

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum Bebauungsplan

XV-51e

für das Gelände südöstlich der Rudower Chaussee, südwestlich der Vollmerstraße, nordwestlich der Albert-Einstein-Straße und nordöstlich der Magnusstraße sowie für die Albert-Einstein-Straße zwischen Magnusstraße und Vollmerstraße im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Adlershof

Endfassung zur Festsetzung (*Rechtsverordnung*) **am 24. Januar 2006**

Anlage:

Rechtsverordnung veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin Nr. 6 vom 22.02.2006, S. 155

I. Planungsgegenstand

I. 1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Veranlassung

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

Auf der Grundlage der §§ 165 bis 171 des Baugesetzbuchs (BauGB) wird in dem Gebiet Berlin-Johannisthal/Adlershof im Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt. Das Gebiet soll entsprechend seiner besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung Berlins einer neuen Entwicklung zugeführt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes XV-51e soll die planungsrechtliche Grundlage für eine Arrondierung der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude sowie für die Errichtung eines Gewerbegebietes, eines Sondergebietes - Forschung -, von Kerngebieten, einer öffentlichen Parkanlage und die Erschließung dieser Flächen durch die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen gesichert werden.

Erforderlichkeit

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes XV-51e ist die Notwendigkeit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für diesen Teil des Wissenschafts- und Wirtschaftsstandortes Berlin-Adlershof.

Das ca. 4,4 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes XV- 51 e ist Teil des 2. Anpassungsgebietes (A 2) der 420 ha großen Entwicklungsmaßnahme. Gemäß § 166 BauGB müssen für einen städtebaulichen Entwicklungsbereich und seine Anpassungsgebiete ohne Verzug Bebauungspläne aufgestellt werden.

Der Senat von Berlin hat am 1. Juli 2003 den Bericht zum Stand der Umsteuerung der städtebaulichen Entwicklungsbereiche zustimmend zu Kenntnis genommen. Die Umsteuerung konzentriert sich u.a. auf die Themen: vorfristige Reduzierung der Entwicklungsbereiche bzw. der Anpassungsgebiete, Überprüfung der Entwicklungsziele und Überarbeitung der Rahmenplanungen sowie Änderung der stadtplanerischen Vorgaben (Kosten- und Bedarfsrichtwerte). Vor diesem Hintergrund sind auch die Entwicklungs- und Nutzungsziele der Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof überprüft und fortgeschrieben worden. An der Weiterentwicklung des Wissenschaftsstandortes in seinem Kernbereich soll festgehalten werden, der Entwicklungsbereich soll jedoch unter Berücksichtigung der Marktentwicklung verkleinert werden. Die Entwicklungsmaßnahme soll beschleunigt durchgeführt, d.h. bis Ende 2006 mit einer Aufhebungsverordnung zu einem vorzeitigen Abschluss gebracht werden. Das Plangebiet ist von der Umsteuerung der Durchführung der Entwicklungsbereiche nicht betroffen, gegebenenfalls sollen jedoch größere zusammenhängende Teilbereiche, zu denen auch das Plangebiet gehört, bereits vor 2006 nach Durchführung der Entwicklung gemäß § 162 BauGB durch Aufhebungsverordnung entlassen werden.

I.2 Plangebiet

Das Plangebiet umfasst das Gelände südöstlich der Rudower Chaussee, südwestlich der Volmerstraße, nordwestlich der Albert-Einstein-Straße und nordöstlich der Magnusstraße sowie die Albert-Einstein-Straße zwischen Magnusstraße und Volmerstraße im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Adlershof.

Das Plangebiet liegt im südlichen Teil des Entwicklungsbereichs, südöstlich der Rudower Chaussee und nördlich des Teltowkanals und gehört zum Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort Adlershof.

Das Bebauungsplangebiet wird von folgenden Bebauungsplänen und Bebauungsplanentwürfen begrenzt: Im Nordosten vom Bebauungsplanentwurf XV-72, im Osten vom festgesetzten Bebauungsplan XV-51c, im Südosten vom festgesetzten Bebauungsplan XV-51f, Im Süden vom festgesetzten Bebauungsplan XV-51j, im Südwesten vom Bebauungsplanentwurf XV-51h und im Nordwesten von den festgesetzten Bebauungsplänen XV-67b und XV-67c.

I.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes XV- 51e stehen im Eigentum der WISTA-Management GmbH (WISTA-MG).

I.4 Nutzung

Das Bebauungsplangebiet ist stadträumlich und nutzungsstrukturell vor allem durch die ehemalige Akademie der Wissenschaften (AdW) geprägt, aus der der Wirtschafts- und Wissenschaftspark Adlershof entwickelt wurde. In dessen Gebäuden befinden sich überwiegend Forschungs- und Entwicklungsinstitute und -betriebe. Die WISTA-MG ist für Akquisition, Vermietung, Kostenmanagement, Verpachtung und Verkauf auf dem ehemaligen Akademiegelände zuständig.

Im Kerngebiet MK 4 östlich der Gottfried-Leibniz-Straße befinden sich die Zentrale der WISTA-MG mit ihrer Verwaltung und Büroräumen sowie neben der Initiativgemeinschaft Außer-universitärer Forschungseinrichtungen in Adlershof e.V. (IGAFA) und dem treuhänderischen Entwicklungsträger Adlershof Projekt GmbH verschiedene andere Betriebe und Agenturen.

Im denkmalgeschützten Gebäude nordwestlich der Kekuléstraße (MK 2) sind weitere Einrichtungen der WISTA-MG sowie Dienstleistungsbetriebe untergebracht. Südlich der Kekuléstraße an der Magnusstraße befindet sich das Hahn-Meitner-Institut Berlin GmbH, Abteilung Photovoltaik. An der Gottfried-Leibniz-Straße ist ein eingeschossiger Informationspavillon errichtet worden.

Nordwestlich der Albert-Einstein-Straße wird ein Gebäude durch einen Betrieb der Telekommunikation genutzt.

Ein großer Teil des Plangebietes ist unbebaut und begrünt. Die sich gegenüberliegenden Grünflächen westlich und östlich der Gottfried-Leibniz-Straße sind von der WISTA-MG bereits als private Parkanlagen angelegt und werden als solche gepflegt. An der Albert-Einstein-Straße wird eine Freifläche als Parkplatz genutzt. Die ehemalige Parkplatzfläche vor dem Gebäude Kekuléstraße 2 (MK 2) wird derzeit als öffentliche Parkanlage (Akademieplatz) angelegt.

I.5 Erschließung

I.5.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird derzeit von der Rudower Chaussee, der Kekuléstraße, der Gottfried-Leibniz-Straße und der Albert-Einstein-Straße erschlossen. Die Bunsenstraße gehört zu den Privatstraßen auf dem ehemaligen Gelände der Akademie der Wissenschaften.

Das Bebauungsplangebiet liegt in fußläufiger Entfernung zum S-Bahnhof Adlershof und zu den Haltestellen von zwei Buslinien, die den S-Bahnhof Adlershof und den U-Bahnhof Rudow sowie die S-Bahnhöfe Schöneweide und Schönefeld miteinander verbinden. Die Haltepunkte der beiden Buslinien befinden sich an der Rudower Chaussee in Höhe der Wegedornstraße bzw. der Magnusstraße und Walther-Nernst-Straße.

Eine Straßenbahnlinie soll über die Rudower Chaussee und den Groß-Berliner Damm zum S-Bahnhof Schöneweide führen. Für einen ersten Bauabschnitt vom S-Bahnhof Adlershof bis zur Wissenschaftsstadt ist das Planfeststellungsverfahren mit Beschluss vom 19.09.2002 abgeschlossen worden. Ein Baubeginn ist bisher nicht vorgesehen, gegebenenfalls kann der Bau gemeinsam mit dem zweiten Bauabschnitt bis Sterndamm durchgeführt werden. Die Straßenbahnhaltestelle wird dann fußläufig zu erreichen sein. Die an das Bebauungsplangebiet angrenzenden festgesetzten Bebauungspläne für die inzwischen abgeschlossene Verbreiterung der Rudower Chaussee (XV-67b und XV-67c) halten in Straßenmitte eine entsprechende Fläche vor.

I.5.2 Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist abschnittsweise erneuert worden. Die Ver- und Entsorgungsnetze bieten weitere Kapazitätsreserven.

Trinkwasser

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

Schmutzwasser

Die Entwässerung im Plangebiet erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser fließt über Schmutzwasserkanäle in der Rudower Chaussee zum Standort des ehemaligen Klärwerk Adlershof an der Wegedornstraße. Das Schmutzwasser wird seit Dezember 1995 von dort vollständig zur Großkläranlage Waßmannsdorf gepumpt.

Das Grundprinzip des Trennsystems wird beibehalten, wobei die vorhandenen Schmutzwasserleitungen durch neue Leitungen ersetzt worden sind. Die Freispiegelleitungen in der Magnusstraße, der Kekuléstraße, der Gottfried-Leibniz-Straße und der Volmerstraße werden über die Albert-Einstein-Straße in den Hauptvorfluter im Ernst-Ruska-Ufer und der Wegedornstraße zum Abwasserpumpwerk Adlershof westlich der Wegedornstraße entwässert.

Regenwasser

Bisher wurde das Niederschlagswasser über den Haubenkanal in der Rudower Chaussee bzw. direkt in den Teltowkanal eingeleitet. Künftig soll das anfallende Regenwasser sowohl auf den privaten Flächen als auch in den öffentlichen Straßen vor Ort versickert werden. Lediglich aus dem Bestand anfallende Wässer (denkmalgeschützte Gebäude in den Kerngebieten MK 2 und MK 4) sollen künftig vor Einleitung in den Vorfluter Teltowkanal in einer zurzeit in Bau

befindlichen Regenwasser-Reinigungsanlage behandelt werden. Die Retentionsbodenfilteranlage westlich der Wegedornstraße befindet sich derzeit im Bau.

Fernwärme

Das Bebauungsplangebiet wird durch das Heizwerk der Blockheizkraftwerksträger- und Betreibergesellschaft mbH Berlin (BTB) an der Wegedornstraße mit Fernwärme versorgt. Die Verteilung erfolgt durch unterirdisch verlegte Heißwasserleitungen mit Hausanschluss-Stationen. Das Heizwerk wurde zwischen 1992 und 1995 modernisiert.

Elektrizität

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

Gas

Für das Plangebiet existieren keine Erdgasnetze mehr. Eine Reglerstation wurde abgerissen und die Verteilernetze rückgebaut.

I.6 Planerische Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Vor Festlegung als förmliche städtebauliche Entwicklungsmaßnahme konnten Vorhaben ausschließlich nach § 34 BauGB, also als Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, beurteilt werden. Danach wäre eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Baumassenzahl (BMZ) von 6,0 zulässig gewesen. 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

Im Flächennutzungsplan Berlin vom 1. Juli 1994 (Abl. S. 1972) in der Fassung der Neubeckanntmachung vom 08. Januar 2004 (Abl. S. 95), zuletzt geändert am 14. April 2005 (Abl. S. 1595), liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf einer Fläche, die als gemischte Baufläche (M2) dargestellt wird.

Kerngebiete können im Regelfall ohne Größenbegrenzung aus einer gemischten Baufläche (M2) entwickelt werden, sofern wie hier großflächige Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden, so dass die Festsetzung von Kerngebieten nicht im Widerspruch zu den Zielen der Flächennutzungsplanung steht.

Gewerbegebiete und Grünflächen sind im Regelfall bei einer Fläche unter 3 ha und bei örtlicher Bedeutung aus gemischten Bauflächen (M2) entwickelbar. Das Gewerbegebiet und die öffentliche Parkanlage haben eine Fläche von unter 3 ha. In Anbetracht der Flächengröße haben die beiden Flächen nur örtliche Bedeutung.

Sonstige Sondergebiete sind in eingeschränktem Umfang und bei örtlicher Bedeutung nur im Einzelfall aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Diese Voraussetzungen erfüllt das festgesetzte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Forschung“.

Außerdem grenzen das Gewerbegebiet und das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Forschung“ unmittelbar an die im Flächennutzungsplan dargestellte Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter und der Zweckbestimmung „Forschung und Medien“. Wegen der nicht parzellenscharfen Abgrenzung in Flächennutzungsplan kann die angrenzende Darstellung im Wege der untergeordneten Grenzkorrektur auch für das festgesetzte Gewerbegebiet und das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Forschung“ gelten.

