

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum Bebauungsplan

XV-51c

für eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Berlin-Johannisthal/
Adlershof“ südwestlich der Agastraße, nordwestlich der Richard-Willstätter-Straße,
nordöstlich der Volmerstraße und südöstlich der Albert-Einstein-Straße sowie für die
Volmerstraße zwischen Albert-Einstein-Straße und Richard-Willstätter-Straße im Bezirk
Treptow-Köpenick, Ortsteil Adlershof

Endfassung zur Festsetzung (Rechtsverordnung) am 12. September 2005

Anlage:

Rechtsverordnung veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin Nr. 33 vom 30.09.2005, S. 487

Inhaltsübersicht

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit
- 2.-8. Plangebiet

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen
2. Intention des Planes
3. Wesentlicher Planinhalt
 - a) Gewerbe und Erschließung
 - b) Zulässige Nutzungen
 - c) Ausnahmsweise zulässige Nutzungen
 - d) Unzulässige Nutzungen
 - e) Nutzungsmaße
 - f) Dachaufbauten
 - g) Dachformen
 - h) Zulässige Grundfläche für Nebenanlagen
 - i) Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche
 - j) Ausschluss von Nebenanlagen
 - k) Bauweise
 - l) Straßenverkehrsflächen und Gehrechte
 - m) Lärmschutz
 - n) Grünfestsetzungen

III. Auswirkung des Bebauungsplanes

1. Allgemeines
2. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung
3. Eingriff in Natur und Landschaft
 - a) Allgemeines
 - b) Zulässige Nutzung und Bewertung nach § 34 BauGB
 - c) Bewertung des Eingriffs in den Naturhaushalt
 - d) Eingriffe in den Baumbestand
 - e) Bewertung des Eingriffs in Landschaftsbild und –struktur
 - f) Zusammenfassende Bewertung

IV. Verfahren

Aufstellung

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Öffentliche Auslegung

Anwendung neuen Rechts

Deckblatt

Beschluss des Abgeordnetenhauses

Pflanzliste

Rechtsgrundlagen

SenStadtUm

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Senat von Berlin hat am 25. Oktober 1994 die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs einschließlich zweier Anpassungsgebiete zur Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof beschlossen. Aufgrund der §§ 165 bis 171 des BauGB wird das Gebiet entsprechend seiner besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung Berlins einer neuen Entwicklung zugeführt. Gemäß § 166 BauGB müssen für einen städtebaulichen Entwicklungsbereich ohne Verzug Bebauungspläne aufgestellt werden. Das ca. 9,0 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes XV-51 c ist Teil des 2. Anpassungsgebietes der 420 ha großen Entwicklungsmaßnahme.

In diesem Geltungsbereich ist der Planungsprozess abgeschlossen. Die Entlassung aus dem Entwicklungsgebiet ist im Anschluss an die Festsetzung vorgesehen.

Als Teilfläche der ehemaligen Akademie der Wissenschaften (AdW) unterliegt das Bebauungsplangebiet seit deren Auflösung einem anhaltenden, einschneidenden Nutzungsstrukturwandel.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes XV-51c soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von Gewerbegebieten und die Erschließung dieser Flächen durch die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen gesichert werden. Die Erforderlichkeit der Neuordnung ergibt sich aus dem Bedarf an Arbeitsstätten, insbesondere in Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft.

2. Plangebiet - Lage

Das Plangebiet umfasst das Gelände südwestlich der Agastraße, nordwestlich der über die Volmerstraße bis zur Agastraße verlängerten Richard-Willstätter-Straße, nordöstlich der Volmerstraße und südwestlich der Albert-Einstein-Straße sowie die Volmerstraße zwischen Albert-Einstein-Straße und Richard-Willstätter-Straße im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Adlershof.

3. Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind im Eigentum der Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort Berlin Adlershof-Management GmbH (WISTA-MG), einer Gesellschaft im Eigentum des Landes Berlin, die beauftragt ist, das Gelände der ehemaligen Akademie der Wissenschaften der DDR zu einem international bedeutsamen Forschungs- und Technologiestandort zu entwickeln.

Die WISTA-MG als beauftragter treuhändlerischer Entwicklungsträger hat die Entwicklungsmaßnahme vorzubereiten und durchzuführen. Das betrifft unter anderem Grunderwerb, Freimachung, Ordnungsmaßnahmen, Herstellung der Baureife, Anlagen der technischen Infrastruktur usw. Dies geschieht in Zusammenarbeit mit den zuständigen Abteilungen der Verwaltung

4. Nutzung und Bebauung

Der Gebäudebestand der ehemaligen AdW wird heute größtenteils von Forschungsinstituten genutzt. Außerdem sind Zwischennutzungen in Gebäuden, deren Abrisse bereits genehmigt sind, sowie ein Ärztehaus vorhanden. In einem gemäß § 34 BauGB genehmigten und 1998 fertig gestellten Neubau (Volmerstraße 9, GE 3) hat sich das Innovationszentrum für Umwelt-, Bio- und Energietechnologie (UTZ) der WISTA-MG angesiedelt.

Im Südosten des Bebauungsplangebietes befand sich ein im Eigentum der WISTA-MG stehendes vermietetes Einfamilienhaus, das Teil einer kleineren Wohnsiedlung war. Es ist inzwischen abgerissen worden (s. u. S. 26). An dieser Stelle wurde an der Richard-Willstätter-Straße Ecke Agastraße ein 5-geschossiger Neubau errichtet.

Die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch ihre heterogene Struktur gekennzeichnet: die Geschossigkeit differiert zwischen ein- bis fünf Vollgeschossen, die Einzelgebäude weisen unterschiedliche Gebäudelängen bis über 120 m auf.

Nordöstlich des UTZ befinden sich in den Gebäuden zwischen der Albert-Einstein-Straße und der Justus-von-Liebig-Straße die Bundesanstalt für Materialforschung und -prüfung sowie Nutzer im Bereich Umwelttechnologie. Für einzelne Gebäude in diesem Bereich bestehen bereits Abrissgenehmigungen bzw. ist der Abriss geplant. An der Agastraße / Ecke Albert-Einstein-Straße dient ein viergeschossiger Zeilenbau als Ärztehaus, in dem sich neben Ärzten andere Gesundheits- und Freizeiteinrichtungen niedergelassen haben.

Südlich der Justus-von-Liebig-Straße nutzte nach der DDR-Zeit das Institut für angewandte Chemie (ACA) bzw. derzeit die Witega GmbH ein dreigeschossiges Gebäude.

Der übrige ältere Gebäudebestand soll bis auf einen weiteren Bau an der Richard-Willstätter-Straße/ Ecke Volmerstraße vollständig abgerissen werden, da es sich hierbei um Zweckbauten ohne architektonischen und historischen Wert handelt.

5. Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Rudower Chaussee als örtliche Hauptverkehrsstraße. Von dieser erfolgt die innere Erschließung über die Agastraße als öffentlich gewidmete Straße, sowie über die Albert-Einstein-Straße, die Volmerstraße, und die Justus-von-Liebig-Straße, die zu den Privatstraßen des ehemaligen Geländes der Akademie der Wissenschaften gehörten.

Das Bebauungsplangebiet liegt in fußläufiger Entfernung zweier Buslinien, die den S-Bahnhof Adlershof und den U-Bahnhof Rudow sowie die S-Bahnhalte Schöneweide und Schönefeld miteinander verbinden. Die erreichbaren Haltepunkte der Buslinien befinden sich an der Rudower Chaussee und in der Agastraße.

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

Wasser

Das Bebauungsplangebiet wird durch erneuerte WISTA-MG-eigene Trinkwassernetze versorgt, die von den Berliner Wasserbetrieben betrieben werden.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird seit Dezember 1995 von der Rudower Chaussee zum Klärwerk Adlershof vollständig zur Großkläranlage Waßmannsdorf gepumpt. Die geplanten Freispiegelleitungen in den jeweiligen Planstraßen sollen über den Hauptvorfluter des künftigen Ernst-Ruska-Ufer und der Wegedornstraße zum Abwasser-Pumpwerk Adlershof westlich der Wegedornstraße entwässern. Das Niederschlagswasser soll zukünftig ganz auf den privaten Flächen als auch in den öffentlichen Straßen vor Ort versickern.

Die Versorgung von Fernwärme und Elektrizität ist gewährleistet. Das Bebauungsplangebiet wird durch das Heizkraftwerk der Blockheizkraftwerks- Träger- und Betreibergesellschaft mbH Berlin (BTB) an der Wegedornstraße (Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-51h) mit Fernwärme versorgt. Es verfügt über eine Gesamtleistung von 90 MW thermisch. Die

elektrische Leistung des Heizkraftwerks wurde 1998/99 auf 16 MW erhöht. Das Bebauungsplangebiet wird von der BTB über WISTA-MG-eigene Mittel-/Niederspannungsnetze versorgt. Die 10 kV-Einspeisung erfolgt aus dem Heizkraftwerk der BTB. Für das Plangebiet existieren keine Erdgasnetze mehr.

6. Planerische Ausgangslage

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Vor Festlegung als förmliche städtebauliche Entwicklungsmaßnahme wurden Vorhaben ausschließlich nach § 34 BauGB, also als Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, beurteilt. Seitdem gilt darüber hinaus der Entwicklungsgenehmigungsvorbehalt gemäß § 169 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §144 und 145 BauGB, nach dem Vorhaben nicht die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Entwicklungsmaßnahme zuwiderlaufen dürfen.

Flächennutzungsplan

In dem geltenden Flächennutzungsplan für Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. April 2005 (ABl. S. 1595), liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einer Fläche, die als Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter dargestellt ist. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Gewerbegebiete können danach im Regelfall ohne Größenbegrenzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm vom 29. Juli 1994 (ABl. S. 2331) stellt das Bebauungsplangebiet als städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen und als Siedlungsgebiet mit dem Schwerpunkt Entsiegelung dar.

Unter den genannten Entwicklungszielen und Maßnahmen sind für das Planungsgebiet im Besonderen zu beachten, dass zur Kompensation von Nutzungsintensivierungen, sowie zur Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturflächen Entsiegelungen und Dachbegrünungen durchgeführt werden sollen. Außerdem ist auf die Entwicklung begrünter Straßenräume und Stadtplätze und eines gebietstypischen Baumbestandes hinzuwirken.

