderen um den Gebietscharakter mit der Einfamilienhausbebauung an der Nuthestraße, die im Bestand niedrigere Nutzungsmaße aufweist, nicht zu stark zu verändern. Aus diesem Grund soll auch die Abgrenzung zwischen MI 4 und MI 5 nicht verändert werden. Auch die Einschätzung, dass das Plangebiet für Wohnungsbau geeignet ist, wird geteilt. Gerade das MI 5 ist aber auch für (das Wohnen nicht wesentlich störende) gewerbliche Nutzungen, die das Stadtteilzentrum Bahnhofstraße ergänzen können (z.B. Büronutzungen, jedoch keine Einzelhandelsnutzungen) geeignet. Gegenüber dem Baunutzungsplan, der das gesamte Plangebiet als beschränktes Arbeitsgebiet festsetzte, öffnet die jetzige Festsetzung als Mischgebiet bereits Spielräume, auch Wohnungsbau zu realisieren. Eine noch weiter gehende Änderung der Nutzungsart in allgemeines Wohngebiet ist nicht beabsichtigt, unter anderem wegen der Immissionsbelastung durch die Bahnstrecke, aber auch wegen der vorhandenen Gewerbenutzungen im Norden des Plangebietes. Die Festsetzungen wurden aus den genannten Gründen nicht geändert.

Verkehr und Erschließung

Ein Bürger äußerte die Befürchtung, dass der Verkehr durch den geplanten Wohnungsbau (Einfamilienhäuser) zunehmen werde. In der Abwägung wurde ausgeführt, dass gemäß dem Verkehrsgutachten mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens um ca. 1.400 bis 1.500 Kfz-Fahrten pro Tag zu rechnen ist (ca. 160 Kfz-Fahrten in der Spitzenstunde). Die Nuthestraße ist zur Aufnahme dieses zusätzli-

chen Verkehrs grundsätzlich geeignet. Mit der vorgesehenen Ausbaubreite kann die Nuthestraße die Anforderungen an eine Erschließungsstraße erfüllen. Das Verkehrsaufkommen auf der Nuthestraße ist nicht so hoch, dass durch die Verkehrszunahme mit erheblichen Lärm- oder Luftschadstoffbelastungen der Anwohner zu rechnen wäre. In die Abwägung war auch einzustellen, dass auch die nach bisherigem Planungsrecht zulässige gewerbliche Bebauung des Plangebietes mit einem nicht unerheblichen Verkehrsaufkommen, ggf. auch mit Lkw-Verkehr, einhergehen würde.

Ein Bürger begrüßte die vorgesehenen Fußgängerwege auf beiden Seiten der Nuthestraße. Die Stellungnahme bestätigte die Planung.

In einer Stellungnahme wurde geäußert, dass die vorgesehene Aufweitung der Nuthestraße nach Westen nicht erforderlich sei. Dadurch werde das Grundstück Nuthestraße 33 erheblich verkleinert. Dem werde widersprochen.

Der Abwägung ist zu entnehmen, dass bei einer Bebauung des Plangebietes auch auf der Westseite der Nuthestraße ein voll funktionsfähiger Gehweg erforderlich ist. Sinnvolle Alternativen für die Anlage eines ausreichend breiten Gehwegs stehen nicht zur Verfügung (siehe dazu auch ausführlich Kapitel III.3.6 dieser Begründung). Die Aufweitung der Nuthestraße um 2,00 m erfolgt zulasten eines Teils des Vorgartenstreifens der Baugrundstücke auf der Westseite der Straße. Die vorhandene Baufluchtlinie wird als Baugrenze in unveränderter Lage festgesetzt. Durch die Aufweitung der Straße kommt es also praktisch zu keiner Einschränkung der Bebaubarkeit der Grundstücke und folglich nur zu einem relativ geringen Eingriff in das Privateigentum. Auch nach Festsetzung des 2 m breiten Streifens als Verkehrsfläche genießen die dort vorhandenen Nutzungen (Vorgärten) weiterhin Bestandschutz. Eine eventuelle spätere Enteignung wäre ein eigenständiges Verwaltungsverfahren, Art und Höhe der Entschädigung wären in diesem Verfahren festzulegen. Im Bebauungsplan soll zunächst Vorsorge dafür getroffen werden, dass die für einen sinnvollen Straßenausbau benötigten Flächen überhaupt langfristig in Anspruch genommen werden können.

In mehreren Stellungnahmen wurde der Wegfall des ursprünglich vorgesehenen Rad- und Fußweges entlang der Bahnstrecke bemängelt. Dieser Weg wäre die ideale Fortsetzung der Radroute RR 11. Diese Möglichkeit solle jetzt nicht an falscher Sparsamkeit scheitern. Der Verzicht auf einen parallel zur Trasse der Bahn verlaufenden, sicheren und attraktiven Radweg entspreche offenbar nicht der Fahrradpolitik Berlins. Die Begründung, der zur Verfügung stehende Platz reiche nicht aus, beziehe sich auf die gegenwärtigen Besitzverhältnisse. Wenn die Öffentlichkeit einen Bedarf für einen solchen Weg erkenne, müssten die erforderlichen Flächen in die öffentliche Hand kommen.