Der Bebauungsplanentwurf ist somit insgesamt aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

SenStadtUm

Landschaftsprogramm

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

Der Bebauungsplan nimmt die Darstellungen des Landschaftsprogramms auf, indem den Entwicklungszielen für Naturhaushalt/Umweltschutz durch die Festsetzung kompensatorischer Maßnahmen für die geplante Verdichtung gefolgt wird.

Das typische Landschaftsbild des Plangebietes soll erhalten und entwickelt werden. Die genannten Entwicklungsziele und Maßnahmen des Landschaftsprogramms finden dementsprechend Beachtung. Den Zielen und Maßnahmen der Erholung und Freiraumnutzung wird durch die Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage sowie von privaten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen gefolgt. Dadurch werden die im Plangebiet bereits vorhandenen, als Parkanlagen angelegten privaten Grünflächen erhalten. Eine Belastung des privaten Eigentums mit Benutzungsrechten für die Allgemeinheit ist aus landschaftsplanerischen Gründen nicht erforderlich.

Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren und Einzelhandel

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

Der in der Senatssitzung vom 22. März 2005 beschlossene Stadtentwicklungsplan Zentren, Teil 2 – Standorte für Einzelhandel und Freizeit - (StEP Zentren 2) enthält für den Entwicklungsbereich Johannisthal/Adlershof eine Aussage. Hierin wird die Rudower Chaussee zusammen mit der Dörpfeldstraße als Entwicklungsschwerpunkt für ein Ortsteilzentrum genannt. Für diesen Bereich sieht der StEP Zentren 2 Handlungsbedarf für die Verbesserung der Angebotsstruktur - insbesondere am S-Bahnhof Adlershof - und für die Verbesserung der städtebaulichen Gestaltung des Zentrenbereichs vor. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes XV-51e entsprechen damit den Entwicklungszielen des StEP Zentren 2.

I.7 Baudenkmale

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XV-51e befinden sich eingetragene Baudenkmale, die auch im Bebauungsplan als solche gekennzeichnet sind. Bei den Denkmälern handelt es sich um die ehemaligen Verwaltungs- und Institutsgebäude der Deutschen Versuchsanstalt für Luftfahrt aus den 1930er Jahren, die in einem funktionalen Zusammenhang mit den denkmalgeschützten Bauten des ehemaligen Flugplatzes Johannisthal nördlich der Rudower Chaussee stehen. Sie besitzen geschichtliche und wissenschaftliche sowie stadtbildprägende Bedeutung.

Im Plangebiet befinden sich folgende eingetragene Baudenkmale der ehemaligen Deutschen Versuchsanstalt für Luftfahrttechnik:

- Hauptgebäude an der Rudower Chaussee und Volmerstraße
- Ehemaliges Institut für Luftbildwesen und Navigation, u.a. westlich der Gottfried-Leibniz-Straße an der Rudower Chaussee
- Institut für Elektrophysik (östlich der Magnusstraße)

Diese Bauten aus den 30er Jahren geben dem neu entstehenden Stadtteil seine historische Dimension und Identität. Sie prägen im Dialog mit möglichen Ergänzungsbauten den Standort heutiger Wissenschaftseinrichtungen.

I.8 Altlasten

Orientierende Altlastenuntersuchungen haben Folgendes ergeben:

Das Gelände der heutigen WISTA-MG und damit das gesamte Bebauungsplangebiet wurde aufgrund der Vornutzung und der Ergebnisse der historischen Recherchen insgesamt als Altlastenverdachtsfläche (Alt.-Nr. 7545) bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung registriert.

Im Bereich des Parkplatzes im geplanten Gewerbegebiet wurde eine flächenhafte richtwertüberschreitende Quecksilberkontamination des Aufschüttungshorizontes ermittelt, zusätzlich sind hier punktuelle Kontaminationen durch Arsen und Blei zu verzeichnen. Die Altlastenbeseitigung wurde 2003/2004 in Vorbereitung der Anlage der öffentlichen Parkanlage vorgenommen.

Eine flächenhafte richtwertüberschreitende Verunreinigung durch polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) befindet sich im 1. Bodenmeter im Gewerbegebiet südlich der Kekuléstraße sowie im Vorgartenbereich nördlich der Kekuléstraße (Kerngebiet MK 2 und MK 3).

Stark erhöhte Schwermetallgehalte des ersten Bodenmeters wurden im Sondergebiet

- Forschung - lateral und vertikal eingegrenzt. Neben diesen flächenhaften Kontaminationen existieren weiterhin punktuelle Verunreinigungen durch die Parameter Quecksilber, Blei, Arsen und PAK. Sämtliche Kontaminationen beschränken sich auf die durchschnittlich 1 m, max. 2 m mächtige Aufschüttung und reichen nicht bis in die grundwassergesättigte Zone hinein.

Bodenluft und Grundwasser zeigen insgesamt keine Auffälligkeiten.

Bei den geplanten Nutzungen des Bebauungsplans XV-51e handelt es sich entsprechend der Anlage 2 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) nicht um sensible Nutzungen, auch wenn im Sondergebiet SO ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Mitarbeiter und Gäste soweit es sich um einen

vorübergehenden Wohnaufenthalt zur Durchführung bestimmter Aufgaben und Tätigkeiten handelt (Dienstwohnungen) zulässig sind. Speziell für die belasteten Flächen des Sondergebiet

- Forschung – besteht die Möglichkeit, für entsprechende Wohnungen die Altlastensituation im Wege der Ausnahmegenehmigung zu berücksichtigen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8). Auch

im Gewerbegebiet und in den betroffenen Kerngebieten MK 2 und MK 3 sind nur Wohnungen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 und § 7 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässig.

Die im Bebauungsplan XV-51e getroffenen Festsetzungen sind grundsätzlich mit den vorgefundenen Altlasten vereinbar.

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

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

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

I.9 Wasserschutzzone

Zum Zeitpunkt der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens lag das Planungsgebiet innerhalb der Wasserschutzzone III. Diese wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-51e mit der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wasserwerke Johannisthal und Altglienicke (GVBl. Nr. 39 vom 21. September 1999 (S. 522 ff.) aufgehoben.

II. Planinhalt

II.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Am 15. September 1992 hat der Senat von Berlin beschlossen, dass der Standort der ehemaligen Akademie der Wissenschaften (AdW) zu einem wissenschaftsorientierten Wirtschaftsstandort zu entwickeln ist. Für die Nutzung des ehemaligen AdW-Geländes wurde in diesem Beschluss ein Verteilungsschlüssel von mindestens 60 % Flächenanteil für Wirtschaftsunternehmen und 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 der aus den ehemaligen AdW-Instituten gegründeten Forschungsgesellschaften und Beschäftigungs- und Qualifizierungsgesellschaften weiter Vorrang vor anderen Nutzungen.

II.2 Intention des Planes

Die Planaufstellung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung entsprechend den Zielen für den Entwicklungsbereich ermöglichen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Neuordnung des Gebietes schaffen.

Städtebauliches Ziel für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-51e ist die Umsetzung der Entwicklungsmaßnahme gemäß Senatsbeschluss vom 25. Oktober 1994 für die Neuordnung des Gebietes als Teil des zukünftigen Wissenschafts- und Wirtschaftsstandortes Berlin-Adlershof. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes XV-51e soll die planungsrechtliche Grundlage für vier Kerngebiete, ein Gewerbegebiet, ein Sondergebiet - Forschung -, eine öffentliche Parkanlage sowie die Erschließung dieser Flächen durch die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen gesichert werden.

II.3 Wesentlicher Planinhalt

Auf Grundlage des städtebaulichen Gesamtkonzeptes der Büros ProStadt und Urban Plan vom Oktober 1993 ist auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-51e ein Bebauungs- bzw. Nutzungskonzept erarbeitet worden. Dessen Leitlinien sind:

- Entlang der Rudower Chaussee und der Volmerstraße sollen Kerngebiete entwickelt werden, da sich hier Verwaltungs- und Büroeinrichtungen, u.a. die Verwaltung der WISTA-MG befinden. Darüber hinaus soll das Kerngebiet der Versorgung der Bewohner, Studierenden und im Gebiet Beschäftigten dienen und dazu beitragen, dass ein lebendiger und abwechslungsreicher Mittel- und Treffpunkt entlang der als Boulevard geprägten Rudower Chaussee entsteht.
- Ein Teilbereich des Plangebietes zwischen der Kekuléstraße und der Albert-Einstein- Straße soll langfristig als Sonderbaufläche - Forschung - gesichert werden. Dies entspricht der derzeitigen Nutzung.
- Die Festsetzung eines Gewerbegebietes zwischen der Gottfried-Leibniz-Straße, der Albert-Einstein-Straße und der Kekuléstraße soll zur Verwirklichung des Senatsbeschlusses vom 15. September 1992, der für die das ehemalige AdW-Gelände einen Verteilungsschlüssel von 60 % für die Wirtschaftsunternehmen zu 40 % für wissenschaftliche Einrichtungen festlegt, beitragen.
- Es sollen öffentliche Grün- und Freiflächen geschaffen und gesichert werden.
- Denkmalgeschützte Gebäude sollen in die zukünftige Nutzung einbezogen werden.

II.3.1 Kerngebiete

Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung von Kerngebieten an der Rudower Chaussee und an der Volmerstraße entspricht der vorhandenen Nutzung, die langfristig gesichert werden soll. Diese Nutzung besteht vornehmlich aus Büro- und Verwaltungsgebäuden (siehe auch unter Punkt I.4 Nutzung). Darüber hinaus soll die Festsetzung von Kerngebieten entlang der Rudower Chaussee in diesem Bebauungsplan analog zu den angrenzenden Bebauungsplänen die angestrebte Funktion dieser Erschließungsachse als Boulevard mit hoher Aufenthaltsqualität unterstützen.

Die Festsetzung von Kerngebieten entlang der Rudower Chaussee ist Bestandteil des städtebaulichen Gesamtkonzeptes des Entwicklungsbereichs und soll die angestrebte Ansiedlung und Durchmischung von städtischen Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie die angestrebte Funktion der Begegnung und Kommunikation sichern.

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

Die Rudower Chaussee übernimmt mit ihrem unmittelbaren Anschluss an den städtisch geprägten Ortsteil Adlershof und den S-Bahnhof Adlershof die zentrale Geschäfts-, Versorgungs- sowie Erschließungsfunktion des Gebietes. Die Rudower Chaussee soll darüber hinaus künftig die zentrale ÖPNV-Trasse des Entwicklungsbereiches darstellen. Eine Straßenbahnlinie soll aus Köpenick kommend vom S-Bahnhof Adlershof im Entwicklungsbereich über die Rudower Chaussee (Bebauungsplan XV-67a und XV-67b) zum Universitätsgelände (Max-Born-Straße - Bebauungsplan XV-52 - und Wilhelm-Hoff-Straße - Bebauungsplan XV-55a) und weiter über den künftig verlängerten Groß-Berliner-Damm (Bebauungspläne XV-55a und XV-68a), den Groß-Berliner Damm (XV-54ab) und den Sterndamm zum S- und Regionalbahnhof Schöneweide geführt werden. Dort soll sie mit dem vorhandenen Netz verbunden werden. Das Planfeststellungsverfahren bis zur Planstraße Nord 28 ist weitgehend durchgeführt.

Des Weiteren ist eine langfristige Option zur Verlängerung der Straßenbahnstrecke von der Rudower Chaussee über die Wedegornstraße und Schönefelder Chaussee in der Straßenbahnkonzeption des Landes Berlin enthalten. In der Rudower Chaussee ist die Straßenbahntrasse mit eigenem Gleiskörper in Mittellage vorgesehen.

Maß der baulichen Nutzung

In dem Kerngebiet MK 1 soll eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0 und eine maximale Oberkante von 18,0 m über Gehweg in dem Kerngebiet MK 3 von 1,8 und eine maximale Oberkante mit 10 m über Gehweg, im MK 4 eine GFZ von 0,7 sowie eine maximale Oberkante mit 12 m über Gelände festgesetzt werden. Da es sich im MK 1, MK 3 und MK 4 um erweiterte Baukörperfestsetzungen handelt, ist die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) nicht notwendig. Bei einer maximalen Ausnutzung der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen würde sich im MK 1 und im MK 3 eine GRZ von ca. 0,6 und im MK 4 eine GRZ von ca. 0,3 ergeben.