7. Altlasten

Da die Flächen der ehemaligen Akademie der Wissenschaften der DDR aufgrund der Vornutzung und der Ergebnisse der historischen Recherchen insgesamt im Bodenbelastungskataster (Nr. 7545) registriert waren ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes baufeldweise, nach den jeweils ermittelten Gefährdungspotenzialen und nach nutzungsspezifischen Kriterien von einem privaten Sanierungsbüro Mitte der 90er Jahre untersucht worden.

Danach wurde der südöstlich an die Justus-von-Liebig-Straße grenzende Bereich wegen der hier befindlichen Labore der organischen und anorganischen Chemie sowie einer überdachten, betonierten und als Chemikalienlager genutzten Freifläche weiterhin als Verdachtsfläche geführt.

Insgesamt konnten Bodenkontaminationen durch die Parameter PAK und Schwermetalle (Cadmium, Quecksilber, Blei und Zink) ermittelt werden. Die Kontaminationen beschränken sich auf den ersten Bodenmeter des flächendeckenden Auffüllungshorizontes. Da keine Grundwasserbelastungen festgestellt wurden, ist eine Grundwassergefährdung ausgehend von den ermittelten Bodenkontaminationen derzeit auszuschließen. Ein konkreter Handlungs- bzw. Sanierungsbedarf besteht bei den derzeit geplanten Nutzungen nicht.

Im Falle von Wohnnutzungen, die im Bebauungsplangebiet ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie andere bestimmte Personengruppen zugelassen werden sollen, oder anderen sensiblen Nutzungen wie Sportplätzen sollten zunächst horizontale Ausgrenzungsmaßnahmen in den Bereichen der Bodenbelastungen vorgenommen werden, die im Einzelfall mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung abzustimmen sind.

Geringe bis mäßige Belastungen des Auffüllhorizontes sind im Zuge von Baumaßnahmen zu entsorgen. Insgesamt liegen wenige Anhaltspunkte für derartige Belastungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans vor.

Laut Auskunft der zuständigen Fachverwaltung lassen sich die Altlasten im Zusammenhang mit den anstehenden Baumaßnahmen sanieren, sie widersprechen daher nicht den getroffenen Festsetzungen.

Eine erhebliche Belastung im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB liegt nicht vor, eine Kennzeichnung ist nicht notwendig.

8. Wasserschutzzone

Zum Zeitpunkt der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens lag das Planungsgebiet innerhalb der Wasserschutzzone III. Diese wurde für den Geltungsbereich mit der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wasserwerke Johannisthal und Altglienicke (GVBl. vom 21. September 1999 Nr. 39, S. 522 ff) aufgehoben. Jetzt gilt die Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal / Altglienicke vom 31. 8. 1999 (Wasserschutzzone III B).

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Am 15. September 1992 hat der Senat von Berlin beschlossen, dass der Standort der ehemaligen Akademie der Wissenschaften zu einem wissenschaftsbasierten Wirtschaftsstandort zu entwickeln ist. Für die Nutzung des ehemaligen AdW-Geländes wurde in diesem Beschluss ein Verhältnis von ca. 60% für die Wirtschaftsunternehmen zu ca. 40% für wissenschaftliche Einrichtungen festgelegt. Im Rahmen der umfassenden Zielsetzung der Integration von Wirtschaft und Wissenschaft haben die Sicherung der Einrichtungen aus dem Bereich der ehemaligen AdW sowie die sich aus den ehemaligen AdW-Instituten gegründeten Forschungsgesellschaften und Beschäftigungs- und Qualifizierungsgesellschaften möglichst Vorrang vor anderen Nutzungen.

Bereits 1991 wurde von der öffentlichen Hand die Entwicklungsgesellschaft Adlershof (EGA, heute WISTA-MG) ins Leben gerufen, um die Transformation des ehemaligen Akademie-geländes in einen international bedeutsamen Forschungs- und Technologiepark herbeizuführen. In diesem Zusammenhang sind bereits Investitionsmittel des Landes, des Bundes und der Europäischen Union bereitgestellt worden und ersten Baumaßnahmen zugute gekommen.

Die beiden Bereiche der ehemaligen AdW nördlich und südlich der Rudower Chaussee wurden als Anpassungsgebiete A1 und A2 zum Entwicklungsbereich festgesetzt. Obwohl hier städtebauliche Anpassungsmaßnahmen an den Entwicklungsbereich erforderlich sind, sollen sowohl die Erschließungs- als auch die Nutzungsstruktur dieser Teilgebiete im wesentlichen beibehalten werden. Die förmliche Festlegung als Anpassungsgebiete, die wie im Entwicklungsbereich mit der Abschöpfung von Ausgleichsbeträgen verbunden ist, reicht daher für die Entwicklung dieser Teilflächen im Sinne des Rahmenplanes aus. In Anpassungsgebieten entfällt grundsätzlich die Grunderwerbspflicht.

2. Intention des Planes

Das Bebauungsplangebiet wird durch die aus der ehemaligen AdW hervorgegangen Einrichtungen geprägt. Zielsetzung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist, im Bereich südöstlich der Rudower Chaussee einen hochwertigen Gewerbestandort zu entwickeln, der mit den Forschungseinrichtungen in enger Verflechtung stehen soll.

Die WISTA-MG entwickelt hier einen wissenschaftsbasierten Wirtschaftsstandort. Der Bebauungsplan ist Bestandteil dieses Konzeptes.

Danach sollen Gewerbegebiete ein wesentlicher Bestandteil des WISTA sein und aufgrund ihrer räumlichen Nähe zu den Sondergebieten - Forschung - und - Hochschule - im Entwicklungsbereich Synergieeffekte zwischen Wirtschaft und anwendungsorientierter Forschung bewirken. Für die Nutzung des insgesamt 76,6 ha großen, ehemaligen AdW-Geländes ist insgesamt ein Verteilungsschlüssel von mindestens 60% Flächenanteil für Wirtschaftsunternehmen und ca. 40% Flächenanteil für wissenschaftliche Einrichtungen festgelegt.

Dadurch bewirkt der Bebauungsplan, eine geordnete städtebauliche Entwicklung für die bestehenden und für die geplanten Nutzungen und dient gleichzeitig deren Rechtssicherheit.

3. Wesentlicher Planinhalt

a) Gewerbe und Erschließung

Auf Grundlage des Rahmenplanes und des städtebaulichen Gesamtkonzeptes, sowie der inzwischen erfolgten Veränderungen im Bestand, sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes technologie- und forschungsorientierte Gewerbegebiete entwickelt werden. Durch entsprechende Festsetzung von Gewerbegebieten wird diese Zielsetzung im Bebauungsplangebiet kleinräumlich umgesetzt. Um dem spezifischen Charakter der Gewerbegebiete entsprechen zu können, sollen durch textliche Festsetzungen nur bestimmte Nutzungen allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig sein oder ganz ausgeschlossen werden.

Die vorhandenen Privatstraßen sollen überplant und als öffentliche Straßenverkehrsflächen gewidmet werden. Sie sollen der inneren Erschließung des Bebauungsplangebietes dienen. Die in das Plangebiet hineinreichende Verlängerung der Walther-Nernst-Straße soll überbaut werden. Eine kleinere bewachsene Freifläche, die nordwestlich der bis zur Agastraße

verlängerten Richard-Willstätter-Straße im GE 5 liegt, soll über eine Pflanzbindung in ihrem Bestand gesichert werden.

b) Zulässige Nutzungen (TF 1)

Es sind als Gewerbebetriebe nur technologie- und forschungsorientierte Gewerbebetriebe und in Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden nur technologie- und forschungsorientierte Dienstleistungsunternehmen zulässig. Diese Festsetzung wurde aus dem Flächennutzungsplan (s. o.) entwickelt, der eine entsprechende Sonderbaufläche vorsieht. Die vorgenommene Differenzierung bzw. Gliederung ist zulässig gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO. Andere im Entwicklungsbereich gelegene Gewerbegebiete sollen ohne Nutzungseinschränkungen festgesetzt werden. Der Verordnungsgeber stellt zwar auf die „Gemeinde“ ab als den Raum, in dem mehrere Gewerbegebiete zueinander gegliedert werden können. Für Berlin wäre dies wegen der untypischen Größe als Gemeinde aber nicht praktikabel. Der Geltungsbereich der Entwicklungsmaßnahme ist demgegenüber mit dem Gebiet einer kleinen Gemeinde vergleichbar, außerdem wird hier die zügige und in einer Hand liegende Planung gewährleistet. Unter dem Begriff "technologieorientiert" sind die betriebswirtschaftlichen und technologischen Kenntnisse und Verfahren des technischen Entwicklungsbereiches, unter "forschungsorientiert" die wissenschaftlichen Kenntnisse und Verfahren des Forschungsbereiches gefasst. Damit erfolgt eine Beschränkung der in Gewerbegebieten sonst allgemein zulässigen baulichen Anlagen auf bestimmte Arten. 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.

Die Konkretisierung der Nutzungen ist 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.

Vertriebsbereiche sind nur in Verbindung mit den entwicklungs- und schulungsorientierten Betriebsbereichen allgemein genehmigungsfähig.

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.

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

c) Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (TF 2)

In den Gewerbegebieten sollen Gewerbebetriebe aller Art, die nicht unter die oben beschriebenen allgemein zulässigen Gewerbebetriebe fallen, und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nur ausnahmsweise zulässig sein.

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 der angrenzenden Nutzungen führen.

Die Entscheidung über die Gewährung einer Ausnahme liegt im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde. Ihr ist es im Einzelfall unter Berücksichtigung der Abwägung des Bebauungsplanes damit 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 beitragen. Gerade wenn dieser Zusammenhang der beantragten Nutzungen aufgezeigt wird, sollte die für das Planungsrecht zuständige Baugenehmigungsbehörde von ihrem Ermessen zugunsten des Antragstellers Gebrauch machen. Dabei wird aber die flächenmäßige Größe des Vorhabens von Bedeutung sein, das heißt je flächenintensiver die ausnahmsweise

zulässige Nutzung ist, desto stärker wird die Standorteigenschaft des speziellen Gewerbegebietes eingeschränkt.