Den Stellungnahmen wurde nicht gefolgt. Im Ergebnis der Abwägung entfiel die Wegeverbindung, weil im Norden die ausgeübten Nutzungen und die vorgesehene Aufweitung der Bahnanlagen die Anlage des Weges nicht erlauben und im Süden der vorgesehene Bau einer Eisenbahnunterführung im Zuge der Bahnhofstraße keinen direkten Anschluss des Weges an die Bahnhofstraße erlaubt. Auf die ausführliche Abwägung im Kapitel III.4 wird verwiesen. Bei der Nuthestraße handelt es sich auch nach der Bebauung des Plangebiets um eine ruhige Nebenstraße, über die Radrouten regelmäßig geführt werden. Die Führung über die Nuthestraße entspricht auch der bisherigen Planung der für die Radroutenplanung zuständigen Abteilung bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt. Die Begründung, dass der vorgesehene Platz nicht ausreicht, bezieht sich nicht nur auf die Eigentumsverhältnisse – die Grundstücke befinden sich ohnehin alle in Privateigentum und müssten sämtlich durch das Land Berlin erworben werden – , sondern in erster Linie

auf die ausgeübten Nutzungen, die überplant würden und dann nicht mehr oder nur noch nach Umbaumaßnahmen ausgeübt werden könnten (Teil des Parkplatzes und Lieferzone des Edeka-Marktes Nuthestraße 2-3, Lieferzone des Lidl-Marktes Nuthestraße 5, Zufahrten und Stellplätze der Kfz-Werkstatt Nuthestraße 10a, eingeschossiges Garagengebäude Nuthestraße 11). Dieser erhebliche Eingriff in das Privateigentum der Grundstückseigentümer bzw. Gewerbetreibenden ließe sich nicht ausreichend rechtfertigen.

Mehrere Bürger merkten an, dass eine Führung der Radroute durch die Steinstraße den Radfahrern ein unnötiges Sicherheitsrisiko zumute. Die Stellungnahmen beruhten offenbar auf einem Missverständnis. Die Radroute RR 11 soll über die Nuthestraße geführt werden und nur ganz im Süden über die Steinstraße zur Bahnhofstraße fortgesetzt werden. Die missverständlichen Ausführungen in der Begründung wurden überarbeitet.

Ein Bürger äußerte die Auffassung, dass aus der Nuthestraße mit einseitig geparkten Fahrzeugen kein Radfahrweg entsprechend den Anforderungen einer Radialroute gemacht werden könne. Als Straßenrest durch die geparkten Fahrzeuge stehe ein Fahrstreifen von 4 m zur Verfügung. Dies sei kaum für einen Überholvorgang von Pkw/Rad geschweige denn Lkw/Rad ausreichend. Außerdem seien an den Kreuzungen mit der Barnetstraße Radfahrer und Fußgänger gefährdet.

Der Abwägung ist zu entnehmen, dass die Führung der Radialroute RR 11 durch die Nuthestraße unabhängig vom Bebauungsplan 7-45 von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt geplant ist. Der Ausbauzustand der Straße entspricht den Anforderungen an eine Fahrradrouten. Der Bebauungsplan sieht bereits eine Aufweitung der Nuthestraße für einen Gehweg vor. Eine noch weitere Aufweitung, um zusätzlich eine Verbreiterung der Fahrbahn zu ermöglichen, würde sehr stark in das Eigentum an den Privatgrundstücken eingreifen und wäre in der Abwägung aller Belange nicht vertretbar. Eine Breite von 4 m ist für den Begegnungsfall Pkw/Rad ausreichend, so dass die Führung der Fahrradrouten durch die Nuthestraße keine größere Fahrbahnbreite erfordert.

Weiter wies der Bürger auf die in der Nuthestraße beheimateten Firmen mit Lkw-Verkehr hin, die eine starke Verkehrsbelastung darstellten. Durch das einseitige lückenlose Parken in der westlichen Nuthestraße sei ein flüssiger Pkw/Lkw-Verkehr nicht möglich. Bei Durchführung des Bebauungsplans werde auch die südliche Nuthestraße zugeparkt, Lkws und Pkws würden sich zeitweise wechselseitig blockieren.

