

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum Bebauungsplan

XV-51c-1

für die Baugrundstücke zwischen der Straße am Studio, Justus-von-Liebig-Straße, Volmerstraße, und Albert-Einstein-Straße sowie zwischen Straße am Studio, Richard-Willstätter-Straße, Volmerstraße und Justus-von-Liebig-Straße
im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Adlershof

Endfassung zur Festsetzung (*Rechtsverordnung*) **am 14. Oktober 2013 mit:**

Rechtsverordnung veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin Nr. 28 vom 31.10.2013, Seite 551

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch

A. Begründung:

Übersicht:

I. Planungsgegenstand

- I. 1. Veranlassung und Erforderlichkeit des Bebauungsplans
- I. 2. Beschreibung des Planungsgebiets
- I. 3. Bestand und Nutzung
- I. 4. Eigentumssituation
- I. 5. Erschließung und technische Infrastruktur
- I. 6. Vegetation und Fauna
- I. 7. Raumordnung und Landesplanung
- I. 8. Flächennutzungsplan / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- I. 9. Stadtentwicklungspläne
- I. 10. Landschaftsprogramm
- I. 11. Verbindliche Bauleitplanung

II. Planinhalt

- II. 1. Entwicklung der Planungsüberlegungen
 - II. 1.1. Ausgleichskonzeption für die Entwicklungsmaßnahme
- II. 2. Intention des Plans
- II. 3. Umweltbericht
 - II. 3.1. Einleitung
 - II. 3.1.1. Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans
 - II. 3.1.2. Darstellung der einschlägigen Fachgesetze und in Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes
 - II. 3.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
 - II. 3.2.1 Bestandsaufnahme/ derzeitiger Umweltzustand
 - II. 3.2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
 - II. 3.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
 - II. 3.2.4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
 - II. 3.2.5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

- II. 3.3. Zusätzliche Angaben
- II. 3.3.1 Beschreibung der Vorgehensweise, Hinweise zu aufgetretenen Schwierigkeiten bzw. weiteren Untersuchungsbedarf
- II. 3.2.2. Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen
- II. 3.3.3 Zusammenfassung

II. 4. Wesentlicher Planinhalt

- II. 4.1. Abwägung und Begründung der Festsetzungen
- II. 4.1.1. Gewerbegebiet
- II. 4.1.2. Maß der baulichen Nutzung / Gebäudehöhen
- II. 4.1.3. überbaubare Grundstücksflächen / nicht überbaubare Grundstücksflächen
- II. 4.1.4. Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch Dachaufbauten
- II. 4.1.5. Dachformen
- II. 4.1.6. Zulässige Grundfläche für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche
- II. 4.1.7. Begrünungsfestsetzungen
- II. 4.1.8. Regenversickerung und Bodenfunktion
- II. 4.1.9 Außerkräfttreten bestehender Rechtsvorschriften
- II. 5. Hinweis

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

- III. 1. Auswirkungen auf die Umwelt
- III. 2. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung
- III. 3. Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung und Arbeitsstätten
- III. 4. Auswirkungen auf die Zentrenstruktur und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung

IV. Verfahren

- IV. 1. Aufstellungsbeschluss
- IV. 2. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
- IV. 3. Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- IV. 4. Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs.2 BauGB
- IV. 5. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB
- IV. 6. Abgeordnetenhauszustimmung

I. PLANUNGSGEGENSTAND

I. 1. Veranlassung und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Veranlassung

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

Auf Grund der §§ 165 bis 171 des Baugesetzbuchs (BauGB) wurde bzw. wird im Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin in den Ortsteilen Adlershof und Johannisthal eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt, um das Gebiet entsprechend seiner besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung Berlins einer neuen Entwicklung zuzuführen. Dies wurde mit der Festsetzung des Bebauungsplanes XV-51c am 12.09.005 für diesen Bereich des Entwicklungsgebietes planerisch vorbereitet. Die Ziele des Bebauungsplans sind durch geänderte Rahmenbedingungen inzwischen jedoch in weiten Teilen obsolet sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-51c-1 ist mit Ausnahme der Straßenverkehrsflächen deckungsgleich mit dem am 12.09.2005 festgesetzten Bebauungsplan XV-51c. Er liegt mittlerweile im Geltungsbereich der Verordnung vom 21.03.2006 zur teilweisen Aufhebung der Verordnung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches einschließlich zweier Anpassungsgebiete zur Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal / Adlershof vom 7. Dezember 1994“. Dies bedeutet, dass sein Geltungsbereich aus der Entwicklungsmaßnahme entlassen ist.

Der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans XV-51c-1 basiert auf der erforderlichen Änderung der baulichen Nutzungsstruktur für das Gebiet, die u.a. mit dem nicht mehr beabsichtigten zweiten Bauabschnitt für das Zentrum für Biotechnologie und Umwelt und dem damit verbundenen Verzicht auf den Erweiterungsbaukörper begründet ist. Aber auch sonstige Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zum Maß der baulichen Nutzung sind obsolet oder zum Teil für die Fortentwicklung des Wissenschaftsstandortes in diesem Bereich nicht mehr geeignet. Auch hinsichtlich der Einschätzung des zu erhaltenden Vegetationsbestandes haben sich nach mehr als einer Dekade andere Gewichtungen ergeben, die zu grundlegenden Änderungen in der potentiellen Gebäudeanordnung führen.

Die Umsetzung der geänderten Planungsziele erfordert die Änderung des Bebauungsplans XV-51c durch Aufstellung des Bebauungsplans XV-51c-1.

I. 2. Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Kernbereich des Wissenschafts-, Wirtschafts- und Medienstandortes Adlershof im Südosten Berlins auf halbem Wege zwischen der Innenstadt und dem Flughafen Schönefeld und ist insbesondere über den nahen S-Bahnhof Adlershof hervorragend mit diesen verbunden. Über das Ernst-Ruska-Ufer bzw. die Rudower Chaussee und die Hermann-Dorner-Allee besteht eine direkte Verbindung zur Autobahn 113. Die B 96a im Verlauf des Adlergestells ist eine Magistrale, die die Stadtmitte und das Umland in gleichem Maße gut erreichbar macht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-51c-1 besteht aus zwei Teilbereichen und umfasst die Baugrundstücke zwischen Straße Am Studio und Volmerstraße beidseits der Justus-von-Liebig-Straße. Nördlich der Straße Am Studio befinden sich TV-Studios, Synchronisationsstudios, Medienwerkstätten sowie ein breites Spektrum medienbezogener Servicebetriebe. Östlich der Richard-Willstätter-Straße liegt das sogenannte Robinienwäldchen, ein naturnaher öffentlicher Park mit umfangreichem Baum- und sonstigen Vegetationsbestand. Darin eingebettet befinden sich die Tennisanlage des Berliner Tennisclubs WISTA e.V. sowie der Standort einer Kindertagesstätte, die als Neubau seit Herbst des Jahres 2011 wieder in Betrieb ist. Auf der Westseite der Albert-Einstein-Straße befindet sich das Gesundheitszentrum Adlershof mit Praxen, Fittnesseinrichtungen, einer Apotheke, einem Sanitätshaus und einem Bistro. Westlich und südlich grenzen Büro- und Laborgebäude an, die von unterschiedlichsten Firmen genutzt werden. Insgesamt hat der Geltungsbereich eine Größe von ca. 8,7 ha.

I. 3. Bestand und Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Teilfläche der ehemaligen Akademie der Wissenschaften (AdW). Seit deren Auflösung unterlag das Bebauungsplangebiet einem anhaltenden, einschneidenden Nutzungsstrukturwandel, dessen markantester Ausdruck der Bau des Zentrums für Biotechnologie und Umwelt ist. Hier haben sich junge, innovative Betriebe aus diesem Spektrum angesiedelt.

Der Bau des Zentrums für Biotechnologie und Umwelt an der Volmerstraße zwischen der Albert-Einstein-Straße und der Justus-von-Liebig-Straße basierte auf dem Ergebnis eines beschränkten Realisierungswettbewerbs, der einen mäanderförmigen, viergeschossigen Bau mit technischen Dachaufbauten vorsah. Durch straßenseitige Verbindungen von jeweils zwei

der drei parallel verlaufenden Gebäudetrakte an der Albert-Einstein-Straße und der Justus-von-Liebig-Straße sollten zwei u-förmige Innenhofbereiche entstehen, wobei zur Albert-Einstein-Straße im Innenhofbereich zwei gleich große zweigeschossige Anbauten vorgesehen waren. Errichtet wurden lediglich der erste Bauabschnitt mit zwei der drei geplanten Gebäudetrakte, die einen u-förmigen Innenhof bilden, sowie ein zweigeschossiger Anbau, der aber vom ursprünglichen Konzept abweicht. Rückwärtig des Zentrums für Biotechnologie und Umwelt befinden sich Stellplätze.

Der Gebäudebestand der ehemaligen AdW wird heute größtenteils von Forschungsinstituten und durch die Bundesanstalt für Materialforschung und -prüfung genutzt oder ist zwischenzeitlich zum Teil abgerissen worden. Das langgestreckte dreigeschossige Gebäude entlang der Justus-von-Liebig-Straße soll bis Ende 2011 saniert und anschließend durch eine Forschungseinrichtung genutzt werden. Dieses in den zwanziger Jahren des letzten Jahrhunderts für die Deutsche Versuchsanstalt für Luftfahrt errichtete Gebäude ist von einem Privaten erworben worden.

Das ehemalige Ärztehaus an der Straße Am Studio wurde zum Zentrum für IT und Medien umgebaut. Innerhalb des Geltungsbereiches ist an der Justus-von-Liebig-Straße das Analytische Zentrum Berlin Adlershof (AZBA GmbH) errichtet worden. Im Eckbereich Am Studio/Richard-Willstätter-Straße ist in den vergangenen Jahren ein Gewerbeneubau für ein technologieorientiertes Informations- und Kommunikationsunternehmen entstanden, das 2010 durch einen Erweiterungsbau ergänzt wurde.

Die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist insgesamt durch ihre heterogene Struktur gekennzeichnet: die Geschossigkeit differiert zwischen einem und vier Vollgeschossen, die Einzelgebäude weisen unterschiedliche Gebäudelängen von 20 m bis über 120 m auf.

I. 4. Eigentumssituation

Das Gros der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes ist im Eigentum der WISTA-MANAGEMENT GMBH (WISTA-MG). Nur je ein Grundstück an der Justus-von-Liebig-Straße und an der Richard-Willstätter-Straße/Am Studio befinden sich im Privateigentum.

I. 5 Erschließung und technische Infrastruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes ist durch die Straße Am Studio, die Richard-Willstätter-Straße, die Volmerstraße, die Albert-Einstein-Straße und die Justus-von-Liebig-

Straße erschlossen, die auf der Grundlage der Bebauungspläne XV-51a, XV-51c, XV-51d und XV-72 hergestellt worden sind. Zusätzlich befinden sich im Plangebiet einige private Erschließungsstraßen zur internen Erschließung.

Die Straße Am Studio, die an den Geltungsbereich angrenzt, ist Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes von Berlin wodurch gesamtstädtische Belange berührt sind.

Das Bebauungsplangebiet liegt in fußläufiger Entfernung mehrerer Buslinien, die im Zuge der Rudower Chaussee und der Straße Am Studio verkehren. Diese verbinden das Plangebiet unter anderem mit dem nahegelegenen S-Bahnhof Adlershof sowie den Ortsteilen Adlershof, Köpenick, dem U-Bahnhof Rudow und dem Flughafen Schönefeld. Fußläufig zu erreichen sind auch die Straßenbahnhaltestellen der Linien 60 und 61 in der Rudower Chaussee, die über Köpenick nach Friedrichshagen bzw. nach Rahnsdorf fahren.

In der Frage der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur sind für die gegenwärtige Nutzung des Gebietes keine Engpässe zu erkennen. Vielmehr bieten die meisten der Ver- und Entsorgungsnetze noch Kapazitätsreserven in ihren Hauptleitungen.

Frischwasser

Das Bebauungsplangebiet wird durch mehrere Anbindungen der Berliner Wasser Betriebe mit Trinkwasser versorgt.

Entwässerung

Die Entwässerung im Entwicklungsbereich erfolgt im Trennsystem. Dieses Grundprinzip soll beibehalten werden. Das Schmutzwasser wird in Druckleitungen zur Großkläranlage Waßmannsdorf befördert.

Das Niederschlagswasser wird, soweit es nicht auf den Grundstücken selbst versickert wird, über Regenwasserkanäle abgeleitet. Eine Ausnahme von der Versickerungspflicht ist nur in Abstimmung mit der Wasserbehörde und zwar ausschließlich wegen wasserbehördlicher Belange genehmigungsfähig, so dass keine unkontrollierbare Größenordnung von reinigungsbedürftigem Regenwasser anfallen kann.

Das über den Regenwasserkanal in der Straße Am Studio abgeleitete Regenwasser wird vor Einleitung in den Teltowkanal in der Retentionsbodenfilteranlage unweit der Wegedornstraße behandelt. Das über die Straße Am Studio hinzukommende Potential an abgeleitetem Regenwasser ist aber sehr gering. Die Bestandgebäude sind in der Regel mit einem Anschluss

an die Kanalisation berücksichtigt worden.

Das über die Regenwasserkanäle in der Albert-Einstein-Straße, Justus-von-Liebig-Straße, Richard-Willstätter-Straße und Volmerstraße abgeleitete Regenwasser wird über einen Sandfang an der Volmerstraße direkt in den Teltowkanal eingeleitet.

Fernwärme

Das Bebauungsplangebiet wird durch das Heizkraftwerk der Blockheizkraftwerks-Träger- und Betreibergesellschaft mbH Berlin (BTB) an der Wegedornstraße mit Fernwärme versorgt. Die Fernwärme wird aus Erdgas mittels Kraft-Wärme-Kopplung erzeugt. Die Verteilung erfolgt über Fernwärmeleitungen.

Elektrizität

Das Bebauungsplangebiet wird über das Elektronetz der WISTA-MG über die zentrale Übergabestation (ZÜ) und mehrere Trafostationen durch BTB versorgt.

Gas

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas erfolgt über eine Reglerstation an der Rudower Chaussee, in der mehrere Gashochdruckleitungen liegen. Das Verteilungsnetz ist als Ringsystem ausgebaut. Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über Niederdruck als Sticleitungen zu Einzelabnehmern.

I. 6. Vegetation und Fauna

Im Plangebiet sind insbesondere der teils solitäre und teils verdichtete Baumbestand mit Strauchgehölzen prägend; diese sind auch der Lebensraum für zahlreiche Vogelarten. Der umfangreichste Baumbestand befindet sich an der Richard-Willstätter-Straße. Im Übrigen handelt es sich um meist offene Wiesenflächen. Eine genaue Beschreibung des Vegetationsbestandes und der Fauna insbesondere der Population der Vögel sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

I. 7. Raumordnung und Landesplanung

Für den vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Raumordnungsgesetz aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007), (GVBl. S. 629) und der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-

Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. S. 182). Der Bebauungsplan ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Das Plangebiet liegt nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B im Gestaltungsraum Siedlung. Die Siedlungsentwicklung sollte gemäß § 5 Abs. 1 LEPro 2007 i. V. m. Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B auf diesen Raum gelenkt werden. Die Festsetzung von Gewerbegebieten ist hier zulässig.

Der Bebauungsplan berücksichtigt auch den Vorrang der Innenentwicklung und die Priorität der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen aus den Grundsätzen der Raumordnung § 5 Abs. 2 LEPro 2007 und 4.1 (G) LEP B-B.

I. 8. Flächennutzungsplan / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 30. Juli 2013 (ABl. S. 1863) stellt das Plangebiet überwiegend als Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter mit der Zweckbestimmung „Forschung und Medien“ dar. Eine ca. 35,0 m breite Fläche (ca. 8.000 m²) parallel zur Richard-Willstätter-Straße ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind aus folgenden Gründen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt:

Die forschungs- und technologieorientierten Gewerbegebiete sind aus der Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter mit der Zweckbestimmung „Forschung und Medien“ entwickelt.

Im Bebauungsplan XV-51c-1 wird der Bereich der vorhandenen Grünflächen, wie auch im festgesetzten Bebauungsplan XV-51c, als Gewerbegebiet festgesetzt. Zum Schutz der vorhandenen Vegetationsstruktur sollen entsprechende nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt werden. Die Abgrenzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wurde gegenüber dem festgesetzten Bebauungsplan XV-51c geändert, da bei der erneuten Erfassung der vorhandenen besonderen Vegetationsstrukturen gegenüber 1997 eine veränderte Vegetationskulisse erkennbar wurde.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-51c-1 werden entlang der Richard-Willstätter-Straße ca. 4.000 m² als nicht überbaubare Grundstücksflächen, teilweise mit Bindungen für Bepflanzungen (1.800 m²) und die Erhaltung eines einzelnen Baumes festgesetzt. Durch die Festsetzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den beiden Flächen mit Bindung für Bepflanzungen wird eine vergleichbare Situation wie im festgesetzten

Bebauungsplan XV-51c hergestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem FNP entwickelt. Die Verschiebung der Grenze der Grünfläche Parkanlage kann als untergeordnete Grenzkorrektur angesehen werden.

I. 9. Stadtentwicklungspläne

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.

Folgende Themenkarten des StEP Industrie und Verkehr enthalten Aussagen zum Plangebiet bzw. seiner näheren räumlichen Umgebung. Sie sind im Folgenden aufgeführt.

Modell der räumlichen Entwicklung des gewerblichen Bereichs:

Das Plangebiet ist Bestandteil eines großflächigen Bereichs, für den die Stärkung des Schwerpunktes Produktion in Verbindung mit Wissenschaft / Forschung benannt wird. Ebenfalls Bestandteil dieses Bereiches sind die Humboldt-Universität (HU) sowie die Hochschule für Technik und Wirtschaft (HTW). Beide sind Schwerpunkte von Wissenschaft und Forschung. Die Verzahnung der beiden sich ergänzenden Bereiche Wissenschaft und Produktion soll hier weiter unterstützt werden.

Plan Konzept:

Das Plangebiet und seine nähere Umgebung bilden einen Standort mit gesamtstädtischer Bedeutung für Wissenschaft und Forschung. Darüber hinaus sind Teilflächen als gewerbliche Bauflächen gemäß FNP sowie als gewerblich geprägte Sonderbauflächen- und Flächen der Ver- und Entsorgung ausgewiesen.

Standorttypen der gewerblichen Bauflächen:

Das Gebiet Adlershof, in dem sich auch der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet, wird als gewachsener gewerblicher Großstandort (großmaßstäblicher Standort) eingestuft.

Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen:

Adlershof ist eine Agglomeration verschiedener wissenschaftlicher Einrichtungen insbesondere aus den Bereichen Chemie und Physik, Mathematik und Informatik (pro Bereich jeweils zwei bis fünf Einrichtungen), Medizin und Biologie sowie Gestaltung und Medien (pro Bereich jeweils eine Einrichtung). Des Weiteren sind verschiedene Forschungseinrichtungen vor Ort: Chemie und Physik (vier bis zehn Einrichtungen), Produktions- und Elektrotechnik (zwei bis fünf Einrichtungen), Verkehrstechnik sowie Chemie und Physik (jeweils eine Einrichtung).

Durch die Festsetzung von Gewerbegebieten in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 setzt der Bebauungsplan die Ziele des StEP Industrie und Gewerbe um.

I. 10. Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm/Artenschutzprogramm vom Juli 1994 stellt Entwicklungsziele und Maßnahmen zur Umsetzung, gegliedert nach den vier Bereichen Naturhaushalt/Umweltschutz, Biotop- und Artenschutz, Landschaftsbild sowie Erholung und Freiraumnutzung dar. Die Aussagen zum Landschaftsprogramm sind im Kapitel II.3 der Begründung zu entnehmen.

I. 11. Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-51c-1 liegt innerhalb des am 12. September 2005 festgesetzten Bebauungsplans XV-51c, überplant und ändert diesen in Teilbereichen, die die Baugrundstücke betreffen.

Der Bebauungsplan XV-51c hat – neben der Festsetzung von Straßenverkehrsflächen folgende wesentliche Planungsziele:

- Gewerbegebiete mit forschungsorientierter Nutzungsspezifik (wird in dem Bebauungsplan XV-51c-1 exakt übernommen),
- Baukörperfestsetzung für zwei Bauabschnitte des geplanten Umwelttechnologiezentrums (jetzt Zentrum für Biotechnologie und Umwelt), die sich etwa bis zur Blockmitte erstrecken. Im Übrigen im wesentlichen Nutzungsmaße, die eine verdichtete Blockrandbebauung (GRZ 0,8, GFZ 2,4) und eine sehr lockere innere Bebaubarkeit (GRZ 0,3, GFZ 1,0 bzw. 0,7) vorsehen,
- Festsetzung von Flächen für eine 6,0 bzw. 7,0 m breiten Blockdurchwegung, die mit einem Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit zu belasten sind,
- Aussparung einzelner Gewerbegebietsflächen von der Bebaubarkeit mit Rücksicht auf die damals vorhandene Vegetation, insbesondere den Baumbestand. Dies gilt vor allem zur Richard-Willstätter-Straße hin, an der zudem eine Fläche mit Bindung zum Erhalt der Bepflanzung festgesetzt worden ist.
- Festsetzung von ökologischen Standards und sonstigen Vermeidungs- und Minderungsregelungen.

Die im Bebauungsplan XV-51c festgesetzten Straßenverkehrsflächen der Volmerstraße und Justus-von-Liebig-Straße haben weiter Bestand. Die Geltungsbereichsgrenzen des

Bebauungsplans XV-51c-1 entsprechen den festgesetzten Straßenbegrenzungslinien. Dies gilt auch für die Straßenbegrenzungslinien der Albert-Einstein-Straße (Bebauungsplan XV-72 vom 03.03.2006) und der Richard-Willstätter-Straße (Bebauungsplan XV-51d vom 26.05.2011).

Im Sinne einer besseren Lesbarkeit des Planbildes ist auf die Darstellung der durch den Bebauungsplan XV-51c festgesetzten Baugrenzen verzichtet worden.

II. Planinhalt

II. 1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Nach der Festsetzung des Bebauungsplan XV-51c am 12.09.2005 haben sich verschiedene Rahmenbedingungen geändert, die insbesondere in den Verzicht auf den zweiten Bauabschnitt des Zentrums für Biotechnologie und Umwelt (ZBU) mündeten. Hier ist die festgesetzte Baukörperfestsetzung zu starr für eine gewünschte Weiterentwicklung der Bebauung und Nutzung. Durch den bereits realisierten Anbau sind Fakten geschaffen worden, die eine Vervollständigung entsprechend der Baukörperfestsetzung verhindern. Auch im weiteren Plangebiet hat sich die gewählte Festsetzungsstruktur als nicht tragfähig erwiesen, insbesondere der Grundgedanke von verdichteter Randbebauung gegenüber einer sehr aufgelockerten Bebaubarkeit der Innenbereiche. Beispielhaft hierfür ist der realisierte Neubau Am Studio/Richard-Willstätter-Straße.

Zudem ist für die Fläche, die bislang mit einem Geh- und Radfahrrecht belastet werden sollte, insbesondere angesichts der nicht mehr gesicherten Gebäudekonstellation des ZBU eine flexible Handhabung erforderlich. Man hat sich auf eine vertragliche Lösung für die Sicherung einer Durchwegung verständigt.

Da ein Teil des Baumbestandes abgängig ist und die Untergehölze in der damaligen Ausprägung nicht mehr vorhanden sind, wurde hierfür eine Neubewertung erforderlich.

II. 1.1 Ausgleichskonzeption für die Entwicklungsmaßnahme

Der folgende Passus wurde dem Umweltbericht vorweg gestellt, da der Umweltbericht im Kontext der Ausgleichskonzeption für die Gesamtentwicklungsmaßnahme gesehen werden muss.

Der Entwicklungsbereich einschließlich seiner Anpassungsgebiete umfasste mit förmlicher Festlegung im Jahr 1994 ca. 420 ha. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen ist das Gebiet derzeit in 42 Bebauungspläne aufgeteilt worden, von denen 31 festgesetzt sind. Der Zuschnitt der Geltungsbereiche der Bebauungspläne in der Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ orientiert sich an städtebaulichen Zusammenhängen und durchführungsorientierten Kriterien. Aufgrund dieser Abgrenzung ergibt sich nicht immer die Möglichkeit einer Zuordnung von Eingriffs- zu Ausgleichsflächen innerhalb der jeweiligen Bebauungspläne. Neben den förmlichen Verfahren zu den einzelnen Bebauungsplänen wurde deshalb für die Entwicklungsmaßnahme eine Ausgleichskonzeption erarbeitet, die die insgesamt vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sowie den notwendigen Kompensationsbedarf im Zusammenhang betrachtet.

In der Entwicklungsmaßnahme kommen drei Ausgleichskonzepte zur Anwendung:

- Sammelausgleichsmaßnahmen im Landschaftspark,
- Ausgleich und Ersatz für den Bau von Straßen des Entwicklungsbereichs auf öffentlichen Grünflächen,
- Ausgleich und Ersatz für den Bau von Straßen auf den WISTA-Flächen (ehemalige Anpassungsgebiete).

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

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

gesichert. Dadurch wird auch gewährleistet, dass alle Investoren bzw. Bauherren gleiche Anforderungen aus ökologischer Sicht erhalten und nicht geografischen Zufällen unterliegen.

Für die Eingriffe, die nicht in den Baugebieten selbst ausgeglichen werden können, stellt der Landschaftspark innerhalb der Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ die zentrale Sammelausgleichsmaßnahme zum Ersatz für die Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 1a BauGB) einschließlich von Ersatzmaßnahmen für landesrechtlich besonders geschützte Biotop (§ 30 BNatSchG i.V. mit § 28 NatSchG Bln) der umliegenden Baufelder bzw. Bebauungspläne des Entwicklungsbereichs dar.