Neben diesen Nutzungen, die als ausnahmsweise zulässig festgesetzt werden sollen, bleiben die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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 ihrem Verhältnis zu den allgemein zulässigen Nutzungen das oben Genannte.

d) Unzulässige Nutzungen (TF 3 u. 4)

Um einen hochwertigen Gewerbebestandort zu entwickeln, werden durch textliche Festsetzungen bestimmte Nutzungen ausgeschlossen, die wegen ihrer Großflächigkeit und der Beeinträchtigung des städtebaulichen Umfeldes dieser Zielsetzung widersprechen. Dies bezieht sich auf Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sowie auf Vergnügungsstätten, die an sich laut Baunutzungsverordnung in Gewerbegebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind. Zudem können diese Nutzungen zu hohen Immissionsbelastungen durch gebietsfremden Individualverkehr führen und damit den Charakter dieses Gebietes negativ prägen. Betriebseigene Anlagen dieser Art als Teil einer zulässigen Gewerbenutzung sind von dieser Regelung nicht berührt.

Tankstellen werden somit hier wie auch in den angrenzenden Bebauungsplänen vollständig ausgeschlossen. Diese Nutzungsform ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans unvereinbar mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die Versorgung mit Kraftstoff wird gewährleistet über die vorhandenen und weiterhin dort planungsrechtlich zulässigen Tankstellen am Adlergestell. In den weiter westlich gelegenen Gewerbegebieten innerhalb des Entwicklungsbereichs zwischen Eisenhutweg und zukünftiger Autobahn A 113 sollen ebenfalls zukünftig Tankstellen zulässig sein. Auch Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten werden in anderen Gebieten des Entwicklungsbereiches zulässig sein, ihr Ausschluss im Geltungsbereich erfolgt also gemäß der allgemeinen Zielsetzung einer städtebaulichen Zuordnung verträglicher Nutzungen im Entwicklungsbereich.

e) Maß der Nutzung

Das städtebauliche Konzept, das dem Entwurf des Bebauungsplanes XV-51 vor Aufteilung in mehrere Geltungsbereiche zugrunde lag, sah für das 2. Anpassungsgebiet 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. Die geplante Bauhöhe orientierte sich an der in Berlin üblichen vorstädtischen Bauhöhe von ca. 18,0 m über Gelände.

Dieses städtebauliche Konzept kann für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung des Bestandes, dessen Erhalt beabsichtigt bzw. gesichert ist, sowie der geplanten Neubauten, deren städtebauliche Konzeption konkretisiert ist, übernommen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung soll für die Gewerbegebiete differenziert bestimmt werden, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ausreichend zu steuern und um gleichzeitig für die noch anstehenden Grundstücksteilungen in diesen Gebieten eine größtmögliche Flexibilität zu gewähren. Eine Ausnahme dazu bildet das Gewerbegebiet GE 3, in dem der erste Bauabschnitt des UTZ errichtet wurde. Dieses Vorhaben wurde durch einen Realisierungswettbewerb so weit präzisiert, dass im GE 3 das Maß der Nutzung durch eine erweiterte Baukörperausweisung mit einer GFZ von 2,2 festgesetzt wird. Als Baukörperausweisung ist die gesamte Fläche innerhalb der Baugrenzen überbaubar und damit bereits zeichnerisch ausreichend bestimmt. Die GRZ ist im Bebauungsplan deshalb numerativ nicht angegeben, sie beträgt ca. 0,6.

In den anderen Gebieten wird das Maß der Nutzung durch sogenannte "Baufensterausweisung" (also im Rahmen von flächenmäßigen Ausweisungen der überbaubaren Grundstücksflächen) festgelegt. Städtebauliches Ziel ist es dabei, entlang der öffentlichen Straßen Raumkanten ("Blockrandbebauung") auszubilden. Diese Vorgabe wird im Bebauungsplan so umgesetzt, dass die Verteilung der Baumasse in einen straßenseitigen Bereich mit vergleichsweise hohem Nutzungsmaß und einen rückwärtigen Bereich mit deutlich niedrigerem Nutzungsmaß erfolgt. Hier sollen gering versiegelte Hofbereiche entstehen. Das konkrete Nutzungsmaß orientiert sich insgesamt an der baulichen Dichte, die das städtebauliche Konzept für dieses Gebiet vorsieht, das heißt, die im Bebauungsplan differenzieren Nutzungsmaße sind zu mitteln. Sie entsprechen einer durchschnittlichen GRZ zwischen 0,5 und 0,6 und einer GFZ zwischen 1,6 und 1,7.

Dabei sollen in den straßenseitigen Baugebieten GE 1 und GE 4 die maximal zulässigen Obergrenzen gemäß BauNVO mit einer GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,4 festgesetzt werden. Für die rückwärtigen Bereiche GE 2 und GE 5 soll nur noch eine Nutzungsdichte mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 1,0 für das Gewerbegebiet GE 2 bzw. von 0,7 für das Gewerbegebiet GE 5 gewährt werden.

Im Gewerbegebiet GE 6 soll das Maß der baulichen Nutzung von GRZ 0,5 und GFZ 1,6 ohne Differenzierung entsprechend der Intention des städtebaulichen Konzeptes festgesetzt werden. Da das bestehende Gebäude langfristig erhalten bleiben soll, dient diese Festsetzung auch der rechtlichen Sicherung des Bestandes.

Die zulässige Bauhöhe soll für alle Baugebiete durch die Festsetzung einer Oberkante mit 18,0 m über Gelände geregelt werden, um eine einheitliche Höhenbegrenzung im Bebauungsplangebiet zu erreichen. Als verbindliche Bezugsgröße für die Höhenentwicklung wird der eingemessene, endgültig hergestellte Gehweg der dem Baugrundstück dienenden Erschließungsstraße festgesetzt. Die Geländehöhe unterliegt nur sehr geringen Schwankungen und liegt bei annähernd 35 m über NHN.

f) Überschreiten der zulässigen Bauhöhe 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.6 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 Gehweg zulässig, wenn diese ausschließlich der Aufnahme notwendigerweise auf dem Dach unterzubringender 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 soll das Erscheinungsbild der Dachkanten nicht gestört werden und eine einheitlichere Anordnung der Dachaufbauten bewirkt werden.

g) Dachformen (TF 11)

Im Bebauungsplangebiet sind nur Dächer bis zu einem Neigungswinkel von 15° zulässig. Diese Festsetzung soll in allen Bebauungsplänen des Entwicklungsbereiches getroffen werden, um ein homogenes Erscheinungsbild zu erreichen und zu stärken.

Der Gebäudebestand in diesem Teil des Entwicklungsbereiches, 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 Bebauungsplanes dieser Gestaltungsgrundsatz teilträumlich umgesetzt werden.

h) Zulässige Grundfläche für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (TF 5)

Die Versiegelung der Grundstücksflächen in den Gewerbegebieten GE 3 und GE 6 soll durch textliche Festsetzung eingeschränkt werden. Generell ist gemäß BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen bis zu 50 % zulässig. Um die bauliche Versiegelung auf ein Maß zu beschränken, das eine Bebauung mit hohem Grün- und Freiflächenanteil und damit eine ausreichende Grundwasserneubildung, soll abweichend von der generellen Bestimmung die Überschreitung auf 20 % verringert werden.

Für die übrigen Baugebiete werden keine differenzierten Festsetzungen für Nebenanlagen etc. erfolgen, das heißt gemäß Baunutzungsverordnung darf die Grundfläche dieser Anlagen die festgesetzte GRZ bis zu 50 % überschreiten, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.

In den straßenseitigen Baugebieten ist aufgrund der GRZ von 0,8 damit eine weitere Überschreitung der GRZ nicht möglich. Zudem sind ausreichende Freiflächen für eine dezentrale Versickerung der Niederschlagswässer erforderlich. Um zusätzliche Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und bauliche Anlagen zu ermöglichen, soll deshalb in den hinterliegenden Baugebieten die vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit entsprechend der Baunutzungsverordnung nicht weiter eingeschränkt werden.

Bei einer GRZ von 0,3 bleiben noch ausreichende Freiflächen übrig, um eine dezentrale Regenversickerung zu ermöglichen.

i. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt.

Durch Zurücksetzung der Bebauung hinter die Straßenbegrenzungslinie sollen Vorgartenzonen entstehen, die in einem räumlichen Verhältnis zu den unterschiedlich dimensionierten Straßen stehen.

Die Baukörperfestsetzung für das UTZ beinhaltet auch spezielle Regelungen für Luftgeschosse und deren Überbaubarkeit sowie für Verbindungsgänge im Untergeschoss. Durch die Luftgeschosse soll eine Gliederung und Öffnung des sehr langen Baukörpers von 200,0 m bewirkt werden. Bei der Festsetzung von Verbindungsgängen wird auf die innere Gebäudeorganisation Rücksicht genommen. Diese werden durch Nebenzeichnung 4 bis 6 als überbaubare Flächen ausgewiesen.

Im nordöstlichen Teil des Blockes zwischen Agastraße, Justus-von-Liebig-Straße, Volmerstraße und Albert-Einstein-Straße ist langfristig ein möglicher zweiter Bauabschnitt des UTZ vorgesehen. Dafür kann die genaue Lage der untergeschossigen Verbindungsgänge noch nicht bestimmt werden, hier soll ein Baufenster für das Untergeschoss festgesetzt werden.

In den Gewerbegebieten sollen die ökologisch höherwertigen Grünflächen so weit wie möglich gesichert werden, indem die entsprechenden Bereiche als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt werden. Gleichzeitig kann damit der bauliche Eingriff in den Gewerbegebieten erheblich gemindert werden. Ansonsten sind bis auf die oben beschriebenen Vorgartenzonen und die Hofbereiche im Zusammenhang der erweiterten Baukörperausweisung im Gewerbegebiet GE 3 sämtliche Flächen überbaubar, um eine größtmögliche Baufreiheit für diese Gebiete zu gewähren.

j) Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen (TF 8)

Einfriedungen ab einer Höhe von 0,4 m, Stellplätze, Garagen, Tiefgaragenrampen und Müllabstellplätze sollen auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einem Abstand gemessen jeweils von der Straßenbegrenzungslinie von 6,0 m zur Volmerstraße und zur Agastraße, von 5,0 m zur Albert-Einstein-Straße bzw. von 4,0 m zur Justus-von-Liebig-Straße unzulässig sein. Gleiches gilt für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einem Abstand von 6,0 m zur Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten G und H sowie für die nicht überbaubare Grundstücksfläche A1A2A3A4A5A6A7A8A9A10A1.

Um in diesen Bereichen Vorgärten anlegen zu können, die den vorstädtischen Charakter des Gebietes aufgreifen, sollen die aufgeführten baulichen Anlagen wegen ihrer optischen Störungsintensität ausgeschlossen werden.