Die festgesetzte GFZ ermöglicht eine Arrondierung der bestehenden Baudenkmale in den Kerngebieten in einer Größenordnung, die es ermöglicht, die Denkmale unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange in die städtebauliche Entwicklung einzubeziehen. Ein höheres Maß der baulichen Nutzung bis hin zur Ausschöpfung der in Kerngebieten nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenzen würde in den Kerngebieten MK 2, MK 3 und MK 4 das Denkmalensemble sowie die freiräumlichen Bezüge zerstören.

MK 1

Durch die Festsetzung einer GFZ von 3,0 im MK 1 wird eine Bebauung ermöglicht, die einen Zusammenhang zur westlich angrenzenden Bebauung herstellt. Hier findet eine deutliche Zäsur statt, durch die das Denkmalensemble der ehemaligen Verwaltungs- und Institutsgebäude der Deutschen Versuchsanstalt für Luftfahrt von den angrenzenden Bereichen abgegrenzt wird. Der Gegensatz des lichten, durch großzügige Freiräume geprägten Denkmalensembles und der

ichten Bebauung in den angrenzenden Plangebietten wird durch die massive Bebauung im MK 1 betont. Dadurch wird die Besonderheit des Denkmalensembles hervorgehoben. Die maximal zulässige Oberkante von 18 m über Gehweg für das Kerngebiet MK 1 entspricht dem städtebaulichen Gesamtkonzept, das entlang der Rudower Chaussee eine geschlossene Stadtkante vorsieht. Die Festsetzung entspricht der geplanten Höhenentwicklung der angrenzenden und der nördlich der Rudower Chaussee liegenden Plangebiete.

Weiterhin soll durch textliche Festsetzung die Möglichkeit eröffnet werden, im Kerngebiet MK 1 ausnahmsweise eine Oberkante von 24 m über Gehweg zuzulassen, wenn die festgesetzte Geschossflächenzahl dadurch nicht überschritten wird. Wie oben unter "Maß der baulichen Nutzung" beschrieben, soll hier eine städtebauliche Zäsur zwischen dem Denkmalensemble und der angrenzenden Bebauung eingeleitet werden. In den angrenzenden Bebauungsplanentwürfen XV-51h und XV-72 sind jeweils Gebäude mit bis zu einer 6- bis 7-geschossigen Bebauung zulässig. Diese Höhenentwicklung weicht von der ansonsten an der Rudower Chaussee zulässigen Höhenentwicklung von 18 m über Gehweg ab. Zusammen mit den genannten Gebäuden im Bebauungsplanentwurf XV-51h (Innovations- und Gründer-Zentrum Berlin-Adlershof - IGZ) und im Bebauungsplanentwurf XV-72 sollen durch die Möglichkeit einer Oberkante bis zu 24 m über Gehweg im MK 1 entlang der Rudower Chaussee städtebauliche Akzente ermöglicht werden.

Da es noch kein konkretes Vorhaben für den Bereich des MK 1 gibt, soll die Möglichkeit einer Höhenüberschreitung nur ausnahmsweise eröffnet werden, da eine Bebauung an dieser Stelle nur unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange erfolgen soll. Die mögliche Bebauung soll das angrenzende Denkmal nicht verdrängen, so dass ein hoher architektonischer Anspruch an eine derart massive ergänzende Bebauung gestellt wird.

Eine Oberkante von 24 m über Gehweg ermöglicht bis zu 7 Vollgeschosse in einem Teil des MK 1 (z.B. auf einer Fläche von 14,5 m x 20 m), wenn sich die restliche Bebauung auf vier Vollgeschosse beschränkt.

MK 2

Maßgeblich für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im MK 2 ist das vorhandene denkmalgeschützte Gebäude. Eine ergänzende Bebauung an das Gebäude ist nicht vorgesehen. Da es sich bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche um eine reine Baukörperfestsetzung handelt, ist die Festsetzung einer GRZ bzw. GFZ nicht notwendig. Entsprechend der vorhandenen Geschossigkeit des Denkmals sollen 2 Vollgeschosse festgesetzt werden.

Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche entspricht einer GRZ von 0,7 und einer GFZ von 1,4. Gemäß §17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist als Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung in Kerngebieten eine GRZ von 1,0 und eine GFZ von 3,0 zulässig, so dass sich die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung für die Kerngebiete im Plangebiet unterhalb bzw. an dieser Obergrenze befindet.

In der weiteren Planung soll dem Bestand an angelegten Grünflächen und historischen Gebäuden Rechnung getragen werden (siehe dazu auch unter Punkt III.4.3 Bewertung des Eingriffes in Landschaftsbild und -struktur). Das städtebauliche Konzept für die Entwicklung der Rudower Chaussee sieht eine geschlossene Raumkante vor. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird von dieser Systematik abgewichen, da sich hier entlang der Rudower Chaussee Baudenkmale befinden, die einen Abstand zum Straßenraum aufweisen.

MK 3

Im MK 3 ist bereits ein eingeschossiger Informationspavillon für die WISTA-MG errichtet worden. Hier soll eine Oberkante von 10 m über Gehweg festgesetzt werden, um Spielraum für eine Erweiterung bzw. Erhöhung des Gebäudes zu haben. Ein Gebäude mit einer maximalen Oberkante von 10 m fügt sich an dieser Stelle in das Denkmalensemble ein. An dieser Stelle befand sich ehemals die als Baudenkmal eingetragene Hauptpförtnerie mit dem Tunneleingang. Der Neubau ist mit Zustimmung des Landesdenkmalpflegers genehmigt worden.

Die Grundfläche des genehmigten Gebäudes liegt innerhalb der Baugrenzen.

MK 4

Mit der Festsetzung einer Oberkante von 12 m über Gehweg im Kerngebiet MK 4 wird Rücksicht auf die 2- bis 4-geschossigen Denkmäler genommen.

Im MK 4 und im Gewerbegebiet sind parkartig angelegte Grünflächen vorhanden, die als solche gesichert werden sollen, indem nicht überbaubare Grundstücksfläche mit einer Pflanzbindung (siehe dazu unter Punkt II.3.10) festgesetzt werden soll. Darüber hinaus sollen hier bis auf einen Neubau an der Albert-Einstein-Straße mit einem Vorgartenbereich von 6 m über Gehweg keine zusätzlichen Bauten zugelassen werden, um das Denkmalensemble mit den bereits vorhandenen Freiflächen nicht zu beeinträchtigen. Aus diesen Gründen ergibt sich das geringe Maß der baulichen Nutzung.

Textliche Festsetzungen:

Zulässige Nutzungen

In den Kerngebieten soll die Möglichkeit des Wohnens zur Belebung beitragen. Sonstige Wohnungen im Kerngebiet können nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplanes allgemein zulässig sein (§7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO). Davon soll in diesem Bebauungsplan Gebrauch gemacht werden: durch textliche Festsetzung soll geregelt werden, dass in den MK 1 und MK 4 Wohnungen oberhalb des 2. Vollgeschosses allgemein zulässig sind. Dies schließt andere Nutzungen dieser Geschosse nicht aus, eröffnet aber die Möglichkeit einer wünschenswerten Mischung von verschiedenartigen Nutzungen. Diese Nutzungsmischung soll eine Verödung der Bereiche außerhalb der Ladenöffnungs- und Bürozeiten verhindern. Wohnnutzungen werden auf die MK 1 und MK 4 beschränkt, da hier Neubauten geplant sind. In dem Kerngebiet MK 2 ist aufgrund der Nutzung in dem vorhandenen Denkmal und im MK 3 aufgrund der Nutzung als Informationspavillon eine Wohnnutzung unwahrscheinlich. Außerdem wurden in den Vorgärten nördlich der Kekulestraße in den Kerngebieten MK 2 und MK 3 richtwertüberschreitende Verunreinigungen durch polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) gefunden, die die allgemeine Zulässigkeit von Wohnungen in diesen Gebieten ausschließen.

Unzulässige Nutzungen

Weiterhin soll durch textliche Festsetzung geregelt werden, dass im Kerngebiet Tankstellen grundsätzlich, auch im Zusammenhang mit Garagengebäuden, sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen sind.

Moderne Tankstellen haben heutzutage aus Wirtschaftlichkeitsgründen grundsätzlich mindestens 12 Zapfsäulen und zusätzliche Servicebereiche. Eine Integration in Gebäude mit sonstigen Nutzungen findet heute nicht mehr statt. Wegen der flächenhaften Ausdehnung und des hohen Störpotentials lassen sich neue Tankstellen daher schlecht in kleinteilige Kerngebiete, die auch dem Wohnen dienen sollen, integrieren. Ein unverhältnismäßiger weiträumiger Ausschluss von Tankstellen findet nicht statt (s.u. II.3.2 am Ende).

Die Kerngebiete entlang der Rudower Chaussee sollen insgesamt der Versorgung der Bewohner, Studierenden und der im Gebiet Beschäftigten dienen, so dass der Schwerpunkt der zulässigen Einrichtungen auf Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisegaststätten liegt. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen nur im Bereich des S-Bahnhofs Adlershof und nördlich der Rudower Chaussee/ Ecke Groß-Berliner Damm zulässig sein. Auf allen übrigen Flächen des Entwicklungsbereichs, so auch im Bebauungsplan XV-51e, sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sein (textliche Festsetzung Nr. 1). Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts beginnt die Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben dort, wo üblicherweise die Größe der „Nachbarschaftsläden“ ihre Obergrenze finden. Danach liegt die Verkaufsflächenobergrenze für „Nachbarschaftsläden“ nicht wesentlich unter 700 m², aber auch nicht wesentlich darüber.

Die Baunutzungsverordnung (§ 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung) unterscheidet mit dem Merkmal der Großflächigkeit Einzelhandelsbetriebe, die wegen ihres angestrebten größeren Einzugsbereichs in Kerngebiete oder entsprechende Sondergebiete gehören, von den Läden und Einzelhandelsbetrieben, die der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung dienen. Wobei die beiden Unterarten von Einzelhandelsbetrieben (großflächiger Einzelhandel und „Nachbarschaftsläden“) jeweils einem bestimmten Typ von baulichen Anlagen im Sinne des § 1 Abs. 9 Baunutzungsverordnung bilden.

Für den Ausschluss von großflächigen Einzelhandelsbetrieben nach § 1 Abs. 9

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

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

Nach dem Stadtentwicklungsplan Zentren, Teil 2, von 2005 ist für die Dörpfeldstraße/Rudower Chaussee als Bestand eine Verkaufsfläche von insgesamt 7.500 m² festgestellt worden. In dieser Summe ist die Verkaufsfläche des bereits verwirklichten Einkaufszentrums Adlershofer-Tor (Bebauungsplan XV-55bb) nicht enthalten. Für den Zielkorridor bis 2020 sieht der

Stadtentwicklungsplan eine zentren-verträgliche Gesamtverkaufsfläche von 9.000 bis 14.000 m² vor. Das zusätzliche Entwicklungspotential (1.500 bis 6.500 m²) soll sich ausschließlich auf die engste Umgebung des S-Bahnhofes Adlerhof beziehen. Nach dem Stadtentwicklungsplan Zentren, Teil 2, sind daher für den Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-51e keine Verkaufsflächen vorgesehen, da diese nicht zentren-verträglich wären.

Deshalb wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausschließlich kleinflächiger Einzelhandel an der Rudower Chaussee ermöglicht (textliche Festsetzung Nr. 1), der zu einer Belebung der Rudower Chaussee beitragen soll.

Wahrung der Zweckbestimmung

Trotz des flächendeckenden Ausschlusses der großflächigen Einzelhandelsbetriebe in den Kerngebieten MK 1, MK 2, MK 3 und MK 4 bleibt im konkreten Fall die Zweckbestimmung des Kerngebiets gewahrt.

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

Hingegen ist der Ausschluss von großflächigen Einzelhandelsbetrieben für Teilbereiche in Kerngebieten als flächenmäßige Gliederung im Sinne des § 1 Abs. 4 i.V.m. Abs. 9 BauNVO möglich. Dabei können benachbarte Kerngebiete – auch wenn sie in anschließenden Bebauungsplänen liegen und durch Straßen getrennt werden - zusammen betrachtet werden.

Voraussetzung für diese erweiterte Betrachtungsweise ist aber, dass ein Funktionszusammenhang zwischen den Kerngebieten gegeben ist und diese einheitlich strukturiert sind.