Bereits 1997 wurde eine Gesamtbewertung des ökologischen Eingriffs in Natur und Landschaft für alle Bebauungspläne der Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ durchgeführt, die seitdem regelmäßig fortgeschrieben wird. Im Ergebnis dieser gebietsweiten Ermittlung und Bewertung der durch die Planung vorbereiteten Eingriffe wurden Maßnahmen formuliert, die es ermöglichen, die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sowie des Landschaftsbildes auszugleichen.

Durch Umsetzung der Planungen der Entwicklungsmaßnahme kommt es in Einzelfällen auch zu einer Zerstörung oder erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung von gemäß § 30 BNatSchG i.V. mit § 28 NatSchG Bln geschützten Biotopen (hier Trocken- und Halbtrockenrasen). Hierfür ist eine Genehmigung von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Dies ist förmlich als eigenständiges Verfahren durchzuführen, deshalb erfolgen die Ermittlung der Eingriffstatbestände gemäß § 1a BauGB und § 30 BNatSchG i.V. mit § 28 NatSchG Bln sowie die jeweilige Benennung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen getrennt.

Die geschützten Biotope werden durch art- und wertgleichen Ersatz innerhalb des Landschaftsparks vollständig ersetzt und gesichert. Dieses Verfahren wurde mit den zuständigen Senatsverwaltungen und dem Naturschutzamt Treptow-Köpenick abgestimmt und seine Umsetzung beschlossen bzw. schon durchgeführt. Mit der Festsetzung des Landschaftsparks als öffentliche Grünfläche werden die hierin vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sowohl für die Eingriffe in Natur und Landschaft als auch für die Ersatzmaßnahmen für die Trocken- und Halbtrockenrasen planungsrechtlich gesichert.

Für den Landschaftspark wurden 1998 auf der Grundlage eines vom Landschaftsarchitekturbüro erstellten Entwurfs Bauplanungsunterlagen für die Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als Bestandteil der Planung des Landschaftsparks erstellt und bezüglich der Kosten geprüft. Mit den Sammelausgleichsmaßnahmen wurde / wird die Grundstruktur (Geländemodellierung, Ausbau und Baumpflanzungen) des Landschaftsparks seit 1998 hergestellt. Die Finanzierung der erforderlichen zentralen Ausgleichsmaßnahmen für die privaten Bauflächen für den Entwicklungsbereich einschließlich seiner Anpassungsgebiete erfolgt gemäß § 147 BauGB als Ordnungsmaßnahme durch das Treuhandvermögen der Entwicklungsmaßnahme. Diese Kosten werden (teilweise) refinanziert durch einen zusätzlichen Wertgewinn der damit „ausgleichsabgabefreien“ Grundstücke.

Die aus dem Bau von öffentlichen Straßen im Entwicklungsbereich resultierenden Ausgleichsmaßnahmen werden gesondert ermittelt. Die Finanzierung der

Ausgleichsmaßnahmen von Erschließungsanlagen und öffentlichen Plätzen im Entwicklungsgebiet erfolgt als Kostenbestandteil der Bauplanungsunterlagen der jeweiligen Projekte über das Treuhandvermögen. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden auf öffentlichen Grünflächen außerhalb des Landschaftsparks realisiert. Hierbei handelt es sich um kleine Parks oder Promenaden, beispielsweise den „Aerodynamischer Park“, das „Robinienwäldchen“ oder das „Oktogon“.

Ebenfalls gesondert ermittelt wurden die Ausgleichsmaßnahmen in den Anpassungsgebieten (WISTA-Gebiet). Die WISTA-MG führte die Ausgleichsmaßnahmen prioritär auf ihren eigenen Flächen auf der Grundlage des Konzeptes des Landschaftsarchitekturbüros Poly durch. Die Ausgleichsmaßnahmen, die auf den WISTA-Freiflächen umgesetzt werden / wurden, resultieren aus den Eingriffen auf den Flächen der im WISTA-Gebiet geplanten und mittlerweile gebauten Straßen. Die Eingriffe durch die Straßen wurden aufgrund der Flächenversiegelung und der Vernichtung von Baumbestand bewertet und monetär beziffert. Im Unterschied zu den Sammelausgleichsmaßnahmen Landschaftspark bzw. den Ausgleichsmaßnahmen in den übrigen öffentlichen Freiflächen wird der Eingriff zum großen Teil auf den „halböffentlichen“ nicht bebaubaren Grundstücksflächen der WISTA-MG ausgeglichen. In den Bauplanungsunterlagen für die WISTA-Freiflächen wurden die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit eingestellt. Die Maßnahmen der Freiflächengestaltung sind weitestgehend abgeschlossen. Weiterhin wurden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf der „Linse“ und dem „Akademieplatz“ (festgesetzte öffentliche Grünflächen) anteilmäßig von der WISTA-MG durchgeführt. Die erhöhten Ausgleichsbeträge für die Grundstücke der WISTA-MG wurden mit den Erschließungsleistungen der WISTA-MG verrechnet.

II. 2. Intention des Plans

Mit der Festsetzung des Bebauungsplans XV-51c-1 soll gegenüber dem festgesetzten Bebauungsplan XV-51c eine größere planungsrechtliche Flexibilität geschaffen werden, vor allem für die überbaubaren Grundstücksflächen. Die Nutzungsmaße werden so festgesetzt, dass sinnvolle und vermarktbare Grundstückszuschnitte gebildet werden können. Die städtebaulich und nutzungsstrukturell gewünschte Nachnutzung und Aufstockung des ehemaligen Ärztehauses als Zentrum für IT und Medien soll planungsrechtlich nachvollzogen werden. Für die Aufstockung wurde zwischenzeitlich im Vorgriff auf die Festsetzungen des Bebauungsplans XV-51c-1 eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans XV-51c erteilt.

Damit soll letztendlich die Weiterentwicklung des Gebietes im Kontext der bereits vorhandenen

und weiterhin angestrebten Art der Nutzung erleichtert und befördert werden. Dazu gehört auch die planungsrechtlich ermöglichte höhere Grundstücksausnutzung für die Errichtung eines Parkhauses, durch welches der Parkdruck aus dem gesamten Umfeld verringert werden kann.

Der planungsrechtlich vorgenommene Schutz von Vegetation soll sich zukünftig stärker am wertvollen und prägenden (Einzel-) Baumbestand orientieren.

An der Sicherung umweltbezogener Qualitätsmerkmale und Schutzbestimmungen wird im Grundsatz festgehalten.

II. 3. Umweltbericht

II. 3.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Nach § 2a BauGB sind die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes in einem Umweltbericht darzulegen, welcher einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan bildet.

Der inhaltliche Rahmen für die Umweltprüfung und den Umweltbericht ergibt sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 2 legt die Gemeinde für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist.

Die im November/Dezember 2009 durchgeführten frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB dienten neben der Unterrichtung über die Planung auch dazu, Hinweise zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu geben.

Der hier vorgelegte Umweltbericht beachtet die im Rahmen dieses Beteiligungsschrittes vorgebrachten und nach erfolgter Abwägung berücksichtigten Anregungen und Bedenken. Hinweise zu besonderen fachgutachterlichen Erhebungen wurden nicht gegeben.

II. 3.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Der 8,7 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-51c-1 liegt innerhalb des festgesetzten Bebauungsplans XV-51c und überplant diesen in Teilbereichen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-51c-1 besteht aus zwei Teilflächen. Die realisierte Justus-von-Liebig-Straße ist nicht mehr Gegenstand des Bebauungsplans.

Ziel der Umplanung ist eine erhöhte Flexibilität der Bauflächen mit gleichzeitiger Erhöhung der Nutzungsdichte. Für die Gewerbegebiete GE 1-3 und GE 5-7 wird nun eine einheitliche GRZ von 0,6 festgesetzt. Für das GE 4 ergibt sich aus der hier erfolgten Baukörperfestsetzung eine GRZ von 0,58. Für alle Gewerbegebiete wird eine Begrenzung der GRZ-Überschreitung durch Garagen, Stellplätze und ihre Zufahren, durch Nebenanlagen gemäß § 14 Bau NVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberkante auf 20 v.H. festgesetzt. Insgesamt können durch die Umplanungen im Vergleich zum Bebauungsplan XV-51c zusätzlich 3.673 m² Grundstücksfläche überbaut werden.

Folgende umweltrelevante Festsetzungen des Bebauungsplans XV-51c wurden in den Bebauungsplan XV-51c-1 übernommen:

- Begrünung von ebenerdigen Stellplätzen (ein Baum je vier Stellplätze)
- extensive Begrünung von Flachdächern
- Pflanzbindung für Laubbäume; je 500 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen
- Versickerung von Niederschlagswasser über begrünte Versickerungssysteme, sofern nicht wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen
- Wasser- und luftdurchlässiger Aufbau von nicht befahrbaren Wegen
- Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen
- Für Anpflanzungen gemäß den textlichen Festsetzungen wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste empfohlen.

Zusätzlich wurden in den Bebauungsplan XV-51c-1 folgende umweltrelevante Festsetzungen aufgenommen:

Für die Begrünung der Freiflächen wird aus Artenschutzgründen eine strukturreiche Gestaltung angestrebt. Dazu dient die textliche Festsetzung Nr. 13 für Gewerbegebiete, die aktuell entsprechende Strukturen aufweisen und in denen bauliche Entwicklungen mit Auswirkungen auf die aktuelle Freiflächenstruktur zu erwarten sind. In den Gewerbegebieten GE 1, 2, 7 und 8 sind auf mindestens 15 v.H. der Grundflächen vorhandene Strauchgehölze und Stauden zu

erhalten oder Strauchgehölze und Stauden zu pflanzen. Bezogen auf die Freiflächen in den Gewerbegebieten bedeutet dies einen Anteil von 50 v.H. an Strauch- und Staudenflächen.

Darüber hinaus wurde die Beschränkung der festgesetzten Grundfläche für Nebenanlagen und Erschließungsflächen auf 20 v.H. auf alle Gewerbeflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-51c-1 ausgeweitet. Im Bebauungsplan XV-51c wurde diese Beschränkung nur für die Gewerbegebiete GE 3 und GE 6 festgesetzt.

Die Möglichkeit, durch technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen die extensive Begrünung der Dachflächen zu reduzieren, wird mit der vorgesehenen Beschränkung der technischen Aufbauten auf 70 v.H. im Bebauungsplan XV-51c-1 eingeschränkt.

II. 3.1.2 Darstellung der einschlägigen Fachgesetze und in Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

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

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

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

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

Eingriffe in Natur und Landschaft, d.h. Veränderungen der Gestaltung oder Nutzungen von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, sind zu vermeiden, zu minimieren bzw. – soweit dies nicht möglich ist – auszugleichen (§§ 18 bis 20 BNatSchG). Da der Bebauungsplan XV-51c-1 Teilflächen des festgesetzten Bebauungsplans XV-51c überplant, erfolgt eine

Überprüfung, ob sich ein weitergehendes planungsrechtliches Ausgleichsbedürfnis ergibt, oder ob es sich ausschließlich um bereits zulässige Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB handelt. Im Ergebnis ergibt sich ein geringfügiges zusätzliches Ausgleichserfordernis.

Die Vorschriften des § 44 BNatSchG erfordern eine Prüfung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden. Für die Rechtmäßigkeit eines Bebauungsplans muss sichergestellt sein, dass das in der Bauleitplanung in Aussicht genommene Vorhaben die tatbestandlichen Voraussetzungen eines der Verbote des § 44 Abs. 1 und 3 des BNatSchG nicht erfüllt.

Da es sich hier um ein Vorhaben gemäß § 30 bzw. § 33 BauGB handelt, sind die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote auf „europäisch“ geschützte Arten (Anhang IV der FFH-RL) und europäische Vogelarten beschränkt. Zudem liegt für diese Arten ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nicht vor, „soweit die ökologische Funktion der vom Eingriff oder vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird“.

Ein Eintreten der in § 44 BNatSchG verbotenen Beeinträchtigungen der besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten kann z.B. durch geeignete Schutz-, Verhinderungs- und Vorbeugemaßnahmen vermieden werden. Ist dies nicht möglich, dann muss von der zuständigen Naturschutzbehörde eine Ausnahme gemäß § 45 BNatSchG oder eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG in Aussicht gestellt sein.

Landschaftsprogramm (LaPro) / Artenschutzprogramm Berlin

Folgende Inhalte aus dem LaPro / Artenschutzprogramm finden Eingang in die Planung bzw. die Bewertung der Umweltwirkungen:

Naturhaushalt / Umweltschutz

Gemäß dem Landschaftsprogramm vom 29. Juli 1994, zuletzt geändert am 27. Juni 2006, liegt der Geltungsbereich innerhalb eines als „Industrie und Gewerbe“ gekennzeichneten Gebiets. Hierfür werden u.a. folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Erhöhung naturhaushaltswirksamer Flächen (z.B. Dach-, Hof-, Fassadenbegrünungen)
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung

- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme

Das Bebauungsplangebiet wird als Vorranggebiet Grundwasserschutz gekennzeichnet. Dies bedeutet u.a., dass eine wesentliche Verminderung der Grundwasserneubildung vermieden werden sollte (Vermeidung von Bodenversiegelung, dezentrale Regenwasserversickerung), dass grundwassergefährdende Anlagen nicht neu angesiedelt werden und eine vorrangige Altlastensuche und -sanierung erfolgen soll.

Biotop- und Artenschutz, Biotopverbund

Das Planungsgebiet ist als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen dargestellt, für die folgende Ziele gelten:

- Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biotischen Vielfalt
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestandes

Landschaftsbild

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

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente; Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung

Erholung und Freiraumnutzung

Der Geltungsbereich wird als „sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren“ dargestellt. Als Ziele sind u.a. benannt:

- Erschließung von Freiflächen und Erholungspotenzialen
- Entwicklung von Wegeverbindungen
- Schutzpflanzungen bei angrenzender Wohn- und Erholungsnutzung
- Dach- und Fassadenbegrünungen bei öffentlichen Gebäuden

Baumschutzverordnung

Wegen ihrer Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes

bestimmt die Berliner Baumschutzverordnung vom 11. Januar 1982 (GVBl. S. 250), zuletzt geändert am 5. Oktober 2007 (GVBl. S. 558), 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 Vorhabensträger sicherzustellen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen der geschützten Bäume unterbleiben.

Der Eingriff in den Baumbestand wurde im Rahmen des festgesetzten Bebauungsplans XV-51c bilanziert. Im Umweltbericht wurde geprüft, inwieweit sich die veränderte Festsetzung einer Fläche mit Bindung zum Erhalt von Bepflanzungen auf den geschützten Baumbestand auswirkt.

Bundes-Bodenschutzgesetz, Baugesetzbuch

Im Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) und im Baugesetzbuch wird der sparsame und schonende Umgang mit dem Boden gefordert. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a Abs. 2 BauGB ist dieser Belang mit in die Umweltprüfung einzustellen. Weiterhin wird im Bodenschutzgesetz in § 1 in Verbindung mit § 2 der Schutz der Bodenfunktionen gefordert. Auch dieser Belang findet in der Umweltprüfung Berücksichtigung. Im Ergebnis der Prüfung werden textliche Festsetzungen zur Begrenzung der GRZ-Überschreitung und zur Versickerung von Niederschlagswasser in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bundesimmissionsschutzgesetz

Die Zielstellung des Bundesimmissionsschutzgesetzes vom 26.09.2002 (BGBl. I. S. 3830), zuletzt geändert am 02.07.2013 (BGBl. I. S. 1943) ist es Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Da der Bebauungsplan ausschließlich technologie- und forschungsorientiertes Gewerbe zulässt (Forschungs- und Entwicklungsstandort), potenziell emissionsträchtige bzw. erheblich belastende Nutzungen also nicht angesiedelt werden können, sind Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit oder Beeinträchtigungen der belebten und abiotischen Umwelt nicht zu befürchten.

Den Intentionen des Immissionsschutzes stehen die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht

entgegen.

Berliner Wassergesetz

Das Berliner Wassergesetz vom 17. Juni 2005, zuletzt geändert am 6. Juni 2008 regelt die Bewirtschaftung der Gewässer und enthält besondere Bestimmungen für das Grundwasser. Für den Bebauungsplan relevant sind die Bestimmungen für das Grundwasser. Gemäß § 36 a soll Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden, wenn eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist, nachteilige Auswirkungen auf den Zustand der Gewässer nicht zu erwarten sind und sonstige Belange (v.a Vernässung, Verunreinigung des Grundwassers) nicht entgegenstehen.

Dem Gebot der Niederschlagsversickerung wird im Bebauungsplan durch eine entsprechende textliche Festsetzung entsprochen.

Weitere Fachgesetze und Fachpläne

Aussagen zu weiteren Fachgesetzen und Fachplänen mit städtebaulichem Bezug (FNP und StEP Industrie und Gewerbe) und ihrer Berücksichtigung in der Planung sind dem Pkt. I. zu entnehmen.

II. 3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

II. 3.2.1 Bestandsaufnahme / derzeitiger Umweltzustand

Generell finden bei der Bestandsaufnahme des Umweltzustandes die für das Entwicklungsgebiet vorliegende Biotopkartierung sowie die Daten aus dem Umweltatlas Berlin Berücksichtigung.

Schutzgut Menschen

Das Plangebiet liegt im Kernbereich des Wissenschafts- Wirtschafts- und Medienstandortes Adlershof. Immissionsträchtige Nutzungen sind aufgrund der Gebietsprägung als Wissenschaftsstandort mit forschungs- und technologieorientiertem Gewerbe nicht zu erwarten. Zudem sind empfindliche Nutzungen wie Wohnen weder im Geltungsbereich noch angrenzend

vorhanden. Spezielle immissionsbezogene Untersuchungen (Lärmwirkungen) wurden daher nicht vorgenommen.

Öffentliche Grünflächen oder übergeordnete Wegeverbindungen sind im Gebiet nicht vorhanden. Das östlich angrenzende Robinienwäldchen bleibt als naturnahe öffentliche Grünfläche in seiner Erholungsfunktion unbeeinträchtigt.

Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich finden sich keine Bau- oder Bodendenkmale. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden keine Hinweise und Anregungen für weiter durchzuführende Untersuchungen und Detaillierungen hinsichtlich des Denkmalschutzes gegeben.

Schutzgut Boden

Gemäß Umweltatlas Karte 01.01 wird das UG in die Kategorie anthropogene Bodengesellschaften eingestuft. Es handelt sich im Plangebiet um Siedlungsflächen auf Talsanden, die zum Teil aufgeschüttet sind und somit um anthropogene Böden mit hoher Versiegelung und einer geringen Leistungsfähigkeit in Bezug auf die natürlichen Bodenfunktionen. Die Bodengesellschaften sind: Pararendzina, Lockersyrosem und Regosol.

Die Vorhabeneinschätzung erfolgt im Wesentlichen im Hinblick auf die im Bodenschutzgesetz benannten Schutzkriterien. Weitergehende Untersuchungen und Bewertungen werden nicht notwendig.

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Bodenbelastungskataster (BBK) unter der Nr. 7545 ausgewiesenen Altlastenstandortes. Es sind jedoch keine Belastungen bekannt, die einer gewerblichen Nutzung oder einer Niederschlagsversickerung grundsätzlich entgegenstehen.

Das Bebauungsplangebiet ist Teilfläche der viel größeren Altlastenverdachtsfläche 7545. Die Tochterflächen 7545g und 7545j wurden bereits vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen entlassen.

Auf den verbleibenden, bislang nicht vom Verdacht befreiten Restflächen im Geltungsbereich besteht formal bis heute weiterhin der Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung. Diese Flächen sind größtenteils entweder noch bebaut (Zentrum für IT und Medien, Gebäude an der Albert-Einstein-Straße und Justus-von-Liebig-Straße) oder bereits neu bebaut (Zentrum für

Biotechnologie und Umwelt sowie durch ein Bürogebäude an der Straße Am Studio/Richard-Willstätter-Straße).

Diese Flächen und die sonstigen wenigen unbebauten Flächen befinden sich alle im Eigentum der WISTA-MG, einer Tochter des Landes Berlin. Sollten noch Bodenverunreinigungen vorhanden sein, sind für diese Flächen ggf. weitere Erkundungen des Bodens und des Grundwassers erforderlich. Die WISTA-MG hat sich selbst verpflichtet, spätestens im Rahmen von Verkäufen nochmals Bodenuntersuchungen und, soweit erforderlich, auch Maßnahmen durchzuführen, so dass jeder Käufer ein Grundstück erwirbt, von dem keine Gefahren ausgehen. Entsprechendes wird sich in den Kaufverträgen wiederfinden. Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis der Beseitigung von tatsächlich aufgefundenen Bodenverunreinigungen durch den Bauherren zu erbringen. Gegen die erneute Festsetzung als Gewerbegebiet bestehen keine Bedenken.

Für das Plangebiet liegen keine Kenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln vor; eine präventive Untersuchung vor Baubeginn liegt im Interesse des Bauherrn und ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Schutzgut Wasser

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

Die Grundwasserstände des gesamten Raumes Johannisthal-Adlershof stehen in hydraulischer Beziehung zum Spree-/Teltowkanal-Flusssystem und würden sich bei Stilllegung des Wasserwerkes Johannisthal den Pegelständen dieser Gewässer anpassen. Die Grundwasserfließrichtung verläuft in nordwestliche Richtung. Der aktuelle Wasserstand für die Gewässer liegt bei 32,40 m ü.NHN. Der höchste Wasserstand der letzten 30 Jahre wird vom Landesgrundwasserdienst mit 32,73 m ü.NHN aus dem Jahr 1975 angegeben. Als HGW wird eine Höhe von 32,70 m ü.NHN zugrunde gelegt.

Im Geltungsbereich ist eine vollständige Versickerung des Wassers von Gebäudedachflächen und Straßen im Gebiet vorgesehen. Die Möglichkeit einer dezentralen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers Vor-Ort wurde in einem Fachgutachten überprüft. Demnach

ist eine Versickerung des Wassers von Gebäude-Dachflächen und Straßen im Gebiet grundsätzlich möglich.

Mit der Vor-Ort Versickerung des anfallenden Regenwassers können erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Bodenwasserhaushalt und das Grundwasser vermieden werden. Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden. Somit ergeben sich für das Schutzgut Wasser keine besonderen Konfliktpotenziale.

Schutzgüter Klima und Luft

Gemäß der Karte 04.11.1 des Umweltatlas Berlin (klimaökologische Funktionen) wird der Geltungsbereich nördlich der Justus-von-Liebig-Straße als Siedlungsraum mit bioklimatischer Belastung eingestuft. Der Bereich südlich der Justus-von-Liebig-Straße steht im Einwirkungsbereich eines Kaltluftentstehungsgebietes (Robinienwäldchen südlich der Richard-Willstätter-Straße) und weist dem entsprechend günstigere bioklimatische Bedingungen auf. Besondere Luftaustauschbahnen bestehen nicht.

In der Karte 04.11.2 (Planungshinweise Stadtklima) wird dem klimatisch belasteten Siedlungsraum nördlich der Justus-von-Liebig-Straße eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen zugewiesen. Es soll keine weitere Verdichtung erfolgen und die Durchlüftung soll durch Erhöhung des Vegetationsanteiles verbessert werden. Bestehende Freiflächen sollen erhalten werden.

Im Umweltbericht ist zu beurteilen, ob sich durch die zusätzliche Überbaubarkeit von 3.673 m² Grundfläche wesentliche Änderungen in der klimaökologischen Funktion ergeben und inwieweit die Entwicklung in Übereinstimmung mit den „Planungshinweisen Stadtklima“ steht. Vertiefende Untersuchungsnotwendigkeiten werden nicht gesehen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen – Biotopstruktur / Gehölzbestand

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Kernbereich des Wissenschafts- Wirtschafts- und Medienstandortes Adlershof dominiert typisches Siedlungsgrün mit Rasenflächen, Strauchgehölzgruppen und teilweise älterem Baumbestand. Gesetzlich geschützte Biotope kommen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vor. Komplexe Bestände mit älteren Bäumen sind im nördlichen Teil des Geltungsbereiches an der Straße am Studio (zukünftige Gewerbegebiete GE 1 und 2) sowie an der Richard-Willstätter-Straße im Süden vorhanden. Dieser Baumbestand besteht aus Gruppen von Eichen, Platanen, Robinien und Birken und setzt sich

außerhalb des Bebauungsplans im sog. „Robinienwäldchen“ fort. Teile des Bestandes an der Richard-Willstätter-Straße sind bereits im festgesetzten Bebauungsplan XV-51c durch eine Erhaltungsbindung gesichert.

Im Hinblick auf die geplante Gebietsentwicklung wurde eine aktuelle Einmessung und Bewertung dieses Bestandes vorgenommen. Im Laufe der vergangenen Jahre hat sich der Bestand in seiner Struktur verändert. Einige Bäume sind abgängig und Unterwuchs aus Gehölzen und Hochstauden wurde beseitigt. Damit steht nunmehr der Erhalt der aktuell wertvollsten Bäume (Eichen- und Platanengruppe) im Vordergrund. Die ursprüngliche Bedeutung des Bestandes als mehrschichtiger Gehölzbestand für Fauna und Flora sind aktuell nicht mehr vorhanden. Somit wurde die Abgrenzung der Fläche mit Erhaltungsbindung modifiziert. Es werden nunmehr zwei Teilflächen (Eichen-Gruppe und Platanen-Gruppe) und ein Einzelbaum (Alt-Eiche) zum Erhalt festgesetzt. Damit bleibt im Vergleich zu den Festsetzungen des Bebauungsplans XV-51c eine größere Anzahl von Altbäumen erhalten.