Die Abwägung führt dazu aus, dass nach dem geltenden Planungsrecht westlich der Nuthestraße die Ansiedlung weiterer gewerblicher Nutzungen und damit eine Zunahme des Lkw-Verkehrs zulässig wäre. Durch die Festsetzung eines Mischgebietes verbessert sich die Situation dahingehend. Der Lkw-Verkehr in der Nuthestraße ist äußerst gering (deutlich unter 5 Lkw in der Spitzenstunde). Auch der Pkw-Verkehr ist verhältnismäßig gering. Zwar kann es teilweise zu (gefühlter) erhöhten Wartezeiten aufgrund der beengten Verhältnisse durch parkende Pkw kommen, die jedoch keine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit und der Erschließung der angrenzenden Grundstücke darstellen. Angesichts der Funktion der Nuthestraße als Anliegerstraße (Tempo 30-Zone) sollte eine Steigerung der Attraktivität für den Durchgangsverkehr vermieden werden. Sollte sich zeigen, dass die Zahl der parkenden Fahrzeuge bzw. das Verkehrsaufkommen so stark zunimmt, dass ein Begegnen von Fahrzeugen nicht mehr möglich ist, kann darauf durch verkehrslenkende Maßnahmen reagiert werden (z.B. Markierung von Bereichen für das Parken am Fahrbahnrand, Ausweisung von Halteverboten, ggf. Einrichtung von Einbahnstraßen).

Der Bürger bemängelte außerdem, dass der Besucherverkehr im Verkehrsgutachten wesentlich zu gering angesetzt sei. Viele Pkw führen von der östlichen Seite durch die Nuthestraße zu Lidl und Edeka. Dadurch werde auch das Linksabbiegen in die Barnetstraße erschwert. Rückstau von 3-6 Pkw sei fast die Regel. Theoretische Zeiten von 22sec, wie im Verkehrsgutachten ermittelt, würden durch die tägliche Praxis widerlegt.

In der Abwägung wird darauf verwiesen, dass sich der Begriff „Besucherverkehr“ im Verkehrsgutachten auf den zusätzlichen Verkehr, der ausschließlich im Zusammenhang mit der Wohnnutzung erzeugt wird, bezieht, z.B. Besuch von Freunden und Verwandten. Darunter fällt nicht zusätzlicher Kundenverkehr für den Einzelhandel. Die Berechnung der Leistungsfähigkeit der Kreuzungen erfolgte nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS). Das in dem HBS angegebene Verfahren entspricht der allgemein anerkannten Regel der Technik. Im Verkehrsgutachten wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den ermittelten „mittleren Wartezeiten“ um theoretische Werte handelt und im realen Verkehrsablauf Abweichungen möglich sind. Auch wenn gelegentlich spürbare Wartezeiten auftreten können, wird der Verkehr unter Berücksichtigung der verkehrlichen Funktion der Nuthestraße (untergeordnete Wohnstraße) und der vorhandenen Verkehrsflächen im Bereich der Knotenpunktzufahrt dennoch weiterhin verträglich abgewickelt. Grundlage für die Ermittlung des Verkehrsaufkommens waren zwei Verkehrserhebungen, die im Jahr 2011 korrekt durchgeführt wurden. Es besteht keine Veranlassung, die Verkehrszählungen zu wiederholen.

Schließlich merkte der Bürger an, dass nach den Formblättern zum Verkehrsgutachten in der Barnetstraße und der Nuthestraße keine Busse gezählt worden seien. Die Abwägung erläutert, dass Busse und Lkw im Verkehrsgutachten zur Gruppe der Lkw zusammengefasst wurden, da aus verkehrstechnischer Sicht eine getrennte Betrachtung nicht erforderlich war.

Natur und Umwelt

In einer Stellungnahme wurde eine Reduzierung der Neben-GRZ für die Mischgebiete MI 1 bis MI 3 auf 50 % gefordert, um für spätere Umgestaltungen die Möglichkeit der geringeren Bebauung bzw. Entsiegelung zu nutzen. Der Anregung wurde nicht gefolgt, da die in diesem Teil des Plangebietes vorhandenen Nutzungen einen hohen Anteil an versiegelten Flächen aufweisen, z.B. als Lagerflächen oder für Pkw-Stellplätze bei Einzelhandelsnutzungen. Vergleichbare gewerbliche Nutzungen sollen hier weiterhin zulässig sein.

Des Weiteren wurde angeregt, zum Ausgleich der hochgradigen Bebauung weitergehende Pflanzbindungen aufzunehmen. Der Erhalt wertvoller Gehölzbestände sei sinnvoller als jede Neupflanzung, auch als Quartier für geschützte Arten. Dies fördere zusätzlich die Minderung von Auswirkungen der erheblichen Beeinträchtigung von Kaltluftentstehungsflächen. Die Einschätzung der Veränderungen dieser Kaltluftentstehungsgebiete als gering bei „großräumiger“ Betrachtung sei falsch.