Durch die Höhenbegrenzung der Einfriedungen soll sichergestellt werden, dass die Gebäude zur Straße hin nicht abgeschirmt und die Vorgartenzonen in den räumlichen Kontext des Straßenraumes einbezogen werden, gleichzeitig aber eine eindeutig wahrnehmbare Trennung des öffentlichen vom privaten Raum entstehen kann.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen E1E2E3E4E5E6E7E8E1 in den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3, D1D2D3D4D1 im Gewerbegebiet GE 6, F1F2F3F4F5F6F7F8F9F10F11F12F1 im Gewerbegebiet GE 5 und G1G2G3G4G5G1 im Gewerbegebiet GE 2 sollen Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung unzulässig sein. Für diese höherwertigen Grünbereiche soll durch die Nichtüberbaubarkeit der Eingriff weiter minimiert werden und der Grünbestand umfassender gesichert werden. Die vorhandenen Nebenanlagen haben dabei Bestandsschutz.

Gehwege und Zufahrten sollen zudem ausnahmsweise zulässig sein, um ggf. eine sinnvolle innere Erschließung innerhalb der betreffenden Baugebiete zu ermöglichen.

k) Bauweise (TF 7)

Städtebauliches Ziel ist die Bildung von Raumkanten entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen in Form einer Blockrandstruktur. Um gleichzeitig den Gebäudebestand, der langfristig erhalten bleiben soll, städtebaulich integrieren zu können, sind differenzierte Festsetzungen zur Bauweise erforderlich. Außerdem sollen die Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbes zum Umwelttechnologiezentrum über eine konkretisierte Bauweise geregelt werden.

Die geschlossene Bauweise für die überbaubare Grundstücksfläche des Umwelttechnologiezentrums im Gewerbegebiet GE 3 soll entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen eine durchgehende Raumkante ermöglichen. Aufgrund der möglichen Gebäudelänge von über 200 m sollen zur Gliederung des Gebäudes und zur Durchwegung der Hofbereiche Luftgeschosse im Erdgeschoss festgesetzt werden.

Im Gewerbegebiet GE 1, GE 4 und GE 6 soll eine abweichende Bauweise festgesetzt werden, die analog der offenen Bauweise die Errichtung eines seitlichen Grenzabstandes erfordert, abweichend von dieser aber auch Gebäudelängen über 50,0 m zulässt.

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise dient zum einen der städtebaulichen Einbindung des erhaltenswerten Gebäudebestandes in die Neubebauung, wobei die Baukörper für sich stehen sollen. In Nachbarschaft zum Gebäudebestand kann durch das Nebeneinander größerer Baukörper der Eindruck von geschlossenen Raumkanten erzielt werden. Die zulässige

Gebäudelänge von über 50,0 m ist aus den erhaltenswerten Bestandsgebäuden abgeleitet und soll auch den angrenzenden Baufeldern planungsrechtlich ermöglicht werden. Die seitlichen Grenzabstände sind erforderlich, da ein direkter Anbau an die bestehenden Gebäude nicht realisierbar ist.

Zudem sollen sie zu einer Gliederung der Bebauung beitragen, indem geschlossene Blockrandstrukturen ausgeschlossen werden. Dadurch können städtebaulich offenere Strukturen entstehen, die auch Sichtbeziehungen zu den hinterliegenden Hofbereichen freigeben.

Für die übrigen Gewerbegebiete GE 2 und GE 5 soll die Bauweise nicht bestimmt werden, um für die hinterliegenden Baugebiete eine flexible Bebaubarkeit zu ermöglichen, die für mögliche Grundstückseinteilungen ausreichend Spielraum lässt.

l) Straßenverkehrsflächen, Gehrechte

Durch die Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird die Erschließung der Baugebiete gesichert und die Voraussetzung zur Abgrenzung bebaubarer Grundstücksflächen geschaffen.

Die ehemaligen Privatstraßen im Planungsgebiet konnten aufgrund ihrer geringen Straßenbreiten langfristig nicht die Erschließung des Gebietes sicher stellen. Daher wurde der Umbau bestimmter Privatstraßen notwendig, die der kleinräumigen Erschließung des Bebauungsplangebietes und anschließender Gebiete dienen. Die Straßenverkehrsflächen des Plangebietes haben entsprechend ihrer zukünftigen Funktion und Bedeutung Breiten von 22,0 m und 16,0 m. Der Umbau der Straßen erfolgte mit Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe "Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur" (GA).

Auf Grundlage eines Baumkonzeptes, das für den öffentlichen Straßenraum des Entwicklungsbereiches die Anpflanzung bestimmter Baumarten nach Quartiersbezug festlegt, ist in der Volmerstraße die Anpflanzung von Sandbirke und in der Justus-von-Liebig-Straße von Feldahorn und von Rotdorn durchgeführt worden.

Die Straßenverbreiterungen erfolgten zu Lasten der angrenzenden Grundstücke. Der Ausbau der Erschließungsstraßen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sowie der Agastraße und der Albert-Einstein-Straße ist abgeschlossen.

Die Erschließung der Gewerbegebiete GE 4, GE 5 und GE 6 erfolgt im Südosten über die von der Volmerstraße bis zur Agastraße verlängerte, inzwischen fertiggestellte Richard-Willstätter-

Straße, die im Geltungsbereich des räumlich angrenzenden Bebauungsplanes XV-51d liegt. Dieser Abschnitt ist eine Neuplanung, es wird keine bestehende Privatstraße erweitert.

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Durch textliche Festsetzung (TF 13) soll auf den Flächen B und C ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert werden, um eine Durchwegung im Bebauungsplangebiet zu ermöglichen, die an die Walther-Nernst-Straße (Bebauungsplanes XV - 72) anschließt und bis zur benachbarten öffentlichen Parkanlage (Bebauungsplan XV - 51 d) führt. Damit soll der öffentliche Charakter des WISTA-Gebietes weiter gestärkt werden.

m) Lärmschutz

Die an das Bebauungsplangebiet grenzende Agastraße wird nach ihrem Ausbau zu einer Lärmbelastung der umliegenden Gebiete führen. Wegen der zukünftigen Verkehrsbedeutung dieser Straße ist von einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 61-65 dB(A) auszugehen.

Aufgrund § 3 Abs. 3 und § 76 Abs. 10 der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 3. September 1997 (GVBl. S. 421, 512), zuletzt geändert durch Artikel XLV des Gesetzes vom 16. Juli 2001 (GVBl. S. 260), sind die technischen Regeln zum Schallschutz (DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise; Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren) als Technische Baubestimmungen eingeführt worden (siehe auch ABl. Nr. 49 vom 10. Oktober 2002, S. 3985 ff). Sie sind bei der Herstellung baulicher Anlagen zu berücksichtigen. Eine Festsetzung im Bebauungsplan erübrigt sich.

n) Grünfestsetzungen

Regenwasserversickerung

Gemäß dem Landschaftsprogramm ist für die Trinkwasserförderung Berlins die langfristige Sicherung der Grundwasserförderung von existentieller Bedeutung. Die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen sowie die Bereitstellung von Versickerungsflächen durch Festsetzung einer entsprechenden GRZ sowie die Reduzierung der Überschreitungsmöglichkeiten lässt einen hohen Anteil des Niederschlagswassers vor Ort versickern.

Durch die Bodenpassage des versickernden Niederschlagswassers finden günstige Reinigungsprozesse statt. Daher wurde die Begrünung der Versickerungsmulden festgesetzt. Durch die Versickerung der Niederschläge auf den Grundstücken können die Entsorgungskosten gesenkt werden, da dadurch das Kanalnetz entlastet und die Dimensionierung der notwendigen Regenwasserbehandlungsanlagen reduziert werden kann. In reinen Neubaugebieten werden keine Regenwasserkanäle gebaut, so dass eine dezentrale Regenwasserversickerung in den Baugebieten allein aus technischen Gründen notwendig wird. Da es sich um öffentliche Flächen handelt, trifft der Bebauungsplan für die Straßen keine Festsetzung. In der Regel ist eine dezentrale Regenwasserversickerung innerhalb des Straßenraumes vorgesehen. Damit wird kein Anschluss an vorhandene Regenwasserkanäle ermöglicht.

Der Bebauungsplan XV-51 c regelt mit den Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswässern und zur Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen einen einzelnen situationsbezogenen landschaftsplanerischen Tatbestand. Von weitergehenden, die Grundstückseigentümer belastenden Vorschriften (Einrichtung von Zisternen) wurde im Verlauf des Verfahrens wieder Abstand genommen.

Diese Festsetzung ist keine flächenhafte Nutzungsbestimmung im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB, sondern eine landschaftspflegerische Maßnahme, die gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 4 Satz 3 Naturschutzgesetz Berlin im Bebauungsplan festgesetzt wird. Sie ist eine eigenständige landschaftspflegerische Maßnahme, die nicht als Ausgleich in die Abwägung gemäß § 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB eingestellt ist. Grund dafür ist die rechtliche Überschneidung dieser "Maßnahme" mit der Materie der Wasserbewirtschaftung, so dass ein langfristig gesicherter Ausgleich auf diesem Wege nicht gewährleistet werden kann.

Die Versickerung von Regenwasser wird zwar in § 8 Abs. 3 NatSchGBln nicht explizit genannt, ihre Einstufung als entsprechende Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von

Natur und Landschaft ist aufgrund der oben genannten landschaftsplanerischen Belange zum Zwecke des Naturschutzes aber gerechtfertigt. Der Schutz und die Pflege von Bereichen aus Gründen der Wasserversorgung ist nach § 8 Abs. 1 NatSchGBln ein primärer Grund zur Aufstellung von Landschaftsplänen. Die getroffenen Festsetzungen dienen der Umsetzung dieser Zielsetzung. Da es sich dabei um eine innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mögliche Problembewältigung handelt, die so eindeutig ist, dass sich ein eigenständiges Planverfahren erübrigt, kann hier auf die Aufstellung eines eigenen Landschaftsplans verzichtet werden und eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 4 NatSchGBln im Bebauungsplan erfolgen.

Die teilweise Beschränkung der Versiegelung (TF 5), siehe oben h), trägt dazu bei, eine Bebauung mit hohem Grün- und Freiflächenanteil und damit eine ausreichende Grundwasserneubildung zuzulassen.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 18 soll die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen für die Befestigung von Wegen sichergestellt werden, so dass ein möglichst hoher Anteil des Niederschlags vor Ort versickern kann und damit dem Grundwasser zugeführt wird.