Der hier vorliegende Funktionszusammenhang und die einheitliche Strukturierung sämtlicher Kerngebiete an der Rudower Chaussee ist Folge des vom Entwicklungsträger erarbeiteten städtebaulichen Gesamtkonzeptes.

Städtebauliches Gesamtkonzept des Entwicklungsbereichs

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

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

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

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

Insgesamt sollen in dem Bereich zwischen dem S-Bahnhof Adlershof und dem Groß-Berliner Damm großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 15.000 m² durch Festsetzung von Kerngebieten in den Bebauungsplänen XV-55bb und XV-67a ermöglicht werden. In allen übrigen Bebauungsplänen entlang der Rudower Chaussee – so auch im Bebauungsplan XV-51e – sollen in den Kerngebieten großflächige Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden.

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

Das vorliegende städtebauliche Gesamtkonzept für die Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/ Adlershof wurde in den einzelnen Bebauungsplänen umgesetzt. Die Sicherungsinstrumente der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ermöglichen eine Durchsetzung der Gesamtplanung, auch wenn diese in Einzelverfahren fragmentiert und zeitlich versetzt rechtsverbindlich festgesetzt wird. Die Aufteilung der 1994 eingeleiteten „großen“ Bebauungspläne in „handlichere“ Teilbebauungspläne erfolgte sukzessive und wurde weder gleichzeitig noch für alle Bebauungspläne durchgeführt.

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

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

- Verkehrsplanung (Festlegung von Straßennetz und Hierarchie der Straßen sowie des ÖPNV-Netzes und eines ggf. straßenunabhängigen Nebennetzes für Fuß- und Radverkehr)
- Wasserwirtschaftliche Planung, insbesondere des Entwässerungskonzeptes (Netzkonfiguration und Festlegung von Flächen für Anlagenstandorte)
- Städtebauliche Rahmenplanung (Entwicklungsplan) mit detailliertem Nutzungskonzept auf der Ebene zwischen generalisierendem FNP und konkret-individuellem

Bebauungsplan.

- Gesamthafte Bewältigung der naturschutzrechtlich Eingriffsproblematik durch Absicherung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Landschaftspark

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

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

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

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

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

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

II.3.2 Gewerbegebiet

Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung von Gewerbegebieten soll die Voraussetzung für die Weiterentwicklung des Wissenschafts- und Wirtschaftsstandortes schaffen und zu den gewünschten Synergieeffekten zwischen Wirtschaft und Forschung beitragen. Für die Nutzung des insgesamt 76,6 ha großen, ehemaligen AdW-Geländes nördlich und südlich der Rudower Chaussee ist insgesamt ein Verteilungsschlüssel von 60 % für Wirtschaftsunternehmen und 40 % für wissenschaftliche Einrichtungen festgelegt. Dem Verteilerschlüssel liegen die Flächen, nicht die Anzahl der Unternehmen zugrunde.

Durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes in Nachbarschaft zu den Sondergebieten - Forschung - (im Geltungsbereich sowie in den westlich und südlich angrenzenden Bebauungsplangebiet) soll diese Zielsetzung im Bebauungsplangebiet kleinräumlich festgesetzt werden.

Es soll in Verbindung mit den angrenzenden Bebauungsplanentwürfen ein hochwertiger Gewerbebestandort entwickelt werden, der von seinem Charakter dem der benachbarten Sondergebiete - Forschung - und - Hochschule - entspricht und dennoch eine flexible und ergänzende gewerbliche Nutzung ermöglicht. Die enge Verflechtung von Sondergebieten und Gewerbegebieten soll den Technologie- und allgemeinen Know-how-Transfer sowie die Zusammenarbeit von Hochschulen und Forschungsinstituten mit Unternehmen fördern und es ermöglichen, Forschungsergebnisse im Gebiet anwendungsorientiert weiterzuentwickeln.

Die im Gewerbegebiet des Bebauungsplanentwurfes XV-51e vorhandenen Nutzungen sollen langfristig erhalten bleiben. Eine Ergänzung soll nach den o. g. Maßstäben (siehe auch unter "Textliche Festsetzungen") unter Berücksichtigung der vorhandenen Grünflächen ermöglicht werden.

Maß der baulichen Nutzung

Im Gewerbegebiet soll eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 festgesetzt werden, dabei werden die vorhandenen Grünflächen als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt und somit der Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche beschränkt. Somit bleibt die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung unterhalb der zulässigen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO (GRZ 0,8; GFZ 2,4).

Die maximal zulässige Oberkante mit 12 Meter über Gelände entspricht der Höhenentwicklung des für dieses Gebiet abgestimmten städtebaulichen Gesamtkonzeptes.

Textliche Festsetzungen

Zulässige Nutzungen

Es sind als Gewerbebetriebe nur technologie- und forschungsorientierte Gewerbebetriebe und in Geschäfts- und Bürogebäuden nur technologie- und forschungsorientierte Dienstleistungsunternehmen allgemein zulässig, so dass eine Beschränkung der in Gewerbegebieten sonst allgemein zulässigen baulichen Anlagen auf bestimmte Arten erfolgt. 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 und das städtebauliche Ziel des Erhalts dieser Eigenschaft ist ein besonderer städtebaulicher Grund, der die Konkretisierung der zulässigen Nutzungen rechtfertigt. Die spezifische planerische Aufgabenstellung erfordert, die Gewerbeflächen für Nutzungen vorzuhalten, die in einem 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 wird die Eigenschaft eines Wissenschaftsstandortes, die durch die Gebäude und Nutzungen der ehemaligen AdW bereits gegeben ist, noch zusätzlich verstärkt. Die Konkretisierung der Nutzungen ist zudem notwendig, um Betriebsarten ausschließen zu können, die zu einem Imageverlust des WISTA-Gebietes führen

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 Nutzungsarten, die mit den wissenschaftlichen Einrichtungen kooperieren, sind speziell Gewerbebetriebe und Dienstleistungsunternehmen anzusehen, die technologie- und forschungsorientiert sind. 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.

Für Betriebe des produzierenden Gewerbes bedeutet dies einen Ansiedlungsschwerpunkt im Forschungs- und Entwicklungsbereich, d.h. die Entwicklung neuer Produkte und Produktionslinien, sowie die 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, Unternehmensberatungen und andere Betriebsarten mit eindeutiger Technologie- und Forschungsorientierung.

Die hier vorgenommene Differenzierung bzw. Gliederung ist zulässig gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO. Andere im Entwicklungsgebiet gelegene Gewerbegebiete sollen ohne Nutzungseinschränkungen festgesetzt werden.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Ausnahmsweise zulässig sollen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sein. Ergänzende, aber nicht technologie- und forschungsorientierte Nutzungen sind dadurch im Einzelfall genehmigungsfähig.

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sind nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig. Unter Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO soll diese allgemein zulässige Nutzung nur ausnahmsweise zulässig sein. Die Baugenehmigungsbehörde darf bei der Entscheidung über die Gewährung dieser Ausnahmen nur so verfahren, dass dem gewollten Gebietscharakter des Gewerbegebiets, der unter Punkt II.3.2 (Gewerbegebiet; Art der Nutzung, Zulässige Nutzungen) beschrieben wird, nicht widersprochen wird.

Die Entscheidung über die Gewährung einer Ausnahme liegt im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde. Ihr ist es unter Berücksichtigung der Abwägung des Bebauungsplanes im Einzelfall vorbehalten, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die keinen Technologie- oder Forschungsbezug haben, zu genehmigen, solange das Regel-Ausnahme-Verhältnis gesichert ist.

Beabsichtigt ist mit der Festsetzung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen lediglich die 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 Baugenehmigungsbehörde von ihrem Ermessen zugunsten des Antragstellers Gebrauch machen.

Unzulässige Nutzungen

Um den spezifischen Charakter der Gewerbegebiete erreichen zu können, 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 sind.

Im Bebauungsplangebiet soll ein hochwertiger Gewerbestandort entwickelt werden. Lagerhäuser und Lagerplätze, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke können aufgrund ihrer Bauweise, ihrer Großflächigkeit und der Beeinträchtigung des städtebaulichen Umfeldes dieser Eigenart widersprechen, so dass ihre Zulässigkeit ausgeschlossen werden muss. Zudem können diese Nutzungen zu hohen Immissionsbelastungen durch gebietsfremden Individualverkehr führen und damit den Charakter dieses Gebietes negativ prägen.

Tankstellen werden somit hier wie auch in den angrenzenden Bebauungsplänen vollständig ausgeschlossen. Diese laut Baunutzungsverordnung in fast allen Gebietskategorien allgemein oder ausnahmsweise zulässige Nutzungsform hat sich nach neuerer Erkenntnis als vielerorts unvereinbar mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung herausgestellt. Ein besonders dichtes Tankstellennetz ist auch im Interesse der betroffenen Verbraucher nicht erforderlich, da heute nur noch wenige Kraftwagenbesitzer Wert auf eine wohnungs- oder arbeitsplatznahe Stammtankstelle legen. Die Versorgung mit Kraftstoff wird gewährleistet über vorhandene und weiterhin dort planungsrechtlich zulässige Tankstellen am Adlergestell. In den weiter westlich gelegenen Gewerbegebieten innerhalb des Entwicklungsbereiches zwischen Eisenhutweg und zukünftiger Autobahn A 113 sollen ebenfalls Tankstellen zulässig sein.

Um dem geplanten spezifischen Charakter des Gewerbegebietes entsprechen zu können, sollen durch textliche Festsetzungen Vergnügungsstätten, die an sich in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen werden. Vergnügungsstätten sind im Gewerbegebieten nicht integrierbar, da sich die gewerbliche Nutzung hauptsächlich auf technologie- und forschungsorientierte Gewerbebetriebe und entsprechende Dienstleistungsbetriebe konzentriert soll (Synergieeffekte zwischen Technologie- und Forschungsstandort sowie Gewerbegebieten). Durch Vergnügungsstätten kann es zu hohen Immissionsbelastungen durch gebietsfremdem Individualverkehr kommen, der die empfindlichen Technologie- und Forschungsbereiche stören würde. Vergnügungsstätten werden zudem in anderen Gebieten des Entwicklungsbereichs zulässig sein. So sind Vergnügungsstätten zum Beispiel zulässig in den Kerngebieten MK 1 bis MK 4 an der Rudower Chaussee.

Anlagen für sportliche Zwecke werden in anderen Gebieten des Entwicklungsbereiches zulässig sein. Die Ausweisung von Anlagen für sportliche Zwecke in anderen Gebieten erfolgt gemäß der allgemeinen Zielsetzung einer städtebaulichen Zuordnung verträglicher Nutzungen im Entwicklungsbereich.

II.3.3 Sondergebiet - Forschung -

Art der baulichen Nutzung

Die besondere Art der baulichen Nutzung für Forschung und Entwicklung unterscheidet sich wesentlich von den Nutzungen der Baugebieten nach §§ 2 bis 10 der Baunutzungsverordnung, so dass die Festsetzung eines Sondergebietes nach § 11 der Baunutzungsverordnung erforderlich ist.

Die Festsetzung des Sondergebietes - Forschung - sichert die vorhandenen wissenschaftlichen Einrichtungen (Hahn-Meitner-Institut Berlin GmbH) planungsrechtlich und dient der räumlichen Umsetzung des oben beschriebenen Konzeptes, auf den ehemaligen Flächen der AdW, einen wissenschaftsorientierten Wirtschaftsstandort zu entwickeln.

Die quantitative Häufung von Anlagen bei gleichzeitiger Berücksichtigung ihrer speziellen Einrichtungen kann zur Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes führen. Dies trifft auch auf das Gebiet zu, das im Bebauungsplan als Sondergebiet - Forschung - festgesetzt werden soll. Es sollen vor allem Forschungs- und Laboreinrichtungen zulässig sein. Diese Anlagen sind auch in Gewerbe- oder Industriegebieten allgemein zulässig. Insoweit enthält diese Festsetzung keine Besonderheit, aber die quantitative Häufung dieser Anlagen sowie der Ausschluss anderer Gewerbebetriebe, die nach § 8 Baunutzungsverordnung zulässig sind, führt zu einer qualitativen Veränderung und erreicht so eine strukturelle Unterscheidung zu den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 Baunutzungsverordnung, die die Festsetzung von Sondergebieten rechtfertigt. Bei den vorgesehenen Nutzungen soll es sich um aufeinander bezogene Anlagenkomplexe handeln, die der organisatorischen Zusammenfassung bedürfen.