Eine Bilanzierung des Eingriffs in den geschützten Baumbestand außerhalb der mit Erhaltungsbindung festgesetzten Teilfläche erfolgte bereits im Rahmen des festgesetzten Bebauungsplanes XV-51c.

Schutzgut Tiere und Pflanzen - Fauna

Im Ergebnis einer faunistischen Potenzialeinschätzung, die im Sommer 2009 vorgenommen wurde, konnte eine Eignung der vorhandenen Gehölzbestände v.a. im Süden des Geltungsbereiches als Habitate für artenschutzrechtliche relevante Artengruppen, hier vor allem für die Avifauna festgestellt werden. Lebensräume für die Zauneidechse sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

Im Jahr 2010 wurde eine avifaunistische Untersuchung durchgeführt, die die nachfolgend zusammengefassten Ergebnisse erbrachte.

Im Untersuchungsgebiet konnte eine durchschnittlich artenreiche Besiedlung mit insgesamt 19 Vogelarten nachgewiesen werden. Von diesen sind 16 als Brutvögel einzustufen und drei Arten wurden als Nahrungsgäste festgestellt. Die Verteilung der Reviere der Brutvogelarten ist dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Sämtliche im Gebiet vorkommenden Vogelarten zählen gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie zu den europäischen Vogelarten. Arten des Anhangs I der

Vogelschutzrichtlinie und streng geschützte Arten nach der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) wurden ebenso nicht festgestellt wie in ihrem Bestand bedrohte Arten nach den Roten Listen Berlins bzw. Deutschlands.

In verschiedenen Bereichen des Untersuchungsgebietes sind Baumbestände sowie mehr oder weniger naturnahe Grünflächen mit Gehölzstrukturen mit teilweise älteren Baumbeständen vorhanden. Im Rahmen der Erfassungen konnten in den Gehölzbeständen häufige und verbreitete Brutvogelarten der Gärten und Parks, wie Amsel (*Turdus merula*), Elster (*Pica pica*), Grünfink (*Carduelis chloris*) und Ringeltaube (*Columba palumbus*) nachgewiesen werden. Höhlenbrüter traten mit Kohlmeise (*Parus major*), Blaumeise (*Parus caeruleus*), Feldsperling (*Passer montanus*) und Star (*Sturnus vulgaris*) auf. Neben der Nutzung von Baumhöhlen, wie sie für den Star an verschiedenen Bäumen konkret nachgewiesen wurde, nutzten die Arten, insbesondere Feldsperling und Star, im Untersuchungsgebiet überwiegend Gebäudenischen als Niststätte. Mit fünf bzw. acht Revieren zählen Star und Feldsperling zu den häufigeren Brutvögeln des Gebietes. Dies spiegelt ein günstiges Bruthöhlenangebot, insbesondere in älteren Gebäudeteilen, wider.

Zwei typische Arten halboffener Habitats sind Stieglitz (*Carduelis carduelis*) und Girlitz (*Serinus serinus*), die mit einem bzw. zwei Revieren festgestellt wurden. Neben Baumbeständen als Bruthabitat sind für die Arten samenreiche Ruderalflächen als Nahrungshabitats von Bedeutung. Der Girlitz wird in Berlin auf der Vorwarnliste geführt.

Eng an Altbaumbestände gebundene Brutvögel wurden kaum nachgewiesen. Die Nebelkrähe (*Corvus corone*) nutzt vorzugsweise höhere Bäume zur Nestanlage und die für Altbaumbestände typischen Arten Gartenbaumläufer (*Certhia brachydactyla*) und Kernbeißer (*Coccothraustes*) wurden als Nahrungsgast ermittelt. Beide finden in dem südöstlich an den Bebauungsplan angrenzenden, stärker waldartig geprägten Bereich („Robinienwäldchen“), geeignete Bruthabitats vor. Hier kamen zudem weitere Brutvögel der Gehölze, wie Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*), Nachtigall (*Luscinia megarhynchos*) und Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*) vor, die innerhalb des Untersuchungsraumes vermutlich keine ausreichenden Lebensraumstrukturen finden.

Sowohl an den älteren wie auch an den neueren Gebäuden des Planungsgebietes konnten typische Brutvogelarten, wie Haussperling (*Passer domesticus*), Feldsperling (*Passer montanus*), Star (*Sturnus vulgaris*) und Hausrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*), nachgewiesen werden. Der Feldsperling wird in Berlin auf der Vorwarnliste geführt. Der Haussperling ist mit 14 Revieren die häufigste Brutvogelart des Gebietes. Dies weist auf ein günstiges Höhlenangebot,

insbesondere an den älteren Gebäuden, hin. Daneben sind aber auch die vorhandenen Freiflächen mit extensiv gepflegten Grünanlagen als Nahrungshabitate für viele Arten von Bedeutung. Als weiterer typischer Gebäudebrüter kommt der Mauersegler (*Apus apus*) mit mindestens einem Revier an einem höheren Neubau im westlichen Teil des Gebietes vor.

Mit einem Brutpaar nistet der Turmfalke (*Falco tinnunculus*) in einem älteren mehrstöckigen Gebäude an der Justus-von-Liebig-Straße. Als Nahrungshabitate dürften die eher kleinflächigen Freiflächen innerhalb des Geltungsbereiches für den Turmfalken von untergeordneter Bedeutung sein. Nahrungsflüge wurden hier nicht beobachtet, so dass die Nahrungsflächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen dürften.

Schutzgut Landschaft

Bezogen auf das Schutzgut Landschaft ist die Betrachtung von Auswirkungen auf das Landschaftsbild von Relevanz.

Besondere oder prägende Landschaftselemente sind im siedlungsgeprägten Geltungsbereich des Bebauungsplans nur wenige vorhanden. Hierbei handelt es sich um einige markante Einzelbäume oder Baumgruppen, vorrangig im östlichen und südlichen Teil des Geltungsbereiches.

Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan XV-51c-1 bleibt die städtebauliche Grundstruktur durch die Gliederung der Bauflächen im Grundsatz erhalten. Von den prägnanten Gehölzstrukturen wird der Baumbestand an der Richard-Willstätter-Straße durch die Festsetzung von Flächen für Bindungen für Bepflanzung und Erhaltung weitgehend gesichert.

II. 3.2.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Schutzgut Menschen

Der Immissionsproblematik kommt aufgrund der Lage im Kernbereich des Wissenschafts-, Wirtschafts- und Medienstandortes Adlershof keine besondere Bedeutung zu. Auch hinsichtlich der Erholungsnutzung ergeben sich keine besonderen Empfindlichkeiten.

Besonderes Konfliktpotenzial wird für das Schutzgut Menschen nicht gesehen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmale.

Schutzgut Boden

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans XV-51c-1 kommt es zu einer zusätzlichen Überbauung von rund 3.673 m². Betroffen hiervon sind jedoch anthropogen beeinflusste Böden mit einer geringen Leistungsfähigkeit in Bezug auf die natürlichen Bodenfunktionen.

Aufgrund der Standardfestsetzungen im Entwicklungsgebiet zur Minderung der Bodenversiegelung und zur Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen kann der Eingriff in die Bodenfunktion wesentlich gemindert werden.

Da die Zunahme der überbaubaren Flächen gering ist, keine wertvollen Böden betroffen sind und die Regelungsfunktion der Böden für den Wasserhaushalt im Plangebiet durch Vor-Ort-Versickerung in der Gesamtheit nicht nachhaltig verändert wird, bleiben die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.

Schutzgut Wasser

Da Oberflächengewässer nicht betroffen sind, ist vorrangig zu klären, ob es durch die Überbauung von Flächen zu Veränderungen in Bezug auf die Grundwassersituation und die Grundwasserneubildung kommt.

Maßgeblich ist hierfür die Entwässerung des anfallenden Regenwassers in den Baugebieten. Aktuell versickert das Niederschlagswasser der Baugebiete Vor-Ort.

Durch eine entsprechende textliche Festsetzung wird eine weitgehende Aufrechterhaltung des Status-Quo sichergestellt.

Die vorherrschenden Bodenverhältnisse und Grundwasserstände sind untersucht worden, so dass feststeht, dass im Regelfall die vorgeschriebene Versickerung auf den Baugrundstücken ohne unzumutbare Einschränkung der Ausnutzbarkeit möglich ist. Der höchste zu erwartende Grundwasserstand (HGW) liegt bei 32,70 m über NN.

Um das anfallende Regenwasser auf den Grundstücken – bezogen auf die spezifischen klimatischen Bedingungen und Bodenverhältnisse im Entwicklungsgebiet Adlershof – zu versickern, werden abhängig von der Art der Versickerung 6 bis 16 v.H. der Grundstücksfläche als Versickerungsfläche benötigt. Da die zulässige Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen im Bebauungsplan auf 20 v.H. begrenzt wurde, stehen genügend große Flächen zur Versickerung der Niederschläge auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zur Verfügung.

Da eine örtliche Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über Vegetationsflächen gewährleistet ist, sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt zu erwarten (Neubildung und Retention).

Schutzgüter Klima und Luft

Aufgrund einer in weiten Teilen bestandsorientierten Nutzungsausweisung wird die Grundstruktur des Gebietes mit überwiegend einzeln stehenden Baukörpern nicht grundsätzlich verändert.

Die zusätzliche Überbauung von 3.673 m² wird durch klimawirksame Maßnahmen, insbesondere durch die Dachflächenbegrünung und die Begrünungsfestsetzungen zum Erhalt oder zur Neupflanzung von Bäumen, Sträuchern und Stauden auf den Baugrundstücken kompensiert. Zudem werden im südlichen Teil des Bebauungsplans die prägenden Gehölzstrukturen explizit gesichert. Dies ist ein wesentlicher Beitrag zum Erhalt der im Bestand guten Durchlüftungseigenschaften in diesem Teilraum. Erhebliche Veränderungen der klimatischen Eigenschaften des Raumes sind damit nicht zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen – Biotopstruktur / Eingriffsbewertung

Bezogen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden zum einen, ausgehend von der aktuellen Bestandssituation, die Auswirkungen auf die Biotopstruktur beurteilt. Des Weiteren erfolgt die Beurteilung des Planvorhabens im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung. Hier bildet dann das geltende Planungsrecht den Bewertungsmaßstab und die Grundlage für den rechtlich notwendigen Kompensationsbedarf.

Biotopstruktur

Die geplante Entwicklung des Gewerbegebietes hat Auswirkungen auf die aktuelle Biotopstruktur, da hierdurch derzeit vorhandene Rasenflächen und Gehölzbestände sowie ein Großteil der im Gebiet vorkommenden Bäume verloren gehen können. Die überbaubare Fläche nimmt zu. Gesichert wird der prägende Baumbestand im südlichen Teil des Geltungsbereiches an der Richard-Willstätter-Straße.

Neue Biotopstrukturen entstehen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Gewerbegebietes. Die Bindungen für Baumpflanzungen und zum Erhalt bzw. zur Neupflanzung von Strauchgehölzen und Stauden auf den Grundstücken stellen auch zukünftig einen umfangreichen Baumbestand und strukturreiche Grünflächen im Geltungsbereich sicher. Mit der Festsetzung zur Dachflächenbegrünung entstehen auf mindestens 30 v. H. der Gebäudeflächen weitere Biotopstrukturen.

Ausgehend von der aktuellen Situation wird die Biotopstruktur geringfügig beeinträchtigt. Planungsrechtlich stellt sich die Situation wie folgt dar:

Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung

Gemäß § 18 BNatSchG ist bei Eingriffen in Natur und Landschaft bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bebauungsplänen über die Vermeidung sowie den Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Gemäß §1a BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-51c-1 liegt innerhalb des festgesetzten Bebauungsplans XV-51c und überplant diesen in Teilbereichen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XV-51c wurde der Eingriff in Natur und Landschaft für die Baugebiete bilanziert.

Im Plangebiet bleibt zwar die Art der Nutzung unverändert, es verändert sich jedoch das zulässige Maß der baulichen Nutzung. In der Gegenüberstellung der Bebauungspläne XV-51c und XV-51c-1 ergibt sich folgende Veränderung:

Die im Bebauungsplan XV-51c gestaffelte GRZ von 0,3 - 0,8 wurde im Bebauungsplan XV-51c-1 fast einheitlich auf 0,6 gesetzt. Insgesamt können durch diese Veränderungen im Bebauungsplan XV-51c-1 zusätzlich ca. 3.673 m² Grundflächen gegenüber dem

Bebauungsplan XV-51c überbaut werden. Dies entspricht einer Erhöhung der nun zulässigen Überbaubarkeit (einschließlich durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO) um 7,2 v.H. der Grundfläche.

Somit war zu überprüfen, inwieweit sich hier, unter Berücksichtigung der umweltrelevanten und Grünfestsetzungen, ein neuer, nicht bereits planungsrechtlich zulässiger Eingriffstatbestand ergibt.

Für die Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ wird der Ausgleich für Eingriffe gemäß der Ausgleichskonzeption einheitlich geregelt. Verantwortlich für die Umsetzung ist generell der Entwicklungsträger. Diese Regelung gilt auch für zwischenzeitlich aus der Maßnahme entlassene Teilflächen, wie dem Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplans. Eine grundstücksbezogene Eingriffsbilanzierung ist somit nicht erforderlich.

- Eingriff in den Naturhaushalt

Im Rahmen des Planverfahrens zum Bebauungsplan XV-51c wurde der Eingriff in Natur und Landschaft für die Baugebiete bilanziert. Auf der gleichen Grundlage erfolgte die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung für den Bebauungsplan XV-51c-1. Die Bewertung erfolgte für die abiotischen Naturhaushaltskomponenten auf der Grundlage der Auhagen-Methodik. Eingriffe in das Landschaftsbild werden verbal-argumentativ bilanziert (siehe Schutzgut Landschaft).

Es ergibt sich unter Berücksichtigung der mindernd und kompensatorisch im Plangebiet wirksamen Maßnahmen zur Vor-Ort-Versickerung, zur Begrenzung der GRZ-Überschreitung, zur anteiligen Dachflächenbegrünung und zur Anlage von Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau folgendes Ergebnis:

Überbaubare Flächen und Wertpunkte nach Auhagen für den B-Plan XV-51c (Stand 2005)

Baufläche XV-51-c gem.Festsetzung v. 12.09.2005	Flächen- größe	Überbaubare Fläche inkl. Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO	Punktzahl pro 1000 m ² mit Kompensations- maßnahmen*	Gesamtpunktzahl mit Kompensations maßnahmen
GE 1 GRZ 0,8 zzgl. Regelüberschreitung (50 v.H.)	11.921,9 m ²	9.537,5 m ²	14,37	171,3

GE 2 GRZ 0,3 zzgl. Regelüberschreitung (50 v.H.)	13.884,8 m²	6.248,2 m²	14,36	199,4
GE 3 GRZ ca. 0,64 Begrenzung der Überschreitung auf 20 %	22.695,8 m²	17.430,4 m²	14,30	324,5
GE 4 GRZ 0,8 zzgl. Regelüberschreitung (50 v.H.)	13.381,8 m²	10.705,4 m²	14,37	192,3
GE 5 GRZ 0,3 zzgl. Regelüberschreitung (50 v.H.)	11.289,1 m²	5.080,1 m²	14,36	162,1
GE 6 GRZ 0,5 Begrenzung der Überschreitung auf 20 %	3.222,1 m²	1.933,3 m²	14,44	46,5
Gesamt	76.395,5 m²	50.934,8 m²		1.096,2

Überbaubare Flächen und Wertpunkte nach Auhagen für den B-Plan XV-51-c-1
(Stand Entwurf 04.02.2011)

Baufläche XV-51c-1 gem. Entwurf Stand 04.02.2011 generelle Begrenzung der GRZ- Überschreitung auf 20%	Flächen- größe	Überbaubare Fläche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO	Punktzahl pro 1000 m² mit Kompensations- maßnahmen*	Gesamtpunktzahl mit Kompensations maßnahmen
GE 1 GRZ 0,6	8.983,3 m²	6.468,0 m²	14,34	128,8
GE 2 GRZ 0,6	14.473,5 m²	10.402,9 m²	14,34	207,5
GE 3 GRZ 0,6	5.980,6 m²	4.306,0 m²	14,34	85,8
GE 4 GRZ ca. 0,58	16.530,2 m²	11.505,0 m²	14,35	237,2
GE 5 GRZ 0,6	2.534,9 m²	1.825,1 m²	14,34	36,4
GE 6 GRZ 0,6	21.206,2 m²	15.268,5 m²	14,34	304,1
GE 7 GRZ 0,6	6.686,8 m²	4.814,5 m²	14,34	95,9
Gesamt	76.395,5 m²	54.608,0 m²		1.095,7

Durch die umweltrelevanten textlichen Festsetzungen, insbesondere durch die extensive Dachbegrünung, kann die zusätzliche Überbauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans

nahezu kompensiert werden. Es verbleibt für den Eingriff in die Naturhaushaltsfaktoren ein marginaler Verlust in Höhe von 0,5 Wertpunkten oder rund 0,1 v.H.

Planungsrechtlich ergibt sich somit durch die Festsetzungen des Bebauungsplans XV-51c-1 ein geringfügiges Ausgleichserfordernis, da das zulässige Maß der baulichen Nutzung gegenüber bisherigen Festsetzungen nunmehr leicht erhöht ist. Als nunmehr generelle Maßnahme zur Minderung von Eingriffen kann die Reduzierung der GRZ- Überschreitung auf 20 v. H. gelten, da sie einheitlich für alle Baugebiete gilt.

Als Ausgleich für den verbleibenden Eingriff dienen:

- a) die Festsetzung von Flächen mit Bindung zum Erhalt von Bepflanzung in größerem Umfang sowie
- b) die Festsetzung zum Erhalt und zur Neupflanzung von Mindestanteilen von Gehölzstrukturen und Staudenpflanzungen im Bereich der Gewerbegebiete GE 1, 2, 6 und 7.

Die festgesetzte Fläche mit Bindung zur Erhaltung der Baumbestände im südlichen Teil des Geltungsbereiches an der Richard-Willstätter-Straße wird gegenüber dem festgesetzten Bebauungsplan XV-51c von ca. 1.100 m² auf etwa 1.800 m² vergrößert. Hierdurch können gebietsprägende Bäume in größerem Umfang erhalten werden.

Eine weitere qualitative Aufwertung der Freiflächen im Geltungsbereich bewirkt die Festsetzung zum Erhalt und zur Neupflanzung von Mindestanteilen von Gehölzstrukturen und Staudenpflanzungen im Bereich der Gewerbegebiete GE 1, 2, 6 und 7. Hierdurch wird ein zugleich faunistisch relevanter, erhöhter Gehölzanteil und Strukturreichtum der Freiflächen gesichert.

- Eingriff in das Landschaftsbild

Im Bebauungsplan XV-51c stand eine Staffelung der Baudichten mit einer Verdichtung der Blockränder und einer Entlastung der Innenbereiche im Vordergrund.

Zur Sicherung erhaltenswerter Einzelbäume und Gehölzstrukturen im Geltungsbereich wurde eine Fläche an der Richard-Willstätter-Straße in einer Größenordnung von ca. 1.100 m² mit

Bindung für Bepflanzung und Erhaltung festgesetzt oder es fand in Teilbereichen eine Ausgrenzung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen statt.

Mit dem Bebauungsplan XV-51c-1 wird die vorhandene Bausubstanz stärker berücksichtigt. Dies erfordert die Änderung der Baudichten im Geltungsbereich. Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben sich v.a. durch den Wegfall der gestaffelten Bauweise, die zur Stärkung der Blockstruktur insbesondere entlang der Straße Am Studio vorgesehen war, sowie durch eine geänderte Abgrenzung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Die vorhandenen besonderen Vegetationsstrukturen an der Richard-Willstätter-Straße wurden in 2009 erfasst und neu abgegrenzt. Da gegenüber 2005 eine veränderte Vegetationskulisse erkennbar wurde, wurde die Begrenzung neu festgelegt. Nunmehr werden zwei Teilflächen in einer Größenordnung von 1.800 m² mit Bindungen für Bepflanzung und Erhaltung und ein Einzelbaum zum Erhalt festgesetzt.

Unter der Voraussetzung, dass die besonderen Vegetationsstrukturen nachhaltig vor Eingriffen geschützt und langfristig gepflegt werden, ergeben sich für das Schutzgut Landschaft keine besonderen Konfliktpotenziale.

Eingriffe in den geschützten Baumbestand

Die Bilanzierung des Eingriffs in den geschützten Baumbestand erfolgte bereits im Rahmen des festgesetzten Bebauungsplanes XV-51c.

Veränderungen mit Relevanz für den geschützten Baumbestand gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplans XV-51-c ergeben sich im südlichen Teilbereich an der Richard-Willstädter-Straße. Hier wird die Fläche mit Bindung zum Erhalt von Gehölzbeständen in Lage und Flächengröße verändert festgesetzt.

War ursprünglich eine zusammenhängende Fläche von 1.100 m² Größe festgesetzt, sind es nunmehr zwei Teilflächen von insgesamt 1.800 m² Größe und ein Einzelbaum.

Durch die Festsetzung der östlichen Teilfläche können drei gebietsprägende und gemäß Baumschutzverordnung geschützte Platanen (Starkbäume mit einem Stammumfang > 250 cm) zusätzlich erhalten werden. Die reduzierte Ausweisung der westlichen Teilfläche geht nicht zu Lasten vorhandener geschützter Bäume, da eine hier vorhandene Stieleiche nun als zu erhaltender Einzelbaum festgesetzt wird.

Insgesamt können also geschützte Bäume in größerem Umfang erhalten werden als durch die Festsetzungen des Bebauungsplans XV-51c. Ein neues Bilanzierungserfordernis ergibt sich damit nicht.

Schutzgut Tiere und Pflanzen – Fauna / besondere Artenschutzerfordernisse

Die Vorschriften des § 44 BNatSchG erfordern eine Prüfung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden. Bezogen auf den Regelungsumfang des Bebauungsplans (Festsetzungen mit bodenrechtlichem Bezug) ist zu bewerten, ob durch die ermöglichten Bauvorhaben Lebensstätten (Standorte, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten) besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten beschädigt oder zerstört werden können.

Unter dem Begriff Lebensstätten sind nach Sinn und Zweck der Schutznorm nicht nur individuelle Niststätten wie Nester zu verstehen, sondern auch umfassendere Habitatstrukturen, sofern bestimmte Arten auf diese Strukturen zum Populationserhalt zwingend angewiesen sind. Solche Flächen und Strukturen erlangen dann in ihrer Gesamtheit die Qualität einer den Zugriffsverboten unterliegenden Wohnstätte, ungeachtet einer jahreszeitlichen An- oder Abwesenheit der Arten.

Bei den streng geschützten Arten und den europäischen Vogelarten ist darüber hinaus zu prüfen, inwieweit die Festsetzungen des Bebauungsplanes Störungen von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten verursachen können.

Bei Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen, bei der Planaufstellung und im planungsrechtlichen Innenbereich liegt bezogen auf Arten des Anhanges IV der FFH-RL und der europäischen Vogelarten gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG ein Verstoß gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 1 und 3 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff (Vorhaben) betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird.

Für die Rechtmäßigkeit eines Bebauungsplans muss eine Vermeidung von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG gewährleistet sein oder es müssen die Ausnahmetatbestände gemäß § 45 BNatSchG Anerkennung finden bzw. es muss eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG erteilt werden, wenn das in der Bauleitplanung konkret in Aussicht genommene Vorhaben die tatbestandlichen Voraussetzungen eines der Verbote des § 44 Abs. 1 oder 3 des BNatSchG erfüllt.

Für Arten des Anhanges IV der FFH-RL müssen konkrete Vorkehrungen getroffen werden, um die Verbotslage zu überwinden, d.h. Umsiedlungsflächen müssen in nutzbarer Struktur zum Eingriffszeitpunkt gesichert zur Verfügung stehen. Arten des Anhanges IV der FFH-RL wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht nachgewiesen.

Im Plangebiet kommen 16 meist weit verbreitete Vogelarten der Gehölz- und Siedlungsstrukturen vor. Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie und streng geschützte Arten nach der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) wurden ebenso nicht festgestellt wie in ihrem Bestand bedrohte Arten nach den Roten Listen Berlins bzw. Deutschlands. Einzelne nachgewiesene Arten sind jedoch an regelmäßig genutzte Brutstandorte gebunden (Höhlen und Gebäudebrüter wie Blau- und Kohlmeise, Star, Feldsperling und Turmfalke,) oder haben in Berlin eine rückläufige Bestandsentwicklung (Girlitz).

Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen für europäische Vogelarten oder zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Um Verstöße gegenüber den artenschutzrechtlichen Bestimmungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zu mindern oder auszuschließen, sind Maßnahmen zur Vermeidung oder zur Sicherung der ökologischen Funktionalität zu ergreifen.

- 1) Eine Verletzung, Tötung oder Störungen von Brutvogelarten können durch eine Verlagerung der Baumaßnahmen, wie Baufeldfreimachung mit den notwendigen Gehölzrodungen, in Zeiträume außerhalb der Brutperiode vermieden werden (Rodungszeiträume für Gehölze: Oktober bis Mitte Februar). Entsprechende Bauzeitenregelungen sind daher zu beachten.
- 2) Für Brutvogelarten mit überwiegend regelmäßig genutzten Brutstandorten, wie Blau- und Kohlmeise, Star, Feldsperling und Turmfalke, kann der Verlust von Niststandorten durch das Angebot von künstlichen Nisthilfen in Form von Nistkästen ausgeglichen werden.
- 3) Um den artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln der Gehölze auszugleichen, sind verbleibende Freiflächen strukturreich mit Baum- und Strauchbeständen sowie Gras- und Staudenfluren zu entwickeln.