Dachbegrünung, Bepflanzungen

Dachflächen sind, soweit möglich, extensiv zu begrünen (TF 16). Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen. Aufgrund von Erfahrungswerten kann davon ausgegangen werden, dass ein durchschnittlicher Anteil von 30 % begrünter Dachfläche erreicht wird, da Flachdächer vorgeschrieben sind (TF 11).

Die Festsetzung zur Dachbegrünung erfolgt zur Minimierung der durch eine bauliche Verdichtung verursachten Eingriffe in vorhandene Vegetationsbestände und in das Rückhaltevermögen von Niederschlägen.

In den Gewerbegebieten ist pro 500 m² überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume einzurechnen (TF 19). Stellplatzanlagen sind zu begrünen. Je vier Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen (TF 15).

Bezogen auf die mittlere GRZ von 0,6 führt dies zu einer Pflanzpflicht von rechnerisch annähernd 1,2 Bäumen je 1000 m² Grundstücksfläche. Diese Baumpflanzungen lassen sich auch in den Bereichen mit der höchsten GRZ (0,8) noch realisieren (etwa 1 Baum auf 200m² unbebauter Grundstücksfläche). Wegen der städtebaulich gewollten höheren Dichte im Geltungsbereich dieses Plans ist der Umfang der Pflanzpflicht gegenüber dem ersten Entwurf und auch gegenüber angrenzenden anderen Bebauungsplänen reduziert.

Durch textliche Festsetzung (TF 17) wird außerdem bestimmt, dass die Erdschicht über den Tiefgaragen mindestens 0,8 m betragen muss und zu bepflanzen ist. Für Wege, Zufahrten, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO gilt diese Verpflichtung nicht.

Dadurch soll ein bestimmter Vegetationsanteil standortgerechter Pflanzen auch auf den unterbauten Grundstücksflächen rechtlich gesichert werden.

Diese Maßnahmen wirken kompensierend für die biotischen Komponenten des Naturhaushaltes. 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.

Im öffentlichen Raum werden Baumpflanzungen nicht im Bebauungsplan festgesetzt. Die gestalterischen und ökologischen Maßnahmen werden hier außerhalb des Bebauungsplanverfahrens gewährleistet, um die Gemeinde nicht selbst zu binden.

Flächen mit Bindung für Bepflanzungen

Die hochwertige Biotopfläche im Gewerbegebiet GE 5 soll rechtlich gesichert werden indem eine Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen festgesetzt wird (TF 14). Der Eingriff in die Naturhaushaltsfunktionen kann dadurch erheblich gemindert werden.

Der Erhalt der vorhandenen gestaltprägenden Vegetation stellt auch einen wichtigen Ansatz zur Entwicklung eines Landschaftsbildes dar, dass die markantesten und typischen Gehölzelemente integriert.

Ausschluss bestimmter Anlagen auf nicht überbaubarer Grundstücksfläche

Um den Eingriff in Natur und Landschaft teilräumlich weiter zu mindern, sollen neben den beiden oben beschriebenen hochwertigen Biotopflächen weitere Flächen mit prägenden Baumgruppen vor einer Überbauung einschließlich durch Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze und Garagen geschützt werden.

Die Fläche D1D2D3D4D1 im Gewerbegebiet GE 6 umfasst einen straßenseitigen Baumbestand, der als typisches Element der Grünplanung aus den 50er/60er Jahren bezeichnet werden kann. Da im Gewerbegebiet GE 6 der Gebäudebestand langfristig erhalten bleiben und rechtlich gesichert werden soll, kann der straßenseitige Baumbestand hier vor einer Überbauung geschützt werden und als landschaftstypisches Element erhalten bleiben.

In den Gewerbegebiet GE 2 und GE 3 befindet sich auf der Fläche E1E2E3E4E5E6E7E8E1 eine markante, das Landschaftsbild bestimmende Baumgruppe aus drei älteren Pappeln. Die Fläche wurde entsprechend der Baumkronentraufe bestimmt.

Die Fläche F1F2F3F4F5F6F7F8F9F10F11F12F1 im Gewerbegebiet GE 5 umfasst größere, zusammenhängende Baumgruppen, die aufgrund ihrer Größe das Landschaftsbild prägen.

Die Fläche G1G2G3G4G5G1 im Gewerbegebiet GE 2 umschließt einen mehrschichtigen Gehölzbestand aus überwiegend autochthonen Arten.

Pflanzliste

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

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Allgemeines

Die Flächen im Eigentum der WISTA-MG, die als öffentliche Straßenverkehrsfläche bzw. öffentliche Grünfläche vorgesehen sind, werden entsprechend des Einbringungsvertrages zwischen der WISTA-MG und dem Land Berlin an das Land Berlin übertragen.

Die Umsetzung der Planung im Gewerbegebiet GE 4 hat den Abriss der vorhandenen Wohngebäude entlang der Agastraße notwendig gemacht. Sie befanden sich im Eigentum der WISTA-MG. Die Umsetzung der Mieter und die Bereitstellung von Ersatzwohnraum wurde von der WISTA-MG durchgeführt.

2. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

Finanzielle Auswirkungen des Bebauungsplanes sind nicht zu erwarten. Die Erschließungsmaßnahmen sind realisiert.

Im Bereich des Anpassungsgebiets A2 hat die WISTA-MG ihre Maßnahmen aufgrund ihrer Verpflichtung aus dem Erschließungsvertrag selbst realisiert. In diese Erschließungsmaßnahmen ist auch die Erschließung der Baufelder einbezogen. Die

Investitionen sind abgeschlossen. Gemäß § 155 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wurden die Aufwendungen bei der Erhebung des Ausgleichsbetrages angerechnet. Über die Verrechnung von Ausgleichsbeträgen und erstattungsfähigen Aufwendungen wurde im Jahr 2001 ein öffentlich-rechtlicher Vertrag geschlossen.

3. Eingriffe in Natur und Landschaft

a) Allgemeines

Sind aufgrund der Aufstellung und Umsetzung von Bebauungsplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bebauungsplan gemäß § 1a Baugesetzbuch zu entscheiden.

Für Bebauungspläne, die vor dem 1. Januar 1998 förmlich eingeleitet wurden, kann gemäß § 243 Baugesetzbuch die Eingriffsregelung nach altem Recht weiter angewandt werden.

Für die Bebauungspläne des Entwicklungsbereiches Berlin-Johannisthal/Adlershof wird von dieser Möglichkeit kein Gebrauch gemacht. Deshalb erfolgte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XV-51c eine ökologische Eingriffs- und Ausgleichsbewertung nach § 1a Baugesetzbuch.

Danach bereitet der Bebauungsplan XV-51c eine städtebauliche Entwicklung vor, die mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden ist.

Unabhängig von den förmlichen Verfahren zu den einzelnen Bebauungsplänen wird für den gesamten Entwicklungsbereich eine Ausgleichskonzeption erarbeitet, die die insgesamt durch die Entwicklungsmaßnahme vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sowie den notwendigen Kompensationsbedarf im Zusammenhang betrachtet.

Entsprechend der Ausgleichskonzeption stellt der Landschaftspark auf dem ehemaligen Flugfeld (Bebauungsplan XV-68a) die zentrale Sammelausgleichsfläche für nicht ausgleichbare Eingriffe in den Baugebieten und damit auch für nicht ausgleichbare Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XV-51c dar.

Die Maßnahmen werden vom Entwicklungsträger nach einem festgelegten Zeit- und Finanzrahmen durchgeführt und aus dem Treuhandvermögen finanziert. Dazu werden die entsprechenden Mittel in der Kosten- und Finanzierungsübersicht und die jeweiligen jährlichen Wirtschaftspläne der Entwicklungsmaßnahme eingestellt und damit sichergestellt.

Eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 17 UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 05.09.2001 [BGBl. I S. 2350]) bestand nicht (vgl. § 25 Abs. 2 Nr. 1 UVPG). Darüber hinaus umfasst der B-Plan auch keine Vorhaben im Sinne der Anlage 1 zum UVPG.

b) Zulässige Nutzung und Bewertung nach § 34 BauGB

Maßgeblich für die Eingriffsbewertung nach § 1a Baugesetzbuch sind die Eingriffe, die erstmalig auf Grund des Bebauungsplanes ermöglicht werden. In der Eingriffsbewertung sind die nach bestehendem Baurecht möglichen Eingriffe berücksichtigt worden. Grundlage war die Einschätzung der planungsrechtlichen Gebietsqualität durch die zuständige Senatsverwaltung nach §§ 34 und 35 Baugesetzbuch vom 26. 8. 1996.

Die vorhandene Bebauung entfaltet über die ebenfalls anzutreffenden Freiflächen hinweg großräumig prägende Wirkung. Danach liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-51c im Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Als Orientierungswert für das zulässige Maß der Nutzung wird für 97% des Geltungsbereiches ein Bebauungs- und Versiegelungsgrad von 40% angegeben. In einem schmalen Randbereich am südlichen Rand des Geltungsbereiches beträgt der Orientierungswert 20%. Im Vergleich zum Bestand wäre eine bauliche Verdichtung des Gebietes und damit verbundene Eingriffe in Natur und Landschaft bereits nach bestehendem Baurecht zulässig.

Mit der Festsetzung einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bis 0,8 ermöglicht der Bebauungsplan eine bauliche Dichte, die insgesamt über das bestehende Baurecht hinausgeht. In den Baugebieten ist mit einer baulichen Nutzung, einschließlich einer 50%igen Überschreitung für Stellplatz- und Erschließungsflächen, von durchschnittlich 60 % der Grundstücksflächen zu rechnen. Im Vergleich zur zulässigen Nutzung nach § 34 BauGB entspricht dies einer zusätzlichen Versiegelung von 20%. Unter Einberechnung der Straßen ergibt sich für den gesamten Geltungsbereich ein Versiegelungsgrad von ca. 72 %.

Im Gewerbegebiet GE 3 sichert der Bebauungsplan die Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbs für das Umwelttechnologiezentrum in Form einer Baukörperausweisung. Ein Teil der geplanten Bebauung ist bereits fertiggestellt. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für diesen ersten Bauabschnitt wurden im Rahmen der Baugenehmigung geregelt.

c) Bewertung des Eingriffs in den Naturhaushalt

Mit der Festsetzung einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von teilweise bis zu 0,8 ermöglicht der Bebauungsplan eine bauliche Dichte und Versiegelung, die über das bestehende Baurecht hinausgeht. Weitere Versiegelungsmaßnahmen sind mit dem Ausbau der öffentlichen

Straßen verbunden. Damit sind erhebliche Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts verbunden.