Maß der baulichen Nutzung

Maßgeblich für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ist das vorhandene denkmalgeschützte Gebäude. Eine ergänzende Bebauung an das Gebäude ist nicht vorgesehen. Da es sich bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche um eine reine Baukörperfestsetzung handelt, ist die Festsetzung einer GRZ bzw. GFZ nicht notwendig. Entsprechend der vorhandenen Geschossigkeit des Denkmals sollen 2 Vollgeschosse festgesetzt werden.

Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche entspricht einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,6. Somit bleibt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche unterhalb der nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Obergrenzen der baulichen Nutzung (GRZ 0,8; GFZ 2,4).

Textliche Festsetzung

Zulässige Nutzungen

Die Festsetzung als Sondergebiet beschränkt die Zulässigkeit der Nutzungen auf Forschungs- und Laboreinrichtungen. Sie ist notwendig, da die Eigenart dieser Nutzungen und ihre planerisch gewollte Zusammenfassung nicht den in den Gebietstypen nach §§ 2 - 10 BauNVO zulässigen Nutzungen zuzuordnen ist (siehe auch unter Punkt II.3.3 - Sondergebiet - Forschung/Art der Nutzung).

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Ausnahmsweise sollen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Dienst- und Gastwohnungen und Räume für freie Berufe zulässig sein. Dadurch werden ergänzende Nutzungen genehmigungsfähig, die zu einer Optimierung der allgemein zulässigen Nutzungen des Sondergebietes beitragen können.

II.3.4 Baulinien und Baugrenzen

Bis auf die Baulinien an der Rudower Chaussee sind sämtliche überbaubare Grundstücksflächen im Bebauungsplan durch erweiterte Baukörperfestsetzung bzw. durch reine Baukörperausweisung mit Baugrenzen bestimmt.

Baulinien

Im Kerngebiet MK 1 und MK 2 sollen westlich der öffentlichen Parkanlage entlang der Rudower Chaussee Baulinien direkt an der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt werden. Durch diesen Versatz gegenüber den Baugrenzen soll eine Raumkante an der zentralen

Haupterschließungsachse analog zu den Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne gebildet werden.

Östlich der öffentlichen Parkanlage im MK 3 sowie im Kerngebiet MK 4 wird von dieser Systematik abgewichen, da die Baudenkmale von der Straßenbegrenzungslinie zurückweichen und bis auf eine geringfügige Erweiterung zur Albert-Einstein-Straße hin (MK 4) sowie anstelle des Pförtnerhäuschens (MK 3) kein Anbau vorgesehen ist. Bei dem Baudenkmal im Kerngebiet MK 4 handelt es sich um das ehemalige Hauptgebäude der Deutschen Versuchsanstalt für Luftfahrt, das heute von der WISTA-MG als Zentrale genutzt wird. Es trägt dazu bei, dem Plangebiet sein unverwechselbares Gesicht und eigene Identität zu verleihen.

Baugrenzen

Sämtliche überbaubare Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Zu den Straßenbegrenzungslinien der Albert-Einstein-Straße und der Magnusstraße beträgt der Abstand der Baugrenzen 6 m. Die Abstände zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie in den Kerngebieten MK 2, MK 4 und im Sondergebiet - Forschung - entlang der Magnusstraße differieren, da hier die bestehenden Baudenkmale maßgebend für den Abstand zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind. Im MK 3 wurde die Lage des ehemaligen Pförtnerhauses aufgenommen.

Durch Zurücksetzung der Bebauung sollen Vorgartenzonen, die ein wesentliches Merkmal eines Großteiles des Entwicklungsbereiches darstellen, und in einem räumlichen Verhältnis zu den unterschiedlich breiten Planstraßen stehen, gesichert werden.

Darüber hinaus werden die eingetragenen Baudenkmale mit Baugrenzen versehen. Durch diese Festsetzung wird ein direkter Anbau an die Denkmale ausgeschlossen.

II.3.5 Bauweise

In den Kerngebieten MK 2, MK 3 und MK 4 sowie im Sondergebiet - Forschung - soll keine Bauweise festgesetzt werden, da sich hier größtenteils Denkmale befinden und die geringfügige ergänzende überbaubare Grundstücksfläche die Bauweise bereits bestimmt.

In dem Gewerbegebiet und Kerngebiet MK 1 soll keine Bauweise festgesetzt werden, um für die Bebauung eine möglichst große Flexibilität offen zu halten. Um flexibel eine möglicherweise geschlossene Bebauung entlang der Albert-Einstein-Straße und der Magnusstraße oder eine offene Bauweise mit einer optischen Öffnung des Gewerbegebietes und des MK 1 nach außen realisieren zu können, soll auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet werden.

II.3.6 Abstandflächen

Durch die textliche Festsetzung soll bestimmt werden, dass an die Baugrenze zwischen den Punkten C1C2 und D1D2 in den Kerngebieten MK 1 und MK 2 bezogen auf die generell zulässige Zahl der Vollgeschosse mit Einschränkung der Tiefe der Abstandflächen nach der Bauordnung für Berlin herangebaut werden darf. Dies gilt auch für die ausnahmsweise zulässige höhere Oberkante (siehe auch unter Punkt II.3.1 (Kerngebiete - Textliche Festsetzungen)).

Gemäß §1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der

Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Hierzu gehören auch die Abstandflächenregelungen in der BauO Bln.

Mit § 6 BauOBln sind die bauordnungsrechtlich erforderlichen Mindestabstände festgelegt. Die oben aufgeführte Festsetzung setzt sich gem. § 6 Abs.14 BauO Bln durch eine ausdrückliche Festsetzung über die Abstandflächenregelungen des § 6 BauO Bln hinweg. Der Vorrang des Bebauungsplans gegenüber der bauordnungsrechtlichen Abstandflächentiefe ist nur bei „ausdrücklicher“ planerischer Ausweisung gegeben, die außerdem noch zwingenden Charakter haben muss. Das berücksichtigt der Bebauungsplan durch die textliche Festsetzung Nr. 11.

Die Mindestabstände von 3 m zu den Nutzungsgrenzen entsprechend § 6 Abs. 5 Satz 2 und 3 der Berliner Bauordnung werden eingehalten. Ein knapper Abstand an den Blockrändern ist im Hinblick auf eine sinnvolle Bebauung an dieser Stelle und die gewünschte städtebauliche Struktur und Kompaktheit erforderlich (siehe auch unter Punkt II.3.1 Kerngebiete - Textliche Festsetzungen).

Die Belange ausreichender Belichtung und Belüftung sind gewahrt, da im Kerngebiet MK 1 die besonders empfindliche Wohnnutzung nur ab dem 2. Vollgeschoss und im Kerngebiet MK 2 keine Wohnungen zulässig sind. In dem denkmalgeschützten Gebäude im Kerngebiet MK 2 sind auf der Seite zum Kerngebiet MK 1 hin nur Besprechungsräume vorhanden, die nur zeitweise genutzt werden und künstlich belichtet werden können.

II.3.7 Dachformen

Im Bebauungsplangebiet sind als Dachformen nur Dächer mit einer Neigung unter 15 ° zulässig. Diese Festsetzung soll in nahezu allen Bebauungsplänen des Entwicklungsbereiches getroffen werden, um eine Homogenisierung des städtebaulichen Erscheinungsbildes zu erreichen und einen zusammenhängenden Siedlungscharakter zu stärken.

Der zu erhaltende Gebäudebestand im Entwicklungsbereich, der teilweise unter Denkmalschutz steht, zeichnet sich größtenteils bereits durch eine einheitliche Dachlandschaft in Form von Flachdächern oder Dächern mit einem geringen Neigungsgrad aus. Auch die Denkmale im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV- 51e besitzen Flachdächer. Durch die Beschränkung des Neigungswinkels für die Dachformen soll der oben beschriebene Gestaltungsgrundsatz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes teilräumlich umgesetzt werden.

Zudem ist eine Neigungsbegrenzung der Dachformen notwendig, um die textlich festgesetzte Dachbegrünung zu sichern. Diese Festsetzung ist für den Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft unverzichtbar (siehe auch unter Punkt III.4 - Auswirkungen des Bebauungsplanes - Eingriff in Natur und Landschaft).

II.3.8 Straßenverkehrsflächen

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

Eine Verbreiterung der vorhandenen, ehemals privaten Straßenverkehrsflächen Kekuléstraße, Gottfried-Leibniz-Straße und Albert-Einstein-Straße wurde notwendig, da das Verkehrskonzept Gehwege, Grünsteifen sowie Parkstreifen und Flächen zur Versickerung des anfallenden Regenwassers vorsah.

Die inzwischen ausgebauten Straßen des Plangebietes haben entsprechend ihrer Funktion und Bedeutung Querschnitte von 22,0 m, 16,0 m und 10,5 m. Mit Widmung als öffentliche Straßenverkehrsflächen sind auch die Namen geringfügig verändert worden.

Die Kekuléstraße ist als Anliegerstraße in einer Breite von 10,5 m, die Gottfried-Leibniz-Straße als Anliegerstraße mit einer Breite von 16,0 m und die Albert-Einstein-Straße als Sammelstraße mit einer Breite von 22,0 m ausgebaut worden.

Der Umbau der Straßen erfolgte mit Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe "Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur" (GA).

Die Bunsenstraße soll nicht als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden, da sie für die Erschließung der angrenzenden Nutzungen nicht notwendig ist.

Auf Grundlage eines eigenen Baumkonzeptes, das für den öffentlichen Straßenraum des Entwicklungsbereiches die Anpflanzung bestimmter Baumarten mit Quartiersbezug festlegt, ist in der Albert-Einstein-Straße und der Kekuléstraße die Anpflanzung von Feldahorn, Rotdorn und Bergahorn, in der Gottfried-Leibniz-Straße von Säulen-Hainbuche durchgeführt worden, diese sollen jedoch im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden.

Textliche Festsetzung

Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, um die Gemeinde nicht selbst zu binden.

II.3.9 Stellplätze

Durch die textliche Festsetzung Nr. 19 sollen unter anderem Stellplätze im Kerngebiet MK 1 entlang der Magnusstraße in einer Tiefe von 6,0 m, im Sondergebiet - Forschung - entlang der Magnusstraße und der Albert-Einstein-Straße in einer Tiefe von 4,0 m, im Gewerbegebiet und Kerngebiet MK 4 entlang der Albert-Einstein-Straße und der Volmerstraße in einer Tiefe von 6,0 m, im Kerngebiet MK 4 entlang der Rudower Chaussee zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Grundstücksfläche ausgeschlossen werden, um in diesen Bereichen Vorgärten anlegen zu können, die den vorstädtischen Charakter des Gebietes aufgreifen. Stellplätze sollen wegen ihrer optischen Störungsintensität ausgeschlossen werden. Zusätzlich sollen Stellplätze auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung ausgeschlossen werden, um den bereits vorhandenen Parkcharakter dieser Flächen nicht zu beeinträchtigen. Auf allen anderen Flächen sind Stellplätze und Abstellflächen für Fahrräder zulässig.

II.3.10 Grünflächen

Es sollen eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage und zwei private Freiflächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt werden. Mit dieser Festsetzung werden stadtbildprägende, historisch bedeutsame Freiraumstrukturen und arbeitsplatznahe Grünanlagen für die Kurzzeiterholung gesichert. Neben der Bedeutung für die Erholung und das Landschaftsbild übernehmen die Grünflächen wichtige Funktionen für die nachhaltige Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und haben damit ökologische Ausgleichsfunktion für die Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Öffentliche Parkanlage

An der Rudower Chaussee zwischen der Magnusstraße und der Gottfried-Leibniz-Straße soll eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage festgesetzt werden. Für den sogenannten Akademieplatz wurde 2001 ein Gutachterverfahren durchgeführt. Die Parkanlage wird derzeit nach dem Entwurf von Levin Monsigny Landschaftsarchitekten angelegt.

In Zusammenhang mit der Entwicklung der Rudower Chaussee als zentrale Geschäfts- und Versorgungsachse mit Boulevardcharakter ist die Neugestaltung der bisher als Parkplatz genutzten Fläche als städtisch geprägter Freiraum mit Aufenthaltsqualität geplant.