Voraussichtliche artenschutzrechtliche Wirkungen des Bebauungsplans

Mit der Ausweisung von Bauflächen ist ein Verlust von derzeit bestehenden Fortpflanzungsstätten von Brutvögeln der Gehölze verbunden. Zudem muss bei vorhandenen Altbauten im Rahmen von möglichen Sanierungsarbeiten von einem Verlust von Brutstätten ausgegangen werden. Auch Störungen sowie eine Verletzung oder Tötung von Tieren sind bei Baumaßnahmen während der Brutzeit nicht auszuschließen.

Größere Flächenanteile mit Baumbeständen und offenen Grünflächen im Umfeld vorhandener Gebäude dürften dauerhaft erhalten bleiben und weiterhin als Lebensraum für Brutvögel zur Verfügung stehen. Im Bereich der GE 6 und GE 7 werden Teile der vorhandenen Baumbestände zudem dauerhaft durch Festsetzungen des Bebauungsplans gesichert und können damit zumindest von einigen Vogelarten weiterhin als Niststätte genutzt werden.

Brutvogelarten mit überwiegend regelmäßig genutzten Brutstandorten wie Blau- und Kohlmeise, Star, Feldsperling und Turmfalke sind zumindest teilweise von einem Verlust von Niststandorten in Form von Höhlenbäumen oder Mauernischen an Gebäuden betroffen. Durch das Angebot von künstlichen Nisthilfen in Form von Nistkästen, die an Gebäuden oder den verbleibenden Baumbeständen anzubringen sind, kann dieser Verlust ausgeglichen werden.

Unter den nachgewiesenen Arten befinden sich mit Feldsperling und Girlitz zwei Arten, die in Berlin auf der Vorwarnliste stehen. Nach einer aktuellen Einschätzung des Erhaltungszustandes von Brutvögeln in Berlin werden alle festgestellten Arten mit einem günstigen Erhaltungszustand bewertet. Einzige Ausnahme ist der Girlitz, der aufgrund zurückgehender Bestände mit einer niedrigeren Bewertungsstufe bewertet wird. Der Girlitz könnte damit besonders von einem Verlust von Bruthabitaten im Bebauungsplangebiet betroffen sein, was zu einer Beeinträchtigung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungsstätte im räumlichen Zusammenhang führen könnte.

Durch Festsetzungen des Bebauungsplans sind die Pflanzung neuer Bäume (je ein Baum pro 500 m² Grundstück und je vier Stellplätze) sowie die Begrünung von Dachflächen sichergestellt. Zusätzlich wird durch die textliche Festsetzung Nr. 13 zum Erhalt und zur Anpflanzung von heimischen Strauchgehölzen und Staudenfluren die Voraussetzung für eine naturnähere und strukturreichere Entwicklung der Freiflächen geschaffen. Der überwiegende Teil der Gehölzbestände sowie der extensiv gepflegten Grünflächen im Umfeld der vorhandenen Gebäude werden zudem erhalten bleiben. Trotz der Verluste von derzeit als Bruthabitat genutzten Gehölzbeständen kann daher damit gerechnet werden, dass der Girlitz durch Verlagerung der Reviere auch weiterhin als Brutvogel auf anderen Teilflächen des Gebietes

vorkommen kann. Von einer Beeinträchtigung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungsstätte im räumlichen Zusammenhang ist damit nicht auszugehen.

Nur bei Umsetzung der vorgenannten Vermeidungsmaßnahmen (Nr. 1-3) sind die Voraussetzungen gegeben, die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht zu tangieren.

Die detaillierte Beschreibung der Betroffenheit der nachgewiesenen Vogelarten ist dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan XV-51c-1 zu entnehmen.

Schutzgut Landschaft

Zur Beschreibung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild siehe Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biotopstruktur / Eingriffsbewertung).

Wechselwirkungen

Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der verschiedenen Schutzgüter können sich durch die zukünftig höhere bauliche Dichte im Geltungsbereich des Bebauungsplans ergeben. Ausgehend von der Bestandssituation ist vorrangig der Verlust von zum Teil gehölzgeprägten Freiflächen zu nennen, der Auswirkungen auf den Faunenbestand, die abiotischen Naturhaushaltsfunktionen (Bodenwasserhaushalt) und das Orts- bzw. Landschaftsbild im Gebiet haben kann.

Der Erheblichkeit entsprechender Wirkungen wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes jedoch durch ein Bündel von Maßnahmen / Festsetzungen entgegengewirkt, die negative Umweltwirkungen vermeiden oder zumindest deutlich mindern.

Bezogen auf die abiotischen Naturhaushaltsfaktoren werden Auswirkungen auf das Schutzgut Boden (Versiegelungszunahme) durch die Festsetzungen zur Begrenzung der GRZ-Überschreitung für Nebenanlagen und zur wasser- und luftdurchlässigen Befestigung von nicht befahrbaren Wegen deutlich gemindert. Negative Auswirkungen auf den Bodenwasserhaushalt können durch die Festsetzung zur Regenwasserversickerung gänzlich vermieden werden.

Potenziell erhebliche Auswirkungen auf die Fauna im Geltungsbereich können durch die Festsetzungen zum Erhalt prägender Vegetationsstrukturen und durch Vorgaben zur strukturreichen und damit avifaunistisch bedeutsamen Entwicklung der Freiflächen vorgebeugt werden. Der zusätzliche Schutz vorhandener prägender Vegetationsstrukturen gegen

Beeinträchtigungen und die Sicherstellung einer langfristigen Pflege im Sinne der vorgenannten Zielsetzung dient dann auch der Vermeidung von Beeinträchtigungen für das Orts- und Landschaftsbild. Diese Maßnahme wird ebenso wie die faunistisch erforderliche Sicherung oder Neuanlage von Nistmöglichkeiten für gebäudebrütende Arten außerhalb des Bebauungsplans geregelt.

II. 3.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Aufgrund des festgesetzten Bebauungsplans XV-51c könnte eine in Bezug auf die Umweltwirkungen vergleichbare städtebauliche Entwicklung auch ohne die Festsetzungen des Bebauungsplans XV-51c-1 erfolgen. Erhebliche Wirkungen sind mit den veränderten Festsetzungen zur Gewerbegebietsentwicklung wie im vorigen Kapitel dargestellt, aufgrund begleitender umweltwirksamer Regelungen nicht verbunden.

Ohne die neu festgesetzten umweltwirksamen Maßnahmen wäre eine Sicherung und Entwicklung der Freiraumstrukturen in nunmehr festgesetzter Qualität sowie unter Beachtung von Artenschutzbelangen im Geltungsbereich nicht möglich.

II. 3.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung negativer Umweltwirkungen

Der Eingriffsvermeidung dient die Versickerung von Niederschlagswasser über begrünte Versickerungssysteme, sofern nicht wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Eine Kompensation des Eingriffs wird in Bezug auf die Naturhaushaltsfunktionen durch die Festsetzungen bestimmter, für die Baugebiete im Entwicklungsbereich geltender ökologischer Standards erreicht. Im Einzelnen werden festgesetzt:

Maßnahmen zur Minderung negativer Umweltwirkungen

Beschränkung der GRZ-Überschreitung im Gewerbegebiet für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten, für Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberkante auf 20 v.H.

Maßnahmen zur Kompensation negativer Umweltwirkungen

- Anlage von Flachdächern mit einer maximalen Dachneigung von 15°, die extensiv zu begrünen sind (mit Ausnahme von technischen Einrichtungen und Beleuchtungsflächen bis max. 70 v.H.).

- Begrünung von ebenerdigen Stellplätzen (ein Baum je vier Stellplätze)

Pflanzbindung für Laubbäume. Je 500 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen. Laubbäume, die erhalten werden bzw. die für die Anlage von Sammelstellplätzen zu pflanzen sind, sind dabei einzurechnen.

- Anlage von nicht befahrbaren Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau.

Ergänzend zu Baumpflanzungen Sicherstellung von anteiligen Strauchgehölz- und Staudenpflanzungen auf Grundstücksflächen von Gewerbegebieten, die auch im Bestand strukturreiche Vegetationsflächen aufweisen (GE 1, 2, 6 und 7). Hier sind 15 v.H. der Grundstücksfläche mit Strauchgehölzen und Stauden zu bepflanzen, dies entspricht 50 v.H. der Freifläche auf dem Grundstück.

- Festsetzung von zwei Teilflächen mit Bindungen zum Erhalt von Bepflanzungen zur Sicherung von prägenden Baumbeständen im südlichen Teil des Geltungsbereiches in größerem Umfang als im festgesetzten Bebauungsplan XV-51c.

Durch diese Maßnahmen kann der Eingriff in die Naturhaushaltsfunktionen ausgeglichen werden, Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches sind nicht notwendig.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Damit die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gemäß §44 Abs. 1 BNatSchG nicht tangiert werden, sind aufgrund des Vorkommens von europäischen Vogelarten im Geltungsbereich folgende Maßnahmen erforderlich:

Verlagerung von Baumaßnahmen wie Baufeldfreimachung mit den notwendigen Gehölzrodungen in Zeiträumen außerhalb der Brutperiode (Gehölzrodungszeitraum Oktober bis Mitte Februar) Hierdurch können eine Verletzung, Tötung oder Störungen von Brutvogelarten vermieden werden.

Ausgleich des Verlustes von Niststandorten für Brutvogelarten mit überwiegend regelmäßig genutzten Brutstandorten, durch die Anlage von künstlichen Nisthilfen in Form von Nistkästen (Verhältnis 1:1, für Turmfalken 1:2).

Entwicklung der verbleibenden Freiflächen durch strukturreiche Baum- und Strauchbestände sowie Gras- und Staudenfluren zum Ausgleich des artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes wie Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln.

Maßnahmen die außerhalb des Bebauungsplans geregelt werden

Neben den artenschutzrechtlichen Maßnahmen zum bauzeitlichen Management und zur Anlage von Nisthilfen, wird auch die Maßnahme zum Ausgleich von Eingriffen in das Landschaftsbild außerhalb des Bebauungsplanes geregelt.

II. 3.2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Unter den gegebenen Bedingungen (Baurecht nach § 30 BauGB) bestehen keine Möglichkeiten für Umplanungen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Eine Freihaltung von größeren Teilen des Geltungsbereiches von Bebauung ist unter Berücksichtigung der Zielsetzung für das Entwicklungsgebiet in der Gesamtheit ebenfalls nicht möglich.

II. 3.3 Zusätzliche Angaben

II .3.3.1 Beschreibung der Vorgehensweise, Hinweise zu aufgetretenen Schwierigkeiten bzw. weiterem Untersuchungsbedarf

- Vorgehensweise

Die im November / Dezember 2009 durchgeführte frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB diene neben der Unterrichtung

über die Planung auch dazu, Hinweise zu dem Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu geben.

Der hier vorgelegte Umweltbericht beachtet die im Rahmen dieses Beteiligungsschrittes vorgebrachten und nach erfolgter Abwägung berücksichtigten Anregungen und Bedenken. Hinweise zu besonderen fachgutachterlichen Erhebungen (Primärdatenerfassungen), wurden nicht gegeben.

Aufgrund der Freiflächenstruktur (Gehölzbestände) wurde jedoch eine aktuelle avifaunistische Erfassung vorgenommen. Die Ergebnisse sind im Detail dem gesondert erstellten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Für die übrigen im Rahmen der Umweltprüfung betrachteten Schutzgüter erfolgte die Beurteilung der Auswirkungen auf der Grundlage vorhandener Unterlagen wie dem Umweltatlas Berlin gemäß der ökologischen Risikoanalyse, ergänzt durch jeweils geltende fachgesetzliche Vorgaben und fachlich anerkannte Standards oder Richt- bzw. Grenzwerte zur Einschätzung von Umweltwirkungen.

Eine umfassende naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung musste nicht vorgenommen werden, da der Bebauungsplan XV-51c-1 ein Teilgebiet des festgesetzten Bebauungsplans XV-51c überplant. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde überprüft, ob es durch die Festsetzungen zu Eingriffstatbeständen kommt, die über das planungsrechtlich bereits zulässige Maß hinausgehen.

- Hinweise zu Schwierigkeiten, weiterer Untersuchungsbedarf

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

II. 3.3.2. Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Die Überwachung der Maßnahmen, die dazu beitragen sollen, erhebliche Umweltauswirkungen zu vermeiden, obliegt dem Bezirksamt Treptow-Köpenick und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt. Von Bedeutung sind neben der Berücksichtigung von Wasserschutzbelangen (Überwachung der Einhaltung der geltenden Rahmenbedingungen für eine schadlose Versickerung von Regenwasser) die Überprüfung der Einhaltung der übrigen

Festsetzungen zur Kompensation von Eingriffsfolgen wie die Umsetzung der Dachflächenbegrünung, die Baumpflanzungen oder die Gestaltung der Freiflächen sowie die Einhaltung der aus artenschutzrechtlichen Gründen erforderlichen Maßnahmen.

II. 3.3.3 Zusammenfassung

Aufgrund der Lage im Kernbereich des Wissenschafts-, Wirtschafts- und Medienstandortes Adlershof ist das Plangebiet siedlungsgeprägt.

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans ist eine geplante weitgehende Änderung der baulichen Struktur im Gebiet unter Beibehaltung der forschungs- und technologieorientierten gewerblichen Nutzung. Da dies bereichsweise mit Nachverdichtungen verbunden ist, sind Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Orts- bzw. Landschaftsbild zu erwarten.

Die vorgesehene Entwicklung der Gewerbegebiete führt zum Verlust von derzeit unbebauten und zum Teil gehölzbestandenen Freiflächen. Es gehen Habitate für Vogelarten der Gehölzstrukturen verloren.

Das Orts- und Landschaftsbild verändert sich insbesondere im südlichen Teil des Geltungsbereiches an der Richard-Willstätter-Straße. Hier ist aktuell die Freiflächenprägung durch größere Gehölzbestände am deutlichsten erkennbar.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-51c-1 innerhalb des festgesetzten Bebauungsplans XV-51c liegt und diesen in Teilbereichen überplant, ist zwischen planungsrechtlich relevanten Eingriffstatbeständen und bestandsbezogenen Umweltwirkungen, hier insbesondere artenschutzrechtlichen Auswirkungen, zu differenzieren.

Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XV-51c wurde der Eingriff in Natur und Landschaft für die Baugebiete bereits bilanziert. Naturnahe oder gesetzlich geschützte Biotope kommen im Geltungsbereich nicht vor.

Die Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert (forschungs- und technologieorientiertes Gewerbe). Da sich jedoch das Maß der Nutzung gegenüber den bisherigen Festsetzungen

verändert hat, wurde überprüft, ob es durch die Festsetzungen zu Eingriffstatbeständen kommt, die über das planungsrechtlich bereits zulässige Maß hinausgehen.

Die im Bebauungsplan XV-51c gestaffelte GRZ von 0,3 bis 0,8 wurde im Bebauungsplan XV-51c-1 fast einheitlich auf 0,6 gesetzt. Daraus resultiert einer Erhöhung der zulässigen Überbaubarkeit (einschließlich durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO) auf 7,2 v.H. der Grundfläche.

- Naturhaushalt

Die Bilanzierung des Eingriffs auf der Basis des Bewertungsverfahrens nach AUHAGEN ergibt unter Berücksichtigung der mindernd und kompensatorisch im Plangebiet wirksamen Maßnahmen zur Vor-Ort-Versickerung, zur Begrenzung der GRZ-Überschreitung, zur anteiligen Dachflächenbegrünung und zur Anlage von Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau folgendes Ergebnis:

Durch die umweltrelevanten textlichen Festsetzungen, insbesondere durch die extensive Dachbegrünung, kann die zusätzliche Überbauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans nahezu kompensiert werden. Es verbleibt für den Eingriff in die Naturhaushaltsfaktoren ein Verlust in Höhe von 0,5 Wertpunkten oder rund 0,1 v.H.

Als Ausgleich für den Eingriff dienen die Festsetzung von Flächen mit Bindung zum Erhalt von Bepflanzung in größerem Umfang sowie die Festsetzung zum Erhalt und zur Neupflanzung von Mindestanteilen von Gehölzstrukturen und Staudenpflanzungen im Bereich der Gewerbegebiete GE 1, 2, 6 und 7.

Die festgesetzte Fläche mit Bindung zur Erhaltung der Baumbestände im südlichen Teil des Geltungsbereiches an der Richard-Willstätter-Straße wird gegenüber dem festgesetzten Bebauungsplan XV-51c von ca. 1.100 m² auf etwa 1.800 m² vergrößert. Hierdurch können gebietsprägende Bäume in größerem Umfang erhalten werden. Eine weitere qualitative Aufwertung der Freiflächen im Geltungsbereich bewirkt die Festsetzung zum Erhalt und zur Neupflanzung von Mindestanteilen von Gehölzstrukturen und Staudenpflanzungen im Bereich der Gewerbegebiete GE 1, 2, 6 und 7. Hierdurch werden ein zugleich faunistisch relevanter, erhöhter Gehölzanteil und Strukturreichtum der Freiflächen gesichert.

- Landschaftsbild

Aufgrund seiner gebietsprägenden Wirkung werden für den durch Bindung für Erhalt gesicherten Baumbestand an der Richard-Willstätter-Straße ergänzende Maßnahmen zum Schutz vor Beeinträchtigungen und zur Sicherstellung einer langfristigen Pflege festgelegt, die auch der Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes dienen.

Der Vegetationsbestand soll durch geeignete Landschaftsbaumaßnahmen vorgezogen gesichert werden. Hierbei handelt es sich um die die Entwicklung der Strukturen im Sinne der textlichen Festsetzung für Grünmaßnahmen auf den Grundstücken (struktureicher Vegetationsbestand mit Bäumen, Strauchgehölzen und Staudenfluren aus heimischen Arten) aus sowie die Sicherstellung einer langfristigen Entwicklungspflege im Sinne der vorgenannten Zielstellungen.

Eingriffe in den geschützten Baumbestand

Die Bilanzierung des Eingriffs in den geschützten Baumbestand erfolgte bereits im Rahmen des festgesetzten Bebauungsplans XV-51c. Veränderungen mit Relevanz für den geschützten Baumbestand gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplans XV-51-c ergeben sich im südlichen Teilbereich an der Richard-Willstädter-Straße. Hier wird die Fläche mit Bindung zum Erhalt von Gehölzbeständen in Lage und Flächengröße verändert festgesetzt (zwei Teilflächen mit insgesamt 1.800 m² Größe, statt einer Fläche mit 1.100m² Größe). Durch die veränderte Festsetzung können zusätzlich drei gemäß Baumschutzverordnung geschützte Bäume erhalten werden. Ein neues Bilanzierungserfordernis ergibt sich also nicht.

Artenschutz

Die Vorschriften des § 44 BNatSchG erfordern eine Prüfung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden. Hierzu wurde für den Geltungsbereich im Jahr 2010 eine Untersuchung zur Avifauna im Geltungsbereich durchgeführt.

Mit der Ausweisung von Bauflächen ist ein Verlust von derzeit bestehenden Fortpflanzungsstätten von Brutvögeln der Gehölze verbunden. Zudem muss bei vorhandenen Altbauten im Rahmen von möglichen Sanierungsarbeiten von einem Verlust von Brutstätten ausgegangen werden. Auch Störungen sowie eine Verletzung oder Tötung von Tieren sind bei Baumaßnahmen während der Brutzeit nicht auszuschließen.

Brutvogelarten mit überwiegend regelmäßig genutzten Brutstandorten, wie Blau- und Kohlmeise, Star, Feldsperling und Turmfalke sind zumindest teilweise von einem Verlust von Niststandorten in Form von Höhlenbäumen oder Mauernischen an Gebäuden betroffen. Durch das Angebot von künstlichen Nisthilfen in Form von Nistkästen, die an Gebäuden oder den verbleibenden Baumbeständen anzubringen sind, kann dieser Verlust ausgeglichen werden.

Eine Verletzung, Tötung oder Störungen von Brutvogelarten können durch eine Verlagerung der Baumaßnahmen, wie Baufeldfreimachung mit den notwendigen Gehölzrodungen, in Zeiträume außerhalb der Brutperiode vermieden werden (Rodungszeiträume für Gehölze: Oktober bis Mitte Februar). Entsprechende Bauzeitenregelungen sind daher zu beachten.

Unter den nachgewiesenen Arten befinden sich mit Feldsperling und Girlitz zwei Arten, die in Berlin auf der Vorwarnliste stehen. Nach einer aktuellen Einschätzung des Erhaltungszustandes von Brutvögeln in Berlin werden alle festgestellten Arten mit einem günstigen Erhaltungszustand bewertet. Einzige Ausnahme ist der Girlitz, der aufgrund zurückgehender Bestände mit einer niedrigeren Bewertungsstufe bewertet wird. Der Girlitz könnte damit besonders von einem Verlust von Bruthabitaten im Bebauungsplangebiet betroffen sein, was zu einer Beeinträchtigung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungsstätte im räumlichen Zusammenhang führen könnte.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ist die Pflanzung neuer Bäume (je ein Baum pro 500 m² Grundstück und je vier Stellplätze) sowie die Begrünung von Dachflächen sichergestellt. Zusätzlich wird durch die textliche Festsetzung zum Erhalt und zur Anpflanzung von heimischen Strauchgehölzen und Staudenfluren die Voraussetzung für eine naturnähere und strukturreichere Entwicklung der Freiflächen geschaffen. Der überwiegende Teil der Gehölzbestände sowie die extensiv gepflegten Grünflächen im Umfeld der vorhandenen Gebäude werden zudem erhalten bleiben. Trotz der Verluste von derzeit als Bruthabitat genutzten Gehölzbeständen kann daher damit gerechnet werden, dass der Girlitz durch die Verlagerung der Reviere auch weiterhin als Brutvogel auf anderen Teilflächen des Gebietes vorkommen kann. Von einer Beeinträchtigung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungsstätte im räumlichen Zusammenhang ist damit nicht auszugehen.

Nur bei Umsetzung der vorgenannten Vermeidungsmaßnahmen sind die Voraussetzungen gegeben, die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht zu tangieren.

II. 4. Wesentlicher Planinhalt

II. 4.1 Abwägung und Begründung der Festsetzungen

II. 4.1.1 Gewerbegebiet

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Gewerbegebiete festgesetzt werden. Die WISTA-MG ist die Betreibergesellschaft des Wissenschafts- und Technologieparks Berlin Adlershof, den sie seit 1991 auf dem ehemaligen Standort der ehemaligen Akademie der Wissenschaften (AdW) entwickelt.

Gewerbegebiete sind ein wesentlicher Bestandteil des Wissenschafts- und Wirtschaftsstandortes Berlin Adlershof und bewirken aufgrund ihrer räumlichen Nähe zu den Sondergebieten - Forschung - und - Hochschule - Synergieeffekte zwischen Wirtschaft und Forschung.

Durch entsprechende Festsetzung von Gewerbegebieten wird diese Zielsetzung im Bebauungsplangebiet umgesetzt, das heißt, dass durch textliche Festsetzungen nur bestimmte Nutzungen allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig sein oder ganz ausgeschlossen werden, um den spezifischen Charakter der Gewerbegebiete zu gewährleisten.

Die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind aus dem festgesetzten Bebauungsplan XV-51c unverändert übernommen. Die begonnene erfolgreiche Entwicklung des WISTA-Bereichs soll hinsichtlich der Art der anzusiedelnden Unternehmen fortgesetzt werden. Dies ist insbesondere wichtig für die bereits angesiedelten Betriebe, die unter der Prämisse, dass sich nur bestimmte Arten von Betrieben, die von ihrem Charakter her zueinander passen, im Umfeld befinden werden (Vertrauensschutz), sich für diesen Standort entschieden haben.

Eine öffentliche Durchwegung der Gewerbegebiete soll langfristig ermöglicht werden, auch wenn die vorhandene Durchwegung für Fuß- und Radfahrer in ihrem aktuellen Verlauf voraussichtlich nicht erhalten werden kann. Die zukünftige Wegeführung ist in ihrer genauen Lage heute noch nicht bestimmbar, da sie von den Grundstückszuschnitten bzw. -verkäufen abhängt. Sie soll jedoch im Grundsatz einerseits an die Walther-Nernst-Straße (Bebauungsplans XV-72) anschließen und andererseits über die Justus-von-Liebig-Straße hinweg bis zur öffentlichen Parkanlage im südöstlich benachbarten Bebauungsplanentwurf XV-51d führen. Die Durchwegung wird über die Gewerbegebiete GE 2, GE 3 und GE 6 verlaufen.

Mit dem internen Weg soll nicht nur eine von Kfz-Verkehr kaum belastete Querungsmöglichkeit erhalten werden, sondern auch der öffentliche Charakter des WISTA-Gebietes, das heißt des Wissenschafts- und Technologieparks Berlin Adlershof weiter gestärkt werden. Offenheit und Transparenz sind ein Markenzeichen dieses durch Wissenschaft und von innovativen gewerblichen Nutzungen geprägten Standortes.

Die langfristige Sicherung einer Fläche für die Belastung mit einem entsprechenden Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit wird durch eine vertragliche Regelung zwischen dem Land Berlin und der WISTA-MG geregelt.