Zur Minimierung und Kompensation des Eingriffs werden im Bebauungsplan folgende Maßnahmen festgesetzt:

- gesichert werden in den Baugebieten erhaltenswerte Baumbestände durch den Ausschluss aus der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. durch die Festsetzung von Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und den Erhalt von Bäumen,
- entsprechend den für das gesamte Entwicklungsgebiet festgesetzten ökologischen Standards werden Festsetzungen zur Begrünung der Dachflächen, zu Baumpflanzungen, zur wasser- und luftdurchlässigen Befestigung von Wegen sowie zur Begrenzung der Überschreitung der festgesetzten GRZ für Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO, sowie für Stellplätze, Garagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche auf 20 % getroffen.

Mit den genannten Maßnahmen können die Eingriffe auf den Baugrundstücken in den Naturhaushalt im Vergleich zur zulässigen Nutzung nach § 34 BauGB innerhalb der Baugebiete vollständig kompensiert werden und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts darüber hinaus verbessert werden.

Es verbleiben Eingriffe durch den Ausbau öffentlicher Verkehrsflächen, deren Einteilung im übrigen nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans ist. Auf einen Ausgleich dieser Eingriffe innerhalb des Bebauungsplanverfahrens wird verzichtet und ein Eingriff wird hingenommen, weil insoweit Ausgleichsmaßnahmen außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens geplant sind. Entsprechend den inzwischen realisierten Ausführungsplanungen zur Straßenplanung WISTA-Süd sind in der Volmerstraße und in der Justus-von-Liebig-Straße Baumpflanzungen und die Versickerung der anfallenden Niederschläge über Versickerungsmulden innerhalb des Straßenraums durchgeführt worden. Da diese Maßnahmen unabhängig vom Bebauungsplan erfolgten, fließen sie nicht in die Eingriffsbewertung des Bebauungsplans ein.

d) Eingriff in den Baumbestand

Mit über 300 Bäumen und weiteren mehrschichtigen Gehölzbeständen weist das Gebiet einen ausgeprägten Gehölzbestand auf. Dieser ist überwiegend nach der Baumschutzverordnung (auch nach der Neufassung vom 21. 8. 2002) geschützt. Die häufigsten Baumarten sind Ahorn,

Götterbaum und Hybrid-Pappeln. Auf einem Großteil der Flächen mit geschütztem Baumbestand ermöglicht der Bebauungsplan eine Überbauung durch Ausweisung von Baufeldern.

Aufgrund der Bauflächenausweisung können in erheblichem Umfang erhaltenswerte Bäume potenziell gefällt und überbaut werden.

Aus ökologischer, insbesondere aber stadtgestalterischer Sicht erhaltenswert und im Bebauungsplan durch Ausschluss von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätze- und Garagen sowie eingeschränkte Zulässigkeit von Gehwegen und Zufahrten gesichert sind:

- eine Pappelgruppe auf der Fläche E1E2E3E4E5E6E7E8E1 in den Gewerbegebieten GE 2 und GE3,
- eine Pappelreihe auf der Fläche D1D2D3D4D1 im Gewerbegebiet GE 6,
- eine Birkenreihe und eine Baumgruppe aus Pappeln, Birken, Robinien sowie drei Platanen auf der Fläche F1F2F3F4F5F6F7F8F9F10F11F12F1 im Gewerbegebiet GE 5
- die erhaltenswerten Baumbestände im mehrschichtigen Gehölzbestand auf der Fläche G1G2G3G4G5G1 im Gewerbegebiet GE 2

Im Bebauungsplan durch Bindungen zum Erhalt der Bepflanzungen gesichert sind:

- die mehrschichtigen Gehölzbestände im GE 5, deren besondere ökologische und gestalterische Bedeutung im Zusammenhang mit dem südlich des Geltungsbereiches angrenzenden Robinienwäldchen (geplante Parkanlage) liegt
- weitere nach der Baumschutzverordnung geschützte Bäume liegen auf den nicht überbaubaren Grundstücksfläche v.a. im geplanten Vorgartenbereich und sind danach auch nach Festsetzung des Bebauungsplanes durch die Baumschutzverordnung geschützt. Eine Fällung bedarf der Antragstellung und Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde. Unabhängig von der abschließenden Eingriffsbewältigung nach § 8a BNatSchG sind im Falle einer Fällgenehmigung Ersatzpflanzungen notwendig.

Insgesamt kann ein Großteil der besonders erhaltenswerten Bäume nicht verbindlich über den Bebauungsplan gesichert werden. Eine Sicherung aller erhaltenswerten Bäume durch Ausgrenzung aus den überbaubaren Grundstücksflächen oder durch Bindungen zum Erhalt der Bepflanzungen könnte die Nutzbarkeit der entsprechenden Grundstücke im Einzelfall unzumutbar einschränken und wird daher nicht für gerechtfertigt gehalten. Damit bleibt die Prüfung, inwieweit einzelne Bestände, die nicht über den Bebauungsplan gesichert werden, in

die zukünftige Bebauung und Straßenplanung integriert werden können, der Entwurfsplanung vorbehalten und wird nicht abschließend über die Inhalte des Bebauungsplanes geregelt. Da bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume die vorhandene Laubbäume eingerechnet werden, ist zumindest ein Anreiz gegeben, innerhalb von Bauvorhaben den Erhalt und die Integration dieser Bäume zu prüfen.

Ersatzpflanzungen für zu fällende Bäume werden im Bebauungsplan über Bindungen für Baumpflanzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und zur Begrünung von Stellplätzen gesichert. Bei den zu erwartenden Fällungen kann die Anzahl an notwendigen Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzverordnung auf den verbleibenden Freiflächen voraussichtlich jedoch nicht in vollem Umfang umgesetzt werden. Für einen angemessenen ökologischen und gestalterischen Ausgleich auch bei geringerer Anzahl von Ersatzpflanzungen wird die Verwendung von Arten der beiliegenden Pflanzenliste und die Verwendung höherer Gehölzsortierungen empfohlen.

In der Gesamtbetrachtung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes können die Eingriffe in den Baumbestand durch kompensatorische Maßnahmen ausgeglichen werden.

e) Bewertung des Eingriffes in Landschaftsbild und -struktur

Der Geltungsbereich wurde in der Vergangenheit überwiegend durch offene ein- bis dreigeschossige Gebäudezeilen mit gärtnerisch angelegten Rasenflächen, Ziergehölzbeeten, Baumreihen und -gruppen geprägt (Ensemble aus Bebauung und Parkflächen). Typische Gehölzelemente sind markante Einzelbäume und Baumgruppen sowie einzelne Baumreihen. Das städtebauliche Leitbild der aufgelockerten, durchgrünter Stadt der 50er/ 60er Jahre wurde relativ durchgängig verwirklicht und ist ansatzweise noch erkennbar.

Der parkartige, aufgelockerte Charakter wird mit der Umsetzung des Bebauungsplans aufgegeben. Eine bauliche Verdichtung durch zusätzliche Bauriegel und mehrgeschossige Blockrandbebauung in Ergänzung des Bestandes wird das Stadtbild grundlegend verändern. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen, die zur Minimierung des Eingriffes in vorhandene Landschaftsbildqualitäten beitragen und sich aus der freiraumkonzeptionellen Grundidee des städtebaulichen Vorentwurfs für das WISTA-Gebiet ableiten.

Eine wichtige Maßnahme nicht nur im Sinne des Biotop- und Artenschutzes, sondern auch aus Sicht des Landschaftsbildes ist die Sicherung von Einzelbäumen und mehrschichtigen Gehölzbeständen innerhalb der Baugebiete. Der Erhalt der vorhandenen gestaltprägenden

Vegetation stellt einen wichtigen Ansatz für die Fortführung der parkartigen Tradition und des grünbestimmten Charakters des Gebietes dar.

Durch die Ausgrenzung von Flächen aus der überbaubaren Grundstücksfläche werden Flächen zur Entwicklung kleiner Plätze und sogenannter „Pocketparks“ gesichert, die sich zum öffentlichen Straßenraum / Wegeverbindung orientieren. Damit kann trotz baulicher Verdichtung eine gewisse Aufgelockertheit der Bebauung und visuelle Offenheit des Gebietes gesichert werden.

Anstelle und in versetzter Fortführung der heutigen Walther-Nernststraße sichert der Bebauungsplan eine öffentliche Wegeverbindung. Dies ermöglicht die Entwicklung einer Fuß- und Radwegeverbindung von der Albert-Einstein-Straße bis zur geplanten Parkanlage südlich der Richard-Willstätter-Straße und verhindert die Unzugänglichkeit der tiefen Baublöcke.

In allen Baugebieten sichert der Bebauungsplan Vorgartenzonen, die innerhalb des Entwicklungsgebietes eines der wesentlichen verbindenden Feiraumelemente im öffentlichen Raum sind. Die Tiefe der Vorgartenzonen leitet sich entsprechend der städtebaulichen Rahmenplanung für das Entwicklungsgebiet aus dem Profil des öffentlichen Straßenraumes ab. Dies bedeutet 6,0 m in den übergeordneten Erschließungsstraßen und 4,0 m in den untergeordneten Erschließungsstraßen. Unter Berücksichtigung der erhaltenswerten Bestandsgebäude und bereits im Bau befindlicher Bauvorhaben wird in der Albert-Einstein-Straße und der Justus-von-Liebig-Straße von diesem Profil abgewichen.

Trotz der genannten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen stellt die geplante bauliche Verdichtung einen erheblichen Eingriff in vorhandene Landschaftsbildqualitäten dar. Für die Entwicklung einer qualitätvollen städtebaulichen und freiraumstrukturellen Neuordnung schafft der Bebauungsplan durch Sicherung der Freiflächen ein erhebliches Potenzial.

f) Zusammenfassende Bewertung

Der Bebauungsplan XV-51 c bereitet eine bauliche Verdichtung vor, mit der umfangreiche Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind.