Mit der Freihaltung von Bebauung und somit Unterbrechung der ansonsten geschlossenen Bauflucht entlang der Rudower Chaussee wird darüber hinaus die Wahrnehmbarkeit der stadtbildprägenden Baudenkmale im Kerngebiet MK 2 gesichert.

Vor dem denkmalgeschützten Gebäude im Kerngebiet MK 2 wurde eine Böschung angelegt, um eine bessere Belichtung der unteren Geschosse zu ermöglichen. Die Böschung, die gärtnerisch gestaltet wurde, liegt zukünftig teilweise in der öffentlichen Parkanlage und teilweise auf privatem Gelände, da durch sie eine Grundstücksgrenze verläuft. Eine Änderung des Grundstückszuschnittes ist nicht erforderlich, da die Böschung in die Parkanlage integriert werden kann.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

Im Gewerbegebiet und Kerngebiet MK 4 werden beiderseits der Gottfried-Leibniz-Straße nicht überbaubare Grundstücksflächen mit einer Pflanzbindung (siehe auch unter Punkt II.3.12 - Grünfestsetzungen - Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen -) festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll der grüne geprägte Charakter des Forschungs- und Technologiequartiers gesichert werden. Der Erhalt und die Entwicklung der vorhandenen Freiraumqualitäten ist eines der wesentlichen, in der Rahmenplanung formulierten Entwicklungsziele für dieses Gebiet.

Das Konzept für den öffentlichen Raum sieht das Einfügen von sogenannten „Pocketparks“ in die Baublöcke vor. Die Festsetzung der Flächen als öffentliche Parkanlage ist angesichts der nicht gegebenen Notwendigkeit zur Erschließung im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht gerechtfertigt. Mit der gewählten Festsetzung in Verbindung mit der in der textlichen Festsetzung Nr. 17 vorgenommenen Konkretisierung hinsichtlich eines parkartigen Eindrucks kann das städtebauliche Ziel einer Integration dieser Flächen als optische Bestandteile des öffentlichen Raumes erreicht werden.

Weitergehende Belastungen, insbesondere öffentlich-rechtlich gesicherte Durchwegungen, wären mangels städtebaulichen Erfordernis nicht vertretbar. Eine ansprechende Gestaltung verbunden mit öffentlicher Zugänglichkeit (Kriterien einer Parkanlage) liegt auch ohne staatlichen Zwang im Interesse jedes zukünftigen Eigentümers, denn sie dient der Aufwertung der angrenzenden, kommerziell genutzten Grundstücke. So braucht in das Privateigentum nicht eingegriffen zu werden, die gewählten Festsetzungen entsprechen der ausgeübten Nutzung.

II.3.11 Immissionsschutz

Die an das Bebauungsplangebiet grenzende Rudower Chaussee wird nach ihrem Ausbau bzw. ihrer Fertigstellung zu einer Lärmbelastung der umliegenden Gebiete führen. Aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände oder -wälle sind städtebaulich nicht in die Rudower Chaussee integrierbar. Aufgrund der zu erwartenden hohen Lärmemissionen auf der Rudower Chaussee sind deshalb für die Gebiete nördlich und südlich der Rudower Chaussee passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Bei Berücksichtigung der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - sind für die geplanten Kerngebiete und Sondergebiete nördlich und südlich der Rudower Chaussee passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, da für diese Baugebiete die Immissionsrichtwerte überschritten werden.

Die textlichen Festsetzungen und angegebenen Werte (dB A) zum Schallschutz, die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange für die Gebiete entlang der Rudower Chaussee durch die damalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz als erforderlich

angesehen wurden, sollen nicht mehr festgesetzt werden, da aufgrund § 3 Abs. 3 und § 76 Abs. 10 der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 1. Januar 1996 (GVBl. S. 29), geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 4. Juli 1997 (GVBl. S. 376) die technischen Regeln zum Schallschutz (DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise; Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren) als Technische Baubestimmungen eingeführt sind (siehe auch ABl. Nr. 55 vom 13. November 1997, S. 4073 ff.).

II.3.12 Grünfestsetzungen

Dachbegrünung

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

Aufgrund von Erfahrungswerten kann hier davon ausgegangen werden, dass damit ein durchschnittlicher Anteil von 30 % begrünter Dachfläche erreicht wird, weil die hier zulässigen Vorhaben aufgrund ihres Nutzungszwecks mehr als üblich technische Dachaufbauten benötigen. Für die erforderliche Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft ist dies ausreichend.

Da ein Großteil der Gebäude Baudenkmale sind, auf denen langfristig nicht mit einer Dachbegrünung zu rechnen ist, zielt diese Festsetzung vor allem auf die mögliche Neubebauung in den Kerngebieten MK 1, MK 3 und teilweise MK 4 sowie im Gewerbegebiet ab.

Regenwasserversickerung

Durch die mit diesem Bebauungsplan eröffneten Bebauungsmöglichkeiten werden bislang der Grundwassergewinnung dienende Flächen in erheblichem Maße erstmals versiegelt. Um dem Belang der Grundwassergewinnung möglichst weitreichend zu entsprechen, setzt der Bebauungsplan neben Vorschriften zur Reduzierung der Versiegelung und der Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Befestigungen insbesondere auch die Anlage von Versickerungsflächen fest und schreibt deren Benutzung vor.

Zum nachhaltigen Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen soll die hohe Selbstreinigungskraft von belebten und bepflanzten Böden genutzt werden. Die vorherrschenden Bodenverhältnisse und Grundwasserstände sind genau untersucht worden, so dass feststeht, dass die vorgeschriebene Versickerung auf den Baugrundstücken ohne unzumutbare Einschränkung der Ausnutzbarkeit möglich ist. Die flächenhafte Ausdehnung der Versickerungsanlagen ist nicht vorgeschrieben, durch geeignete zusätzliche Einrichtungen (Rigolen) kann die Inanspruchnahme von Grundstücksflächen für Versickerungszwecke erheblich reduziert werden.

Die textliche Festsetzung Nr. 13 wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 36a Abs. 3 Berliner Wassergesetz im Bebauungsplan festgesetzt. Die Festsetzung ist eine Maßnahme der Niederschlagswasserbewirtschaftung, die auch dem Naturhaushalt zu Gute kommt. Sie wird jedoch aus rechtlichen Gründen nicht als Ausgleich in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 in Anwendung des § 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berücksichtigt. Die Versickerungspflicht besteht nur,

sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen. Wasserwirtschaftliche Belange stehen der Versickerung insbesondere dann entgegen, wenn Verunreinigungen des Grundwassers zu besorgen sind, sonstige signifikante nachteilige Auswirkungen auf den Zustand der Gewässer zu erwarten sind und in den Gebieten Vernässungsschäden an der Vegetation oder den Bauwerken entstehen oder Bodenbelastungen hervorgerufen werden (vgl. § 36a Abs. 1 Berliner Wassergesetz).

Die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Befestigungen für Wege 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.

Da es sich um öffentliche Flächen handelt, trifft der Bebauungsplan für die Straßen keine Festsetzung. Für die Kekuléstraße und Gottfried-Leibniz-Straße ist eine dezentrale Regenversickerung innerhalb des Straßenraumes jedoch vorgesehen. In der Regel wird damit kein Anschluss an vorhandene Regenwasserkanäle ermöglicht werden.

Beschränkung der Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Die Versiegelung der Grundstücksflächen im Gewerbegebiet, im Sondergebiet – Forschung – und in den Kerngebieten soll durch die textliche Festsetzung Nr. 9 eingeschränkt werden. Für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist eine Überschreitung der GRZ bzw. der ermittelbaren Grundfläche von maximal 20 % zulässig. Die ermittelbare Grundfläche ist die Fläche, die sich aus der Baukörperausweisung bzw. aus der erweiterten Baukörperausweisung ergibt. Ziel ist, die bauliche Versiegelung auf ein Maß zu beschränken, das eine Bebauung mit hohem Grün- und Freiflächenanteil und damit eine ausreichende Grundwasserneubildung zulässt. Gleichzeitig soll dadurch die Zahl von Stellplätzen und Garagen auf den Freiflächen eingeschränkt werden.

Anpflanzung von Bäumen

In dem Gewerbegebiet, den Kerngebieten und dem Sondergebiet – Forschung – ist, mit Ausnahme der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung, pro 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten, dabei sind bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume die vorhandenen Laubbäume einzurechnen. Stellplatzanlagen sind zu begrünen. In der Abfolge von vier Stellplätzen ist ein Laubbaum zu pflanzen. Mit diesen Festsetzungen soll ein bestimmter Vegetationsanteil auf den nicht überbauten Grundstücksflächen rechtlich gesichert werden. Diese Maßnahmen wirken eingriffsminimierend und kompensierend sowohl auf die biotischen Komponenten des Naturhaushaltes als auch auf das Landschaftsbild. Durch Schattenspende und Staubbildung 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 gesichert, um die Gemeinde nicht selbst zu binden und da die Maßnahmen durch den Entwicklungsträger gewährleistet werden.

Flächen mit Bindung für Bepflanzungen

Die traditionelle parkartige Freiraumgestaltung des Gebietes soll erhalten und auch künftig erlebbar sein. Im privaten Raum bedarf es der rechtlichen Absicherung. Die Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Gewerbegebietes und des MK 4 erfolgt zur Sicherung der wertvollen Gehölzbestände und des bereits im Bestand parkartigen

Erscheinungsbildes. Der Eingriff in die Naturhaushaltsfunktionen kann dadurch erheblich gemindert werden.

Ausschluss bestimmter Anlagen auf nicht überbaubarer Grundstücksfläche

Im Kerngebiet MK 1 entlang der Magnusstraße in einer Tiefe von 6,0 m, im Sondergebiet - Forschung - entlang der Magnusstraße und der Albert-Einstein-Straße in einer Tiefe von 4,0 m, im Gewerbegebiet und Kerngebiet MK 4 entlang der Albert-Einstein-Straße und der Volmerstraße in einer Tiefe von 6,0 m, im Kerngebiet MK 4 entlang der Rudower Chaussee zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Grundstücksfläche sowie auf den Flächen mit Bindung für Bepflanzungen sind Stellplätze, Garagen, Tiefgaragenrampen, Müllabstellplätze, technische Nebenanlagen und Werbeanlagen unzulässig. In diesen Bereichen sollen Vorgärten angelegt werden können, die den vorstädtischen Charakter des Gebietes aufgreifen.

Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sollen die o. g. Anlagen ausgeschlossen werden, um den bereits vorhandenen parkartigen Charakter der Grünflächen nicht zu beeinträchtigen. Die aufgeführten baulichen Anlagen sollen wegen ihrer optischen Störungsintensität ausgeschlossen werden.

Pflanzliste

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

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

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

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

III.1 Allgemeines

Die Baugebiete und die Fläche der öffentlichen Parkanlage befinden sich im Eigentum der WISTA-MG.

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen wurden entsprechend des Einbringungsvertrages zwischen der WISTA-MG und dem Land Berlin an das Land Berlin übertragen. Der Akademieplatz wird nach Fertigstellung ebenfalls an das Land Berlin übertragen.

III.2 Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Im Bereich des Anpassungsgebietes A 2 realisiert und finanziert die WISTA-MG ihre Maßnahmen gemäß Erschließungsvertrag selbständig. In diese Erschließungsmaßnahmen ist auch die Erschließung der Baufelder einbezogen. Die Erschließungsmaßnahmen wurden bereits

weitestgehend realisiert und zu 90% aus Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GA) und zu 10 % aus Mitteln des Treuhandvermögens der WISTA-MG finanziert.

Für die Anlage des Akademieplatzes (2.700 m²) wird mit Kosten von 215.000 € gerechnet. Der Bau der öffentlichen Grünfläche wird gemäß Erschließungsvertrag über das Treuhandvermögen des Entwicklungsträgers finanziert.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Keine

III.3 Eingriff in Natur und Landschaft

III.3.1 Allgemeines

Sind aufgrund der Aufstellung und Umsetzung von Bebauungsplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.

Für Bebauungspläne, die vor dem 1. Januar 1998 förmlich eingeleitet wurden, kann gemäß § 243 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-51e eine ökologische Eingriffs- und Ausgleichsbewertung nach § 1a Baugesetzbuch.

Dabei werden gemäß § 233 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 244 Abs. 1 Baugesetzbuch die Vorschriften des Baugesetzbuchs in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung angewendet, weil das Bebauungsplanverfahren am 2. November 1993 förmlich eingeleitet wurde und vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen wird.