Gegenstand des Vertrages ist:

- Eine Anlage mit einem Plan, in welchem ein Korridor eindeutig definiert ist, in dem die Baulast für einen Geh- und Radweg in einer Breite von mindestens 5 m eingetragen werden muss,
- eine Verpflichtung der WISTA-MG zur Eintragung dieser Baulasten, wenn durch Parzellierung bzw. Veräußerung der Flächen die konkrete Durchwegung innerhalb des Korridors feststeht. WISTA-MG wird die Eintragung von Baulasten ggf. abschnittsweise vor der Veräußerung neu gebildeter Grundstücke im Bezirksamt Treptow-Köpenick beantragen.
- Eine Verpflichtung der WISTA-MG, den Geh- und Radweg auf der Grundlage der eingetragenen Baulast ordnungsgemäß anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und die neuen Grundstückseigentümer zu einer entsprechenden Duldung zu verpflichten. Alternativ sind die neuen Grundstückseigentümer zu der Anlage und Unterhaltung eines Geh- und Radweges zu verpflichten.
- Eine Regelung nach der die WISTA-MG anstrebt, dass die Eintragung der Baulasten spätestens 5 Jahre nach Vertragsabschluss abgeschlossen ist. Sollte dies nicht möglich sein, verständigen sich die Vertragsparteien zu gegebenem Zeitpunkt auf eine angemessene einmalige Verlängerung. Ist diese abgelaufen, verpflichtet sich WISTA-MG, eine konkrete Baulast innerhalb des definierten Korridors abschließend einzutragen und den Geh- und Radweg anzulegen.

Zulässige Nutzungen

Der Zulässigkeitskatalog des § 8 BauNVO wird durch die textliche Festsetzung Nr.1 deutlich auf bestimmte Arten von Betrieben eingeschränkt. Es sind als Gewerbebetriebe nur technologie- und forschungsorientierte Gewerbebetriebe und in Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden

nur technologie- und forschungsorientierte Dienstleistungsunternehmen allgemein zulässig. Der allgemeine Charakter eines Gewerbegebietes, das der vorwiegenden Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen soll, bleibt allerdings erhalten.

Die Eigenschaft des WISTA-Geländes als ein historisch gewachsener Forschungsstandort ist ein besonderer städtebaulicher Grund, der die Konkretisierung der zulässigen Nutzungen rechtfertigt. Die spezifische planerische Aufgabenstellung erfordert, Gewerbeflächen für Nutzungen vorzuhalten, die in einem sachlichen Zusammenhang mit den Forschungseinrichtungen stehen und die Zusammenarbeit zwischen privaten und öffentlichen Einrichtungen optimieren.

Durch die Ansiedlung der naturwissenschaftlichen und mathematischen Fakultäten der Humboldt - Universität auf benachbarten Flächen nördlich und südlich der Rudower Chaussee wird die örtliche Bedeutung als Wissenschaftsstandort noch zusätzlich verstärkt.

Der wirtschaftliche Belang der Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen ist unter den sich verändernden Wirtschaftsbedingungen nicht mehr allein durch die Bereitstellung von Gewerbeflächen sicherzustellen. Vielmehr bedarf es oftmals der planerischen Festsetzung spezieller Gewerbegebiete, die in einer bestimmten, auf Gemeindeebene nur begrenzt vorhandenen Standorteigenschaft begründet sind. Die Konkretisierung der Nutzungen ist deshalb notwendig, um die Gewerbegebiete auf Betriebsarten zu begrenzen, die in enger Kooperation zu den Forschungseinrichtungen stehen und entsprechende Ressourcen und Kapazitäten nutzen oder vervollständigen können.

Gleichzeitig wird dadurch auch dem Belang des Umweltschutzes Rechnung getragen, da aufeinander bezogene und kooperierende Nutzungen am selben Standort zu einer verkehrsmindernden Siedlungsentwicklung beitragen. Die "Stadt der kurzen Wege" ist als ein Planungsgrundsatz mit höchster Priorität für die Zukunft anzusehen.

Als in Kooperation mit den wissenschaftlichen Einrichtungen stehende Nutzungsarten sind speziell Gewerbebetriebe und Dienstleistungsunternehmen zu werten, die technologie- und forschungsorientiert sind. Unter dem Begriff "technologieorientiert" sind die betriebswirtschaftlichen und technologischen Kenntnisse und Verfahren des technischen Entwicklungsbereichs, unter "forschungsorientiert" die wissenschaftlichen Kenntnisse und Verfahren des Forschungsbereiches gefasst.

Für Betriebe des produzierenden Gewerbes bedeutet dies einen Ansiedlungsschwerpunkt im F+E Bereich (Forschung und Entwicklung), das heißt in der Entwicklung neuer Produkte und Produktionslinien sowie der Schulung entsprechender Forschungs- und Anwendungstechnologien. Vertriebsbereiche sind somit nur in Verbindung mit den entwicklungs- und schulungsorientierten Betriebsbereichen allgemein genehmigungsfähig.

Unter die zulässigen Dienstleistungsunternehmen fallen insbesondere Ingenieurgesellschaften, Entwicklungslabore, mess- und prüftechnische Einrichtungen, Softwarehäuser, Unternehmungsberatungen und andere Betriebsarten mit eindeutiger Technologie- und Forschungsorientierung.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Gewerbebetriebe aller Art, die nicht unter die oben beschriebenen allgemein zulässigen Gewerbebetriebe fallen, und öffentliche Betriebe, sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sollen in den Gewerbegebieten nur ausnahmsweise zulässig sein (textliche Festsetzung Nr. 2). Der Ausnahmeverbehalt dient der Sicherung der speziellen oben beschriebenen Standorteigenschaften des WISTA-Gebietes.

Um der Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes gerecht zu werden, bleiben diese, sonst in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Nutzungen, im Einzelfall weiterhin zulässig, solange sie nicht zu den oben beschriebenen besonderen städtebaulichen Gründen in Widerspruch stehen. Der historisch gewachsene Wissenschaftsstandort soll durch ausnahmsweise genehmigte Nutzungen nicht gestört werden. Insbesondere Betriebe mit hohem Anlieferverkehr oder anderen erschütterungsintensiven Nutzungen können zu einer erheblichen Beeinträchtigung angrenzender Nutzungen führen. Dazu gehören auch größere Einzelhandelsbetriebe wie Discounter. Die Ausnahme gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2 kann hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben nur für untergeordnete und im funktionalen Bezug zum gewerblichen Hauptnutzer stehende Betriebe gelten, die flächenmäßig einen untergeordneten Bestandteil der Hauptnutzungen darstellen.

Die Entscheidung über die Gewährung einer Ausnahme liegt im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde, so dass durch die Aufnahme eines Ausnahmeverbehalts die letztendliche planerische Entscheidung auf der Ebene der Bauleitplanung offen bleibt. Der Baugenehmigungsbehörde ist es unter Berücksichtigung der Abwägung des Bebauungsplans und der hier formulierten Zielstellungen im Einzelfall vorbehalten, andere als technologie- und forschungsorientierte Nutzungen zu genehmigen, solange das Regel-Ausnahme-Verhältnis gesichert ist.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen können insbesondere zu einer Ergänzung der allgemein zulässigen Nutzungen und zur Versorgung der Beschäftigten im gesamten WISTA-Gebiet sowie zur Belebung des Gebiets beitragen. Gerade wenn dieser Zusammenhang der beantragten Nutzungen aufgezeigt wird, sollte die Baugenehmigungsbehörde von ihrem Ermessen zugunsten des Antragstellers Gebrauch machen. Dabei wird die flächenmäßige Größe des Vorhabens von Bedeutung sein, das heißt je flächenintensiver die ausnahmsweise zulässige Nutzung ist, desto stärker würde die Standorteigenschaft des speziellen Gewerbegebietes eingeschränkt.

Ähnliches gilt für die ausnahmsweise zulässigen Gewerbebetriebe aller Art. Da nur technologie- und forschungsorientierte Gewerbebetriebe allgemein zulässig sind, sollten sonstige Gewerbebetriebe aller Art mit größeren Produktionsanlagen und mit gegebenenfalls entsprechenden Vertriebsbereichen auch nicht im Ausnahmefall zugelassen werden. Die betriebliche Größe dieser Gewerbebetriebe darf nicht dem Gebietscharakter der technologie- und forschungsorientierten Gewerbegebiete entgegenstehen.

Neben diesen Nutzungen, die als ausnahmsweise zulässig festgesetzt werden sollen, bleiben die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung zudem Bestandteil des Bebauungsplans. Damit sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ebenso ausnahmsweise zulässig. Auch für diese Anlagen gilt in Bezug auf ihre Größe und ihr Verhältnis zu den allgemein zulässigen Nutzungen das oben Genannte.

Unzulässige Nutzungen

Um den funktional spezifischen Charakter der Gewerbegebiete zu erreichen, sollen durch textliche Festsetzungen bestimmte Nutzungen ausgeschlossen werden. Dies bezieht sich auf Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sowie auf Vergnügungsstätten, die an sich in Gewerbegebieten allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig wären (textliche Festsetzungen Nr. 3 und 4).

Im Bebauungsplangebiet soll ein hochwertiger Gewerbestandort entwickelt werden. Lagerhäuser und Lagerplätze, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten können aufgrund ihrer Bauweise, ihrer Großflächigkeit und der Beeinträchtigung des städtebaulichen Umfeldes dieser Zielsetzung widersprechen, so dass ihre Zulässigkeit ausgeschlossen werden muss. Zudem können diese Nutzungen zu hohen

Immissionsbelastungen durch gebietsfremden Individualverkehr führen und damit den gewünschten und teilweise bereits vorhandenen Charakter dieses Gebietes negativ prägen.

Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten sind zudem in anderen Gebieten des Entwicklungsbereiches (bspw. am Groß-Berliner Damm) zulässig, ihr Ausschluss im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt gemäß der allgemeinen Zielsetzung einer städtebaulichen Zuordnung verträglicher Nutzungen im Entwicklungsbereich.

Ausschluss von Werbeanlagen

In den Gewerbegebieten sind Werbeanlagen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen an der Stätte der Leistung zulässig (textliche Festsetzung Nr. 5). Damit soll verhindert werden, dass in den Baugebieten Werbeanlagen unterschiedlichster Art installiert werden, die dem spezifischen Charakter dieses Gebietes zuwiderlaufen oder zu gegenseitigen Beeinträchtigungen führen können. Eine Ansammlung von beliebigen Werbeanlagen soll aus städtebaulichen Gründen verhindert werden, um Gebäude und Außenanlagen nicht in einem negativen Sinn zu kommerzialisieren. Im Bebauungsplan wird deshalb eine Festsetzung getroffen, die die Anbringung von Werbeanlagen auf die am Ort der Leistung erbrachten Produkte bzw. Leistungen einschränkt.

II. 4.1.2 Maß der baulichen Nutzung / Gebäudehöhen

Das den Geltungsbereich des Bebauungsplans übergreifende städtebauliche Konzept sieht für die Flächen südlich der Rudower Chaussee eine bauliche Dichte vor, die einer Bebauung mit vorstädtischem Charakter entspricht. Dabei wurde eine Zone höherer baulicher Dichte an der Rudower Chaussee und eine Zone mittlerer Dichte zwischen Rudower Chaussee und Teltowkanal unterschieden. Hieraus ableitend resultieren die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 und die Grundflächenzahl von 0,6 (GRZ). Die Bauhöhe orientierte sich an der in Berlin üblichen vorstädtischen Bauhöhe von ca. 18,0 m über Gehweg.

Dieses städtebauliche Konzept hat für den Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-51c-1 im Grundsatz weiterhin Bestand. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Gebäudebestandes, dessen Erhalt gesichert ist, sowie der beschriebenen Planungsabsichten werden entsprechende Konkretisierungen vorgenommen. Der Zuschnitt der durch Knotenlinien getrennten Gewerbegebiete berücksichtigt auch vorhandene Grundstücksgrenzen und erforderliche Abstandsflächen.

Das Maß der baulichen Nutzung soll für einzelne Gewerbegebiete differenziert bestimmt werden um auf Bestand- und Planungssituationen zu reagieren. Wichtigste Prämisse ist jedoch nunmehr für die noch anstehenden Grundstücksteilungen in diesen Gebieten eine größtmögliche Flexibilität zu gewähren. Aus diesem Grunde wird der in den Festsetzungen des Bebauungsplans umgesetzte Leitgedanke, verdichtete Blockkanten auszubilden, denen eine sehr lockere innere Struktur gegenübersteht, im Bebauungsplan XV-51c-1 zugunsten einer gleichmäßigeren Verteilung der Dichte aufgegeben. Die Erfahrungen der vergangenen Jahre haben gezeigt, dass die gewünschten Betriebsansiedlungen andere Bedarfsanforderungen stellen, als dies in der vorausgegangen städtebauliche Konzeption möglich gewesen wäre. Die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung werden in allen Gewerbegebieten sowohl hinsichtlich der GRZ, GFZ und BMZ eingehalten.

GE 1

An der Straße Am Studio wurde das ehemalige Ärztehaus zu einem Zentrum für IT und Medien umgebaut. Das Zentrum ist eine sinnvolle und nutzungsstrukturell gewünschte Weiterentwicklung des besonderen Gewerbegebietscharakters. Zur Unterbringung des Raumprogramms dieses Zentrums war eine Aufstockung des Gebäudebestandes erforderlich, die zu einer Höhenfestsetzung von 20,0 m über Gehweg führt. Diese um 2,0 m gegenüber der Regelhöhe von 18,0 m größere Höhe, soll bis zur Justus-von-Liebig-Straße fortgesetzt werden können, da die Straße Am Studio eine etwas „städtischere“ Gebäudeausprägung trägt.

GE 2 und GE 6

Diese Teile des Gewerbegebietes folgen dem o.a. ortsspezifischen Planungsziel einer mittleren Baudichte mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6.

GE 3

Das GE 3 stellt im Kontext der anderen angestrebten Nutzungen einen Sonderfall dar. Für das Gewerbegebiet ist die Festsetzung einer Baumassenzahl (BMZ) von 6,0 vorgesehen. Dies entspricht in etwa der ortstypischen Standardfestsetzung von einer GFZ von 1,6. Im GE 3 soll jedoch ausnahmsweise eine Verdichtungsmöglichkeit entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 7 ermöglicht werden. Diese setzt fest, dass bei der Ermittlung der Baumassen die Baumassen von Garagen und dazugehörigen Nebenanlagen in Vollgeschossen unberücksichtigt bleiben, wenn unter Einrechnung dieser Baumassen die Baumassenzahl von 10,0 nicht überschritten wird.

Das Plangebiet (Geltungsbereich und sein Umfeld) ist gut über die öffentlichen Verkehrsmittel (S-Bahn, mehrere Buslinien) erschlossen. Auch hat das Land Berlin erhebliche Mittel in den Ausbau des ÖPNV-Angebotes für den Bau der seit September 2011 auf der Rudower Chaussee verkehrenden Straßenbahnlinie investiert. Es besteht aber gleichzeitig eine sehr gute Anbindung an die Autobahn A 113 sowie an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz Berlins, die das Plangebiet großräumig erschließen und für den Individualverkehr attraktiv machen. Der Parkdruck durch den motorisierten Individualverkehr wird aber nach Ausschöpfung aller Bau- und Nutzungspotentiale weiter zunehmen. Von daher ist es im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung geboten, eine Flächenvorhaltung für die Unterbringung von Parkraum optional zu ermöglichen, um mittelfristig das Gebiet von Parksuchverkehr entlasten zu können. Eine solche Entlastung ist nicht zuletzt mit Blick auf die unmittelbar gegenüber liegenden Gesundheitszentrums an der Albert-Einstein-Straße sowie das Zentrum für IT und Medien an der Straße Am Studio erforderlich.

Hier ist der motorisierte Individualverkehr von Kunden und Arbeitskräften seit dem Ausbau der medizinischen Dienstleistungen enorm gestiegen. Ein Parkhaus würde deshalb auch der wirtschaftlichen Stärkung des Standortes einschließlich einer höheren Verkehrssicherheit dienen. Mit dem Angebot, im Gewerbegebiet GE 3 ein Parkhaus zu errichten, kann eine Entlastung des Parksuchverkehrs im Umfeld des Standortes erreicht werden.

Beim Gewerbegebiet GE 3 handelt es sich um die einzige Vorhaltefläche, die aufgrund ihrer Größe, Nachbarschaft zur weniger empfindlichen Nutzung sowie Nähe zur Rudower Chaussee für die Unterbringung des Parkhauses geeignet ist. Das Land Berlin wird jedoch keine Festlegung auf ein zentrales Parkhaus bzw. eine planungsrechtliche Verpflichtung zum Bau desselbigen vorgeben.

In der Abwägung mit anderen Belangen, z.B. der Einschränkung des Grundstückseigentümers, die mit der Festlegung auf eine Stellplatzanlage verbunden wäre, sind die Belange des (Individual-) Verkehrs vom Plangeber nicht mit vorrangiger Priorität gewichtet worden. Sonstige Grundstücksnutzungen sollen im Rahmen der Zulässigkeit nicht ausgeschlossen werden.

In der Abwägung werden zudem städtebauliche Gründe geltend gemacht, die zu einer in Bezug auf das bauliche Umfeld vergleichsweise potentiell höheren baulichen Verdichtung im Gewerbegebiet GE 3 führen. Die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung werden jedoch eingehalten. Städtebaulich ist nicht erwünscht, dass sich ein Parkplatzangebot stark flächenmäßig ausdehnt. Vielmehr ist eine möglichst kompakte bauliche Anlage angestrebt, die ein entsprechend höheres Dichtemaß erfordert.

Zur städtebaulichen Integration in den Stadtraum sollte das planungsrechtlich ermöglichte zentrale Parkhaus zudem mit einer straßenseitigen sogenannten „Mantelbebauung“ versehen werden. Rechtssystematisch wurde deshalb die textliche Festsetzung Nr. 7 auf der Basis des § 21 a Abs. 1 BauNVO angelegt. Demnach sind Garagengeschosse oder ihre Baumasse in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse oder auf die zulässige Baumasse nicht anzurechnen, wenn der Bebauungsplan dies festsetzt oder als Ausnahme vorsieht. Voraussetzung ist, dass Garagengeschosse nur im Zusammenhang mit anders genutzten Gebäuden/Gebäudeteilen errichtet werden dürfen. Die gesetzliche Vorschrift setzt kein bestimmtes Größenverhältnis der unterschiedlichen Nutzungen voraus. Die „andere Nutzung“ wie hier die gewünschte Büronutzung braucht gegenüber der Nutzung zum ruhenden Verkehr nicht überwiegen. Die Orientierung eines anders genutzten Gebäudes/Gebäudeteils zum öffentlichen Straßenland hin (z.B. vorgelagerte „Mantelbebauung“ mit Büronutzung) kann über den Kaufvertrag gesteuert werden

GE 4

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen dem Bauvolumen, das auf der Grundlage des Realisierungswettbewerbs für den ersten Bauabschnitt des Umwelt- und Technologiezentrums (jetzt Zentrum für Biotechnologie und Umwelt) realisiert worden ist. Die im Bebauungsplan XV-51c festgesetzte Baukörperfestsetzung wird im Bebauungsplan XV-51c-1 für den realisierten ersten Bauabschnitt – mit Ausnahme der Festsetzung für die unterirdische Bebaubarkeit (Nebenzeichnungen 2 und 3) - wiederholt festgesetzt, um auch langfristig die städtebauliche Qualität in diesem Abschnitt des Plangebiets zu sichern. Diese Qualität drückt sich insbesondere in Luftgeschossen, die den langen Gebäudetrakt strukturieren und durchlässig machen, sowie den offenen Innenhöfen, in denen wertvolle Baumgruppen erhalten werden konnten aus.

Bei der sogenannten Baukörperfestsetzung ergeben sich Nutzungsmaße aus den festgesetzten Baugrenzen und Gebäudehöhen und brauchen nicht gesondert festgesetzt zu werden. Zur Klarstellung bzw. für die Eindeutigkeit wird zusätzlich durch die Aufnahme der TF Nr. 17 Rechnung getragen. Die resultierenden Nutzungsmaße liegen mit einer GRZ von 0,58 und einer GFZ von rd. 2,1 innerhalb der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

Für den Bereich des einst angestrebten zweiten Bauabschnittes wird eine flexibel gehaltene Flächenausweisung als Bestandteil des GE 2 vorgenommen, da feststeht, dass dieser Bestandteil des Wettbewerbes nicht umgesetzt wird.

GE 5 und GE 7

Im GE 5 und im GE 7 wird jeweils mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,8 ein leicht erhöhtes Nutzungsmaß festgesetzt. Damit werden die auf der Grundlage des festgesetzten Bebauungsplanes XV-51c erteilten Baugenehmigungen für die Neubauten an der Justus-von-Liebig-Straße und an der Straße Am Studio/Richard-Willstätter-Straße berücksichtigt. Die Festsetzungen sind somit an den Bestand angepasst worden, da das dem Bebauungsplan XV-51c zugrundeliegende Konzept aus dichter Randbebauung und stark aufgelockerten Innenbereichen nicht umgesetzt werden konnte und somit obsolet ist und wesentlicher Anlass zur Neuauflistung des Bebauungsplanes war. Das Nutzungsmaß GFZ von 1,8 entspricht der zulässigen Ausnutzung aus dem festgesetzten Bebauungsplan XV-51c. Für die Eigentümer ergibt sich durch die geänderten Festsetzungen kein Wertverlust.

II. 4.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen / nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt. Im GE 4 bestimmt sich die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO durch Baukörperfestsetzungen für den realisierten Gebäudetrakt als auch für den zweiten Bauabschnitt des Zentrums für Biotechnologie und Umwelt. Dies entspricht weitestgehend den Festsetzungen des Bebauungsplans XV-51c. Es werden auch spezielle Regelungen für Luftgeschosse und deren Überbaubarkeit. Durch die Luftgeschosse ist eine Gliederung und Öffnung des sehr langen Baukörpers von 200,0 m erreicht worden.

Ansonsten wird eine flächenmäßige Ausweisung vorgenommen, die von der Überbaubarkeit lediglich die Vorgartenbereiche, im GE 2 eine nicht überbaubare Grundstücksfläche zur Berücksichtigung der im Zentrum für Biotechnologie und Umwelt vorhandenen Luftgeschosse und im Falle der Gewerbegebiete GE6 und GE 7 bedeutende Baumgruppen ausspart und ein zusammenhängender Grünbereich entlang der Richard-Willstätter-Straße gesichert. Insgesamt stellt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen eine wesentliche Änderung und Vereinfachung der Festsetzungsstruktur gegenüber dem festgesetzten Bebauungsplan XV-51c dar. Hintergrund der geänderten Abwägung ist zum einen, dass ein für die weitere Ansiedlung von Betrieben sinnvollerer Grundstückszuschnitt ermöglicht wird und zum anderen, dass eine Neubewertung der Vegetation gegenüber derjenigen von vor mehr als zehn Jahren zu anderen Ergebnissen geführt hat. Die einst vorhandene Vegetation und deren Bewertung als ökologisch höherwertigen Grünflächen war entscheidender Hintergrund zur Aussparung größerer Flächenanteile von der Überbaubarkeit im Bebauungsplan XV-51c.

Durch Zurücksetzung der Bebauung hinter die Straßenbegrenzungslinie sollen - wie annähernd flächendeckend im Entwicklungsgebiet - Vorgartenzonen entstehen, die in einem räumlichen Verhältnis zu den unterschiedlich dimensionierten Straßen stehen und mit Tiefen von 4,0 m, 5,0 m bzw. 6,0 m festgesetzt werden.

II. 4.1.4 Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch Dachaufbauten

Durch die zukünftigen technologie- und forschungsorientierten Nutzungen im WISTA-Gebiet werden spezielle Anforderungen an den technischen Ausbau der Gebäude gestellt. Wie bereits genehmigte Vorhaben in diesem Gebiet zeigen, benötigen die technologie- und forschungsorientierten Nutzungen in einem größeren Umfang technische Anlagen, die teilweise nur auf dem Dach unterzubringen sind.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 8 wird auf die technisch notwendigen Einrichtungen, die für die Funktionsfähigkeit von Gebäuden erforderlich sind, Rücksicht genommen.

Für Dachaufbauten ist deshalb eine Überschreitung der zulässigen Bauhöhe bis zu einer Höhe von 3,5 m über der maximal zulässigen Oberkante über Gelände zulässig, wenn diese ausschließlich der Aufnahme technischer Anlagen dienen.

Um die Dachaufbauten gestalterisch in die Dachlandschaft integrieren zu können, wird durch textliche Festsetzung geregelt, dass entlang der öffentlichen Straßen Dachaufbauten nur in einem Abstand von mindestens 2,0 m zu der äußeren Gebäudekante errichtet werden dürfen. Durch das Zurücktreten der Dachaufbauten hinter die vordere Gebäudekante sollen das Erscheinungsbild der Dachkanten nicht gestört und eine einheitlichere Anordnung der Dachaufbauten bewirkt werden.

II. 4.1.5 Dachformen

Im Bebauungsplangebiet sind nur Dächer bis zu einem Neigungswinkel von 15° zulässig (textliche Festsetzung Nr. 9). Diese Festsetzung wurde auch in den angrenzenden Bebauungsplänen getroffen, um ein homogenes Erscheinungsbild zu erreichen und zu stärken.

Der Gebäudebestand im Entwicklungsbereich, der zu großen Teilen erhalten bleibt und teilweise unter Denkmalschutz gestellt ist, zeichnet sich größtenteils durch eine einheitliche Dachlandschaft in Form von flachen Dächern aus. Durch die Festsetzung von flachen Dächern soll im Geltungsbereich des Bebauungsplans dieser Gestaltungsgrundsatz teilträumlich umgesetzt werden.

Zudem ist diese Neigungsbegrenzung notwendig, um die extensive Dachbegrünung zu ermöglichen.

II. 4.1.6 Zulässige Grundfläche für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

Die nach §19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche wird durch die textliche Festsetzung Nr. 6 eingeschränkt. Grundsätzlich wäre gemäß BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen bis zu 50 % zulässig. Um die bauliche Ausnutzung auf ein Maß zu beschränken, das eine Bebauung mit hohem Grün- und Freiflächenanteil und damit eine ausreichende Grundwasserneubildung sicherstellt, soll abweichend von der generellen Bestimmung die Überschreitung auf 20 % verringert werden. Zudem sind ausreichende Freiflächen für eine dezentrale Versickerung der Niederschlagswässer gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 15 erforderlich.