Im Vergleich zur zulässigen Nutzung nach § 34 BauGB können die durch eine zusätzliche Bebauung und Versiegelung verursachte Eingriffe in den Naturhaushalt, die zu erwartenden Veränderungen des Landschaftsbildes und der -struktur über die im Bebauungsplan geregelten Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen durch ökologische Standards vollständig auf den Baugrundstücken selbst ausgeglichen werden.

Eine Ausnahme bilden die Eingriffe, die durch die Festsetzung der Verkehrsflächen verursacht werden. Ihr Eingriff wird hingenommen, weil die Ausgleichsmaßnahmen zwar nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, aber im Zuge des Straßenbaus ausgeglichen und finanziert werden.

Eingriffe in das Landschaftsbild, die nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV-51 c ausgleichbar sind, werden außerhalb des Bebauungsplangebiets im Rahmen der Errichtung des zentralen Landschaftsparks (Bebauungsplan XV-68a) ausgeglichen.

IV. Verfahren

1. Aufstellung

Am 2. November 1993 fasste das Bezirksamt Treptow von Berlin den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans XV-51 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 AGBauGB (ABl. Nr. 63 vom 30.12.1993, S. 3949).

Wegen der außergewöhnlichen stadtpolitischen und städtebaulichen Bedeutung der Entwicklungsmaßnahme ist die weitere Zuständigkeit für das Bebauungsplanverfahren gemäß § 4c AGBauGB a.F. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 AGBauGB n.F.) auf die damalige Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr übergegangen (Senatsbeschluss vom 20. Dezember 1994).

Sie hat am 11. Dezember 1995 beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-51 in die Bebauungspläne XV-51a bis XV-51l aufzuteilen (ABl. Nr. 66 vom 29.12.1995, S.5138).

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die öffentliche Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Erörterung mit den Bürgern nach § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuchs fand in der Zeit vom 08. bis 22. November 1993 statt. Während des Darlegungszeitraumes informierten sich insgesamt 48 Bürger über den Vorentwurf. Das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde am 26. Juli 1994 vom Bezirksamt Treptow beschlossen, die Anregungen sind in die weitere Planung eingeflossen..

Den Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrafen generelle Hinweise zur Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen und Bauhöhen, die einem geforderten hohen Maß an Flexibilität für die Wissenschafts- und Hochschulstandorte entgegen stünden. Außerdem wurde für den Bereich der Straßen eine Überbaubarkeit gefordert.

Dem wurde nicht gefolgt. Mit der Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen wird im Sinne der städtebaulichen Erforderlichkeit ein Mindestmaß an Festsetzungen sowie ein hohes Maß an Flexibilität gewährleistet. Entsprechend des städtebaulichen Zieles orientiert sich die Bauhöhe an der in Berlin üblichen vorstädtischen Viergeschossigkeit. Die Überbaubarkeit von betriebsinternen Straßen, die nicht öffentlich gewidmet werden sollen, ist gewährleistet.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch), wurde vom 30. Juni bis zum 12. August 1994 durchgeführt. Es gingen 33 Stellungnahmen beim Bezirksamt Treptow von Berlin eingegangen. Acht Träger öffentlicher Belange antworteten nicht.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes XV-51c erfolgten verschiedene Hinweise. Im folgenden sollen die wichtigsten Einwände und Vorschläge genannt werden:

Die damalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz und der Polizeipräsident in Berlin äußerten Bedenken gegenüber dem versetzten Verlauf der Justus-von-Liebig-Straße am Knoten zur Volmerstraße. Dem Hinweis wurde gefolgt, so dass die Justus-von-Liebig-Straße ohne Versatz geführt wird.

Die gleiche Senatsverwaltung verwies ferner darauf, dass in Anbetracht der relativ großen Baufeldtiefen zusätzliche öffentliche Durchwegungen für Fußgänger und Radfahrer unabhängig vom Straßennetz vorgesehen werden sollten. In Konkretisierung der weiteren Planung werden entsprechende Flächen, die mit Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind, festgesetzt, um dem öffentlichen Verkehrsbedürfnis auch insoweit Rechnung zu tragen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-51c sollen deshalb zwei Flächen mit einem Gehrecht belastet werden.

Es wurde außerdem angemerkt, ggf. auf das Standortprofil bezogene Nutzungsfestlegungen für Gewerbegebiete festzusetzen (z.B. forschungs- und entwicklungsbezogene gewerbliche Nutzungen). Dem Hinweis wurde damals noch nicht gefolgt, da die Nutzung der Gewerbegebiete nicht schon im Vorfeld zu sehr eingeschränkt werden sollte. In den weiteren Planungen zur Entwicklung des Standortprofils im WISTA-Gebiet stellte sich aber eine Einengung der zulässigen Nutzungen als städtebaulich vorteilhaft heraus. Es sollen deshalb eingeschränkte Gewerbegebiete für technologie- und forschungsorientierte Gewerbebetriebe und Dienstleistungsunternehmen festgesetzt werden.

Aufgrund der geäußerten städtebaulichen und rechtlichen Bedenken wurde die textliche Festsetzung, dass ausnahmsweise ein Zurücktreten von Gebäuden hinter der Baulinie zugelassen werden kann, gestrichen. In den weiteren Planungen stellte es sich heraus, dass Baulinien in Bezug auf die planerischen Absichten zu restriktiv sind. Im Bebauungsplan XV-51c sollen deshalb nur Baugrenzen festgesetzt werden, wobei dem städtebaulichen Konzept mit einer differenzierten Verteilung der Baumassen gefolgt wird.

Kritisch wurde außerdem die Einbuchtung der Baugrenzen an der über die Volmerstraße bis zur Agastraße verlängerten Richard-Willstätter-Straße angesehen, die aus städtebaulicher Sicht nicht nachvollziehbar gewesen sei. Ziel der Einbuchtung war der Erhalt des Baumbestandes. Um den Erhalt zu optimieren, wurde zusätzlich auf dieser Fläche eine Festsetzung mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen.

Die vorgeschlagene Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen entlang der Agastraße wurde zunächst übernommen (s. o. II. 3. m)). Ebenso wurde der Hinweis, dass eine weitestgehende Minimierung der Flächenversiegelung innerhalb der Wasserschutzzone III, die zum Zeitpunkt der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bestand, zu gewährleisten sei, in der weiteren Planung berücksichtigt.

Der Forderung der damaligen Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe, die textlichen Festsetzungen zur Anpflanzung oder zum Erhalt von Bäumen innerhalb der Straßenverkehrsfläche zu streichen, wurde aus städtebaulichen Gründen und aus Gründen des Ausgleichs nicht gefolgt. Im weiteren Verfahren wurde jedoch eine entsprechende Änderung im Bebauungsplan XV-51c vorgenommen, da die Einteilung der Straßenverkehrsflächen grundsätzlich nicht festgesetzt werden soll.

Die Senatsverwaltung für Wirtschaft und Technologie regte die Aufnahme der folgenden textlichen Festsetzung an: "Im Gewerbegebiet sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nach § 8 Abs. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig." Diese Festsetzung wurde sinngemäß in den Bebauungsplan aufgenommen.

Ferner wurde von dieser Senatsverwaltung angemerkt, dass die Richard-Willstätter-Straße oberhalb der Agastraße einer Erweiterung der Studiogebäude Richtung Köpenicker Straße entgegen stünde. Dem Hinweis wurde teilweise gefolgt, indem der obere Abschnitt der Richard-Willstätter-Straße um 10 m nach Osten verschoben wurde, um einen ausreichenden Abstand zu den bestehenden Studios zu gewährleisten. Um die Anbindung ohne Versatz zu gewährleisten, wurde die über die Volmerstraße bis zur Agastraße verlängerten Richard-Willstätter-Straße ab der Volmerstraße um 8,0 m auf den neuen Knoten an der Agastraße verschwenkt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-51c wurde entsprechend vergrößert.

Der Ausschuss für Bau- und Wohnungswesen des Abgeordnetenhauses hat in seiner 76. Sitzung am 21. Juni 1995 das Ergebnis der Trägerbeteiligung zur Kenntnis genommen.

4. Öffentliche Auslegung

Der nach der Trägerbeteiligung überarbeitete Bebauungsplan XV-51 c (Planzeichnung und textliche Festsetzungen) mit zugehöriger Begründung hat in der Zeit vom 26. Mai bis zum 26. Juni 1997 in den Räumen der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Behrenstraße 42 in Berlin-Mitte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Dies wurde fristgemäß im Amtsblatt von Berlin vom 16. Mai 1997 (ABl. Nr. 24, S. 1815) sowie in der örtlichen Presse mit Anzeige vom 20. Mai 1997 bekannt gemacht. Die gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben - SenBWV III H44 - vom 29. Mai 1996 benachrichtigt.

Während der Auslegungszeit und in den anschließenden Wochen ist eine schriftliche Stellungnahme mit Bedenken und Anregungen von Mietern eines an der Agastraße liegenden Einfamilienhauses bei der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr eingegangen.

Darin wurde angeregt, auf den Bau der Richard-Willstätter-Straße zu verzichten, um den Erhalt des Einfamilienhauses (Gebäude 5.4) zu ermöglichen. Die Wohnung sei erst im Oktober 1995 vermietet worden und die Mieter hätten Investitionen getätigt, die sie bei Kenntnis der Planungen vermieden hätten.

Die Prüfung dieser vorgebrachten Anregungen und Bedenken hat zu keiner Änderung des Bebauungsplanes geführt. Die Belange der ortsansässigen Mieter beziehungsweise Bewohner wurden in die Abwägung eingestellt, konnten aber hinsichtlich des Erhalts einiger Einfamilienhäuser an der Agastraße nicht in vollem Umfang berücksichtigt werden. Der Etablierung eines homogenen, frei von störungsempfindlicher Nachbarschaft entwicklungsfähigen Gewerbegebietes hat hier Vorrang vor dem Erhalt einzelner Wohnhäuser, die eher verstreut liegen und kein eigenständiges Siedlungsgebiet bilden. Dazu gehört ein leistungsfähiges Erschließungssystem, was die Verlängerung der Richard-Willstätter-Straße erforderlich macht. Sie liegt zwar nicht im Geltungsbereich, ist aber Teil des planerischen Gesamtkonzeptes welches auch dieser Plan verfolgt. Ins Gewicht fällt auch, dass die Eigentümerin der betroffenen Häuser maßgeblich an diesem Konzept mitwirkt und den Abriss der Häuser selbst betreibt. Die WISTA-MG hat auch die Versorgung der Mieter mit neuem Wohnraum übernommen.