In der Abwägung wurde hierzu festgehalten, dass der Bebauungsplan keine hochgradige Bebauung ermögliche, sondern für ein Mischgebiet ein moderates Nutzungsmaß vorsehe. Eine flächenhafte Erhaltungsbindung vorhandener Vegetationsbestände inmitten der großflächigen Grundstücke würde die Flexibilität künftiger Bebauungsstrukturen ungewollt einschränken. Es ist nicht absehbar, welcher Teil der Gehölzbestände sinnvoll in die zukünftige Bebauung integriert werden kann und welcher Teil beseitigt werden muss. Grundsätzlich ist ein Großteil des vorhandenen Baumbestandes nach der Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO) ge-

schützt. Bei Fällung eines geschützten Baums greift die BaumSchVO, auf deren Grundlage entsprechender Ersatz festgelegt wird. Um einem rein monetären Ersatz entgegenzuwirken, wird mittels den textlichen Festsetzungen 8, 9 und 10 eine gleichmäßige Mindestbegrünung festgesetzt. Die Anrechenbarkeit von Bestandsbäumen soll deren Erhalt fördern. Der Erhalt von Gehölzbeständen wirkt sich nicht mindernd auf Beeinträchtigungen von Kaltluftentstehungsflächen aus. Wald- und Gehölzbestände dienen nicht der Kaltluft-, sondern der Frischluftentstehung. Kaltluft entsteht v.a. über offenen Freilandflächen. Das Plangebiet hat aufgrund des derzeit geringen Versiegelungsgrades eine mittlere bis hohe Bedeutung für die Kaltluftlieferung aus dem südlichen Berliner Umland, wobei das Plangebiet den Kaltluftstrom nur am Rande tangiert. Die Festsetzung von maximal 2-geschosiger Bebauung im gesamten Plangebiet sowie die Festsetzung der offenen Bauweise im MI 4 folgt den empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung von Beeinträchtigungen der Klimafunktionen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans und der Umweltbericht wurden nicht geändert.

In der Stellungnahme wird außerdem gefordert, den Pflanzstreifen entlang der Bahn entsprechend dem tatsächlichen Gehölzbestand zu erweitern und in eine Erhaltungsbindung zu ändern. Der vorgesehene Randstreifen für Baumpflanzungen sei mit 4 m Breite bei weitem nicht ausreichend, um die bisher vorhandene Biotopverbindungsstruktur zu erhalten und für die Naturgüter Biotope/Tiere/Pflanzen wirksam zu sein. Die rückwärtige Baugrenze solle in einem Abstand von 10 m, besser 20 m zur Bahn festgesetzt werden.

Die Abwägung ergab, dass die Festsetzung des 4 m breiten Pflanzstreifens dem Planungsziel entspricht, insbesondere aus Gründen des Landschaftsbildes eine durchgängige Baumreihe entlang der Grenze zur Bahnfläche zu entwickeln und beibehalten wird. Die Biotopverbindungsfunktion kann in Verbindung mit dem angrenzenden Bahndamm erfüllt werden. Die meisten Bäume, die in der Nähe dieses Streifens bereits vorhanden sind, befinden sich auf Bahngelände und sind der Planungshoheit des Landes Berlin entzogen. In den Teilbereichen MI 1 bis MI 3 würde die Festsetzung eines 10 bis 20 m breiten Pflanzstreifens zahlreiche vorhandene Nutzungen überplanen. Die vorhandene Bebauungsstruktur soll auch bei einer Neubebauung der Grundstücke in diesem Bereich grundsätzlich zulässig bleiben. In den Teilbereichen MI 4 und MI 5 sind verschiedene Varianten zur Anordnung der Bebauung vorstellbar, die auch vom Umgang mit der vorhandenen Böschung abhängen. Davon hängt auch ab, ob die Bebauung östlich eines 10 bis 20 m breiten Pflanzstreifens konzentriert werden könnte oder ob eine zweite Baureihe nahe der westlichen Grundstücksgrenze – auch aus ökologischer Sicht, wenn die Vegetation im Böschungsbereich erhalten werden kann – sinnvoller wäre. Der Bebauungsplan lässt deswegen bewusst viel Spielraum für die künftige Bebauung und setzt nur einen 4 m breiten Pflanzstreifen am äußersten westlichen Grundstücksrand fest.

Es wurde empfohlen, die Pflanzliste zu korrigieren und die in einer Broschüre von SenStadtUm genannten gebietseigenen Pflanzen zu verwenden. Die Abwägung verweist darauf, dass die im Bebauungsplan empfohlene Pflanzliste mit der Unteren Naturschutzbehörde des Bezirks abgestimmt wurde und unter Berücksichtigung der ökologischen Standorteigenschaften des Plangebiets nahezu vollständig den Empfehlungen der genannten Broschüre folgt. V.a. aus gestalterischen Gründen wurden einzelne Arten ergänzt, die auch für intensiver genutzte Teilbereiche geeignet sind. Die Pflanzliste wurde nicht geändert.