II. 4.1.7 Begrünungsfestsetzungen

Dachbegrünung

Als ökologische Maßnahme wird – entsprechend der im gesamten Entwicklungsbereich umzusetzenden „ökologischen Standards“ – in den Gewerbegebieten eine extensive Dachbegrünung festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 9). Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Festsetzung erfolgt zur Minimierung der durch eine bauliche Verdichtung verursachten Eingriffe in vorhandene Vegetationsbestände und in das Rückhaltevermögen von Niederschlägen. Ein Gründach hat darüber hinaus den positiven Effekt, dass gegenüber einem Bitumendach nur 42 % der Strahlungsbilanz in Wärme umgewandelt wird. Bei einem Bitumendach werden hingegen 95 % der Strahlungsbilanz während des Sommers in Wärme umgewandelt. Abgesehen von dem Biotopwert sorgt die Dachbegrünung für eine

Abflussverzögerung, eine stärkere Bindung der Niederschläge im Raum und verbessert das Mikroklima.

Die Wirksamkeit der textlichen Festsetzung ist an die Festsetzung von Flachdächern gebunden, die im vorliegenden Bebauungsplan verbindlich für alle Bauvorhaben durch die textliche Festsetzung geregelt ist. Ein Neigungswinkel von Dächern von unter 15° ermöglicht eine Begrünung der Dachflächen.

Solaranlagen, technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen sind von der Verpflichtung zur Begrünung ausgenommen, aber mindestens 30 % der Dachflächen müssen begrünt werden.

Baumpflanzungen

In den Baugebieten ist pro 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen (textliche Festsetzung Nr. 12). Dabei sind bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume die vorhandenen Bäume sowie die in der Abfolge von vier Stellplätzen zu pflanzenden Laubbäume einzurechnen (textliche Festsetzung Nr. 11). Mit diesen Festsetzungen wird ein bestimmter Vegetationsanteil auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gesichert und ein Beitrag zur Qualitätssicherung des Landschaftsbildes - gerade mit Blick auf Stellplatzanlagen - geleistet.

Neben der Bedeutung für die Biotopentwicklung und das Landschaftsbild wirken sich die Baumpflanzungen positiv auf den Wasserhaushalt und das Lokalklima aus. Mit der Maßnahme können Eingriffe in Natur und Landschaft gemindert werden. Durch Schattenspende und Staubbinding sowie durch Luftabkühlung aus der Verdunstung des in unterirdischen und oberirdischen Organen der Bäume gespeicherten Wassers werden besonders Eingriffe in den Klima- und Wasserhaushalt ausgeglichen.

Die Festsetzung erfolgt insbesondere unter Berücksichtigung notwendiger Ersatzpflanzungen für die Fällung von Bäumen, die nach Baumschutzverordnung geschützt sind. Vorhandene Bäume sind auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen. Die Festsetzung ist – wie die folgende auch – ein ökologischer Standard innerhalb der Entwicklungsmaßnahme.

Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und Festsetzung der Erhaltung eines Baumes

In den Gewerbegebieten GE 6 und GE 7 befindet sich ein umfangreicher Vegetationsbestand, der durch seinen ausgeprägten Baumbestand insbesondere von großkronigen Platanen und Eichen charakterisiert wird. Die Wertigkeit des Vegetationsbestandes wurde hinsichtlich ihrer Biotopfunktion in 2009 überprüft und führte zu dem Ergebnis, dass sich hier im Laufe der

vergangenen Jahre eine Änderung vollzogen hat. Dadurch dass ein Teil der Bäume abgängig war und der bodennahe mehrschichtigen Gehölzbestand aus nicht autochtonen Arten nicht mehr vorhanden ist, hat die Fläche mittlerweile eher den Charakter einer Parklandschaft mit einer gegenüber der Ausgangslage eher eingeschränkten Biotopfunktion insbesondere für die Fauna. Von daher steht bei der Festsetzung von zwei Flächen mit Bindung für Bepflanzungen der Schutz der markanten, das Landschaftsbild prägenden Baumgruppen aus Eichen, Robinien und Platanen im Vordergrund. Eine allein stehende Eiche soll durch der Festsetzung der Erhaltung eines Baumes geschützt werden.

Der Eingriff in die Naturhaushaltsfunktionen kann durch die Festsetzungen erheblich gemindert werden. Diese Festsetzung ermöglicht eine weit größere Flexibilität hinsichtlich der Überbaubarkeit der Grundstücksflächen als der festgesetzte Bebauungsplan.

Durch die Festsetzung Nr. 10 soll die Fläche in ihrem Charakter dauerhaft erhalten bleiben. Die Bepflanzungen sind gegebenenfalls bei Abgang fachgerecht neu anzulegen. Der den Raum prägende großkronige Baumbestand rechtfertigt es, dass für Nachpflanzungen größere Baume mit einem Stammumfang von 25 cm gepflanzt werden müssen als dies bei den Baumpflanzungen zur Gliederung der Stellplatzanlagen erforderlich ist. Für Wege innerhalb der Flächen gilt die Pflanzbindung nicht, da Wege unterhalb der Baumkronen angelegt werden können und zudem entsprechend der textliche Festsetzung Nr. 14 angelegt werden müssen.

Pflanzliste

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

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

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

Erhalt oder Anpflanzung von Strauchgehölzen und Stauden

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag hatte den Nachweis erbracht, dass im Plangebiet zahlreiche Vogelbrutreviere vorhanden sind, darunter auch solcher Vogelarten, die unter

Artenschutz stehen. Diese benötigen als Bruthabitat ausreichende Gehölzbestände. Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätten und zum Erhalt des Lebensraumes der unter Artenschutz stehenden Vogelarten sollen Gehölze und Stauden erhalten und durch standortgerechte Pflanzungen ergänzt werden. Dieser Strukturerhalt und die Strukturanreicherungen kommen dem Artenschutz zugute und sind deshalb in der textlichen Festsetzung Nr. 13 in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Näheres ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

II. 4.1.8 Regenversickerung und Bodenfunktion

Durch Regelungen im Bebauungsplan wird sichergestellt, dass das anfallende Niederschlagswasser einschließlich der Dachflächen und sonstiger versiegelter Flächen innerhalb des Geltungsbereiches versickert und damit dem Grundwasser zugeführt wird. Die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen sowie die Festsetzung (TF 14 auf der Grundlage von § 9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit § 36a des Berliner Wassergesetzes) von Versickerungsflächen auf den Baugrundstücken soll sicherstellen, dass ein möglichst hoher Anteil des Niederschlagswassers vor Ort versickern kann. Zum Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen soll die hohe Selbstreinigungskraft von belebten und bepflanzten Böden genutzt werden. Daher werden die Bepflanzung der Versickerungsmulden und der Erhalt der Bepflanzungen festgesetzt. Ausnahmen können dort zugelassen werden, wo wasserbehördliche oder natürliche Gründe einer Versickerung entgegenstehen.

Mit den Regelungen sollen die natürlichen Lebensgrundlagen und die Leistungsfähigkeit der Naturgüter entsprechend den Zielen und Grundsätzen des Bundesnaturschutzgesetzes gesichert werden. Hierzu gehört auch der Schutz des Naturgutes Wassers. Die dezentrale Versickerung des Regenwassers gewährleistet trotz zusätzlicher Bebauung und Versiegelung von Flächen einen intakten Wasserhaushalt. Damit wird dem Gebot der Eingriffsvermeidung und des Ausgleichs entsprochen.

Um einerseits eine angemessene bauliche Dichte zu ermöglichen und andererseits den Eingriff durch die überbaubare Fläche möglichst gering zu halten, wird die zulässige Überschreitung des festgesetzten Nutzungsmaßes für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung auf 20 % beschränkt. Damit wird eine Versickerung des Grundwassers ermöglicht und zum Schutz des Bodens beigetragen.

Es werden ungefähr 6-16 % der Grundstücksfläche als Versickerungsfläche benötigt, so dass bei den in diesem Plangebiet festgesetzten Grundflächenzahlen eine Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken möglich ist.

In Gutachten wurde die Möglichkeit der dezentralen Versickerung des Regenwassers untersucht. Aufgrund der bodenphysikalischen Parameter ($K_f > 10^{-5}$ m/s), dem Grundwasserabstand von der Oberfläche ($> 2,50$ m) und der unerheblichen Schadstoffbelastung im ungesättigten Bodenbereich ist demnach eine Versickerung des Regenwassers im Bebauungsplangebiet möglich.

Die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 14 soll sicherstellen, dass ein möglichst hoher Anteil des Niederschlages vor Ort versickern kann und damit dem Grundwasser zugeführt wird. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

II. 4.1.9 Außerkrafttreten bestehender Rechtsvorschriften

Durch die textliche Festsetzung Nr. 16 werden alle Festsetzungen des Bebauungsplans XV-51c vom 12.09.2005 auf den Baugrundstücken außer Kraft gesetzt. Die angrenzenden Straßenbegrenzungslinien bzw. Straßenverkehrsflächen gelten unverändert fort. Diese sind in den Bebauungsplänen XV-51a, XV-51c, XV-51d und XV-72 festgesetzt.

II. 5 Hinweis

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

Maßgeblich für die Eignung ist die Angepasstheit bzw. die Fähigkeit zur Anpassung der Pflanzen an den Standort und seine spezifischen Bedingungen (standorttypische / standortgerechte Pflanzen).

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

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

III. 1 Auswirkungen auf die Umwelt

Auswirkungen auf die Umwelt sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Die Auswirkungen sind im Laufe des Verfahrens fortgeschrieben und in den Umweltbericht eingestellt worden.

III. 2 Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

Die Umsetzung des Bebauungsplans hat keine Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung. Die Kosten für diesen Bebauungsplan in Höhe von 35.000 € werden aus dem Treuhandvermögen finanziert.

Die Änderungen der Festsetzungsstruktur insbesondere hinsichtlich des Maßes der Nutzung stellen keine Herabstufungen der Ausnutzbarkeit der Grundstücke dar aufgrund derer das Land Berlin zu Entschädigungszahlungen herangezogen werden könnte. Mit dem Wegfall der Belastung einer Fläche mit einem Geh- und Radfahrrecht auf Flächen der WISTA-MG ist auch diesbezüglich sichergestellt, dass keine Kosten für das Land Berlin anfallen werden.

III. 3 Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung und Arbeitsstätten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich keine Wohnbevölkerung. Im angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-51d vom 26. Mai 2006 befindet sich ein eingeschossiges Wohngebäude innerhalb einer ebenfalls als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche. Die ausgeübte Wohnnutzung hat Bestandsschutz (Mietrecht auf Lebenszeit) und weist zum Bebauungsplan XV-51c-1 eine Entfernung von etwa 50,0 m auf. Der Bebauungsplan XV-51c-1 übernimmt eine bereits festgesetzte und typisierte Art der Nutzung und schafft planungsrechtlich keine neue Situation. Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes XV-51c-1 sind keine nachteiligen Auswirkungen auf diese noch vorhandene Wohnnutzung aufgrund der erneuten Festsetzung von Gewerbegebiet zu erwarten. Tatsächlich ist im Eckbereich Am

Studio/Richard-Willstätter-Straße, also dem Grundstück, dass zur Wohnnutzung die größte Nähe aufweist, in den vergangenen Jahren ein Gewerbeneubau für ein technologieorientiertes Informations- und Kommunikationsunternehmen entstanden. Diese gewerbliche Nutzung ist nach außen hin quasi einer Büronutzung gleichzusetzen, die mit einer benachbarten Wohnnutzung nicht in Konflikt steht.

Nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet arbeitenden Bevölkerung liegen nicht vor.

Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter

Der Senat hat in seiner Sitzung am 8. März 2005 beschlossen, dass für alle Senatsvorlagen eine Überprüfung ihrer Auswirkungen auf beide Geschlechter vorzunehmen ist (Beschluss Nr. 2437/05). Gegenstand des Senatsbeschlusses ist ein Bebauungsplanverfahren. Die unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer ist ein nach § 1 Abs. 6 Nr. 3 Baugesetzbuch bei der Bauleitplanung zu berücksichtigender Belang, um die Gleichstellung der Geschlechter im Verfahren wie in den Ergebnissen zu berücksichtigen. Eine gesonderte Überprüfung der Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter ist an dieser Stelle deshalb nicht erforderlich.

III. 4. Auswirkungen auf die Zentrenstruktur und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung

Durch die Festsetzung von Gewerbegebieten mit dem speziellen technologie- und forschungsbezogenen Charakter sind nachteilige Auswirkungen auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche wie auch auf die Zentrenstruktur ausgeschlossen.

IV. Verfahren

IV. 1. Aufstellungsbeschluss

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung fasste am 15. September 2008 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans XV-51c-1 gemäß § 9 Abs. 3 in Verbindung mit § 8 Abs. 1 und § 11 Abs. 1 AGBauGB. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt von Berlin Nr. 12 am 13. März 2009, S. 707, bekannt gemacht. Die Zuständigkeit der Festsetzung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt ergibt sich aus § 9 Abs. 1 Nr. 1 AGBauGB.

IV. 2. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan XV-51c-1 fand in der Zeit vom 23. November 2009 bis einschließlich 21. Dezember 2009 statt.

Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch amtliche Anzeige am 19. November 2009 in den Berliner Tageszeitungen „Berliner Morgenpost“, „Der Tagesspiegel“ und in der „Berliner Zeitung“ hingewiesen.

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

Während der Beteiligungsfrist ging keine Stellungnahme ein, kurzfristig nach Ablauf der Frist eine.

Abwägung der Äußerungen im Einzelnen

Stellungnahme:

Laut Begründung zum Bebauungsplan solle die Fläche des GE 3 potentiell für ein zentrales Parkhaus in Anspruch genommen werden. Man halte diesen Standort gegenüber dem Gesundheitszentrum für nicht geeignet, da ein Parkhaus erheblichen Autoverkehr erzeuge. Lärm und Abgase würden durch den in diesem Bereich vorherrschenden Süd- bis Südwest-Wind in Richtung des Gesundheitszentrums getrieben werden. Daher solle ein von diesem weiter entfernt gelegener Standort bestimmt werden.

Abwägung:

Es ist unstreitig, dass ein Parkhaus Ziel- und Quellverkehr erzeugt. Es ist aber auch zutreffend, dass durch das entstehende Parkplatzangebot Parksuchverkehr unterbunden wird. Beim GE 3

handelt es sich um die einzige Vorhaltefläche, die aufgrund ihrer Größe, Nachbarschaft zur weniger empfindlichen Nutzung sowie Nähe zur Rudower Chaussee für die Unterbringung eines Parkhauses geeignet ist. Schon jetzt ist der Parkdruck in diesem Bereich sehr hoch und das Gesundheitszentrum hat einen großen Anteil an dem Parksuchverkehr, der zu erheblichen Verkehrseinschränkungen führt. Ein grundsätzlicher Konflikt mit dem Gesundheitszentrums wird nicht gesehen. Diese wurde ebenfalls in einem Gewerbegebiet errichtet. Es handelt sich nicht um Klinikinstitutionen, in denen sich Menschen über einen längeren Zeitraum zur Genesung aufhalten müssen. Vielmehr sind hier Praxen, Fittnesseinrichtungen, eine Apotheke, ein Sanitätshaus und ein Bistro untergebracht, die von Patienten und Kunden nur für einen begrenzten Zeitpunkt frequentiert werden. In Innenstadtlagen sind Arztpraxen an weit höher durch Kfz-Verkehr belasteten Straßen Gang und Gäbe. Die angesprochenen Windverhältnisse tragen nicht zu einer Verschärfung der Immissionsbelastungen bei, sondern stellen eine Voraussetzung für eine gute Durchlüftung des Straßenraumes dar. An der Zielstellung, ein Parkhaus im GE 3 zu ermöglichen, wird aufrechterhalten.

Stellungnahme:

Es werde angeregt, die Kastanien vor dem ehemaligen Ärztehaus an der Straße „Am Studio“ zu erhalten, soweit sie nicht bereits beseitigt worden seien. Die dort befindliche Bus-Haltestelle u.a. der Linie 260 zum U-Bhf. Rudow über Altglienicke/Kirche und Wedegorn-Siedlung sei die Haltestelle für Nutzer des Gesundheitszentrums in der Albert-Einstein-Straße. Das Wartehäuschen stehe relativ dicht an der viel befahrenen Straße, vor allem im Sommer sei bei Hitze der Aufenthalt unter den großkronigen Bäumen wesentlich angenehmer.

Abwägung:

Die Kastanien befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs. Es handelt sich um Straßenbäume im öffentlichen Straßenland, für die bei den gegenwärtig am alten Ärztehaus durchgeführten Baumaßnahmen Schutzmaßnahmen getroffen wurden. Der Bebauungsplan bietet keinen Anlass, die eine Gefährdung der Kastanien nach sich ziehen könnte. Es bedarf keiner planungsrechtlichen Regelung, die Bäume im Straßenland zu erhalten. Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

Stellungnahme:

In der Begründung zum Bebauungsplan stünde auf S. 14: „Es handelt sich um anthropogene Böden mit hoher Versiegelung“. Die Aussage werde kritisiert. Ca. 30 % der Fläche seien nicht versiegelt, wie auf dem aktuellen Luftbild des Planungsgebietes ersichtlich.

Abwägung:

Die Stellungnahme steht in keinem Widerspruch zu der Begründung, denn ein Versiegelungsgrad von 70 % wäre eine hohe Versiegelung. Der tatsächliche Versiegelungsgrad

ist derzeit, zumindest in Teilen des Bebauungsplangebietes, deutlich niedriger. Durch den Bebauungsplan wird einschließlich der zulässigen Überschreitung eine GRZ von 0,72 festgesetzt.

Die Aussage in der Begründung ist dem Umweltatlas von Berlin entnommen, der sich in seinen Abgrenzungen nicht auf die Geltungsbereiche der Bebauungspläne bezieht, sondern großräumige Bereiche umfasst. Die Begründung wurde dahingehend ergänzt.

Fazit:

Der Verfahrensschritt führte zu keinen Änderungen des Bebauungsplans.

IV. 3. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB

Mit Schreiben vom 23.11.2009 sind insgesamt 8 Behörden, Institutionen, hausinterne Stellen oder sonstige Fachämter angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme bis 21.12.2009 aufgefordert worden. Ergänzend wurden die WISTA-MANAGEMENT GMBH und die IGafa e.V. im gleichen Zeitraum um eine Stellungnahme gebeten. Dem Schreiben waren der Bebauungsplanentwurf und die Begründung einschließlich einer Erstfassung des Umweltberichts beigelegt. Innerhalb der Beteiligungsfrist bzw. kurzfristig im Anschluss daran ging von insgesamt 6 Stellen eine Stellungnahme ein.

Abwägung der Äußerungen im Einzelnen

Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz II D 25

Stellungnahme:

Es werde gebeten, die Planunterlagen dahingehend zu präzisieren, dass deutlich werde, welche Flächen über Regenwasserkanäle direkt zum Retentionsbodenfilter und welche Flächen vor Ort über Versickerungsanlagen entwässert werden sollten.

Abwägung:

Grundsätzlich gilt die Verpflichtung zur Versickerung von Regenwasser vor Ort für alle Baugebiete. Aus wasserwirtschaftlichen Gründen kann dies im Einzelfall jedoch nicht möglich bzw. nicht zulässig sein, deshalb sieht die textliche Festsetzung auch den Verzicht vor.

Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen

Stellungnahme:

Gegen die beabsichtigten Festsetzungen des o.a. Bebauungsplanentwurfes bestünden aus wirtschaftspolitischer Sicht keine Bedenken bzw. Änderungs- oder Ergänzungswünsche, weil sie den Zielstellungen zur Entwicklung des Standortes Adlershof dienten.

Abwägung:

Die Stellungnahme ist eine explizite Bestätigung der Planung.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung I B

Stellungnahme:

Im FNP seien Teilflächen südlich der Justus-Liebig-Straße als Grünfläche/Parkanlage dargestellt. Der B-Planentwurf habe dort GE (GE7 und GE8) geplant, indem lediglich zwei Flächen mit einer Bindung für Bepflanzung und Erhalt des Baumbestandes ausgespart seien.

Die vorgesehene Festsetzung sei nicht aus dem FNP entwickelbar.

Der bereits am 12.09.2005 festgesetzte Bebauungsplan stelle auf den in Frage kommenden Flächen ebenfalls Gewerbegebiet dar. Allerdings seien erheblich größere Bereiche als nicht überbaubar festgesetzt. Eine Entwickelbarkeit werde nur gesehen, wenn nachvollziehbar dargelegt werde, dass der überarbeitete B-Planentwurf XV-51c im Hinblick auf die Grünfestsetzungen und die nicht überbaubaren Grundstücksteile zu keiner Verschlechterung gegenüber dem festgesetzten Bebauungsplan führten.

Abwägung:

Die Entwickelbarkeit aus dem FNP richtet sich nach den Entwicklungsgrundsätzen gemäß der gemeinsamen Richtlinien zum Darstellungsumfang (Entwicklungsrahmen), die auf die grundsätzliche Entwickelbarkeit von Baugebieten zielen und nicht auf diejenigen einzelner Grünfestsetzungen. Diese grundsätzliche Entwickelbarkeit von Gewerbegebieten muss bereits zur Festsetzung des Bebauungsplanes XV-51c zugrunde gelegt worden sein, da dieser ebenfalls keine (öffentlichen) Grünflächen sondern Gewerbegebiete festgesetzt hat. Eine Änderung des FNP ist daraufhin nicht erfolgt.

In der Begründung sind die Änderungen bereits klar nachvollziehbar dargelegt, worauf die Stellungnahme jedoch nicht eingeht.

Unklar bleibt in der Stellungnahme auch, was mit einer „Verschlechterung gegenüber dem festgesetzten Bebauungsplan“ in Bezug auf den FNP gemeint sein kann.

Es ist zwar richtig, dass die festgelegte nicht überbaubare Grundstücksfläche verkleinert wurde. Sie entspricht nunmehr im Wesentlichen den Flächen mit Bindung zum Anpflanzen. Gleichzeitig wurde die Fläche mit Bindung zum Anpflanzen um gut 750 m² vergrößert. Mit dem Verzicht auf eine Festlegung großer Bereiche als nicht überbaubare Grundstücksfläche soll eine größere Flexibilität zur Entwicklung und adäquaten Nutzung der Grundstücke erreicht werden, ohne dass eine höhere Dichte insgesamt angestrebt wird.

Dies gilt auch für den Verzicht auf eine GRZ von 0,8 im äußeren Kranz entlang der Straßen und von einer sehr geringen GRZ von 0,3 im Innern der Baugrundstücke (Bebauungsplan XV-51c). Damit sollte einst eine verdichtete Randbebauung und eine geringe Bebaubarkeit im Innern des Blockes erreicht werden. Diese Festsetzungsstruktur wurde im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer GRZ von 0,6 generalisiert und damit verknüpft, dass eine deutlich größere Fläche des Grundstücks überbaubar ist.

Somit steuert die Festsetzung der GRZ ergänzt um die textliche Festsetzung Nr. 6 auch weiterhin, dass das Grundstück nicht vollständig überbaut werden darf (28 % müssen frei bleiben). Es wird nunmehr lediglich weniger festgelegt, wo diese freizuhaltenen Flächen sein müssen. Da an der Justus-von-Liebig-Straße ein großes Bestandsgebäude nachgenutzt werden soll, wird sich der nicht überbaute Grundstücksbereich auch zukünftig auf ähnliche Bereiche konzentrieren, die im Bebauungsplan XV-51c als nicht überbaubar definiert worden war. Eine Qualitätsverschlechterung der Freiflächen findet durch den Bebauungsplan XV-51c-1 nicht statt. Schließlich haben die Realentwicklungen auf der Basis des immer noch rechtskräftigen Bebauungsplans XV-51c stattgefunden.

Die Begründung wird ergänzt.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung I E

Stellungnahme:

Die Änderung der Planung im Bereich des GE 7 (jetzt GE 6) könne nicht uneingeschränkt nachvollzogen werden. Ziel sei die höhere Ausnutzung des Grundstücks für Gewerbe, zu Lasten der Freifläche und ihrer Funktion.

Abwägung:

Es ist nicht zutreffend, dass das Ziel eine höhere Ausnutzung des Grundstücks für Gewerbe sei (siehe obige Auswertung zu I B). Vielmehr geht es bei den Änderungen darum, für die weitere Ansiedlung von Betrieben sinnvollere Grundstückszuschnitte zu ermöglichen.

Stellungnahme:

Aus der Neubewertung der vorhandenen Vegetation und Freifächensituation könnten Qualitätsmaßnahmen abgeleitet werden, die zu einer funktionellen und gestalterischen Aufwertung der Freifläche und darauf befindlicher Vegetationsbestände führten und den funktionellen Bezug zum angrenzenden Robinienwäldchen stärkten. Ein bestehendes Aufwertungspotenzial für den Freiraum bedinge planerisch nicht zwangsläufig die Umnutzung zugunsten einer baulichen / gewerblichen Nutzung. Vielmehr solle und könne ein moderner Gewerbestandort auch von umweltqualifizierenden Maßnahmen profitieren.