Außerdem erfolgte eine Stellungnahme der Blockheizkraftwerks- Träger- und Betreiber-gesellschaft mbH Berlin (BTB). Sie informierte darin, dass die Modernisierung des Heizkraftwerkes und der Fernwärmetrassen bereits abgeschlossen sei und die Umstellung auf Heißwasserbetrieb Ende 1995 erfolgte. Zudem wurden technische Angaben zum Heizkraftwerk und den neu verlegten Fernwärmeleitungen aufgeführt.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend geändert, dass die Umstellung auf Heißwasserbetrieb nicht 1997, sondern bereits 1995 erfolgte.

Als Träger öffentlicher Belange brachte das Stadtplanungsamt der Abteilung Bau-, Wohnungswesen und Umwelt des Bezirksamtes Treptow mehrere Einwände vor.

Die textliche Festsetzung, dass je 200 m² nicht überbaubarer Fläche ein Baum zu pflanzen ist, sei nicht eindeutig. Die durch Baugrenzen bestimmte nicht überbaubare Fläche sei so gering, dass nur wenige Bäume angepflanzt werden müssten. Dagegen bezieht sich die

Eingriffsbewertung auf die reale nicht überbaubare Fläche, das heißt der Bewertung wird also die tatsächliche GRZ zu Grunde gelegt. Um etwaige Rechtsunsicherheiten von vornherein auszuschließen, müsse die Festsetzung deshalb eindeutiger formuliert werden.

Die textliche Festsetzung wurde geändert und bezieht sich jetzt auf die überbaubare Fläche. Nach wie vor wird auf die festgesetzte GRZ Bezug genommen und nicht auf die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO. Demnach ist die Festsetzung eindeutig und entspricht den Aussagen der Eingriffsbewertung. Im vertretbaren und praktisch realisierbaren Umfang werden Pflanzungen vorgenommen (s. o.).

Außerdem wurde angemerkt, dass die vorgesehenen Straßenbegrenzungslinien keinen Spielraum für variablen Umgang mit besonders erhaltenswerten Baumgruppen und Einzelbäumen zuließen und vermutlich der geschützte Baumbestand größtenteils nicht erhalten werden könne. Insbesondere die verlängerte Richard-Willstätter-Straße folge einem Raster, das zwar planungsgrafisch nachvollziehbar sei, jedoch auf den südlich angrenzenden ökologisch besonders sensiblen Bereich, der sich im Bebauungsplan XV-51c fortsetzt, überhaupt keine Rücksicht nähme.

Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen des Bebauungsplanes überplanen bestehende Straßen, die den verkehrlichen Anforderungen der Erschließung des Bebauungsplangebietes nicht genügen. Die Vorplanungen der Straßen berücksichtigen im Straßenprofil den vorhandenen Baumbestand so weit, wie es mit den verkehrlichen Anforderungen für den Ausbau der Straßen vereinbar ist. Die festgesetzten Verkehrsflächen basieren auf diesen Vorplanungen. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche selbst ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Die verlängerte Richard-Willstätter-Straße liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-51c. Dieser Teilabschnitt der Richard-Willstätter-Straße soll mit einem Grünbereich überplant werden. Die Straße ist eine Neuplanung, die der Erschließung dient und zur Ergänzung des Straßenrasters städtebaulich notwendig ist. Auch hier wird in den Vorplanungen der Straße versucht, auf den Baumbestand so weit wie möglich Rücksicht zu nehmen.

Zudem wurde zu Bedenken gegeben, dass bei den Festsetzungen zur Bepflanzung, der Zusatz der heimischen, mindestens jedoch der standortgerechten Artenwahl fehle. Der Hinweis auf die empfohlene Verwendung sei jedoch im Hinblick auf die spätere Durchsetzbarkeit bei der Ausführung sehr unkonkret.

Eine Festsetzung der Pflanzliste kann nur erfolgen, wenn entsprechende städtebauliche Gründe vorliegen. Es sind aber keine konkreten städtebauliche Gründe vorhanden, die im Interesse der Allgemeinheit eine so weitgehende Einschränkung erfordern. Als ausreichende Orientierung für

den Gebrauch von Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB soll deshalb eine Pflanzliste in den Anhang der Begründung aufgenommen werden. Die Pflanzliste ist, wie in der Begründung beschrieben, auf die örtlichen Standortbedingungen und Gestaltungsanforderungen des Entwicklungsbereiches abgestimmt. Maßgeblich für die Eignung ist die Angepasstheit bzw. die Fähigkeit zur Anpassung der Pflanzen an den Standort und seine spezifischen Bedingungen.

Es wurde ferner angeführt, dass für Feuerwehruzufahrten und Zufahrten bei weniger als 5 Stellplätzen ein wasser- und luftdurchlässiger Aufbau auch in der Wasserschutzzone III zulässig sei. Dementsprechend sollten diese aus der textlichen Festsetzung (TF 18) herausgenommen werden, in der festgesetzt wird, dass die Befestigung von Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen ist.

Da die Stellungnahme widersprüchlich ist, wird davon ausgegangen, dass nicht die Herausnahme aus der textlichen Festsetzung gemeint ist, sondern die Hereinnahme. Die textliche Festsetzung schreibt nur einen Mindeststandard verbindlich vor. Wenn Belange des Grundwasserschutzes nicht entgegenstehen, können gering befahrene Zufahrten wasserdurchlässig hergestellt werden, der Bebauungsplan macht hierzu keine Vorgaben. Dem Hinweis wird nicht gefolgt.

5. Anwendung neuen Rechts

Infolge der Neufassung des BauGB wird seit dem 1. 01. 1998 die Eingriffsregelung über § 1a BauGB geregelt. Für Bebauungspläne, die vor dem 1. 01. 1998 förmlich eingeleitet wurden, kann gemäß § 243 BauGB die Eingriffsregelung nach altem Recht weiter angewandt werden. Für die Bebauungspläne des Entwicklungsbereiches wird von dieser Möglichkeit kein Gebrauch gemacht, das heißt für den Bebauungsplan XV-51 c gilt die neue Eingriffsregelung.

Gemäß § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB können die gesetzlich vorgeschriebenen einzelnen Schritte des Bebauungsplanverfahrens, die noch nicht begonnen wurden, nach dem seit dem 1. 01. 1998 geltenden BauGB durchgeführt werden. Diese Überleitungsvorschrift wird im Bebauungsplanverfahren XV-51 c angewendet.

6. Deckblatt

Die Herausnahme der Schallschutzbestimmungen aufgrund veränderter Rechtslage (s. o. II. 3. m)), die Modifizierung der Pflanzpflicht in der TF 19, die Streichung eines entbehrlichen Satzes in der TF 3 (Bestimmung gilt ohnehin) und verschiedene redaktionelle Berichtigungen wurden

mit dem Deckblatt vom 17. Januar 2000 vorgenommen. Da der planerische Inhalt nicht verändert wurde waren Beteiligungsverfahren nicht erforderlich.

7. Beschluss des Abgeordnetenhauses

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat den Entwurf des Bebauungsplanes XV-51c am 16. November 2000 beschlossen.

Mit dem Beschluss wurde auch das Ergebnis der Interessenabwägung gebilligt.

Zwischenzeitlich wurde das Baugesetzbuch geändert. Nunmehr gilt das Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414). Nach den entsprechenden Übergangsvorschriften des § 233 Abs. 1 in Verbindung mit § 244 Abs. 1 Baugesetzbuch finden für das Bebauungsplanverfahren XV-51c die Vorschriften des Baugesetzbuchs in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung, da das Bebauungsplanverfahren bereits am 2. November 1993 eingeleitet wurde und vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen wird.

SenStadtUmw

Pflanzliste für den Bebauungsplan XV-51 c

1) Bäume, großkronig

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Nordische Eberesche
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme
Platanus x acerifolia	Ahornblättrige Platane

2) Bäume, kleinkronig

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Quercus fastigiata	Säuleneiche
Sorbus aucuparia	Nordische Eberesche

3) Großsträucher

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

4) **Normal-, Kleinsträucher und Bodendecker**

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

5) **Klettergehölze, Selbstklimmer**

Hedera helix	Gemeiner Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus	Wilder Wein
tricuspidata 'Veitchii'	Selbstklimmer

6) **Klettergehölze, Gerüst-Kletterpflanzen**

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

7) **Saatgut für extensive Dachbegrünung**

Blütenstauden:

Alyssum saxatile	Felsensteinkraut
Armeria elongata	Gemeine Grasnelke
Cerastium	Filziges Hornkraut
Dianthus carthus.	Karthäuser Nelke
Dianthus deltoides	Heide-Nelke
Echium vulgare	Natternkopf
Erodium cicutarium	Gemeiner Reiherschnabel
Erophila verna	Hungerblümchen
Pehorhagia prolifera	Nelkenköpchen
Potentilla in Sorten	Fingerkraut
Sedum in Sorten	Mauerpfeffer u.a.
Veronica prostata	Liegender Ehrenpreis

Kräuter:

Anthemis tinctoria

Färber-Hundskamille

Thymus pulegioides

Gemeiner Tymian

Gräser:

Festuca ovina

Schaf-Schwingel

Poa compressa

Platthalm-Rispengras

SenStadtUm

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049, 2076)

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

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 18. Dezember 2004 (GVBl. S. 524)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz – NatSchGBln) in der Fassung vom 28. Oktober 2003 (GVBl. S. 554), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. März 2005 (GVBl. S. 194)

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

Berlin, den 12. September 2005

Ingeborg J u n g e – R e y e r
Senatorin für Stadtentwicklung

V E R O R D N U N G

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

vom 12. September 2005

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824) in Verbindung mit § 9 Abs. 3 und § 8 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 18. Dezember 2004 (GVBl. S. 524), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan XV-51 c vom 18. April 1997, mit Deckblatt vom 17. Januar 2000 für eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Berlin-Johannisthal/ Adlershof“ südwestlich der Agastraße, nordwestlich der Richard-Willstätter-Straße, nordöstlich der Volmerstraße und südöstlich der Albert-Einstein-Straße sowie für die Volmerstraße zwischen Albert-Einstein-Straße und Richard-Willstätter-Straße im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Adlershof, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abteilung Geoinformation, Vermessung, Wertermittlung; beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können beim Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Abteilung Bauen und Stadtentwicklung, Amt für Stadtplanung und 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 von zwei Jahren, in den Fällen der Nummer 4 innerhalb eines Jahres 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.