Des Weiteren wurde angeregt, zum Ausgleich der hochgradig versiegelten Stellplätze pro angefangene 4 Plätze mit einem großkronigen Laubbaum zu bepflanzen. In den übrigen Gebieten sei je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum

zu pflanzen. Es gebe es genügend Beispiele sinnvoll bebaubarer Grundstücke gebe, für die ein Bebauungsplan die Pflanzung von einem Laubbaum je angefangene 200 m² Grundstücksfläche festsetzt.

Die Abwägung stellt darauf ab, dass die zulässige GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,8 in den Teilbereichen MI 1 bis MI 3 sowohl durch Stellplatzanlagen als auch durch andere Nebenanlagen wie Lagerflächen ausgeschöpft werden kann. Bei Lagerflächen würde die vorgeschlagene Festsetzung nicht greifen. Durch die textliche Festsetzung Nr. 10 (Pflanzung eines Laubbaums je 500 m² Grundstücksfläche) wird eine gewisse Durchgrünung der Baugrundstücke sichergestellt. Eine Spezialregelung für Stellplätze ist nicht erforderlich. Die Herleitung der textlichen Festsetzungen Nr. 8, 9 und 10 ist in der Begründung ausreichend nachvollziehbar dargestellt. Mit den vorgesehenen Pflanzdichten wird eine ausreichende Durchgrünung der Baugebiete sichergestellt.

Im Hinblick auf den besonderen Artenschutz wurde in der Stellungnahme festgestellt, dass der Bebauungsplan die im Umweltbericht genannten Schutzmaßnahmen wie Bauzeitenregelungen, Anbringen von Nistkästen, schrittweise Umnutzung bzw. Bebauung etc. nicht festsetze. Die Abwägung verweist darauf, dass die genannten Maßnahmen im Bebauungsplan mangels Rechtsgrundlage nicht geregelt werden können. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen ergeben sich unmittelbar aus dem Bundesnaturschutzgesetz. Sofern durch eine Bau- oder Fällmaßnahme Lebensstätten geschützter Arten betroffen sind, muss eine artenschutzrechtliche Ausnahme oder Befreiung beantragt werden, die mit entsprechenden Nebenbestimmungen erteilt werden kann.

In der Stellungnahme wurde darauf hingewiesen, dass das behördenverbindliche LaPro konkrete Entwicklungsziele und Maßnahmen formuliere, die die Planung nicht aufnehme und die auch nicht in der Begründung erkennbar seien. Hierzu wurde in der Abwägung festgehalten, dass das Landschaftsprogramm im Bebauungsplanverfahren der Abwägung mit anderen öffentlichen und privaten Belangen unterliegt. Im Kapitel II.1.2.2 dieser Begründung ist dargestellt, inwieweit der Bebauungsplan die Darstellungen des Landschaftsprogramms berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt.

Es wurde angeregt, Wege mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zu versehen. Die Abwägung ergab, dass es möglich sein soll, im Mischgebiet zur Erschließung der tiefen Grundstücke innere Erschließungswege zu errichten. Diese müssen mit einem wasserundurchlässigen Aufbau – wie eine Straße – errichtet werden können. Der Bebauungsplan enthält deswegen keine Regelung zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Wegen.

Des Weiteren wurde eine Festsetzung, dass Regenwasser auf den Grundstücken zu versickern ist, für notwendig gehalten. Die Abwägung verweist auf § 36a Abs. 1 des Berliner Wassergesetzes, wonach eine grundsätzliche Versickerungspflicht besteht, ohne dass es einer zusätzlichen Regelung im Bebauungsplan bedarf. Bei den festgesetzten Nutzungsmaßen (GRZ) verbleiben ausreichend große Freiflächen, die eine Versickerung des Niederschlagswassers erlauben.

Darüber hinaus wurde gefordert, eine Festsetzung zum Ausschluss großflächig bewegter oder blinkender Reklame gefordert. In der Abwägung wurde dazu festgestellt, dass die im Bebauungsplan enthaltene textliche Festsetzung Nr. 7 ausreicht, um eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Werbeanlagen zu verhindern.

In der Stellungnahme wurde außerdem empfohlen, großflächig spiegelnde Glasfas-saden wegen Vogelschlag auszuschließen. Die Abwägung konstatiert hierzu, dass Rechtsgrundlage für eine solche Festsetzung allenfalls eine gestalterische Festset-zung sein könnte. Gestalterische Gründe für den Ausschluss bestimmter Materialien liegen aber nicht vor.

Schließlich wurde gefordert, dass Dächer mit einer Neigung von $<15^\circ$ hergestellt werden müssten und extensiv zu begrünen seien. In der Abwägung wurde ausge-führt, dass auf die Festsetzung einer bestimmten Dachform verzichtet wird, da im Mischgebiet vielfältige Gebäudeformen zulässig sind – beispielsweise auch Einfami-lienhäuser, bei denen wie im Umfeld üblich ein Satteldach zulässig sein soll. Eine Dachbegrünung ist in diesem Fall nicht möglich. Aus der Stellungnahme ging nicht hervor, warum nur extensive und keine intensive Dachbegrünung vorgesehen wer-den soll. Auch intensive Dachbegrünung hat ökologische Vorteile (z.B. erhöhte Wasserrückhaltung durch höheren Substrataufbau).