Abwägung:

Aus der Neubewertung der vorhandenen Vegetation und Freiflächensituation sind Qualitätsmaßnahmen abgeleitet werden, die zu einer stärkeren Berücksichtigung des ortsbildprägenden Baumbestandes geführt haben. Der funktionelle Bezug zum angrenzenden Robinienwäldchen im Sinne des Naturschutzes ist demgegenüber planerisch zurückgestellt worden, weil durch die Rodung des einst vorhandenen Unterholzes dieser Funktionsverlust faktisch schon eingetreten ist. Das heißt, dass nicht der Bebauungsplan ursächlich den Bezug zur gegenüberliegenden öffentlichen Grünfläche verändert hat, sondern die im Laufe von mehreren Jahren eingetretene reale Situation nach der Festsetzung des Bebauungsplanes XV-51c.

Intention der Planung ist in der Tat, dass die jetzt vorgesehene Festsetzungsstruktur nach Art und Umfang geeignet ist, dass der Gewerbestandort von ihr im Sinne einer umweltqualifizierenden Maßnahme profitieren kann. Die Planung wird beibehalten.

Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Bauen und Stadtentwicklung, Stadtplanungsamt

Stellungnahme:

Es wird um Beachtung folgender Hinweise gebeten: Wie in den anderen Gewerbegebieten im Entwicklungsgebiet auch, sei die Zulässigkeit von Einzelhandel einzuschränken, um einer gewerblichen Entwicklung den Vorrang zu geben und die Konzentration der Einzelhandelsangebote auf die Rudower Chaussee zu ermöglichen.

Gewerbebetriebe aller Art, und demnach auch Einzelhandelsbetriebe, sind gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2 nur ausnahmsweise zulässig. Trotzdem sollte in der Begründung darauf eingegangen werden, dass die Ausnahme in Bezug auf Einzelhandelsbetriebe nur für untergeordnete und im funktionalen Bezug zum gewerblichen Hauptnutzer stehende EH-Angebote gelten soll, um bei Anträgen für Einzelhandelsnutzungen entsprechend reagieren zu können.

Abwägung:

Durch die textliche Festsetzung Nr. 1 ist sichergestellt, dass nur Gewerbebetriebe mit Technologie- oder Forschungsbezug allgemein zulässig sind. Für alle übrige Gewerbenutzung hat der Bezirk als Baugenehmigungsbehörde über den Ausnahmetatbestand die Möglichkeit, die Ansiedlung etwa von Discountern zu verhindern. Diese Festsetzungsstruktur ist ausreichen, um die planerischen Ziele umzusetzen. In der Begründung wird bezüglich zulässiger Einzelhandelsnutzungen eine Ergänzung entsprechend der Stellungnahme aufgenommen. Ihr wird folglich entsprochen.

Bezirksamt Treptow-Köpenick , Abt. Umwelt, Grün und Immobilienwirtschaft, Fachbereich Umweltschutz

Stellungnahme:

Die potentiellen Altlasten seien auch im Zusammenhang mit der an verschiedenen Stellen des Planentwurfes präferierten Versickerung von Niederschlägen zu berücksichtigen. Es sei daran erinnert, dass die Versickerung gesammelter Niederschlagswässer von der Wasserbehörde (SenGUV II D) auf Altlastenstandorten bzw. altlastenverdächtigen Arealen ohne „flankierende Maßnahmen“ nicht genehmigt werde. [Üblicherweise würden in den Versickerungsbereichen Bodenuntersuchungen (Entnahme von Bodenproben und deren laboranalytische Untersuchung) sowie ggf. ein Bodenaustausch gefordert.]

Abwägung:

SenGUV (alt) hat keine Bedenken gegen die geplante Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet geäußert. Von daher wird die textliche Festsetzung Nr. 14 (nunmehr 15) beibehalten.

Im Baugenehmigungsverfahren können die flankierenden Maßnahmen gefordert werden, soweit sie im Einzelfall erforderlich sein sollten.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB hat SenGUV erneut die Möglichkeit, sich zur Versickerung zu äußern. Die Stellungnahme führt zu keiner Planänderung.

IHK

Stellungnahme:

Gegen den o.g. Bebauungsplanentwurf zur Festsetzung von Gewerbegebieten würden seitens der IHK keine Einwendungen erhoben.

Abwägung:

Die Stellungnahme bestätigt die planerischen Intentionen.

WISTA-MANAGEMENT GMBH

Stellungnahme:

Die nicht überbaubare Fläche zwischen den Gebieten GE 7 und GE 8 (jetzt GE 6 und GE 7) sei im Bereich GE 8 auf Übereinstimmung mit dem bisherigen Verlauf der Baugrenze zu prüfen. Hintergrund sei die Tatsache, dass dieses Areal – im Vermessungsplan als Flurstück 7425 ausgewiesen – bereits Mitte 2008 an einen Investor veräußert wurde, dessen Planungen auf dem noch gültigen Bebauungsplan beruhten. Eine Veränderung des Verlaufs der Baugrenze auf seinem Flurstück sollte nicht erfolgen. Der vorliegende Entwurf sei gegebenenfalls dementsprechend zu ändern.

Abwägung:

Die durch Baugrenzen definierten nicht überbaubaren Grundstücksflächen im GE 8 wurden im Entwurf des Bebauungsplans XV-51c-1 geringfügig gegenüber dem festgesetzten Bebauungsplan XV-51c erweitert (ca. je einen Meter im Norden und Süden), um sie an den

Kronentraufbereich der zum Erhalt vorgesehenen Platanen anzupassen. Die Anpassung ist erforderlich, da die Bäume seit der Erhebung im Rahmen der Festsetzung des Bebauungsplanes XV-51c gewachsen sind. Das Planungsziel hat sich nicht geändert. Der Baumerhalt war auch Gegenstand des Kaufvertrages. Eine Einschränkung der Grundstücksnutzung aus der geringfügig modifizierten, nicht überbaubaren Grundstücksfläche, besteht nicht. Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

Stellungnahme:

Die gleiche nicht überbaubare Fläche habe im Hinblick auf die Lage der nordwestlichen Baugrenze möglicherweise auch Einfluss auf ein bereits angebahntes Grundstücksgeschäft im Gebiet GE 7 (jetzt GE 6). Hier sei durch die WISTA-MANAGEMENT GmbH ein notariell beurkundetes Kaufvertragsangebot unterbreitet worden, welches der Investor bis zum 31.05.2010 annehmen könne. Die Grundstücksfläche sei noch nicht vermessen. Die Skizze (Anlage 3) weise die Teilflächen 6221/2 und 6221/3 aus, die Gegenstand des Vertrages seien. Während durch Wegfall der nach Nord-Westen vorgeschobenen Baugrenze des gültigen Bebauungsplans sicherlich eine vorteilhafte Situation für den Erwerber eintreffe, sei nicht klar, ob im südöstlichen Bereich der Teilflächen durch die zentrale nicht überbaubare Fläche Einschränkungen entstünden. Dies sei zu prüfen und gegebenenfalls zu verändern.

Abwägung:

Die Änderungen des Bebauungsplans XV-51c-1 gegenüber dem festgesetzten Bebauungsplan XV-51c haben zwar auch die Zielsetzung, den Bebauungsplan stärker zu flexibilisieren, um dem zukünftigen Grundstückseigentümer einen größeren Spielraum zur Bebaubarkeit einzuräumen. Gleichzeitig sind jedoch ebenso die Belange des Naturschutzes, der Umwelt im Allgemeinen und des Ortsbildes weiterhin zu berücksichtigen.

In der Begründung zum Bebauungsplan heißt es bisher: „Insgesamt stellt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen eine wesentliche Änderung und Vereinfachung der Festsetzungsstruktur gegenüber dem festgesetzten Bebauungsplan XV-51c dar. Hintergrund der geänderten Abwägung ist zum einen, dass ein für die weitere Ansiedlung von Betrieben sinnvollerer Grundstückszuschnitt ermöglicht wird und zum anderen, dass eine Neubewertung der Vegetation gegenüber derjenigen von vor mehr als zehn Jahren zu anderen Ergebnissen geführt hat. Die einst vorhandene Vegetation und deren Bewertung als ökologisch höherwertige Grünflächen war entscheidender Hintergrund zur Aussparung größerer Flächenanteile von der Überbaubarkeit im Bebauungsplan XV-51c.“

Die dargelegte Abwägung wird aufrechterhalten. Die Prüfung der Flächenbilanz hat ergeben, dass – bezogen auf das GE 7 (jetzt GE 6) – im festgesetzten Bebauungsplan 3360 m² zusammenhängender nicht überbaubarer Grundstücksfläche einschließlich der Flächen mit Bindung zur Erhaltung der Bepflanzung nunmehr nur noch 1.554 m² nicht überbaubarer

Grundstücksfläche einschließlich der Flächen mit Bindung zur Erhaltung der Bepflanzung aufgeteilt in zwei Einzelflächen von rd. 510 bzw. rd. 1.053 m² gegenüber stehen. Dem Grundstückseigentümer wird damit ein erheblich größerer Rahmen zur Bebauung eingeräumt. Von daher besteht keine Veranlassung, den jetzigen Bebauungsplan zu ändern. Die Begründung wird ergänzt.

Stellungnahme:

Das Gebiet GE 3 sei – auch nach Maßgabe von in der Vergangenheit geführten Gesprächen mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – eine Fläche, auf der auch die prinzipielle Nutzung durch Errichtung eines Parkhauses möglich sein solle. Eine im Jahr 2009 durchgeführte Studie zur Parkraumsituation im Entwicklungsgebiet Adlershof habe ergeben, dass dafür perspektivisch ein Bedarf bestehe. Aufgrund der existierenden Bebauungsdichte ist das Gebiet GE 3 die einzig verbleibende Fläche, auf der ein solches Projekt wirtschaftlich realisiert werden kann. Da ein Parkhaus hinsichtlich der Höhe und Ausgestaltung der Geschosse anderen Richtwerten unterliege als ein Büro- oder Laborgebäude, sei es erforderlich, in den Grundstückskennzahlen eher auf die Baumasse auf Basis der GRZ von 0,6 und der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 18 m abzustellen. Da dies nicht in der Planausweisung erfolgen soll, wäre eine entsprechende, auf die Ausnahmesituation „Parkhaus“ abzielende textliche Festsetzung erforderlich.

Abwägung:

Die Ausführungen sind richtig. Da ein Parkhaus ermöglicht werden soll, ohne dass das Nutzungsmaß unabhängig von der angestrebten Parkhausnutzung erhöht werden soll, wurden mögliche Festsetzungsvarianten entsprechend der Anregung entwickelt und geprüft. Der Plangeber hat sich für die Anwendung einer textlichen Festsetzung entschieden. Da das Nutzungsmaß von gegenüber der zulässigen Grundstücksausnutzung der angrenzenden Grundstücke nur für das Parkhaus angehoben werden soll, wird die allgemeine Zulässigkeit für die Geschossfläche von 2,0 auf 1,6 – wie in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 reduziert. Dies entspricht einer Baumassenzahl von etwa 6,0. Der Anregung wird gefolgt und der Bebauungsplan wird geändert. Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Fazit:

Die Begründung zum Bebauungsplan wird zum Thema ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und zur Entwicklungsfähigkeit aus dem FNP ergänzt und der Umweltbericht wird fortgeschrieben. Die textliche Festsetzung zur Zulässigkeit eines Parkhauses wird modifiziert.

Ferner wurde die textlichen Festsetzung Nr. 13 neu aufgenommen und zur Flexibilisierung der Festsetzung zur Dachbegrünung, um auf Dachflächen auch Solaranlagen zu ermöglichen wurde der zu begrünende Anteil auf mit mindestens 30 % festgesetzt.

IV. 4. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 25. November 2010 bis zum 27. Dezember 2010 von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung durchgeführt.

Art und Weise der Beteiligung

Dem Schreiben waren der Bebauungsplanentwurf und die Begründung einschließlich Umweltbericht beigelegt.

Innerhalb der Beteiligungsfrist bzw. kurzfristig im Anschluss daran ging von insgesamt 25 Stellen eine Stellungnahme ein.

Stellungnahmen und deren Abwägung:

Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz II D 25

Stellungnahme:

In der Begründung wurden Ausführungen zur Ableitung von Niederschlagswasser über die öffentliche Regenwasserkanalisation zur Retentionsbodenfilteranlage gemacht. Aus dem Planmaterial gehe nicht hervor, in welchem Umfang anfallendes Niederschlagswasser versickert werden kann und welche Mengenanteile über die Regenwasserkanalisation zur Retentionsbodenfilteranlage abgeleitet werden sollen.

Für das Gesamtgebiet bestehe das Primat der Versickerung, nur für die Grundstücksflächen, für die eine Versickerung ausscheidet, kann eine Ableitung zur Retentionsbodenfilteranlage vorgesehen werden.

Abwägung:

Ein Konkretisierungsbedarf hinsichtlich der Mengenanteile besteht aus den unten stehenden Gründen nicht. Das Primat der Versickerung wird durch die Formulierung nicht relativiert.

Stellungnahme:

Anhand der bisherigen Erfahrungen sei festzustellen, dass Wünsche nach Anschluss an die Regenwasserkanalisation zu einer Überlastung der Retentionsbodenfilteranlage führen könnten. Man empfehle hierzu eine Abstimmung mit den Berliner Wasserbetrieben, welche Flächenanteile (in m²) aus dem Plangebiet maximal für eine zentrale Abteilerung vorzusehen sei.

Abwägung:

Die Begründung muss noch dahingehend korrigiert werden, dass nur das abgeleitete Regenwasser der Straße Am Studio über Regenwasserkanäle vor Einleitung in den Teltowkanal in der Retentionsbodenfilteranlage unweit der Wegedornstraße behandelt wird. Das Niederschlagswasser von allen anderen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans, werden sofern es nicht auf den Grundstücken im Regelfall versickert wird, über Regenwasserkanäle und den Sandfang in der Volmerstraße direkt in den Teltowkanal eingeleitet. Von daher kann eine Überlastung der Retentionsbodenfilteranlage durch die Nichtversickerung vor Ort nicht entstehen. Ein Abstimmungsbedarf mit den BWB ist nicht erkennbar.

Stellungnahme:

Altlastensituation: Das Plangebiet sei Teilstück einer Fläche, die im Bodenbelastungskataster unter der Nr. 7545 geführt werde. Sie befinde sich in der Zuständigkeit der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz (alt) und seien teilweise vom Altlastenverdacht noch nicht befreit. Für die nicht befreiten Flächen seien weitere Erkundungen des Boden und Grundwassers erforderlich. Man weise daraufhin, dass die Altlastenfreiheit der Versickerungsstandorte gewährleistet sein müsse.

Abwägung:

Die Begründung wird entsprechend der Stellungnahme überarbeitet. Die formale Entlassung aus dem Bodenbelastungskataster spiegelt jedoch nicht zwingend den Stand der tatsächlich beräumten Flächen wieder. Da im Baugenehmigungsverfahren die Sanierung potentieller Altlasten nachzuweisen war, kann folglich davon ausgegangen werden, dass bei den realisierten Neubauprojekten der Altlastenverdacht nicht mehr besteht. Die sonstigen wenigen verbleibenden Flächen befinden sich im Besitz der WISTA-MANAGEMENT GMBH, einer Tochter des Landes Berlin. Diese hat sich selbst verpflichtet spätestens im Rahmen von Verkäufen nochmals Bodenuntersuchungen und, soweit erforderlich, auch Maßnahmen durchführen, so dass jeder Käufer ein Grundstück erwerben wird, von dem keine Gefahren ausgehen. Entsprechendes wird sich in den Kaufverträgen wiederfinden.

Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen

Stellungnahme:

Mit der Aufstellung des o.a. Bebauungsplans solle gegenüber dem festgesetzten Bebauungsplan XV-51c eine größere planungsrechtliche Flexibilität geschaffen werden. Diese Zielsetzung werde aus wirtschaftspolitischer Sicht begrüßt. Gegen die Festsetzungen bestünden keine Bedenken bzw. Änderungs- oder Ergänzungswünsche

Abwägung:

Die Stellungnahme ist eine explizite Bestätigung der Planung.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung I E

Stellungnahme:

Artenschutzrechtliche Belange seien im Bebauungsplan nicht betroffen, da artenschutzrechtliche Hindernisgründe nicht im Wege stünden.

Abwägung:

Die Stellungnahme unterstützt die Intention der Planung, gegenüber dem geltenden Planungsrecht eine Flexibilisierung herbeizuführen.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung VII B

Stellungnahme:

Gegen die im Bebauungsplan XV-51c-1 aufgeführten Maßnahmen bestünden aus verkehrsplanerischer und straßenverkehrsbehördlicher Sicht keine Bedenken, aber Hinweise, die aber keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans haben.

Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die Planung.

Stellungnahme:

Seitens der Verkehrslenkungsbehörde Berlin (VLB) bestünden gegen den eingereichten Bebauungsplanentwurf XV-51c-1 für den in den Zuständigkeitsbereich fallenden Bereich der Straße Am Studio grundsätzlich keine verkehrlichen Bedenken. Über Auswirkungen auf das übergeordnete Hauptverkehrsstraßennetz, die sich im Zusammenhang mit dem Betrieb eines eventuellen Parkhauses ergeben können, bitte man informiert zu werden.

Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die Planung. Die Zufahrt des potentiellen Parkhauses wird in mindestens 80.0 m Entfernung vom Kreuzungsbereich mit der Straße Am Studio liegen, so dass eine Gefährdung des Verkehrsflusses in der Straße Am Studio durch Rückstau aus dem Parkhaus nicht befürchtet werden muss. Der Nachweis über die verkehrliche Tragfähigkeit des Parkhauses ist im Rahmen des Bauantrages zu erbringen. Der Plangeber verfolgt mit der Zulässigkeit des Parkhauses im GE 3 das Ziel einer Entlastung des öffentlichen Straßenraumes vom bereits vorhandenen hohen Parkdruck, nicht zuletzt auch wegen des gegenüberliegenden Ärztehauses.

Stellungnahme:

Die an die Grundstücke des Bebauungsplans angrenzenden Straßenzüge Justus-von-Liebig-Straße, Volmerstraße und Albert-Einsteinstraße, Richard-Willstätter-Straße seien nicht Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes, so dass die Zuständigkeit für die Beurteilung

evtl. verkehrlicher Auswirkungen im Nebennetz der bezirklichen Straßenverkehrsbehörde obliege.

Abwägung:

Der Sachverhalt ist bekannt. Das zuständige Tiefbauamt ist beteiligt worden und hat sich nicht geäußert. Alle angrenzende Straßen sind öffentlich gewidmet.

Bezirksamt Treptow-Köpenick Abt. Umwelt, Grün und Immobilienwirtschaft, Fachbereich Naturschutz

Stellungnahme:

Mit der vorliegenden Planung werde eine weitere zusätzliche Versiegelung um 9 % (4863 m²) vorbereitet. Lt. Eingriffsbewertung entstehe nach Berücksichtigung aller anzuwendenden ökologischen Standards und Festsetzungen ein Defizit von 1,3 Wertpunkten, was nach Berliner Verfahren einen monetären Wert von 1.548,30 € entspreche. Durch Festsetzung von vorhandenen Grünflächen als Flächen mit Pflanzbindung bzw. Flächenfestsetzung zum Erhalt und zur Neubepflanzung auf 15 % der Freiflächen in vier GE-Flächen sei kein Ausgleich zu erbringen (Formulierung im Begründungstext S.21).

Abwägung:

Prinzipiell ist das verbleibende Kompensationspotenzial für den naturschutzrechtlichen Eingriff marginal. Der Ausgleich ist zu über 99 % erfolgt. Es ergibt sich ein Restbedarf von 0,2 %. Somit wird auf weitere Maßnahmen hingewiesen, die im Vergleich zum bisher geltenden Planungsrecht Verbesserungen für Natur und Landschaft darstellen.

Die Festsetzung zum Erhalt von vorhandenen Baumbeständen erfolgt in deutlich größerem Umfang als im festgesetzten Bebauungsplan. Die Fläche an der Richard-Willstätter-Straße vergrößert sich von 1.100 m² auf 1.800 m². Dieser Tatbestand bleibt in der Eingriffsbilanzierung nach dem Berliner Verfahren unberücksichtigt, da die Fläche auf der die Bäume erhalten bleiben gemäß Festsetzung als GE-Fläche und nicht gesondert als Grünfläche bilanziert wird.

Somit stellt sich der Baumerhalt in größerem Umfang faktisch als Verbesserung gegenüber den bisherigen planungsrechtlichen Möglichkeiten dar. Diese Verbesserung wird in diesem Fall kompensatorisch angerechnet.

Stellungnahme:

Die UNB fordere in diesem Kontext die detaillierte Darstellung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen zur ökologischen Aufwertung in o.g. Flächen, wodurch der Ausgleich zu realisieren ist.

Abwägung:

Die Festsetzung zu Gehölzanteilen auf Grundstücksflächen schreibt einen Mindestanteilanteil von 15% Gehölzpflanzungen auf den Grundstücksflächen fest. Dieser Gehölzanteil liegt höher als der im Rahmen der Eingriffsbilanzierung gemäß den ökologischen Standards angesetzte Gehölzanteil, der nur von einem Flächenanteil von 8 % ausgeht. Ein höherer Anteil heimischer Gehölze auf den Freiflächen statt artenarmer Zierrassenflächen erhöht den ökologischen Wert der Flächen und ist damit ausgleichswirksam. Eine detaillierte Darstellung der Sachverhalte ist zum gegenwärtigen Planungsstand nicht möglich.

Stellungnahme:

Eingriffe in den geschützten Baumbestand: Gegenüber dem derzeit geltenden Bebauungsplan XV-51c seien im laufenden Planverfahren die Bebauungsgrenzen wesentlich geändert worden, zusätzliche Überbauung werde vorbereitet und somit der Eingriff in den vorhandenen Baumbestand erhöht. Die UNB sehe diesbezüglich ein aktuelles Bilanzierungserfordernis.

Abwägung:

Der Eingriff in den geschützten Baumbestand ist im festgesetzten Bebauungsplan XV-51c bilanziert. Hierbei wurde ausschließlich von einem Erhalt der Bäume in der mit Bindung zum Erhalt festgesetzten Fläche an der Richard-Willstätter-Straße ausgegangen. Diese Fläche vergrößert sich nunmehr von 1.100 m² auf 1.800 m². Somit ist von einem Baumerhalt in größerem Umfang auszugehen als beim festgesetzten Bebauungsplan XV-51c. Ein neues Bilanzierungserfordernis ergibt sich daraus nicht. Diese Auffassung wird offensichtlich auch von der für Naturschutz und Landschaftsplanung zuständigen Stelle der Senatsstadtentwicklungsverwaltung I E geteilt, da gegen den Umweltbericht keine Bedenken vorgetragen wurden.

Stellungnahme:

Funktionsüberlagerung auf verbleibenden Grünflächen: Das Ziel der vollständigen Regenwasserversickerung im Plangebiet erfordere die Nutzung von 6 bis 16 % des Grundstücks als Versickerungsfläche. Hierfür seien Wiesen- bzw. Rasenflächen anzulegen. Hinsichtlich des Vogelschutzes, bestehe das Entwicklungsziel einer strukturreichen Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Mosaik aus Strauch- Baum- und krautigen Bereichen und Habitatelementen wie Totholzhaufen). Dafür sollen lt. Festsetzung 14 (jetzt 13) in den GE 1, 2, 7 und 8 für mindestens 15 % der Flächen festgesetzt werden. Dieser Kontext impliziere funktionale Widersprüche. In der Planbegründung müsse konkret nachgewiesen werden, dass die vollständige Versickerung auf den Grundstücken und gleichzeitig Entwicklungsmaßnahmen zum Vogelschutz in hoher Qualität umsetzbar seien, so dass die textlichen Aussagen zur Bewertung und Prognose der Schädigungs- und Störungsverbote nach § 44 Abs. 1 als umsetzbar anerkannt werden könnten.

Abwägung:

Selbst bei voller Ausnutzung des zulässigen Nutzungsmaßes stehen 28 % der Grundstücksflächen Flächen als Freiflächen zur Verfügung. Für eine Regenwasserversickerung werden im Durchschnitt 10-12 % der Grundstücksflächen benötigt, für die Gehölzanpflanzung 15 %. Eine Funktionsüberlagerung kann damit in der Regel vermieden werden, so dass funktionale Widersprüche nicht vorliegen.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung IE hat in ihrer Stellungnahme darauf hingewiesen, dass artenschutzrechtliche Belange im Bebauungsplan nicht betroffen sind, da artenschutzrechtliche Hindernisgründe nicht im Wege stünden.

Stellungnahme:

Die Planung stehe in unmittelbarem Gegensatz zur hohen stadtklimatischen Empfindlichkeit des Gebietes, wonach keine weitere Reduzierung des bestehenden Freiflächenanteils und keine weitere bauliche Verdichtung erfolgen sollten.

Abwägung:

Die hohe stadtklimatische Empfindlichkeit bezieht sich gemäß Karte 04.11.2 des Umweltatlas Berlin nur auf den Teilraum nördlich der Justus-Liebig-Straße. Im Umweltatlas werden für entsprechende Räume Empfehlungen zur Vermeidung einer weiteren Verschlechterung der stadtklimatischen Situation gegeben, darunter auch die in der Stellungnahme benannten. Um die Auswirkungen der geringfügigen baulichen Verdichtung zu mindern, wurden im Bebauungsplan verschiedene klimawirksame Maßnahmen wie v.a. Dachflächenbegrünung im Bebauungsplan festgesetzt. Damit wurden die Klimaschutzbelange in der Planung explizit berücksichtigt.

Die Stellungnahme berücksichtigt zudem nicht, dass es bereits einen festgesetzten Bebauungsplan mit Baurecht für eine Verdichtung gegenüber dem Bestand gibt. „Keine Reduzierung des bestehenden Freiflächenanteils und keine weitere bauliche Verdichtung“ kann hier nicht Ausgangspunkt der Abwägung sein.