III.3.2 Zulässige Nutzung und Bewertung nach § 34 BauGB

Maßgeblich für die Eingriffsbewertung sind die Eingriffe, die erstmalig aufgrund des Bebauungsplans ermöglicht werden. In der Eingriffsbewertung sind die nach bestehendem Baurecht möglichen Eingriffe berücksichtigt worden. Grundlage ist die Einschätzung der planungsrechtlichen Gebietsqualität nach §§ 34, 35 Baugesetzbuch vom 26. August 1996. Danach liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes XV-51e im großräumig abgegrenzten Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch.

Auf Grundlage dieser Gebietsbestimmung ist im Vergleich zum Bestand eine bauliche Verdichtung des Gebietes bereits zulässig. Entsprechend des angegebenen Orientierungswertes einer GRZ von 0,4 ist davon auszugehen, dass bereits nach bestehendem Baurecht eine Überbauung und Versiegelung von etwa 40% möglich wäre.

Der Bebauungsplanentwurf ermöglicht jedoch eine bauliche Dichte und Versiegelung von Flächen, die über das Maß der baulichen Nutzung nach bestehendem Baurecht hinausgehen.

Somit werden durch den Bebauungsplan im Vergleich zur zulässigen Nutzung nach § 34 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet.

III.3.3 Bewertung des Eingriffes in den Naturhaushalt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes weist einen niedrigen Versiegelungsgrad auf. Etwa 6.800 m² (dies entspricht ca. 17 % der Gesamtfläche) sind derzeit überbaut. Der Anteil an versiegelten Stellplatz- und Erschließungsflächen ist gering. Dies trifft mit Ausnahme der weitgehend versiegelten Flächen zwischen der Rudower Chaussee und der Kekuléstraße zu.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind überwiegend vegetationsbestanden und übernehmen damit wichtige Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Von ökologischer Bedeutung sind insbesondere die alten Baumbestände. Ein Teil der Bäume weist zwar augenfällige Schäden auf, ist nach erster Einschätzung aber in vitalem Zustand.

In Ergänzung zu den Baudenkmalen ermöglicht der Bebauungsplan die Bebauung von derzeit überwiegend unversiegelten und vegetationsbestandenen Flächen. Insgesamt werden im Bebauungsplanentwurf ca. 3.800 m² zusätzlich als bebaubare Fläche festgesetzt. Hinzuzurechnen sind die Erschließungs- und Stellplatzflächen. Damit werden durch den Bebauungsplanentwurf erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet.

Zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe werden im Bebauungsplanentwurf folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Mit der Festsetzung von Flächen mit Bindungen zu Bepflanzungen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern werden naturhaushaltswirksame Freiflächen gesichert und Eingriffe in erhaltenswerte Vegetationsstrukturen vermieden.
- Über textliche Festsetzungen zur Reduzierung der Überschreitung der festgesetzten Grundfläche auf 20 %, zu Baumpflanzungen und zur Dachbegrünung werden Eingriffe gemindert und Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen auf den Baugrundstücken gesichert.
- Wichtige Kompensationsmaßnahme für nicht ausgleichbare Eingriffe in den Baugebieten und auf den Straßenverkehrsflächen ist die Festsetzung der öffentlichen Parkanlage an der Rudower Chaussee .

Bei Durchführung aller im Bebauungsplanentwurf festgesetzten ökologischen Maßnahmen kann der Eingriff innerhalb des Geltungsbereiches im Vergleich zur zulässigen Nutzung nach § 34 BauGB kompensiert und die durchschnittliche Naturhaushaltswertigkeit im Gebiet darüber hinaus verbessert werden.

III.3.4

Bewertung des Eingriffes ins Landschaftsbild und –struktur

Die städtebauliche und architektonische Qualität des Gebietes wird durch die denkmalgeschützten Gebäudekomplexe der ehemaligen Versuchsanstalt für Luftfahrt aus den 1930er Jahren bestimmt. Während die ca. 60 bis zu 90 m langen Gebäuderiegel an der Rudower Chaussee und Ecke Magnusstraße eine weitgehend geschlossene Blockkante bilden, lockert sich die Bebauung nach Süden hin auf.

Die Gestalt der Freiflächen wird im Wesentlichen durch die alten Baumbestände geprägt. Die Gestaltidee des parkartigen Freiraumes lässt sich deutlich ablesen. Die Qualität des Freiraumes definiert sich dabei nicht nur über gestalterische Einzelstrukturen, wie beispielsweise besonders prägende Einzelbäume und Baumgruppen, sondern lässt erst die über die Grenzen des Geltungsbereiches hinaus reichenden weiträumigen Freiraumzusammenhänge erfassen. Der offene und fließende Freiraum ist ein wesentlicher Leitgedanke bei der Konzeption des gesamten Geländes der ehemaligen Akademie der Wissenschaften.

Das Prinzip der offenen Bebauung und Freiraumstruktur wird durch die geplante Nachverdichtung nicht völlig aufgegeben, in seinen Qualitäten jedoch eingeschränkt. Der geplante Städtebau zielt stärker auf das Bild einer geschlossenen Bebauung und baulich gefasster Freiräume.

In den innen liegenden Bereichen bleiben großzügige Freiräume mit ihrem gestaltprägenden Vegetationsbestand erhalten. Positiv ist die visuelle als auch funktionale Einbindung der als private Freiflächen mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung ausgewiesenen Flächen in den öffentlichen Raum zu bewerten.

Eingriffe in gestaltprägende Vegetationsstrukturen sind durch die Ausweisung der Baufelder an der Volmerstraße und der Magnusstraße zu erwarten. Mit der Bebauung müssen an der Volmerstraße parkartig gestaltete Gehölzflächen (u.a. Ahornarten, Rhododendron, Spiraen) und an der Magnusstraße eine Baumgruppe aus Birken sowie eine alte Eiche gefällt werden. Zum Ausgleich von Eingriffen in den Baumbestand werden Baumpflanzungen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche und zur Begrünung von Stellplatzflächen festgesetzt.

Eine wichtige Maßnahme zur Minimierung des Eingriffes ist die Ausweisung einer öffentlichen Parkanlage an der Rudower Chaussee. Mit dieser Ausweisung wird die Neugestaltung der derzeit als Stellplatzanlage genutzten Fläche und damit die gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raumes an der Rudower Chaussee vorbereitet.

Insgesamt stellen die Einschränkung vorhandener Freiraumbezüge und die Zerstörung erhaltenswerter Baumbestände einen Eingriff in Landschaftsbild und -struktur dar, der jedoch durch die Ausweisung der öffentlichen Parkanlage an der Rudower Chaussee vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans XV-51e ausgeglichen werden kann.

III.3.5 Zusammenfassende Bewertung

Durch den Bebauungsplan werden im Vergleich zur zulässigen Nutzung entsprechend § 34 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt können durch die im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minderung innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden. Insgesamt zielt der Bebauungsplan auf einen hohen ökologischen Standard auf den Baugrundstücken ab, so dass eine Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erreicht werden kann.

Auch die Eingriffe in vorhandene Qualitäten von Landschaftsbild und -struktur können durch die Ausweisung der öffentlichen Parkanlage ebenfalls vollständig innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden.

III.4 Sonstige Auswirkungen

Weitere Auswirkungen des Bebauungsplanentwurfes sind nicht absehbar.

IV. Verfahren

Am 2. November 1993 hat das Bezirksamt Treptow von Berlin die **Aufstellung des Bebauungsplanes** XV-51 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch i.V.m. § 4 AGBauGB beschlossen (ABl. Nr. 63 vom 30.12.1993, S. 3949).

Mit dem gleichen Beschluss hat das Bezirksamt die Entscheidung über Art und Weise, räumlichen Bereich und Frist der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gemäß § 5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs vom 11. Dezember 1987 getroffen.

Die Durchführung der **frühzeitigen Bürgerbeteiligung** wurde in den Berliner Tageszeitungen Der Tagesspiegel, Berliner Morgenpost und Berliner Zeitung am 5. November 1993 bekannt gemacht.

Die öffentliche Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes XV-51 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 gemäß § 4 AGBauGB beschlossen.

Den Geltungsbereich des späteren Bebauungsplanes XV-51e betrafen generelle Hinweise zur Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen und Bauhöhen, welche einem geforderten hohen Maß an Flexibilität für die Wissenschafts- und Hochschulstandorte entgegen stünden. Außerdem wurde für den Bereich der Straßen eine Überbaubarkeit gefordert. Es erfolgten Hinweise auf Baudenkmale, denkmalwerte Bauten und Gebäude von denkmalpflegerischen Wert.

Den erstgenannten Hinweisen wurde nicht gefolgt. Mit der Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen wird im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung ein Mindestmaß an Festsetzungen sowie ein hohes Maß an Flexibilität gewährleistet. Entsprechend den städtebaulichen Zielen orientiert sich die Bauhöhe an der in Berlin üblichen vorstädtischen Viergeschossigkeit. Die Überbaubarkeit von betriebsinternen Straßen, die nicht öffentlich gewidmet werden sollen, ist möglich. Die im Laufe des Verfahrens gemäß § 2 Abs. 2 DSchGBln eingetragenen Gebäude sind als solche im Bebauungsplanentwurf gekennzeichnet.

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. Dabei waren 33 Stellungnahmen beim Bezirksamt Treptow von Berlin eingegangen. Acht Träger hatten nicht geantwortet.

Wegen der besonderen städtebaulichen und stadtpolitischen Bedeutung der Entwicklungsmaßnahme ist die weitere **Zuständigkeit** für das Bebauungsplanverfahren zwischenzeitlich gemäß § 4c AGBauGB (jetzt § 9 Abs. 3 AGBauGB) auf die damalige Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen (heute: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung) übergegangen (Senatsbeschluss vom 20. Dezember 1994).

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat in seiner 76. Sitzung am 21. Juni 1995 das **Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** zur Kenntnis genommen.

Für den Geltungsbereich des späteren Bebauungsplanes XV-51e wurden folgende Änderungen beschlossen:

Der **Polizeipräsident von Berlin** hatte Bedenken gegen die Baumpflanzungen in den Straßenräumen geäußert. Die Bedenken wurden berücksichtigt. Die textlichen Festsetzungen,

die Baumbepflanzungen in den Straßenräumen vorsahen, wurden gestrichen. In den Bebauungsplan wurde folgende Festsetzung aufgenommen: "Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung".

Die damalige **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz** hatte Bedenken gegen den Erhalt der Gottfried-Leibniz-Straße, der Kirchhoffstraße sowie der Walter-Nernst-Straße als öffentliches Straßenland geäußert. Das Bebauungsplangebiet erscheine dadurch in Teilbereichen übererschlossen. Die genannten Straßen sollten jedoch in jedem Falle als öffentlich nutzbare Durchwegungen, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erhalten bleiben.

Die Bedenken wurden nicht berücksichtigt. Die genannten Straßen, von denen die Gottfried-Leibniz-Straße im Geltungsbereich des späteren Bebauungsplanes XV-51e liegt, sind Bestandsstraßen auf dem Gelände der WISTA-MG Aufgrund der Vielschichtigkeit der hier angrenzenden Nutzungen, dem Ziel der gleichwertigen Erreichbarkeit aller Einrichtungen der WISTA-MG sowie der städtebaulich gewollten Kleinteiligkeit sollen diese Straßen als öffentliches Straßenland gewidmet werden.

Die Bedenken von SenStadtUm gegen öffentliche Straßen stehen im Widerspruch zu der Forderung, statt dessen Geh- und Fahrrechte im Bebauungsplan festzusetzen.

Weiterhin erfolgte ein Hinweis zur Zweckbestimmung des Sondergebietes - Forschung -. Dieses sollte auch Nutzungen nach § 8 BauNVO (Gewerbegebiet) und ggf. § 9 BauNVO (Industriegebiet) ausnahmsweise zulassen. Diese Festsetzung soll Nullserienproduktionen ermöglichen soweit ein unmittelbarer betrieblicher Zusammenhang zwischen Fertigungsstätte und den Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen besteht und Wohnnutzungen nicht beeinträchtigt werden. Der Hinweis wurde nur teilweise berücksichtigt. Nutzungen nach § 9 BauNVO sollen in den Sondergebieten nicht zulässig sein. Eine Nullserienproduktion ist aber dennoch im Rahmen von Forschungseinrichtungen im Sondergebiet zulässig.