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die **Deutsche Bahn AG** bemängelte, dass nach wie vor nicht hinreichend im Bebauungsplan darauf hingewiesen werde, dass mögliche weitreichende Ansprüche im Hinblick auf Schall- und Erschütterungsschutz aus dem Bebauungsplan nicht dem Vorhaben Dresdener Bahn anzurechnen seien. Dies sei im Bebauungsplan textlich festzusetzen.

Die Abwägung führt dazu aus, dass eine Festsetzung des gewünschten Inhalts im Bebauungsplan nicht getroffen werden kann. Die in der Planfeststellung vorgesehe-nen Lärmschutzwände stellen sicher, dass an allen vorhandenen Immissionsorten im Plangebiet, darunter auch bahnnahe Immissionsorten wie den Gebäuden Nuthestraße 10a, 17a und 24 die Grenzwerte der 16. BImSchV mindestens für Mischgebiete eingehalten bzw. unterschritten werden. Die durch den Bebauungs-plan ermöglichten Gebäude rücken nicht erheblich näher an die Bahnanlagen her-an, als die oben genannten Immissionsorte. Es ist deshalb davon auszugehen, dass die Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete auch für zukünftige Immissionsorte an anderen Stellen im Plangebiet sichergestellt werden kann. Die Planung führt somit nicht zu erhöhten Anforderungen an die in der Planfeststellung vorzusehenden Schallschutzmaßnahmen. Angesichts dessen besteht kein Erforder-nis für über die beabsichtigte textliche Festsetzung Nr. 17 (Schallgedämmte Lüftungseinrichtung von Wohnräumen) hinausgehende zusätzliche Festsetzungen im Bebauungsplan.

Hinsichtlich der Erschütterungen gilt ähnliches: Im Planfeststellungsverfahren zum Ausbau der Dresdner Bahn muss sichergestellt werden, dass Erschütterungen durch den Bahnbetrieb an vorhandenen Immissionsorten minimiert werden. Dies gilt nicht nur für die Regional- und Fernzuggleise, die neu gebaut werden, sondern auch für die S-Bahngleise, die verlagert werden. In weiten Bereichen der Strecke der Dresdner Bahn ist der Einsatz des sog. „Oberbausystem Grötz“ vorgesehen. Bei dieser Oberbauform werden die Gleise auf einer schwingungsdämpfenden Schie-nenbefestigung auf Schotterbettung in einem Betontrog verlegt. Durch dieses Sys-tem werden Erschütterungseinwirkungen aus dem Bahnbetrieb auf die angrenzende Bebauung effektiv minimiert.

Das Plangebiet wird im Planfeststellungsverfahren als Mischgebiet eingestuft, was der vorgesehenen Ausweisung im Bebauungsplan entspricht. Im Plangebiet, aber auch auf der Westseite der Bahnstrecke an der Wünsdorfer Straße, waren bereits vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens 7-45 bahnnahe Immissionsorte vor-handen, auf die der notwendige Erschütterungsschutz im Planfeststellungsverfahren abgestellt werden muss. Durch den Bebauungsplan werden keine Gebäude ermög-

licht, die erheblich näher an die Bahnstrecke heranrücken als diese Bestandsgebäude. Es ist daher davon auszugehen, dass die durch den Bebauungsplan ermöglichten zusätzlichen Gebäude keine erhöhten Anforderungen an den Erschütterungsschutz der Bahnstrecke stellen.

Die vorhandene Bahnstrecke genießt Bestandsschutz in Bezug auf die Erschütterungen; ein Anspruch auf erschütterungsmindernde Maßnahmen an vorhandenen Bahnstrecken besteht nicht.

Nach dem Ausbau der Dresdner Bahn wird der Abstand zwischen der Gleisachse des äußersten Gleises und der im Mischgebiet möglichen Bebauung mindestens 16 m betragen. Eine mischgebietstypische Bebauung in einem solchen Abstand zu einer Bahntrasse – auch mit den vorgesehenen Geschwindigkeiten – ist nichts Außergewöhnliches und eine häufig vorzufindende Situation. Die Bahnstrecke wird zudem teilweise auf einer Böschung verlaufen, so dass eine Übertragung von Erschütterungen in das Baugebiet weiter minimiert wird.