Stellungnahme:

Weitere Belange des Artenschutzes: Bezüglich der Bauzeitenregelungen sei sicher zu stellen, dass Baufeldfreiräumungen im Vorfeld zu erwartenden Baugeschehens nur für bereits baurechtlich genehmigte Vorhaben möglich werden.

Für den Grlitz seien in den neu zu gestaltenden Restgrünflächen entsprechende potentielle Brutstrukturen (Nadelgehölze dichte Baumkronen ausbildende Laubgehölze) einzubringen.

Abwägung:

Die Stellungnahme ergibt sich aus rechtlichen Anforderungen des Vollzuges der Bauleitplanung, die aber planungsrechtlichen Belange nicht berühren und somit nur einen Hinweisscharakter haben.

Bezirksamt Treptow-Köpenick , Abt. Umwelt, Grün und Immobilienwirtschaft, Fachbereich Umweltschutz

Stellungnahme:

Wie im Entwurf erwähnt, stelle das Plangebiet laut BBK eine Teilfläche des Altlastenstandortes Nr. 7578 dar (vgl. Pkt. I.8 und III.3.4.1.3). Nur für einen kleinen Teil des hier in Rede stehenden Planareals lägen jedoch bereits Untersuchungsergebnisse vor; es existierten auch „Teilbefreiungen“. Hingegen könne nach eigener Einschätzung für den überwiegenden Teil der Fläche derzeit keine fundierten Aussagen getroffen werden.

Abwägung:

Die Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz (alt) hat eine ähnlich lautende Stellungnahme abgegeben. Es handelt sich allerdings nicht um die Fläche 7578 sondern um die Fläche 7545.

Bundesnetzagentur

Stellungnahme:

Es werden 2 Betreiber von Punkt-zu-Punkt-Richtfunkanlagen und 5 Betreiber von Punkt-zu-Mehrpunkt-Richt-Funkanlagen genannt.

Abwägung:

Bei den Betreibern von Richtfunkanlagen handelt es sich nicht um Träger öffentlicher Belange. Rechtlich gibt es keinen Trassenschutz, es handelt sich um eine unternehmerische Tätigkeit mit entsprechendem Risiko. Die Unternehmen sind selbst verpflichtet, sich über Veränderungen in ihrem Betriebsbereich zu informieren. Da sie andererseits auch öffentliche Aufgaben wahrnehmen, kann es ratsam sein, die Betreiber in das Planungsverfahren einzubeziehen. Dies wird bei der Durchführung des nächsten Verfahrensschrittes erfolgen, indem die Betreiber über die Planung des Vorhabens informiert werden.

BWB- Berliner Wasserbetriebe

Stellungnahme:

In den Straßen Volmerstraße, Albert-Einstein-Straße, Am Studio, Justus-von-Liebig-Straße Richard-Willstätter-Straße und auf den gesamten Flächen innerhalb des Bebauungsplanes befänden sich teilweise Anlagen der Berliner Wasserbetriebe (Regen-, Schmutzwasserkanäle, Mulden und Trinkwasserleitungen). Diese Anlagen seien in Betrieb.

Abwägung:

Die Leitungen im öffentlichen Straßenraum liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Diejenigen, die sich auf den Gewerbegebietsflächen befinden, sind Hausanschlüsse, die zur lokalen Versorgung dienen.

Stellungnahme:

Auf dem Grundstück bzw. der Privatstraße zwischen Albert-Einstein-Straße und Justus-von-Liebig-Straße liege eine Trinkwasserleitung DN 150 die zur Versorgung der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude genutzt werde. Diese Leitung sei in Betrieb und nach der AVBWasserV duldungspflichtig.

Abwägung:

Auch bei dieser Leitung handelt es sich um Versorgungsleitungen mit nur örtlicher Bedeutung. Übergeordnete Versorgungszusammenhänge sind nicht erkennbar. Auch hat die WISTA-MG im Rahmen neuer Grundstücksbildungen und damit verbundener Kaufverträge die Möglichkeit, den Bestand bzw. Erhalt der Leitung zu berücksichtigen. Die planungsrechtliche Belastung einer Fläche mit einem Leitungsrecht wird nicht erforderlich.

Stellungnahme:

Das Regenwasser sei, wie im Bebauungsplan festgelegt, auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen, wenn wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstünden.

Abwägung:

Die Aussage ist zutreffend und entspricht der Planungsintention.

NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co KG

Stellungnahme:

Eine Versorgung des Planungsgebietes sei grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen seien gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

Abwägung:

Aufgrund der Unterlagen, die dem Entwicklungsträger als Maßnahmeträger für den Straßenneubau vorliegen, ist dem Plangeber bekannt, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur Hausanschlussleitungen befinden. Alle übrigen Gasleitungen verlaufen vollständig innerhalb des öffentlichen Straßenlandes, das nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt. Die Ausweisung von Flächen, die mit einem Leitungsrecht zugunsten zuständiger Unternehmensträger zu belasten sind, erübrigt sich.

WISTA-MANAGEMENT GMBH (kein Träger öffentlicher Belange)

Stellungnahme:

Im Kapitel II.4.6 werde auf ein durch textliche Festsetzung Nr. 9 gesichertes Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit verwiesen. Es werde beantragt, auf eine genaue Verortung dieses Geh- und Radfahrrecht in der Bebauungsplanfestsetzung zu verzichten und stattdessen einen Korridor zu definieren, in welchem die Durchwegung des Geländes gesichert sein solle. Alternativ werde auch der völlige Verzicht auf das Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit akzeptiert.

Begründung: Durch die Neufestsetzung des Bebauungsplans werde der im Wissenschafts- und Technologiepark Adlershof erfolgten Entwicklung Rechnung getragen, die durch einen wachsenden Bedarf an flexibler, gewerblich nutzbarer Grundstücksflächen für innovative kleine und mittlere Unternehmen gekennzeichnet sei. Der Zuschnitt der vom Bebauungsplan berührten Flurstücke erlaube bei zu erwartenden Teilungen nicht immer eine unmittelbare Erschließung der Flächen über den öffentlichen Straßenraum. Zuwegungen und Anliegerstraßen über das Gelände würden - so wie bereits zum jetzigen Zeitpunkt - erforderlich sein. Im Bebauungsplan ein genau verortetes Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu sichern werde bedeuten, neben den existierenden oder zu schaffenden Erschließungsstraßen für gegenwärtige und zukünftige Grundstückseigentümer und Investoren eine gegebenenfalls weitere Durchwegung des Geländes festzuschreiben bzw. diese als eventuelle Erschließung für Anlieger zu definieren und damit Flexibilität aufzugeben.

Ferner werde gegebenenfalls ein Rückbau bestehender, qualitativ hochwertiger Verkehrsstraßen und der Neubau selbiger erforderlich werden, was aus wirtschaftlicher Sicht nicht zu vertreten sei.

Schließlich seien der zukünftig zu erwartende Rückbau von Altgebäuden und die Errichtung neuer Gebäude wahrscheinlich Anlass, die Durchwegung des Geländes neu zu gestalten. Diese Option würde mit einer endgültigen Verortung selbiger ausgeschlossen werden.

Vielmehr solle auf die durch die Eigentümer in ihrem eigenen Interesse sowieso immer realisierte Erschließung ihrer Gebäude und Flächen für Fußgänger, Radfahrer und Kfz abgestellt werden. Diese werde - so wie bereits jetzt - eine Durchwegung des Geländes auf natürliche Art und Weise sichern. Deshalb reiche die Definition eines Korridors, in dem ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgeschrieben werden solle, aus.

Der weitergehende Vorschlag, auf das Geh- und Radfahrrecht vollständig zu verzichten, würde in Anbetracht oben dargestellter Gesichtspunkte die Durchwegung des Areals nicht in Frage

stellen, da Investoren und Eigentümer sie im Eigeninteresse aufrecht erhalten bzw. schaffen würden.

Da eine solche Änderung das Bebauungsplanverfahren aber möglicherweise verzögere, könne man auf eine solche Forderung verzichten, wenn die gewünschten Korridore ausreichenden Gestaltungsfreiraum ermöglichen.

Abwägung:

Die Stellungnahme zielt auf eine zeichnerische Festsetzung in der Planzeichnung in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 9. Gegenüber der bestehenden durch den festgesetzten Bebauungsplan XV-51c ausgewiesenen Fläche, die mit einem Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit zu belasten ist, war durch den Bebauungsplanentwurf XV-51c-1 zum Stand der Behördenbeteiligung die Regelung differenziert bzw. und in der Breite reduziert worden und bot eine größere Flexibilität gegenüber dem geltenden Planungsrecht.

Der Plangeber kann zwar der vorgetragenen Argumentation folgen, dass bislang für die bisher nicht veräußerten Grundstücke weder die genaue Gebäudekonfiguration noch die konkrete Wegeführung feststeht und von daher eine größere Flexibilität angestrebt werden solle.

Nach eingehender rechtlicher Würdigung des Vorschlags ist jedoch im Ergebnis durch den Plangeber festgestellt worden, dass die geforderte Flexibilisierung in Form eines Korridors das Bestimmtheitsgebot einer planungsrechtlichen Regelung nicht erfüllen würde. In der Abwägung wurde deshalb keine planungsrechtliche Verortung mehr vorgenommen und die überbaubare Grundstücksfläche weiterhin nicht eingeschränkt.

Bei der geplanten Blockdurchwegung für die Allgemeinheit handelt es sich zwar nicht um einen gänzlich unverzichtbaren Grundzug der Planung, aber doch um ein besonderes Qualitätsmerkmal für die Entwicklung dieses Standortes. Die Blockdurchwegung durch zwei Baublöcke, die einerseits an die Walther-Nernst-Straße (Bebauungsplan XV-72) anschließt und von dort eine Richtungsfortsetzung in den Groß-Berliner Damm erfährt und andererseits bis zur öffentlichen Parkanlage im südöstlich benachbarten Bebauungsplan XV-51d führt, wird bereits heute genutzt. Mit dem internen Weg soll nicht nur eine von Kfz-Verkehr kaum belastete Querungsmöglichkeit erhalten werden, sondern auch der öffentliche Charakter des WISTA-Gebietes, das heißt des Wissenschafts- und Technologieparks Berlin Adlershof weiter gestärkt werden. Offenheit und Transparenz sind ein Markenzeichen dieses durch Wissenschaft und von innovativen gewerblichen Nutzungen geprägten Standortes.

Von daher ist es für den Plangeber weiterhin von großer Bedeutung, dass der öffentliche Belang einer Blockdurchwegung auch in Zukunft gesichert wird. Im Konsens mit der WISTA-MG ist deshalb vereinbart worden, dass die Sicherung der Durchwegung im Zuge einer vertraglichen Regelung zwischen der WISTA-MG und dem Land Berlin vertreten durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung erfolgen soll. Der Vertrag zwischen dem Land Berlin und der WISTA-MG wurde vor der Öffentlichkeitsbeteiligung abgeschlossen.

Die textliche Festsetzung Nr. 9 in Verbindung mit der zeichnerischen Festsetzung von Flächen, die mit einem Geh- und Radfahrrecht belastet werden sollten, entfallen im Bebauungsplan. Der Stellungnahme wird entsprochen und der Bebauungsplan geändert.

Stellungnahme:

Die an den Flächen A, B und C des gegenwärtigen Bebauungsplanentwurfs liegenden Baugrenzen seien aufzuheben.

Abwägung:

Dem Hinweis konnte nur teilweise gefolgt werden. Die Zusammenlegung der Baufenster durch Änderung der Baugrenzen, die die Fläche C begleiten, wurde gefolgt (ehemaliges GE 7). Bei den an die Flächen A und B angrenzenden Baugrenzen wurden ebenfalls Änderungen vorgenommen, aber da hier weitere Belange (Städtebau in Verbindung mit den neuen Bestandsgebäuden, Abstandsflächenthematik, Erhalt vorhandener Ersatzbaumpflanzungen) zu beachten sind, wurden die Baugrenzen nicht komplett aufgehoben.

Fazit:

Der Verfahrensschritt führt zu folgenden Änderungen.

Planbild und textliche Festsetzungen

Im Bebauungsplan wird auf die Flächen A, B und C, die mit einem Geh- und Radfahrrecht zu belasten sind, verzichtet. Von der Änderung sind auch Baugrenzen und die Zusammenlegung des GE 2 mit dem GE 6 betroffen. Dadurch ändern sich die Bezeichnungen des Gewerbegebiete GE 6 und GE 7. Die textliche Festsetzung Nr. 9 entfällt, so dass sich die Nummerierung der nachfolgenden textlichen Festsetzungen und der Hinweis ändern. .

Die Entwickelbarkeit des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan ist am 04.04.2011 mit der zuständigen Stelle der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung erörtert worden, da keine schriftliche Stellungnahme vorlag. Dies führte zur Änderung der Baugrenzen im Bereich des GE 6 und GE 7 entlang der Richard-Willstätter-Straße zur Schaffung eines zusammenhängenden

nicht überbaubaren Grundstücksbereichs. Die o.a. Stelle hat daraufhin mit Schreiben vom 08.07.2011 Entwickelbarkeit des modifizierten Entwurfs des Bebauungsplans XV-55c-1 aus dem FNP bestätigt.

Begründung mit Umweltbericht

Die Begründung wurde an die oben genannten Änderungen angepasst.

IV. 5. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans XV-51c-1 hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt von Berlin Nr. 49 vom 4. November 2011 auf Seite 2698 mit Begründung, dem Umweltbericht und zwei umweltbezogenen Stellungnahme zu Altlasten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit 14. November 2011 bis einschließlich 14. Dezember 2011 öffentlich ausgelegen. Dabei wurde auf die Behandlung nicht fristgemäß abgegebener Stellungnahmen sowie auf

§ 47 VwGO hingewiesen. Darüber hinaus wurde durch Anzeige am 11. November 2011 in den Berliner Tageszeitungen „Berliner Zeitung“, „Der Tagesspiegel“ und „Berliner Morgenpost“ auf die öffentliche Auslegung hingewiesen. Behörden und Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung und damit auch von den Änderungen informiert worden.

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

Während der Beteiligungsfrist gingen insgesamt 4 Stellungnahmen ein, eine davon über das im Internetangebot bereitgestellte Formular. Die Anregungen wurden nach Themen sortiert und abgewogen.

1. Störfallvorsorge

Stellungnahme:

Seitens des bezirklichen Fachbereiches für Umweltschutz wird es als hilfreich erachtet, eine Regelung in den Bebauungsplan XV-51c-1 aufzunehmen, die der folgenden textlichen Festsetzung, die in anderen Bundesländern angewendet wird, entspricht. Das Beispiel lautet wie folgt:

„In den Gewerbegebieten sind Anlagen und Betriebe oder Tätigkeiten in Betriebsbereichen der Abstandsklassen 1 (200 m) bis 5 (1500 m) des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im

Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“ (Stand: 18 Oktober 2005) der SFK/TAA-Arbeitsgruppe „Überwachung der Ansiedlung“ (SFK= Störfall-Kommission, TAA=Technischer Ausschuss für Anlagensicherheit, in denen gefährliche Stoffe des Anhangs 1 der Störfall-VO be- oder verarbeitet oder gelagert werden sollen, welche die Mengenschwellen in Spalte 4 der Stoffliste des Anhangs 1 der Störfall-Verordnung überschreiten, ausgeschlossen. Ausgeschlossen sind darüber hinaus Anlagen, Betriebe oder Betriebsbereiche, in denen gefährliche Stoffe mit ähnlichen physikalischen und toxischen Eigenschaften be- oder verarbeitet oder gelagert werden sollen (§ 1 Abs. 4 BauNVO).“

Abwägung:

In der Stellungnahme wird nicht begründet, worin die Erforderlichkeit der Festsetzung im konkreten Fall des Bebauungsplans XV-51c-1 besteht. Gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO sind in Gewerbegebieten grundsätzlich nur Gewerbegebiete zulässig, die nicht erheblich belästigend sind. Die gewerbliche Nutzung unterliegt bereits durch die textlichen Festsetzungen Nr. 1 und 2 weiteren Einschränkungen, auch wenn die Verwendung gefährlicher Stoffe nicht ausgeschlossen ist.

Im Baugenehmigungsverfahren ist die Zulässigkeit der Gewerbebetriebe zu prüfen. Dabei ist auch das BImSchG zu beachten. Eine gesonderte textliche Festsetzung ist nicht erforderlich, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Die Stellungnahme hat keine Änderung des Bebauungsplans zur Folge.

2. Eigentumsrechte

Stellungnahme:

Es wird darauf hingewiesen, dass jegliche Bauvorhaben Eigentümerrechten zu folgen hätten. Von der öffentlichen Hand dürften keine "Schwarzbauten" errichtet werden. Es gebe eine erbberechtigte Person für dieses gesamte Gebiet, deren Einverständnis zumindest urkundlich beglaubigt vorliegen sollte, wenn man deren Eigentum zu bebauen wünsche. Die Pläne seien hinfällig, da dieses gesamte Gebiet der Staufischen Deutschen Kaiserin gehöre. In Verbindung mit der Großloge der Dombaumeister-Gemeinschaft verstehe man sich als Opfer zweier verbrecherischer deutscher Systeme, die das Wiedergutmachungs-Eigentum stehlen würden.

Abwägung:

Die WISTA-MANAGEMENT GMBH ist 1995 aufgrund eines Verkehrsrechtsgeschäfts als Eigentümer im Grundbuch eingetragen worden. Dies konnte nur vorgenommen werden, weil eine Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz vorlag. Darin wird bescheinigt, dass für das betroffene Grundstück – hier zum Zeitpunkt des Beginns der Planung der gesamte Geltungsbereich (die Flächen südlich der Rudower Chaussee waren alle mal ein Grundstück)

des Bebauungsplans - weder beim Landesamt zur Regelung offener Vermögensfragen Berlin noch beim Bundesamt zur Regelung offener Vermögensfragen ein Rückübertragungsanspruch Dritter oder eine Mitteilung über einen solchen Antrag vorliegt. Erst mit dem Genehmigungsbescheid konnte die Eigentumsumschreibung beim Grundbuchamt veranlasst werden. Damit soll sichergestellt werden, dass im Beitrittsgebiet keine Grundstücke veräußert werden, auf die sogenannte Alteigentümer oder deren Rechtsnachfolger Rückübertragungsansprüche nach dem Vermögensgesetz angemeldet haben.

Die formulierten Ansprüche sind gegenstandslos. Weiterer Handlungsbedarf oder Änderungen für den Bebauungsplan ergeben sich nicht aus der Stellungnahme.

3. Einzelhandel

Stellungnahme:

Zu dem Bebauungsplan XV-51c-1 gebe es seitens des Fachbereichs Stadtplanung keine Bedenken.

Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die Planung.

Stellungnahme:

In Bezug auf die Einzelhandelsproblematik - Ausschluss über eine konkrete Festsetzung werde auf die Stellungnahme zur TÖB 2010 verwiesen. Die in dieser Stellungnahme gegebenen Hinweise würden unverändert auch für die öffentliche Auslegung gelten.

Abwägung:

Die Stellungnahme ist nicht nachvollziehbar, da die angesprochene Stellungnahme aus dem Jahr 2010 lautete: „Man teile mit, dass das Stadtplanungsamt zu o.g. Bebauungsplan keine weiteren Hinweise habe und diesmal auch keine gesonderte schriftliche Stellungnahme erfolge.“ Die Abwägung dazu lautete: „Die Stellungnahme impliziert ein Einverständnis mit der Planung und unterstützt die Planung.“

Dem war die Stellungnahme aus dem Jahre 2009 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung vorausgegangen. Hier war gefordert worden, in der Begründung noch einmal gesondert darauf einzugehen, „dass die Ausnahme in Bezug auf Einzelhandelsbetriebe nur für untergeordnete und im funktionalen Bezug zum gewerblichen Hauptnutzer stehende EH-Angebote gelten soll“, um bei Anträgen für Einzelhandelsnutzungen entsprechend im Baugenehmigungsverfahren reagieren zu können. Dem Vorschlag war der Plangeber auf S. 38 der Begründung zur Öffentlichkeitsbeteiligung gefolgt. Von einem Ausschluss des Einzelhandels über eine konkrete Festsetzung war zu keinem Zeitpunkt die Rede. Von daher ist die Stellungnahme unverständlich.

Ein Handlungsbedarf ist im Rahmen des Bebauungsplans aus der Stellungnahme nicht erkennbar, zumal keine neuen inhaltlichen Aspekte für die Abwägung vorgetragen wurden.

4. Denkmalschutz

Stellungnahme:

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestünden seitens des LDA keine Bedenken.

Abwägung:

Die Stellungnahme zieht keinen Handlungsbedarf nach sich.

Fazit:

Der Verfahrensschritt hatte keine Änderung des Bebauungsplans zur Folge.

IV. 6. Abgeordnetenhauszustimmung

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat dem Entwurf des Bebauungsplans am 8. November 2012 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gebilligt.

Anhang (an Teil A)

Pflanzliste für den Bebauungsplan XV-51c-1

1) Bäume, großkronig

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

2) Bäume, kleinkronig

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

3) Großsträucher

Carpinus betulus	gemeine Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus in Sorten	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss

Crataegus in Sorten	Weißdorn
Euonymus europaea	Spindelstrauch
Ligustrum in Sorten	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum in Sorten	Schneeball

4) Normal-, Kleinsträucher und Bodendecker

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

5) Klettergehölze, Selbstklimmer

Hedera helix	gemeiner Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	wilder Wein

6) Klettergehölze, Gerüst-Kletterpflanzen

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

7) Saatgut für extensive Dachbegrünung

Blütenstauden

Alyssum saxatile	Felsensteinkraut
------------------	------------------

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

Kräuter

<i>Anthemis tinctoria</i>	Färber-Hundskamille
<i>Thymus pulegioides</i>	gemeiner Thymian

Gräser

<i>Comynophorus canescens</i>	Silbergras
<i>Festuca ovina</i>	Schaf-Schwingel
<i>Festuca rubra</i>	Rotschwingel
<i>Festuca trachyphylla</i>	Raublattschwingel
<i>Poa compressa</i>	Platthalm-Rispengras

8) Bepflanzung von Versickerungssystemen

Wenn eine rasche und vollständige Funktionsfähigkeit der Bepflanzung für die Versickerungssysteme gewährleistet werden soll, wird die Verwendung von Fertigrasen (z.B. Landschaftsrasen F3) empfohlen.

Ansonsten wird die Verwendung folgender Arten, ggf. als Fertigmischung, empfohlen:

Arten für Sickerrasen

Festuca ovina duriuscula

Festuca rubra rubra

Festuca rubra communata

Lolium perenne

Poa compressa

Agrostis capillaris

Poa nemoralis

Poa pratensis

SenStadtUm

B. Rechtsgrundlagen:

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

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).

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

Berlin, den 14. Oktober 2013

Michael Müller.....
Senator für Stadtentwicklung und Umwelt

SenStadtUm

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan XV- 51c-1

Der Bebauungsplan überplant den festgesetzten Bebauungsplan XV-51c vom 12. September 2009. Der Geltungsbereich des Bebauungsplan XV-51c befand sich im städtebaulichen Entwicklungsbereich „Berlin-Johannisthal/Adlershof“. Mittlerweile (2006) wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-51c und des heutigen Bebauungsplans XV-51c-1 aus dem städtebaulichen Entwicklungsbereich entlassen.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans XV-51c-1 waren veränderte Rahmenbedingungen im Hinblick auf die Fortentwicklung des Wissenschaftsstandortes als auch der Verzicht von Erweiterungskörpern für das Zentrum für Biotechnologie und Umwelt.

Durch die Festsetzung des Bebauungsplans XV-51c-1 wird nunmehr eine größere planungsrechtliche Flexibilität geschaffen, welche die Weiterentwicklung des Gewerbegebietes im Kontext der vorhandenen Nutzung erleichtert und befördert.

Die in der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen zum Bebauungsplan sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden und führten zu keiner inhaltlichen Änderung des Bebauungsplans.

Die aufgrund einer geringfügigen Erhöhung der zulässigen Überbaubarkeit gegenüber dem Bebauungsplan XV-51c notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sind ermittelt und sind in der laufend fortgeschriebenen Gesamtausgleichskonzeption eingestellt.

Berlin, den 14. Oktober 2013

Michael Müller

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplans XV-51c-1 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Adlershof

Vom 14. Oktober 2013

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), in Verbindung mit § 9 Abs. 3, § 8 Abs. 1 und § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan XV-51c-1 vom 11. November 2011 für die Baugrundstücke zwischen der Straße am Studio, Justus-von-Liebig-Straße, Volmerstraße, und Albert-Einstein-Straße sowie zwischen Straße am Studio, Richard-Willstätter-Straße, Volmerstraße und Justus-von-Liebig-Straße im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Adlershof, wird festgesetzt. Er ändert teilweise den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans XV-51c im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Adlershof, vom 12. September 2005 (GVBl. 2005, S.487) festgesetzten Bebauungsplan.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abteilung Geoinformation, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können beim Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Abteilung Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt, Fachbereich Stadtplanung und Fachbereich Vermessung, kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuchs) und
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 44 Abs. 4 des Baugesetzbuchs)

wird hingewiesen.

§ 4

(1) Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprüfen lassen will, muss

1. eine beachtliche Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften, die in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 des Baugesetzbuchs bezeichnet sind,
2. eine nach § 214 Abs. 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs
4. eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind,

in den Fällen der Nummern 1 bis 3 innerhalb eines Jahres, in den Fällen der Nummer 4 innerhalb von zwei Jahren seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber der für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung schriftlich geltend machen. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Fristen werden die in Nummer 1 bis 4 genannten Mängel gemäß § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und gemäß § 32 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs unbeachtlich.

(2) Die Beschränkung des Absatzes 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 5

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

SenStadtUm