Es bestanden Bedenken aus Gründen des Denkmalschutzes: Die historischen Freiflächen der ehemaligen Deutschen Versuchsanstalt für Luftfahrt müssten stärker berücksichtigt werden. Die Bedenken wurden teilweise berücksichtigt. Die wertvollen Grünflächen werden entsprechend des Eingriff-/Ausgleichsgutachten von einer Überbauung nicht berührt, sie sollen teilweise als öffentliche Grünfläche bzw. nicht überbaubare Fläche festgesetzt werden.

Weitere Bedenken aus Gründen des Denkmalschutzes: Die für die Eintragung in das Baudenkmalsbuch vorgesehenen Gebäude sollten durch Baukörperfestsetzungen gesichert werden. Die Bedenken wurden berücksichtigt. Der Verlauf der Baugrenzen nimmt Rücksicht auf die Gebäudekanten der Baudenkmale durch die Festsetzung von Baukörperausweisungen bzw. durch erweiterte Baukörperausweisungen.

Hinweis auf das Wasserschutzgebiet: Die geplante Grundflächenzahl mit fast durchgängig 0,5 ist aus Grundwasserschutzgründen zu hoch und sollte deshalb reduziert werden. Das Bebauungsplangebiet lag zum Zeitpunkt der Durchführung der Trägerbeteiligung im östlichsten Bereich der erweiterten Schutzzone III. Die Schutzzonen wurden inzwischen geändert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht mehr innerhalb einer Schutzzone. Die im späteren Bebauungsplan XV-51e dargestellten Nutzungen stehen nicht im Widerspruch zu den für die Schutzzone III zulässigen Nutzungen. Durch entsprechende textliche Festsetzungen soll die Versickerung des Regenwassers gesichert werden. Die geplanten Grundflächenzahlen sind nach der Art der baulichen Nutzung zulässig und schöpfen die in der Baunutzungsverordnung genannten Obergrenzen nicht aus.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz hielt textliche Festsetzungen und Regelungen zum Immissionsschutz für die Nutzungen an der Rudower Chaussee für notwendig. Diese sollten in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen werden. Die textlichen Festsetzungen zum Schallschutz sind im weiteren Verfahren aufgrund der geänderten Berliner Bauordnung entfallen (siehe dazu auch unter Punkt II.3.1 Immissionsschutz).

Weiterhin sollte die durch textliche Festsetzung bestimmte unregelmäßige Anordnung von großkronigen Platanen auf der öffentlichen Parkanlage insbesondere im Hinblick auf den räumlichen Bezug dieser Fläche zur Rudower Chaussee und den funktionalen Charakter dieses Platzes als Endpunkt des Zentrumsbereiches überdacht werden. Dem Hinweis wurde gefolgt. Von Festsetzungen auf öffentlichen Flächen (Grün- und Straßenflächen) wird abgesehen, um die Gemeinde nicht zu binden.

Die ehemalige **Senatsverwaltung für Wirtschaft und Technologie** gab den Hinweis, dass eine Randbebauung entlang der Albert-Einstein-Straße erfolgen sollte, so dass die nicht überbaubare Grundstücksfläche (zum Stand Trägerbeteiligung "Öffentlicher Blockpark") reduziert werden sollte. Dies hätte eine direkte funktionale Anbindung an den "EGA-Verwaltungsstrakt" ermöglicht und den Blockcharakter dieses Areals hervorgehoben. Als Grünflächenausgleich sollte die geplante öffentliche Grünfläche zwischen der Agastraße, der Wilhelm-Ostwald-Straße, der Volmerstraße und der Richard-Willstätter-Straße (außerhalb des Bebauungsplanes) herangezogen werden. Aufgrund des erhaltenswerten Baumbestandes, der auch in das Eingriff-/Ausgleichgutachten mit eingegangen ist und aus städtebaulichen Gründen wurde dem Hinweis nicht gefolgt.

Weiterhin wurde angeregt, in Gewerbegebieten Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude nur ausnahmsweise zuzulassen. Dem Hinweis wurde gefolgt.

Im Zuge der **Weiterentwicklung der Planungsüberlegungen** haben sich darüber hinaus für den Geltungsbereich des späteren Bebauungsplanentwurfes XV-51e folgende Änderungen ergeben:

- Die zum Stand der Trägerbeteiligung vorgesehenen Grünflächen mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage westlich und östlich der Gottfried-Leibniz-Straße sollen im weiteren Verfahren als nicht überbaubare Grundstücksflächen mit einer Bindung für Bepflanzungen und zum Erhalt festgesetzt werden. Damit bleibt der Charakter einer öffentlichen Grünfläche erhalten, die Bewirtschaftung fällt damit aber in die Zuständigkeit der WISTA-MG. Da diese Flächen bereits parkartig angelegt sind und von der WISTA-MG gepflegt werden, die gleiche qualitätvolle Gestaltung durch die öffentliche Hand jedoch aus finanziellen Gründen nicht gewährleistet werden kann, sollen diese Flächen weiterhin in privater Bewirtschaftung verbleiben.
- Da die o. g. bisher als öffentliche Grünflächen festgesetzten Grünflächen im weiteren Verfahren als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt werden sollen und somit in die Berechnung des Nutzungsmaßes einfließen, reduzieren sich die Grundflächen- und Geschossflächenzahlen für das Kerngebiet MK 4 und das Gewerbegebiet.
- Auch in den Kerngebieten MK 2, MK 3 sowie in dem Sondergebiet sind die Nutzungsmaße reduziert worden (siehe dazu auch unter Punkt II.3.1 Kerngebiete - Maß der Nutzung und unter Punkt II.3.3 Sondergebiet - Maß der Nutzung).

Die damalige Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen hat am 11. Dezember 1995 beschlossen, den **Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-51 in die Bebauungspläne XV-51 a bis XV-51 I aufzuteilen** (ABl. Nr. 66 vom 29.12.1995, S.5138).

Infolge der Neufassung des Baugesetzbuchs und des Bundesnaturschutzgesetzes wird seit dem 01. Januar 1998 die Eingriffsregelung über § 1 a BauGB geregelt. Für Bebauungspläne, die vor dem 01.01.1998 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, d.h. für den Bebauungsplan XV-51e gilt die Eingriffsregelung nach **§ 1a BauGB**.

Der nach der Trägerbeteiligung überarbeitete Bebauungsplan XV-51e mit zugehöriger Begründung hat in der Zeit vom 24. März 1998 bis zum 24. April 1998 in den Räumen der damaligen Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Württembergische Straße 6 in Berlin-Wilmersdorf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 27. August 1997 öffentlich ausgelegen.

Die **öffentliche Auslegung** des Bebauungsplanes XV-51e wurde fristgemäß im Amtsblatt von Berlin vom 13. März 1998 (ABl. Nr. 14, S. 1045) bekannt gemacht und in der örtlichen Presse mit Anzeige vom 17. März 1998 veröffentlicht. Die gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07. April 1998 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt.

Während der Auslegungszeit und in den Wochen danach sind insgesamt 2 schriftliche Stellungnahmen mit Anregungen bei der damaligen Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr (heute: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung) eingegangen. Im Folgenden werden die wichtigsten Stellungnahmen und ihre Behandlung benannt.

Die damalige **Senatsverwaltung für Wirtschaft und Betriebe** und die **WISTA-MG** forderten, dass die Zugänglichkeit der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Gewerbegebiet für die Allgemeinheit nicht festgesetzt werden sollte, da ein möglicher Investor diese Fläche zur vollen Ausschöpfung von GRZ und GFZ benötigen würde. Es wurde vorgeschlagen entweder die Zugänglichkeit für die Allgemeinheit auszuschließen oder die Gewerbegebiet um diese Flächen einzuschränken und diese als öffentliche Parkanlage festzusetzen.

Dem Hinweis wurde überwiegend nicht gefolgt. Das Konzept für den öffentlichen Raum auf dem Gelände der ehemaligen Akademie der Wissenschaften sieht das Einfügen von Pocketparks in die Baublöcke vor, um eine Öffnung des Geländes zu fördern. Diese auch von der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie und vom Bezirk Treptow in den Abwägungsprozess mit eingebrachte Konzeption galt es im Bebauungsplan XV-51e zu berücksichtigen. Bei der Berechnung des zulässigen Nutzungsmaßes kann das gesamte Grundstück herangezogen werden. Bei Umsetzung der vorgeschlagenen Alternative (Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage) würde sich bei Beibehaltung des Nutzungsmaßes die zulässige Geschossfläche und Grundfläche erheblich reduzieren. Die Zugänglichkeit für die Allgemeinheit zu gewährleisten oder nicht bleibt dem Grundstückseigentümer freigestellt.

Des Weiteren wurde angeregt für das Sondergebiet eine höhere GRZ und GFZ vorzusehen, um langfristig eine weitere Bebauung im Sondergebiet nicht von vornherein zu blockieren.

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. Im Sondergebiet wird ein Baudenkmal durch Baukörperausweisung und Angabe der zulässigen Vollgeschosse im Bestand gesichert. Daraus ergibt sich rechnerisch eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6. Eine Aufstockung des Baudenkmals bzw. Anbauten sind aus Gründen des Denkmalschutzes nicht möglich, so dass eine Heraufsetzung des Nutzungsmaßes planungsrechtlich nicht möglich ist.

Die Begründung sollte geändert werden, da die Finanzierung der öffentlichen Parkanlage nicht, wie beschrieben, durch die WISTA-MG erfolgt.

Dem Hinweis wurde gefolgt. Die Finanzierung der öffentlichen Grünfläche erfolgt entsprechend den Festlegungen des Erschließungsvertrages zwischen BAAG und

WISTA-MG vom 09.04.1997, d.h. die Verpflichtung zur Herstellung öffentlicher Grünanlagen entsteht nur soweit die hierdurch entstehenden Kosten in den Bedarfsprogrammen der einzelnen Bauvorhaben als naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme enthalten sind und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Einsatz dieser Mittel rechtzeitig geschaffen werden.

Die erweiterte Baukörperausweisung im Kerngebiet MK 1 sollte reduziert werden, da die im Kerngebiet MK 1 vorgesehene Bebauung zu einer Beeinträchtigung der Belichtungsverhältnisse für das benachbarte Gebäude führen würde.

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. Innerhalb der erweiterten Baukörperausweisung sind auch schmalere Gebäude zulässig. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird durch die zuständige Verwaltung auch die Belichtung der Arbeitsräume geprüft. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Außerdem wurde vorgebracht, dass der im Kerngebiet MK 2 vorgesehene Abstand zwischen der Baugrenze am denkmalgeschützten Gebäude an der Kekuléstraße und der öffentlichen Parkanlage mit ca. 2,0 m Abstand zu gering gewählt sei. Da hier eine Böschung angeschüttet wurde, um den Lichteinfall für die unteren Räume des Gebäudes zu vergrößern, sollte bei der Wahl des Abstandes zwischen Baugrenze und öffentlicher Parkanlage von den tatsächlichen Gegebenheiten ausgegangen werden.

Die Nutzungsgrenze zwischen dem Kerngebiet MK 2 und der öffentlichen Parkanlage ist identisch mit der Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 5743 und 5742. Die Verschiebung der Nutzungsgrenze hätte eine erneute Änderung der Flurstücksgrenzen erfordert. Daraufhin hat die WISTA-MG nach einer Rücksprache die vorgebrachten Bedenken zurückgezogen. Die Begründung zum Bebauungsplan XV-51e wurde um den Hinweis ergänzt, dass die öffentliche Parkanlage Teile der Böschung umfasst.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB geäußerten Bedenken und Anregungen haben zu keinen Änderungen des Bebauungsplanes XV-51e geführt.

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat dem Entwurf des Bebauungsplanes XV-51e am 25. November 2004 zugestimmt.

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-51e 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.

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 Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692)

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

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

SenStadtUm

V E R O R D N U N G

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

Vom 24. Januar 2006

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs 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 mit § 8 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-51e vom 23. März 1998 für das Gelände südöstlich der Rudower Chaussee, südwestlich der Vollmerstraße, nordwestlich der Albert-Einstein-Straße und nordöstlich der Magnusstraße sowie für die Albert-Einstein-Straße zwischen Magnusstraße und Vollmerstraße 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 sowie Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, 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,

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 Frist 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.