Neben bahnseitigen Einflussgrößen wie Fahrzeugtyp, Oberbauart und Zuggeschwindigkeit hängt die Stärke der Erschütterungen in den Gebäuden entscheidend auch von der Bodenbeschaffenheit auf dem Übertragungsweg, der Lage, Entfernung, Gründung und Höhe der Gebäude sowie der Bauweise der Gebäude / Deckenspannweite und Dicke ab. Eine Übertragung von Erschütterungen in die Gebäude kann daher entscheidend durch die Gebäudekonstruktion gemindert werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens besteht diesbezüglich jedoch keine Regelungsmöglichkeit, da die relevanten Bedingungen (statische Struktur des Gebäudes und der Gründung, Schwingungsverhalten sowie Lage und Exposition empfindlicher Nutzungen) erst im Baugenehmigungsverfahren bekannt werden. Es liegt im eigenen Interesse der Bauherren, eine Übertragung möglicher Erschütterungen durch geeignete Gebäudekonstruktionen zu vermeiden. Welche Gebäudekonstruktion im Einzelfall geeignet ist, muss in der Projektplanung ermittelt werden; die Aufnahme einer pauschalen Regelung in den Bebauungsplan ist nicht zielführend. In die Begründung wurde ein Hinweis auf den Sachverhalt aufgenommen, um mögliche Bauherren über die vom Bahnbetrieb möglicherweise ausgehenden Erschütterungen zu informieren.

Darüber hinaus teilte die **Deutsche Bahn AG** erneut mit, dass bei Bepflanzungen parallel zu Bahnstrecken u.a. die Bestimmungen des DB Netz AG-Handbuches 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten seien. Bei Bahnstrecken, die mit einer Geschwindigkeit bis 160 km/h befahren werden, gelte u.a. ein Mindestabstand zur Gleismitte des äußersten Gleises für Sträucher und Bäume von 8,00 bis 12,00 m, je nach Wuchshöhe. In der Abwägung wird ausgeführt, dass der Abstand zwischen der Achse des äußersten Gleises und der im Bebauungsplan enthaltenen Fläche zum Anpflanzen mindestens 12 m beträgt und diese somit den geforderten Mindestabstand einhält. Nur im Bereich des geplanten Brückenbauwerks über die Barnetstraße ist der Abstand teilweise niedriger. Im fraglichen Bereich muss bei Umsetzung der textlichen Festsetzung Nr. 10 *ein* Laubbaum gepflanzt werden, die verbleibenden Flächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Wenn der Baum hier am Ostrand der Fläche mit Bindungen zum Anpflanzen angepflanzt wird, hält er einen Abstand von mehr als 12 m zur Gleismitte ein. Auch wenn der Baum näher in Richtung Bahnanlage gepflanzt wird, ist im vorliegenden Fall keine Gefährdung des Bahnverkehrs zu befürchten, da die geplante Bahnstrecke in diesem Bereich deutlich höher liegt als die Fläche zum Anpflanzen (lichte Höhe der Brücke über der Barnetstraße: 4,70 m; hinzu kommt die Lärmschutzwand mit einer Höhe von bis zu 3,00 m über Schienenoberkante). Die Gefahr, dass bei Sturm Bäume umknicken und auf die Gleise stürzen oder dass Äste in das Lichtraumprofil der Bahn hineinragen, ist hier nicht bzw. nur in geringerem Maß gegeben.

Für niedrigere Anpflanzungen wie Büsche gilt dies ohnehin, so dass die Festsetzung nicht geändert werden musste.

V.10 Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Im Ergebnis der Auswertung der öffentlichen Auslegung wurde die Begründung teilweise überarbeitet und ergänzt. Festsetzungen des Bebauungsplans wurden nicht geändert.

V.11 Festsetzung

Nach dem Beschluss des Bezirksamtes Tempelhof - Schöneberg von Berlin vom .02.2014, die Vorlage zur Beschlussfassung des Bebauungsplanes 7-45 vom 7.11.2013 an die Bezirksverordnetenversammlung zu überweisen, wurde dort, nach Behandlung im Ausschuss für Stadtentwicklung, der Bebauungsplan 7-45 sowie der Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes 7-45 gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB i.V. m. § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG am .02.2014 beschlossen.

Der Bebauungsplan 7-45 vom 7.11.2013 ist mit Schreiben vom 13.02.2014 und den erforderlichen Unterlagen gemäß AV Anzeigeverfahren der zuständigen Senatsverwaltung zur Festsetzung durch das Bezirksamt Tempelhof - Schöneberg angezeigt worden.

Der Bebauungsplan 7-45 vom 7.11.2013 ist nach Überprüfung durch die zuständige Senatsverwaltung am 23. 04.2014 rechtlich unbeanstandet geblieben / beanstandet worden.

~~Entsprechend der Beanstandungen wurden der Bebauungsplan nebst Begründung und der Entwurf der Rechtsverordnung überarbeitet.~~

Am 15. 04 .2014 hat das Bezirksamt Tempelhof - Schöneberg die Festsetzung des Bebauungsplanes 7-45 vom 7.11.2013 als Rechtsverordnung beschlossen.

Im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin vom 25. 04 .2014, Nr. ..9., Seite ..95.. wurde die Festsetzung des Bebauungsplanes 7-45 vom 7.11.2013 veröffentlicht.

VI Rechtsgrundlagen

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

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

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

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 124, Art. 4 Abs. 100 des Gesetzes zur Strukturreform des Gebührenrechts des Bundes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).

Berlin, den 23.04.2014

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Abteilung Gesundheit, Soziales, Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

S z a l u c k i

VII Anhang

VII.1 Pflanzliste

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 8 und 9 wird die Verwendung folgender Arten empfohlen:

Bäume	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Sand-Birke
Betula pubescens	Moor-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baum-Hasel
Fagus sylvatica	Gemeine Buche, Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Obst	Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Walnuss
Malus sylvestris	Holz-Apfel, Wild-Apfel
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Platanus x acerifolia	Ahornblättrige Platane
Populus tremula	Zitter-Pappel, Espe
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Robinia pseudoacacia	Scheinakazie
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix pentandra	Lorbeer-Weide
Salix x rubens	Hohe Weide
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flutter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme
Sträucher	
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Buddleja davidii	Schmetterlings-Strauch
Carpinus betulus	Hainbuche

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera tatarica	Tatarische Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes sanguineum	Blut-Johannisbeere
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa pimpinellifolia	Dünen-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

VII.2 Anlage zum Umweltbericht

Situationsplan

Büro Stefan Wallmann – Landschaftsarchitekten: „Biotop- und Nutzungstypen“ (Biotopbestand vom Juni 2012, Maßstab 1:1.000)

VII.3 Textliche Festsetzungen

1. In den Mischgebieten MI 2 bis MI 5 sind Tankstellen nicht zulässig.
2. In den Mischgebieten MI 3 bis MI 5 sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Dies gilt nicht für Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetriebe mit Verkaufsflächen an letzte Verbraucher, die mit diesen Betrieben im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang stehen und flächenmäßig deutlich untergeordneter Bestandteil dieser Nutzung sind.
3. In den Mischgebieten sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.
4. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche in den Mischgebieten MI 1 bis MI 3 darf durch die Grundflächen von Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
5. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche im Mischgebiet MI 4 darf durch die Grundflächen von Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 der Baunutzungs-

- verordnung die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 überschritten werden.
6. Die Baugrundstücke in den Mischgebieten MI 1 bis MI 5 sind hinter der Baugrenze in voller Tiefe überbaubar, soweit die Belange der Planfeststellung dem nicht entgegenstehen.
 7. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen die jeweilige Gebäudeoberkante nicht überschreiten.
 8. In den Mischgebieten MI 1 bis MI 3 und MI 5 ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu pflanzen. Anrechenbar sind vorhandene Bäume und Baumpflanzungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 10.
 9. Im Mischgebiet MI 4 ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm oder 1 hochstämmiger Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm zu pflanzen. Anrechenbar sind vorhandene Bäume und Baumpflanzungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 10.
 10. In den Flächen zum Anpflanzen sind alle 10 m bis 12 m mindestens 1 Laubbaum der Arten Winter-Linde (*Tilia cordata*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) oder Traubeneiche (*Quercus petraea*) mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm und 1 Strauch je zwei Quadratmeter zu pflanzen. Anrechenbar sind vorhandene Bäume. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für notwendige Rettungswege und Servicezugänge zu den Bahnanlagen mit einer maximalen Breite von 4,00 m.
 11. Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15 Grad und mit einer Fläche von mehr als 25 m² sind zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen.
 12. Die Fläche ABCDEFA darf nur mit flach wurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.
 13. Die Fläche GHJKG darf zur Erhaltung des unterirdischen (verrohrten) Gewässers nur mit flach wurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.
 14. Die Fläche b ist in einer Breite von mindestens 3,50 m mit Anschluss an die öffentliche Straßenverkehrsfläche und an die Fläche für Bahnanlagen mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des für die Bahnanlagen zuständigen Unternehmensträgers zu belasten.
 15. Die Fläche a ist in einer Breite von mindestens 1,60 m mit Anschluss an die öffentliche Straßenverkehrsfläche und an die Fläche für Bahnanlagen mit einem Gehrecht zugunsten des für die Bahnanlagen zuständigen Unternehmensträgers zu belasten.
 16. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

17. Zum Schutz vor Lärm muss westlich der Linie LMNO in den Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als drei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern von der Bahnanlage abgewandt sein. Ist dies für bestimmte Wohnungen nicht möglich, so ist in diesen Wohnungen mindestens ein Aufenthaltsraum mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung auszustatten, bei Wohnungen mit mehr als drei Aufenthaltsräumen sind mindestens zwei Aufenthaltsräume mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung auszustatten.
18. Auf der Fläche „In Aussicht genommene Planfeststellung (temporäre Baustelleneinrichtungsfläche)“ ist die festgesetzte bauliche Nutzung bis zur Aufgabe dieser temporären Nutzung unzulässig.
19. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Hinweis:

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 8 und 9 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen.