

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum Bebauungsplan

XV-51f

für eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ für das Gelände zwischen der Volmer-straße, der Richard-Willstätter-Straße, der Magnusstraße und der Albert-Einstein-Straße im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Adlershof

Endfassung zur Festsetzung (*Rechtsverordnung*) am 19. Dezember 2003

Anlage:

Rechtsverordnung veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin Nr. 19 vom 28.01.2004, S. 3

Inhaltsübersicht

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit
2. Plangebiet

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen
2. Intention des Planes
3. Wesentlicher Planinhalt
 - a) Gewerbegebiet
 - b) Sondergebiet „Forschung“
 - c) Anrechnung von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen auf die GFZ
 - d) Zulässige Grundfläche für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche
 - e) Überschreiten der zulässigen Bauhöhe durch Dachaufbauten
 - f) Dachformen
 - g) Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - h) Einfriedungen
 - i) Bauweise
 - j) Straßenverkehrsflächen
 - k) Grünfestsetzungen

III. Auswirkung des Bebauungsplanes

1. Allgemeines
2. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung
3. Eingriff in Natur und Landschaft
 - a) Allgemeines

- b) Zulässige Nutzung und Bewertung nach § 34 BauGB
- c) Bewertung des Eingriffs in den Naturhaushalt
- d) Eingriffe in den Gehölzbestand
- e) Bewertung des Eingriffs in Landschaftsbild und –struktur
- f) Zusammenfassende Bewertung

IV. Verfahren

- 1. Aufstellung
- 2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung
- 3. Beteiligung Träger öffentlicher Belange
- 4. Erneute Beteiligung Träger öffentlicher Belange
- 5. Öffentliche Auslegung
- 6. Anwendung neuen Rechts

SenStadtUm

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

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

Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplans XV-51 f ist die Anpassung des bereits bestehenden Wissenschafts- und Wirtschaftsstandortes Berlin-Adlershof (WISTA) im Rahmen des städtebaulichen Entwicklungsgebietes Adlershof. Als Teilfläche der ehemaligen Akademie der Wissenschaften (AdW) unterliegt das Bebauungsplangebiet seit deren Auflösung einem anhaltenden, einschneidenden Nutzungsstrukturwandel. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans XV-51 f soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von Gewerbegebieten und einem Sondergebiet - Forschung - sowie die Erschließung dieser Flächen durch die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen gesichert werden. Die Erforderlichkeit der Neuordnung ergibt sich aus dem Bedarf an Arbeitsstätten, insbesondere in Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft.

2. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Siedlungsraum Berlins etwa mittig zwischen Innenstadt und dem Flughafen Schönefeld. Es liegt südöstlich der zukünftigen Wissenschaftsstadt Berlin-Adlershof und wird begrenzt von der Volmerstraße, der Richard-Willstätter-Straße, der Magnusstraße und der Albert-Einstein-Straße.

Bis auf eine Ausnahme stehen die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-51 f im Eigentum der WISTA-Management GmbH (WISTA-MG). Die Fläche im

Bereich südöstlich der Justus-von-Liebig-Straße/Ecke Volmerstraße ist bereits an ein technologieorientiertes Privatunternehmen veräußert worden (Controlware).

Im Bebauungsplangebiet befinden sich mehrere Forschungseinrichtungen und Institute. Außerdem haben sich verschiedene Gewerbebetriebe angesiedelt, die u.a. in den Bereichen Umwelttechnik, Elektrotechnik, Telekommunikation und Feinmechanik tätig sind.

Das Ferdinand-Braun-Institut für Höchstfrequenztechnik und das Institut für Spektrochemie und angewandte Spektroskopie nutzen die denkmalgeschützten und weitere Gebäude an der Albert-Einstein-Straße. Das Institut für Kolloid- und Grenzflächenforschung der Max-Planck-Gesellschaft sowie das Institut für Angewandte Chemie Berlin Adlershof liegen nordwestlich der Richard-Willstätter-Straße und das Institut für Gewässerökologie und Binnenfischerei nordwestlich der Justus-von-Liebig-Straße.

Die Bebauung zeichnet sich durch eine offene, überwiegend ein- bis zweigeschossige, maximal siebengeschossige Bebauung aus. Mit Ausnahme der Neubauten und der Gebäudeensemble an der Albert-Einstein-Straße, die unter Denkmalschutz stehen, handelt es sich bei den sonstigen Gebäuden weitgehend um Schlichtbauten. Der Gebäudebestand soll bis auf den denkmalgeschützten Bestand, ein Gebäude an der Richard-Willstätter-Straße sowie in den letzten Jahren errichtete Neubauten langfristig abgerissen bzw. umfassend modernisiert werden. In Teilen wurde der Abriß bereits realisiert.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Rudower Chaussee als örtlicher Hauptverkehrsstraße. Von dieser führt im WISTA-Bereich die innere Erschließung über die Privatstraßen des ehemaligen Geländes der Akademie der Wissenschaften. Diese sind bis auf wenige Ausnahmen ausgebaut worden und sollen öffentlich gewidmet werden.

Das Bebauungsplangebiet liegt in fußläufiger Entfernung zweier Buslinien, die die S-Bahnhöfe Adlershof und den U-Bahnhof Rudow sowie die S-Bahnhöfe Schöneweide

und Schönefeld miteinander verbinden. Die erreichbaren Haltepunkte der beiden Buslinien befinden sich an der Rudower Chaussee.

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

Wasser

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

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

Die Versorgung von Fernwärme, Elektrizität, Gas ist gewährleistet. Das Bebauungsplangebiet wird durch das Heizkraftwerk der Blockheizkraftwerks- Träger- und Betreibergesellschaft mbH Berlin (BTB) an der Wegedornstraße (Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-51h) mit Fernwärme versorgt. Es verfügt über eine Gesamtleistung von 90 MW thermisch. Die elektrische Leistung des Heizkraftwerks wurde 1998/99 auf 16 MW erhöht. Das Bebauungsplangebiet wird von der BTB über WISTA-eigene Mittel-/Niederspannungsnetze versorgt. Die 10 kV-Einspeisung erfolgt aus dem Heizkraftwerk der BTB. Für das Plangebiet existieren keine Erdgasnetze mehr.

Planerische Ausgangslage

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans.

Vor Festlegung als förmliche städtebauliche Entwicklungsmaßnahme wurden Vorhaben ausschließlich nach § 34 BauGB beurteilt. Seitdem gilt darüber hinaus der

Entwicklungsgenehmigungsvorbehalt gemäß § 169 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 144 und 145 BauGB, nach dem Vorhaben nicht die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Entwicklungsmaßnahme zuwiderlaufen dürfen.

Im geltenden Flächennutzungsplan für Berlin – in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. Oktober 1998 (ABl. S. 4367), zuletzt geändert 21. März 2002 (ABl. S. 1260) liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-51 f in einer Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter (Forschung und Medien). Demnach können die im Bebauungsplan vorgesehenen Gewerbegebiete und das Sondergebiet - Forschung - ohne Größenbegrenzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Landschaftsprogramm

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

Zur Kompensation der geplanten Nutzungsintensivierungen sowie zur Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturflächen sollen Entsiegelungen, Dach- und Wandbegrünungen durchgeführt werden. Außerdem ist auf die Entwicklung begrünter Straßenräume und Stadtplätze und eines gebietstypischen Baumbestandes hinzuwirken.

Altlasten

Die Altlastensuche und -sanierung sind wichtige Entwicklungsziele und Maßnahmen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Teil der ehemaligen Flächen der Akademie der Wissenschaften, die aufgrund der Vornutzung und der Ergebnisse der historischen Recherchen insgesamt als Altlastenverdachtsfläche (AltL.-Nr. 7545) bei SenStadt registriert ist. Die Mitte der 90er Jahre abgeschlossene historische Recherche als auch die Altlastenuntersuchungen eines privaten Sanierungsbüros ergab für den Bereich südöstlich der Max-Planck-Straße vereinzelt punktuelle Bodenbelastungen durch die Parameter Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und

Quecksilber, die an den Oberboden bzw. an den im Durchschnitt 1 m mächtigen Auffüllhorizont gebunden sind.

Bodenluftuntersuchungen im Bereich des Öllager der ehemaligen Kfz-Werkstätten im Süden der Justus-von-Liebig-Straße im Eckbereich der Magnusstraße/Richard Willstätter Straße zeigten teilweise erhebliche Konzentrationen an aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTEX) (Einzelsubstanz Xylol, max. 131,0 mg/m³). Im Hinblick auf sensible Nutzungen sollten diese punktuellen BTEX-Schäden Berücksichtigung finden. Der Bereich ist im Bebauungsplan als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Die Grundwasseranalysen zum Grundwassermonitoring auf dem Gelände der WISTA-MG in drei Phasen zwischen 1994 und 1997 ergaben bei den Anstrompegeln Grundwasserbelastungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), Benzol und PAK (letzteres nur in der ersten Phase im Jahr 1994). Die einzelnen Analyseergebnisse unterschiedlicher Phasen schwanken jedoch erheblich, die Maximalwerte für Benzol und MKW lagen bei 47 µg/l bzw. 3000 µg/l. Die Abstrompegel des Grundstücks zeigten keine Auffälligkeiten. Ein Schadstoffeintrag auf dem Grundstück selbst erfolgte aufgrund des unbelasteten Grundwasserabstroms nicht.

Für den Bereich nordwestlich der Max-Planck-Straße wurden bei orientierenden Altlastenerkundungen vereinzelt punktuelle Bodenbelastungen durch Cadmium und PAK ermittelt, die sich ausschließlich auf den Bereich der Auffüllungsschicht beschränken. Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen zeigten keine Auffälligkeiten. An einem Abstrompegel wurde in der dritten Phase im Jahr 1997 des o.g. Grundwassermonitorings eine MKW-Belastung von 2.600 µg/l ermittelt.

Geringe bis mäßige Belastungen des Auffüllhorizontes sind im Zuge von Baumaßnahmen zu entsorgen. Grundsätzlich liegen wenige Anhaltspunkte für derartige Belastungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans vor. Im Zuge von Abrissarbeiten und Baumaßnahmen, die mit Bodenaushub verbunden sind, muss dieser beprobt und auf die relevanten Parameter untersucht werden (§§ 9, 4 Abs. 3 BBodSchG vom 17.03.1998 i.V.m. § 1 Nr. 1, § 3 i.V.m. Anhang 1 BBodSchV vom 10.07.1999).

Laut Auskunft der zuständigen Fachverwaltung stehen die Altlastenverdachtsflächen nach erfolgter Sanierung den getroffenen Festsetzungen nicht entgegen.

Trotz der Registrierung als Altlastenverdachtsfläche ist auch eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB bis auf die oben beschriebene Ausnahme nicht notwendig, da die übrigen Böden nicht erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind und somit keine Kennzeichnungspflicht besteht.

Baudenkmale

An der Albert-Einstein-Straße befinden sich die ehemaligen Institute für Werkstofftechnik und für Triebwerkmechanik der Deutschen Versuchsanstalt für Luftfahrt. Die zwischen 1932 und 1939 von Hermann Brenner und Werner Deutschmann erbaute Anlage ist in die Denkmalliste Berlin als Denkmalbereich (Gesamtanlage) eingetragen, dazu zählen insgesamt acht im Bebauungsplangebiet befindliche Gebäude. Diese sind im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden.

Wasserschutzzone

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

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

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

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

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

2. Intention des Planes

Wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist, im Bereich südöstlich der Rudower Chaussee einen hochwertigen Gewerbestandort zu entwickeln, der mit den umgebenden Forschungseinrichtungen in enger Verflechtung steht. Ferner soll er eine geordnete städtebauliche Entwicklung für die bestehenden und für die geplanten Nutzungen ermöglichen und gleichzeitig der Rechtssicherheit dieser Nutzungen dienen.

3. Wesentlicher Planinhalt

Auf Grundlage des Rahmenplanes und des städtebaulichen Gesamtkonzeptes sowie der inzwischen erfolgten Veränderungen im Bestand, sollen folgende Nutzungen im Bebauungsplangebiet festgesetzt werden:

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen technologie- und forschungsorientierte Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie ein Sondergebiet - Forschung - entwickelt werden.
- Die vorhandenen Privatstraßen bis auf die Hertz- und die Keplerstraße sollen verbreitert und als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden. Sie sollen der inneren Erschließung des Bebauungsplangebietes dienen.
- Eine Grünfläche, die nordwestlich der bis zur Agastraße verlängerten Richard-Willstätter-Straße liegt, sowie eine Grünfläche südlich der Albert-Einstein-Straße sollen durch Festsetzung von Pflanzbindungen in ihrem Bestand gesichert werden.

a) Gewerbegebiet

Die WISTA-MG entwickelt auf dem ehemaligen Standort der AdW einen wissenschaftsbasierten Wirtschaftsstandort. Da das Bebauungsplangebiet bis auf eine Ausnahme Flächen der WISTA umfasst, ist sie Bestandteil dieses Konzepts. Danach sollen Gewerbegebiete ein wesentlicher Bestandteil des Wissenschafts- und Wirtschaftsstandortes Berlin Adlershof sein und aufgrund ihrer räumlichen Nähe zu den Sondergebieten - Forschung und Hochschule - im Entwicklungsbereich sogenannte Synergieeffekte zwischen Wirtschaft und Forschung bewirken. Für die Nutzung des

insgesamt 76,6 ha großen, ehemaligen AdW-Geländes ist insgesamt ein Verteilungsschlüssel von mindestens 60 % Flächenanteil für Wirtschaftsunternehmen und ca. 40 % Flächenanteil für wissenschaftliche Einrichtungen festgelegt. Durch die entsprechende Festsetzung von Gewerbegebieten wird diese Zielsetzung im Bebauungsplangebiet kleinräumlich umgesetzt.

Um dem spezifischen Charakter der Gewerbegebiete entsprechen zu können, sind durch textliche Festsetzungen nur bestimmte Nutzungen allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig oder ganz ausgeschlossen.

Zulässige Nutzungen

Es sind als Gewerbebetriebe nur technologie- und forschungsorientierte Gewerbebetriebe und in Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden nur technologie- und forschungsorientierte Dienstleistungsunternehmen zulässig. Diese Festsetzung wurde aus dem Flächennutzungsplan in der seit 30.06.2000 für den Geltungsbereich rechtskräftigen Fassung (Änderung Lfd. Nr. 16/95) entwickelt, der ein entsprechendes Sondergebiet vorsieht. Die vorgenommene Differenzierung bzw. Gliederung ist zulässig gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO. Andere im Entwicklungsbereich gelegene Gewerbegebiete sollen ohne Nutzungseinschränkungen festgesetzt werden. Der Gesetzgeber stellt zwar auf die „Gemeinde“ ab als den Raum, in dem mehrere Gewerbegebiete zueinander gegliedert werden können. Für Berlin wäre dies wegen der untypischen Größe als Gemeinde aber nicht praktikabel. Der Geltungsbereich der Entwicklungsmaßnahme ist demgegenüber mit dem Gebiet einer kleinen Gemeinde vergleichbar, außerdem wird hier die zügige und in einer Hand liegende Planung gewährleistet.

Unter dem Begriff "technologieorientiert" sind die betriebswirtschaftlichen und technologischen Kenntnisse und Verfahren des technischen Entwicklungsbereiches, unter "forschungsorientiert" die wissenschaftlichen Kenntnisse und Verfahren des Forschungsbereiches gefasst. Damit erfolgt eine Beschränkung der in Gewerbegebieten sonst allgemein zulässigen baulichen Anlagen auf bestimmte Arten. Der allgemeine Charakter eines Gewerbegebietes, das der vorwiegenden Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen soll, bleibt allerdings erhalten.

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

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

Der wirtschaftliche Belang der Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen ist unter den sich verändernden Wirtschaftsbedingungen nicht mehr allein durch die Bereitstellung von Gewerbeflächen sicherzustellen. Die Konkretisierung der Nutzungen durch planerische Festsetzung spezieller Gewerbegebiete ist notwendig, um die Gewerbegebiete auf Betriebsarten zu begrenzen, die in enger Kooperation zu den Forschungseinrichtungen stehen und entsprechende Ressourcen und Kapazitäten nutzen oder vervollständigen können. 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 hoher Priorität für die Zukunft anzusehen.

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

Unter die zulässigen Dienstleistungsunternehmen fallen insbesondere Ingenieurgesellschaften, Entwicklungslabore, mess- und prüftechnische Einrichtungen,

Softwarehäuser, Unternehmensberatungen und andere Betriebsarten mit eindeutiger Technologie- und Forschungsorientierung.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

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

Der Ausnahmeverbehalt dient der Sicherung der speziellen oben beschriebenen Standorteigenschaften des WISTA-Gebietes. Um der Zweckbestimmung eines Gewerbegebiets gerecht zu werden, bleiben diese, sonst in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Nutzungen, im Einzelfall weiterhin zulässig, solange sie nicht zu den oben beschriebenen besonderen städtebaulichen Gründen in Widerspruch stehen. Der historisch gewachsene Wissenschaftsstandort soll durch ausnahmsweise genehmigte Nutzungen nicht gestört werden. Insbesondere Betriebe mit hohem Anlieferverkehr oder anderen erschütterungsintensiven Nutzungen können zu einer erheblichen Beeinträchtigung der angrenzenden Nutzungen führen.

Die Entscheidung über die Gewährung einer Ausnahme liegt im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde. Ihr ist es im Einzelfall unter Berücksichtigung der Abwägung des Bebauungsplanes damit vorbehalten, andere als technologie- und forschungsorientierte Nutzungen zu genehmigen, solange das Regel-Ausnahme-Verhältnis gesichert ist.

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

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

Unzulässige Nutzungen

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

Tankstellen werden somit hier wie auch in den angrenzenden Bebauungsplänen vollständig ausgeschlossen. Diese 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 die vorhandenen und weiterhin dort planungsrechtlich zulässigen Tankstellen am Adlergestell. In den weiter westlich gelegenen Gewerbegebieten innerhalb des Entwicklungsbereichs zwischen Eisenhutweg und zukünftiger Autobahn A 113 sollen ebenfalls zukünftig Tankstellen zulässig sein. Auch Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten werden in anderen Gebieten des Entwicklungsbereiches zulässig sein, ihr Ausschluss im Geltungsbereich erfolgt

also gemäß der allgemeinen Zielsetzung einer städtebaulichen Zuordnung verträglicher Nutzungen im Entwicklungsbereich.

Nutzungsmaße

Das städtebauliche Konzept, das dem Entwurf des Bebauungsplanes XV-51 vor Aufteilung in mehrere Geltungsbereiche zugrunde lag, hat für das 2. Anpassungsgebiet eine Zone höherer baulicher Dichte an der Rudower Chaussee und eine Zone mittlerer Dichte zwischen Rudower Chaussee und Teltowkanal unterschieden. Die geplante Bauhöhe von 18,0 m über Gelände orientierte sich an der in Berlin üblichen Bauhöhe mit vorstädtischem Charakter.

Dieses städtebauliche Konzept soll für den Geltungsbereich des Bebauungsplans übernommen werden. Das Maß der baulichen Nutzung soll für die Gewerbegebiete GE 1, GE 2 und GE 3 durch eine GFZ von 1,6 bestimmt werden. Für das Gewerbegebiet GE 4 soll die GFZ 1,9 betragen, um ein den Entwicklungszielen entsprechendes bereits 1996 fertiggestelltes Gebäude auch planungsrechtlich zu sichern. Die Fläche des Gewerbegebietes GE 4 entspricht dabei der Grundstücksfläche des Vorhabens.

Die Grundflächenzahl (GRZ) soll für alle Gewerbegebiete einheitlich mit 0,5 festgesetzt werden. Diese Beschränkung - nach § 17 Abs. 1 der BauNVO liegt die Obergrenze der GRZ bei 0,8 - soll eine offene Bebauung mit großzügigen Freiräumen ermöglichen. Zudem sollen ausreichend Flächen für eine dezentrale Regenversickerung sichergestellt werden. Die Festsetzung steht in Zusammenhang mit der unten beschriebenen Festsetzung bezüglich der Beschränkung der Freiflächeninanspruchnahme für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze, Garagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

Um eine einheitliche Höhenbegrenzung zu ermöglichen, soll mit einer Ausnahme eine maximale Regelhöhe von 18,0 m über Gelände zulässig sein. Bezogen auf die Geländehöhe wird deshalb im Gewerbegebiet GE 1 eine maximale Bauhöhe von Oberkante 53,5 m über NN sowie in den Gewerbegebieten GE 2, GE 3 und GE 4 eine maximale Bauhöhe durch eine Oberkante von 53,3 m über NN festgesetzt.

Dem vorhandenen Gebäude entsprechend soll im Gewerbegebiet GE 4 die Bauhöhe unterschiedlich festgesetzt werden. Im innenliegenden Bereich soll von der sonst zulässigen maximalen Bauhöhe von 18,0 m über Gelände bzw. der festgesetzten maximalen Bauhöhe mit einer Oberkante von 53,3 m über NN abgewichen werden. Um in diesem Bereich eine Glasüberdachung des Innenhofes zu ermöglichen, soll hier eine maximale Bauhöhe von 21,0 m über Gelände zulässig sein. Deshalb soll eine maximale Oberkante von 56,3 m über NN festgesetzt werden. Durch die Beschränkung auf den Innenbereich des Gewerbegebiets GE 4 wird die erhöhte Bauhöhe städtebaulich integriert, da straßenseitig die einheitliche Höhenbegrenzung von 18,0 m über Gelände gewahrt bleibt.

Im südlichen Bereich des Gewerbegebiets GE 3 soll in einer Tiefe von 10,0 m ein Mindestmaß für die Höhe baulicher Anlagen von 15,0 m gefordert werden. Bezogen auf die Geländehöhe soll hier neben der Festsetzung einer maximalen zulässigen Gebäudehöhe eine Mindestbauhöhe von 50,3 m über NN zusätzlich festgesetzt werden. Damit soll zum angrenzenden Stadtplatz (Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-51 g) eine bauliche Raumkante in einer ausreichenden Bauhöhe sichergestellt werden.

b) Sondergebiet „Forschung“

Die Festsetzung eines Sondergebietes – Forschung - sichert planungsrechtlich die vorhandenen wissenschaftlichen Einrichtungen und dient der räumlichen Umsetzung des oben beschriebenen Konzepts, auf den ehemaligen Flächen der AdW einen wissenschaftsbasierten Wirtschaftsstandort zu entwickeln.

Zulässige Nutzungen

Die Festsetzung des Sondergebietes beschränkt die Zulässigkeit baulicher Nutzungen auf Forschungs- und Laboreinrichtungen. Sie ist notwendig, da die Eigenart dieser Nutzungen und ihre planerisch gewollte Zusammenfassung nicht den Gebietstypen gemäß der §§ 2 - 10 der Baunutzungsverordnung zuzuordnen ist.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Es sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die der Versorgung des Gebietes dienen, Wohnungen für

Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Dienst- und Gastwohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässig. Dadurch werden ergänzende Nutzungen genehmigungsfähig, die zu einer Optimierung der allgemein zulässigen Nutzungen des Sondergebietes beitragen können. Durch die Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben können darüber hinaus Übernachtungsmöglichkeiten für Besucher und Gäste der Forschungseinrichtungen vor Ort angeboten werden.

Nutzungsmaß

Es soll eine GFZ von 1,6 und eine GRZ von 0,5 festgesetzt werden. Die geplante Nachverdichtung orientiert sich am denkmalgeschützten Bestand, der weiterhin für Forschungseinrichtungen genutzt wird. Durch die Festsetzung des Nutzungsmaßes soll eine aufgelockerte Bebauung mit hohem Freiflächenanteil ermöglicht werden. Zur einheitlichen Höhenbegrenzung soll eine maximale Bauhöhe von 18,0 m über Gelände zulässig sein. Bezogen auf die Geländehöhe von etwa 35,5 m über NN soll deshalb eine maximale Oberkante von 53,5 m über NN festgesetzt werden.

c) Anrechnung von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen auf die GFZ

Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

Mit der ab dem 1. November 1997 geltenden Neufassung der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) gelten Staffelgeschosse und - wie bereits zuvor - Geschosse im Dachraum nicht als Vollgeschosse, wenn sie eine lichte Höhe von 2,30 m auf weniger als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses einnehmen. Damit könnten auf den obersten Geschossen der Gebäude Staffelgeschosse errichtet werden, ohne dass sie auf die zulässige Geschossflächenzahl angerechnet würden. Um eine Entwicklung in Richtung einer höheren Dichte mit den damit verbundenen notwendigen sozialen und technischen Infrastruktureinrichtungen, Stellplätzen etc. zu verhindern, soll gemäß § 20 Abs. 3 der BauNVO die oben genannte Festsetzung getroffen werden.

Um städtebauliche Akzentuierungen zu ermöglichen, ohne dadurch eine höhere bauliche Dichte im gesamten Plangebiet zuzulassen, sollen unter Wahrung des Regel-Ausnahme-Prinzips Ausnahmen im Einzelfall zugelassen werden, wenn die zulässige GFZ um nicht mehr als 10 von Hundert überschritten wird. Der Ausnahmeverbehalt dient der Sicherung eines entsprechend dem Gesamtkonzept vorgesehenen Nutzungsmaßes, ermöglicht aber, an einzelnen Stellen eine Abweichung. Zur Wahrung einer größtmöglichen Flexibilität soll auf die genaue Verortung der Ausnahmen verzichtet werden.

d) Zulässige Grundfläche für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

Generell ist gemäß der BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen bis zu 50 % zulässig. Um die bauliche Versiegelung auf ein Maß zu beschränken, dass eine Bebauung mit hohem Grün- und Freiflächenanteil und damit eine ausreichende Grundwasserneubildung zulässt, wird abweichend von der generellen Bestimmung durch textliche Festsetzung die Überschreitungsmöglichkeit auf 20 % verringert.

e) Überschreiten der zulässigen Bauhöhe durch Dachaufbauten

Durch die zukünftigen technologie- und forschungsorientierten Nutzungen im WISTA-Gebiet werden spezielle Anforderungen an den technischen Ausbau der Gebäude gestellt. Wie bereits genehmigte Vorhaben in diesem Gebiet zeigen, benötigen die technologie- und forschungsorientierten Nutzungen in einem größeren Umfang technische Anlagen, die teilweise nur auf dem Dach unterzubringen sind. Durch textliche Festsetzungen werden auf die technisch notwendigen Einrichtungen, die für die Funktionsfähigkeit von Gebäuden erforderlich sind, Rücksicht genommen. Für Dachaufbauten ist deshalb eine Überschreitung der zulässigen Bauhöhe bis zu einer Höhe von 3,5 m über der maximal zulässigen Oberkante über NN zulässig, wenn diese ausschließlich der Aufnahme technischer Anlagen dient. Um die Dachaufbauten gestalterisch in die Dachlandschaft integrieren zu können, wird durch textliche Festsetzung geregelt, dass entlang der öffentlichen Straßen Dachaufbauten nur in einem Abstand von mindestens 2,0 m zu der äußeren Gebäudekante errichtet werden

dürfen. Durch das Zurücktreten der Dachaufbauten hinter die vordere Gebäudekante soll das Erscheinungsbild der Dachkanten nicht gestört und gleichzeitig eine einheitlichere Anordnung der Dachaufbauten bewirkt werden.

f) Dachformen

Im Plangebiet sind nur Dächer bis zu einem Neigungswinkel von weniger als 15° zulässig. Diese Festsetzung soll in allen Bebauungsplänen des Entwicklungsbereichs getroffen werden, um ein homogenes Erscheinungsbild zu erreichen und zur Stärkung eines zusammenhängenden Siedlungscharakters beizutragen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 1 AGBauGB).

Der erhaltenswerte bzw. unter Denkmalschutz stehende Gebäudebestand im Entwicklungsbereich zeichnet sich größtenteils durch eine einheitliche Dachlandschaft in Form von flachen Dächern aus. Durch die Festsetzung soll dieser Gestaltungsgrundsatz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes teilträumlich umgesetzt werden.

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

g) Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt.

Um eine möglichst hohe Flexibilität in der Grundstücksausnutzung sicherzustellen, sind bis auf die Vorgartenzonen sowie drei Flächen, auf denen der ökologisch hochwertige Grünbestand gesichert werden soll, die Grundstücksflächen der Baugebiete vollständig im Rahmen der GRZ von 0,5 überbaubar.

Durch Zurücksetzung der Bebauung hinter die Straßenbegrenzungslinien sollen Vorgartenzonen entstehen, die in einem räumlichen Verhältnis zu den unterschiedlich dimensionierten Planstraßen stehen. Entlang der Straßen mit einem Profil von 22,0 m

werden die Vorgartenzonen deshalb im Regelfall mit 6,0 m, an den Straßen mit einem 16,0 m bzw. 12,0 m Profil nur mit 4,0 m festgesetzt.

Wegen ihrer Störungsintensität sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, Tiefgaragenrampen und Müllabstellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, um Vorgärten anlegen zu können, die den vorstädtischen Charakter des Gebiets aufgreifen.

Auf der Fläche ABCDA sind außer Stellplätzen und Garagen insgesamt Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig. Damit soll der hochwertige Grünbereich von baulichen Anlagen freigehalten werden. In Einzelfällen sollen aber Gehwege, die einer Durchwegung des Grünbereichs dienen, ausnahmsweise zulässig sein.

h) Einfriedungen

Durch textliche Festsetzung werden bestimmte gestalterische Anforderungen an die Errichtung von Einfriedungen in den Vorgartenzonen gestellt (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 1 AGBauGB). Es wird geregelt, dass Einfriedungen in einer Höhe von mindestens 0,4 m auszubilden sind. Sie sollen dabei entweder nur als Sockelmauern bis zu einer Höhe von 0,5 m oder als Kombination von 0,4 m bis 0,5 m hohen Sockelmauern und dazwischen befestigten Zaunelementen errichtet werden. Sichtdichte Zaunelemente sind nicht zulässig.

Der Bebauungsplan setzt damit Vorgaben des Stadtraumkonzeptes um. Danach sollen durch die Einfriedungen einerseits deutliche Übergänge von Vorgärten zu den Straßenräumen markiert werden, andererseits aber die Einsehbarkeit der Vorgärten immer gewährleistet bleiben. Auf eine Höhenbegrenzung der Einfriedungen wird verzichtet, da erforderliche Sicherheitsanforderungen entsprechender Nutzungen nicht eingeschränkt werden sollen.

Die Festsetzung betrifft nur die Gestaltung von Einfriedungen entlang der Straßenverkehrsflächen. Einfriedungen an anderer Stelle fallen nicht unter diese Regelung. Auch kann auf die Errichtung von Einfriedungen ganz verzichtet werden. Eine zwingende Festsetzung von Einfriedungen soll nicht getroffen werden, um in Einzelfällen die Gestaltwirkung von baulichen Anlagen, die eine besondere architektonische Form aufweisen, nicht negativ zu beeinflussen. Auch andere Gründe,

wie z.B. die Repräsentativität oder die öffentliche Zugänglichkeit von Gebäuden, können gegen die Errichtung von Einfriedungen sprechen.

i) Bauweise

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt, um eine möglichst hohe Flexibilität für die Bebauung in den einzelnen Baugebieten zu erhalten.

j) Straßenverkehrsflächen

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

Die ehemaligen Privatstraßen im Planungsgebiet konnten aufgrund ihrer geringen Straßenbreiten langfristig nicht die Erschließung des Gebietes sicherstellen. Daher wurde der Umbau bestimmter Privatstraßen notwendig, die der kleinräumigen Erschließung des Bebauungsplangebiets und anschließender Gebiete dienen. Zudem ist die Justus-von-Liebig-Straße, die im angrenzenden Bebauungsplan XV-51 c durch Erweiterung einer bereits vorhandenen Privatstraße ausgebaut worden ist, im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes fortgesetzt, das heißt gänzlich neu angelegt worden. Der Ausbau der Straßen erfolgte mit Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe "Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur" (GA).

Die Straßenverkehrsflächen der Max-Planck- und der Justus-von-Liebig-Straße haben entsprechend ihrer zukünftigen Funktion und Bedeutung Breiten von 16,0 m, die Gustav-Kirchhoff-Straße ist 12,0 m breit. Entsprechend den für den gesamten Entwicklungsbereich erarbeiteten Regelprofilen haben die 16,0 m breiten Straßen einen einseitig geführten, 3,45 m breiten Grünstreifen mit Versickerungsmulde, einen Fahrbahnbereich von 6,35 m, Parkstände von 2,15 m sowie zwei Gehwegbereiche von 2,2 m und 1,85 m Breite. Beim 12,0 m breiten Regelprofil reduziert sich der Fahrbahnbereich auf 5,65 m, der versickerungsfähige Grünstreifen auf 2,8 m sowie die Gehwegbereiche auf 1,7 m und 1,85 m. Auf einen Bereich für Parkstände muss aufgrund der geringen Straßenbreite im 12-m-Profil verzichtet werden.

Um den Erhalt einer ökologisch hochwertigen und landschaftsbildprägenden Ahornhecke zu ermöglichen, wird im nördlichen Teil der Max-Planck-Straße von den Regelprofilen abgewichen. Die Integration des Grünbestandes erfolgt über einen entsprechend breiten Grünstreifen an der nordwestlichen Straßenseite.

Auf Grundlage eines Baumkonzeptes, das für den öffentlichen Straßenraum des Entwicklungsbereiches die Anpflanzung bestimmter Baumarten mit Quartiersbezug festlegt, ist in der Max-Planck- und der Justus-von-Liebig-Straße die Anpflanzung von Feldahorn bzw. von Rotdorn sowie in der Gustav-Kirchhoff-Straße von Hainbuche durchgeführt worden.

Um die Gemeinde nicht selbst zu binden, ist die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

k) Grünfestsetzungen

Regenwasserversickerung

Um dem gewichtigen Belang der Grundwassergewinnung möglichst weitreichend zu entsprechen, ist sicherzustellen, dass die anfallenden Niederschlagswässer der Dachflächen und sonstiger versiegelter Flächen innerhalb der Baugebiete versickern und damit dem Grundwasser zugeführt werden. Durch Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen sowie die Bereitstellung von Versickerungsflächen durch Festsetzung einer entsprechenden GRZ sowie die Reduzierung der Überschreitungsmöglichkeiten soll ein möglichst hoher Anteil des Niederschlagswassers vor Ort versickern.

Die dezentralen Anlagen zur Regenwasserrückhaltung dienen neben ihrer Reinigungsfunktion dem Zweck der Verminderung des Abflusses in den Vorfluter sowie zur Anreicherung des Grundwassers. Durch Verdunstungskälte kann der Wärmestress abgebaut werden und so das Kleinklima verbessert werden, was positive Auswirkungen auf den Naturhaushalt hat.

Gemäß dem Landschaftsprogramm ist für die Trinkwasserförderung Berlins die langfristige Sicherung der Grundwasserförderung von existentieller Bedeutung. Dabei ist die Vermeidung von Bodenversiegelungen, die eine wesentliche Verminderung der Grundwasserneubildung oder des Grundwasserdargebots zur Folge haben, ein primäres Ziel innerhalb der Vorranggebiete. Es ist deshalb eine möglichst große Menge an Wasser auf natürliche Art und Weise zur Versickerung zu bringen und damit der Trinkwassergewinnung zur Verfügung zu stellen. Es ist vorgesehen, dass die auf den Grundstücken anfallenden, nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswässer dort auch wieder versickern. Zu verhindern sind Bodenversiegelungen, die zu einer Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung führen.

Zum nachhaltigen Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen soll die hohe Selbstreinigungskraft von belebten und bepflanzten Böden genutzt werden. Dem bereits stark belasteten Oberflächengewässer Teltowkanal werden somit weniger verunreinigte Niederschlagswässer zugeführt. Die Versickerung der anfallenden Niederschläge führt damit zu einer stofflichen und hydraulischen Entlastung der Oberflächengewässer.

Durch die Bodenpassage des versickern- den Niederschlagswassers finden günstige Reinigungsprozesse statt. Daher wurde die Begrünung der Versickerungsmulden festgesetzt.

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

Zur kontrollierten Versickerung von Niederschlagswässern ist bei den gegebenen Niederschlagsbedingungen im Entwicklungsbereich ein Speichervolumen von 400 m³/ha angeschlossener Fläche erforderlich.

Aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse im Entwicklungsbereich ($K_f 1 \cdot 10^{-4}$ m/s), dem Grundwasserabstand von der Oberfläche ($> 1,50$ m) und der Schadstoffbelastung im ungesättigten Bodenbereich ist eine Versickerung des Regenwassers im Bebauungsplangebiet über Mulden möglich.

Bei einer fünfjährigen Überstauhäufigkeit und einer Muldentiefe von 0,30 m werden unter den gegebenen Bodenverhältnissen in Abhängigkeit der Sohlbreite und Ausformung der Böschungen 14 bis 20 % der angeschlossenen Flächen als Versickerungsfläche benötigt. Diese Fläche kann durch Erhöhung des Speichervolumens in Form einer Rohrrigole unter der Mulde mit Überlauf auf 7 bis 10 % der angeschlossenen Fläche halbiert werden. Der Flächenbedarf berücksichtigt die spezifischen klimatischen Bedingungen und Bodenverhältnisse im Entwicklungsbereich. Demnach spielt die Anzahl der Mulden, Lage und Form bei der Berechnung der Muldenfläche eine untergeordnete Rolle. Ausschlaggebend ist die zur Verfügung stehende Fläche und damit die Vorgabe für die Art der Anlage. Im Fall größerer Freiflächen wird eine ausschließliche Muldenversickerung ausreichend sein, andernfalls bedarf es einer kombinierten Mulden- Rigolenversickerung. Durch ergänzende Maßnahmen kann der Flächenbedarf zusätzlich reduziert werden. Dies sind insbesondere höhere Flächenanteile der Dachbegrünungen, spezielle Ausformungen der Mulden oder Erhöhung der Tiefe der Mulden.

Der Bebauungsplan XV-51 f regelt mit den Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlags-

wässern und zur Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen einen einzelnen situationsbezogenen landschaftsplanerischen Tatbestand. Gemäß § 8 Abs. 4 NatSchGBIn können Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung im Sinne des § 8 Abs. 3 NatSchGBIn im Bebauungsplan festgesetzt werden, soweit kein Landschaftsplan aufgestellt wurde.

Die Versickerung von Regenwasser wird zwar in § 8 Abs. 3 NatSchGBIn nicht explizit genannt, ihre Einstufung als entsprechende Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist aufgrund der oben genannten landschaftsplanerischen Belange zum Zwecke des Naturschutzes aber gerechtfertigt. Der Schutz und die Pflege von Bereichen aus Gründen der Wasserversorgung ist nach

§ 8 Abs. 1 NatSchGBIn ein primärer Grund zur Aufstellung von Landschaftsplänen. Die getroffenen Festsetzungen dienen der Umsetzung dieser Zielsetzung. Da es sich dabei um eine innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mögliche Problembewältigung handelt, die so eindeutig ist, dass sich ein eigenständiges Planverfahren erübrigt, kann hier auf die Aufstellung eines eigenen Landschaftsplans verzichtet werden und eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 4 NatSchGBIn im Bebauungsplan erfolgen.

Für die Regenwasserversickerung im Bereich der Straßen trifft der Bebauungsplan keine Regelung, da es sich um öffentliche Straßen handelt und eine Selbstbindung der Gemeinde überflüssig ist. Für die Max-Planck-, die Kirchhoff- und die Justus-von-Liebig-Straße ist eine dezentrale Regenversickerung innerhalb des Straßenraumes vorgesehen. In der Regel wird damit kein Anschluss an vorhandene Regenwasserkanäle ermöglicht werden. In reinen Neubaugebieten werden größtenteils keine Regenwasserkanäle gebaut.

Beschränkung der Versiegelung

Die zulässige Überschreitung des festgesetzten Nutzungsmaßes für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO wird in den Kerngebieten MK 1 und MK 2, in den Sondergebieten und im Gewerbegebiet auf 20 % beschränkt, um die bauliche Versiegelung auf ein Maß zu beschränken, das eine Bebauung mit hohem Grün- und Freiflächenanteil und damit eine ausreichende Grundwasserneubildung zulässt.

Durch eine textliche Festsetzung soll die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen für die Befestigung von Wegen sichergestellt werden, so dass ein möglichst hoher Anteil des Niederschlags vor Ort versickern kann und damit dem Grundwasser zugeführt wird. Deshalb sind Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen unzulässig.

Dachbegrünung/Bepflanzungen

Es sind Dächer mit einem Neigungswinkel von weniger als 15°, der eine Begrünung der Dachflächen ermöglicht, extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen. Aufgrund von Erfahrungswerten kann davon ausgegangen werden, dass ein durchschnittlicher Anteil von 30 % begrünter Dachfläche erreicht wird. Die Wirksamkeit der Umsetzung der textlichen Festsetzung zur Dachbegrünung ist an die Festsetzung von Flachdächern gebunden.

Durch textliche Festsetzung wird außerdem bestimmt, dass Tiefgaragendächer zu bepflanzen sind. Die Erdschicht muss über den Tiefgaragendächern mindestens 0,8 m betragen. Für Wege, Zufahrten, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO gilt diese Verpflichtung nicht.

In den Gewerbegebieten ist pro 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume einzurechnen. Stellplatzanlagen sind zu begrünen. Je vier Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen.

Es wird empfohlen, dabei standortgerechte Pflanzen gemäß der Pflanzliste zu verwenden.

Diese Festsetzungen erfolgen zur Minimierung der durch eine bauliche Verdichtung verursachten Eingriffe in vorhandene Vegetationsbestände und in das Rückhaltevermögen von Niederschlägen sowie zur rechtlichen Sicherung eines bestimmten Vegetationsanteils auf den nicht überbauten bzw. unterbauten Flächen. Diese Maßnahmen wirken kompensierend sowohl für die biotischen Komponenten des Naturhaushaltes als auch auf das Landschaftsbild. Durch Schattenspende und Staubbindung sowie durch Luftabkühlung aus der Verdunstung des in unterirdischen und oberirdischen Organen der Bäume gespeicherten Wassers werden besonders Eingriffe in den Klima- und Wasserhaushalt ausgeglichen.

Im öffentlichen Raum werden Baumpflanzungen sowie gestalterische und ökologische Maßnahmen nicht festgesetzt, um die Gemeinde nicht selbst zu binden. Die Maßnahmen werden jedoch durch den Entwicklungsträger gewährleistet.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

Es werden in den Gewerbegebieten GE 1, GE 3 und GE 4 hochwertige Biotopflächen rechtlich gesichert, indem für die entsprechenden Flächen eine Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen wird. Der Eingriff in die Naturhaushaltsfunktionen und in das Landschaftsbild kann dadurch erheblich gemindert werden.

Die Fläche südöstlich der Albert-Einstein-Straße mit der Kennzeichnung E wird überwiegend geprägt durch Gehölzgruppen und solitäre ruderaler Standorte, vor allem Robinien und auch Eichen, mit Einlagerungen von artenreichem ruderalem Halbtrockenrasen. Zur Albert-Einstein-Straße hin wird sie durch einen mehrschichtigen Gehölzbestand aus überwiegend nicht autochthonen Arten, vor allem Ahorn, Pappeln und Kastanien begrenzt. Die Fläche nordwestlich der Richard-Willstätter-Straße mit der Kennzeichnung F umfasst Gehölzgruppen mit einem mehrschichtigen Gehölzbestand sowie Einzelbäume aus überwiegend autochthonen Arten, wie Kiefern, Eichen und Birken, die von artenreichem, ruderalem Halbtrockenrasen und ruderaler Krautflur umgeben sind.

Neben der Erhaltung der Bepflanzungen auf den Flächen E und F sollen gleichzeitig auch die Nachpflanzungen bei Abgang einzelner Pflanzen geregelt werden, um die jeweilige Eigenart der zwei Biotopflächen langfristig wahren zu können. Die vorhandene Vegetation soll deshalb bei Abgang in einer Weise nachgepflanzt werden, dass auf den beiden Flächen der Eindruck von in Gruppen und solitär stehenden Gehölzbeständen mit freien Rasenbereichen erhalten bleibt. Für Wege und Zufahrten innerhalb der Flächen soll die Pflanzbindung nicht gelten.

Außerdem sollen drei Pappeln, die sich westlich der Fläche F befinden, rechtlich durch Festsetzung von Bindungen für die Erhaltung von Bäumen gesichert werden.

Der Erhalt der vorhandenen gestaltprägenden Vegetation stellt einen wichtigen Ansatz zur Entwicklung eines Landschaftsbildes dar, das durch die bestehenden markantesten und typischen Gehölzelemente gekennzeichnet wird.

Um den Eingriff teilräumlich weiter zu mindern, soll neben den zwei oben beschriebenen hochwertigen Biotopflächen eine weitere Fläche vor einer Überbauung, einschließlich

durch Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze und Garagen, geschützt werden. Die Fläche ABCDA im Gewerbegebiet GE 2 umfasst größere, zusammenhängende Baumgruppen aus Ahornen und Pappeln auf einer Wiesenfläche, die aber keine weitere besondere Sicherung durch Festsetzung im Bebauungsplan rechtfertigt.

Pflanzliste

Die Pflanzliste ist nicht Gegenstand der Festsetzungen, sondern Empfehlung für alle Anpflanzungen innerhalb des Bebauungsplangebiets. Sie ist auf die spezifischen örtlichen Standortbedingungen und Gestaltungsanforderungen des Plangebiets abgestimmt (standorttypische/ standortgerechte Pflanzen).

III. Auswirkung des Bebauungsplanes

1. Allgemeines

Der gesamte im Eigentum der WISTA-MG stehende Bereich des Bebauungsplans XV-51 f ist Teil des Anpassungsgebiets A2 der Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof.

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

2. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung

Im Bereich des Anpassungsgebiets A2 realisiert und finanziert die WISTA-MG ihre Maßnahmen gemäß dem Erschließungsvertrag selbst. In diese Erschließungsmaßnahmen ist auch die Erschließung der Baufelder einbezogen.

Für den Bau des im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Abschnitts der Justus-von-Liebig- und der Max-Planck-Straße werden bei einem Richtwert von 155 € pro m² für den Straßenbau, einschließlich Regenentwässerung, Beleuchtung und

Nebenkosten jeweils ca. 650.000 € sowie für den Bau der Gustav-Kirchhoff-Straße ca. 250.000 € veranschlagt. 90 % dieser Summen (Gesamtsumme 1,55 Mio. €) werden aus Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe "Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur" (GA), 10 % aus Eigenmitteln der WISTA-MG finanziert.

3. Eingriff in Natur und Landschaft

a) Allgemeines

Sind aufgrund der Aufstellung und Umsetzung von Bebauungsplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung des § 8 Abs.2 Satz 1 BNatSchG und der Vorschriften über Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 8 Abs.9 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB in der Abwägung nach § 1 a BauGB zu entscheiden.

Eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 17 UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 12. Februar 1990 [BGBl. I S. 205], zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27 Juli 2001 [BGBl. I S. 1950]) bestand nicht (vgl. § 25 Abs. 2 Nr. 1 UVPG). Darüber hinaus umfaßt der B-Plan auch keine Vorhaben im Sinne der Anlage 1 zum UVPG.

b) Zulässige Nutzung und Bewertung nach § 34 BauGB

Maßgeblich für die Eingriffsbewertung nach § 8a BNatSchG sind die Eingriffe, die erstmalig aufgrund des Bebauungsplans ermöglicht werden. In der Eingriffsbewertung sind die nach bestehendem Baurecht möglichen Eingriffe berücksichtigt worden. Grundlage war die Einschätzung der planungsrechtlichen Gebietsqualität nach §§ 34 und 35 BauGB.

Danach liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-51 f im großräumig abgegrenzten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Als Orientierungswert für das zulässige Maß der Nutzung wird ein Bebauungs- und Versiegelungsgrad von 40 % angegeben. Im Vergleich zum Bestand wäre eine bauliche Verdichtung des Gebietes

und damit verbundene Eingriffe in Natur und Landschaft bereits nach bestehendem Baurecht zulässig.

c) Bewertung des Eingriffs in den Naturhaushalt

Mit der Festsetzung einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 ermöglicht der Bebauungsplan eine bauliche Dichte und Versiegelung, die über das bestehende Baurecht hinausgeht. Weitere Versiegelungsmaßnahmen sind mit dem Ausbau der öffentlichen Straßen verbunden. Damit sind erhebliche Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts verbunden.

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

- gesichert werden in den Baugebieten GE 1 - GE 4 erhaltenswerte Baumbestände durch den Ausschluss aus der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. durch die Festsetzung von Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und den Erhalt von Bäumen,
- entsprechend den für das gesamte Entwicklungsgebiet festgesetzten ökologischen Standards werden Festsetzungen zur Begrünung der Dachflächen, zu Baumpflanzungen, zur wasser- und luftdurchlässigen Befestigung von Wegen sowie zur Begrenzung der Überschreitung der festgesetzten GRZ für Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO, sowie für Stellplätze, Garagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche auf 20 % getroffen.

Der Bebauungsplan setzt insbesondere auch die Anlegung von Versickerungsflächen fest.(s. o. 3. k)). Von weitergehenden, die Grundstückseigentümer belastenden Vorschriften (Einrichtung von Zisternen) wurde im Verlauf des Verfahrens wieder Abstand genommen.

Diese Festsetzung ist keine flächenhafte Nutzungsbestimmung im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB, sondern eine landschaftspflegerische Maßnahme, die gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 4 Satz 3 Naturschutzgesetz Berlin im Bebauungsplan festgesetzt wird. Sie ist eine eigenständige landschaftspflegerische

Maßnahme, die nicht als Ausgleich in die Abwägung gemäß § 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB eingestellt ist. Grund dafür ist die rechtliche Überschneidung dieser "Maßnahme" mit der Materie der Wasserbewirtschaftung, so dass ein langfristig gesicherter Ausgleich auf diesem Wege nicht gewährleistet werden kann.

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

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

d) Eingriffe in den Gehölzbestand

Der Geltungsbereich ist reich an Gehölzbeständen. Die Bäume sind überwiegend durch die Berliner Baumschutzverordnung geschützt. Die Artenzusammensetzung ist für den Entwicklungsbereich vergleichsweise vielfältig. Bei den Bäumen dominieren Ahorn, Pappel, Robinie, Birke, Kiefer und Eiche. Vorkommende Sträucher sind u.a. Wildrosen, Spierstrauch, Flieder und Philadelphus (falscher Jasmin).

Durch die im Bebauungsplan ausgewiesenen Baufelder und Verkehrsflächen wird die Beseitigung eines Großteils des Baumbestands verursacht.

Aufgrund ihrer ökologischen Wertigkeit und Bedeutung für das Landschaftsbild als besonders erhaltenswert werden im Bebauungsplan gesichert:

- hainartiger Bestand aus überwiegend Birken, Eichen und Kiefern im GE 3 und GE 4 durch Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen
- ruderaler, mehrschichtiger Gehölzbestand aus überwiegend Robinien, Eichen, Ahorn, Pappeln und Kastanien im GE 1 durch mit Bindungen für Bepflanzungen
- locker stehende Baumgruppe aus überwiegend Ahorn und Pappeln im GE 2 durch Ausgrenzung aus der überbaubaren Grundstücksfläche.

Weitere Flächen mit besonders erhaltenswerten Bäumen können entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans überbaut werden, um eine ausreichende Befahrbarkeit der Grundstücke zu ermöglichen:

- Ahornreihe (10 Bäume) an der Max-Planck-Straße im Sondergebiet -Forschung-
- drei Ahornbäume an der Gustav-Kirchhoff-Straße im Sondergebiet -Forschung-
- eine Kastanie an der geplanten Gustav-Kirchhoff-Straße im Gewerbegebiet GE 1
- mehrschichtiger Gehölzbestand im Gewerbegebiet GE 1 im Zusammenhang mit dem westlich angrenzenden, gesicherten Bestand
- ein Götterbaum im Gewerbegebiet GE 2
- Eichen-/Birkengruppe im Gewerbegebiet GE 2
- zwei Ahornbäume im Gewerbegebiet GE 2 im Zusammenhang mit dem nördlich angrenzenden, gesicherten Bestand
- Birken und Kiefern im Gewerbegebiet GE 3 im Zusammenhang mit dem südlich angrenzenden, gesicherten Bestand.

Zum Ausgleich von Eingriffen in den Baumbestand wurden Baumpflanzungen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche und zur Begrünung der Stellplatzflächen festgesetzt. Da bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume die vorhandene Laubbäume eingerechnet werden, ist zumindest ein Anreiz gegeben, innerhalb von Bauvorhaben den Erhalt und die Integration dieser Bäume zu prüfen.

Im Bebauungsplan nicht festgesetzt, aber geplant sind darüber hinaus Baumpflanzungen in den Straßenräumen.

e) Bewertung des Eingriffs in Landschaftsbild und -struktur

Das Gebiet wird durch eine offene, überwiegend ein- bis zweigeschossige, maximal viergeschossige Bebauung geprägt. Die offene Bauweise bestimmt die Großzügigkeit und Offenheit des Freiraums. Gestaltprägend sind die gut ausgebildeten Gehölzbestände. Ein Großteil geht auf Anpflanzungen im Rahmen der parkartigen Gestaltung des AdW-Geländes zurück. Auf einigen Fläche, die in den letzten Jahren nicht gepflegt wurden, hat sich im Zuge der Sukzession ein Vorwaldcharakter entwickelt. Hieraus ergibt sich ein prägendes Nebeneinander von parkartig gestalteten und naturnahen, verwilderten Flächen.

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete städtebauliche Neuordnung wird den Charakter des Gebiets erheblich verändern, indem die offenen, fließenden Grünräume durch die Bebauung verloren gehen.

Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild:

- Wesentlicher Ansatz zur Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild ist die Sicherung gestaltprägender Vegetationsbestände. Die nicht überbaubaren Grundstücks- und Pflanzbindungsflächen beruhen auf einem Grünflächenkonzept für das WISTA-Gebiet. Die als Gärten bezeichneten Flächen sollen in ein blockinternes Wegesystem eingebunden werden, das aber nicht durch den Bebauungsplan geregelt wird.
- Der Bebauungsplan sichert Vorgartenzonen mit einer Tiefe von 4,0 - 6,0 m, die innerhalb des Entwicklungsbereichs eines der wesentlichen verbindenden Feiraumelemente für den öffentlichen Raum sind. Die Tiefe der Vorgartenzonen leitet sich aus der städtebaulichen Rahmenplanung und dem Stadtraumkonzept für den Entwicklungsbereich ab.

Die städtebaulich und damit auch freiraumstrukturelle Neuordnung des Gebiets ist generell positiv zu bewerten. Diese Einschätzung basiert auf der geplanten Entwicklung von öffentlichen und privaten Freiräumen, wobei im Bebauungsplan die Sicherung der Flächen erfolgt.

Trotz der genannten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen stellt die geplante bauliche Verdichtung einen erheblichen Eingriff in vorhandene Landschaftsbildqualitäten dar. Ein konsequentes Grundgerüst für den neu zu entwickelnden Freiraum lässt sich aus den Inhalten des Bebauungsplans nur eingeschränkt ablesen und ist außerhalb des Bebauungsplanverfahrens planerisch umzusetzen.

f) Zusammenfassende Bewertung

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

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

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

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

IV. Verfahren

1. Aufstellung

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

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

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

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die 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 fand in der Zeit vom 08. bis 22. November 1993 statt. Während des Darlegungszeitraums informierten sich insgesamt 48 Bürger über den Vorentwurf. Das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde am 26. Juli 1994 vom Bezirksamt Treptow beschlossen.

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

Den erstgenannten Hinweisen wurde nicht gefolgt. Mit der Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen wird im Sinne des städtebaulichen Wollens ein Mindestmaß an Festsetzungen sowie ein hohes Maß an Flexibilität gewährleistet. Entsprechend den städtebaulichen Zielen orientiert sich die Bauhöhe an der in Berlin üblichen Bauhöhe mit städtischem Charakter. Die Überbaubarkeit von betriebsinternen Straßen, die nicht öffentlich gewidmet werden sollen, wird rechtlich ermöglicht.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

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

Der Ausschuss für Bau- und Wohnungswesen des Abgeordnetenhauses hat in seiner 76. Sitzung am 21. Juni 1995 das Ergebnis der Trägerbeteiligung zur Kenntnis genommen. Für den Bebauungsplan XV-51 f erfolgten verschiedene Hinweise: Es wurde angemerkt, ggf. auf das Standortprofil bezogene Nutzungsfestlegungen für Gewerbegebiete festzusetzen (z.B. forschungs- und entwicklungsbezogene gewerbliche Nutzungen).

Dem Hinweis wurde gefolgt, da sich in den Planungen zur Entwicklung des Standortprofils im WISTA-Gebiet eine Einengung der zulässigen Nutzungen als städtebaulich vorteilhaft herausstellte. Es wurden deshalb eingeschränkte Gewerbegebiete für technologie- und forschungsorientierte Gewerbebetriebe und Dienstleistungsunternehmen festgesetzt.

Aufgrund der geäußerten städtebaulichen und rechtlichen Bedenken wurde die textliche Festsetzung aufgegeben, dass ausnahmsweise ein Zurücktreten von Gebäuden hinter der Baulinie zugelassen werden kann. In den weiteren Planungen stellte sich heraus, dass Baulinien zu restriktiv sind. Im Bebauungsplan XV-51 f wurden deshalb Baugrenzen festgesetzt, wobei dem städtebaulichen Konzept mit einer differenzierten Verteilung der Baumassen gefolgt wird. Nur im Fall des angrenzenden Stadtplatzes (Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-51g) ist eine Baulinie erforderlich, um eine Raumkante zu entwickeln, die den städtebaulich bedeutenden Platz umfassen soll.

Zudem äußerte die damalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz Bedenken gegen den Erhalt der Kirchhoffstraße als öffentliches Straßenland. Das Bebauungsplangebiet erscheine dadurch in Teilbereichen übererschlossen. Die Kirchhoffstraße sollte jedoch in jedem Falle als öffentlich nutzbare Durchwegung, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erhalten bleiben.

Die Bedenken wurden nicht berücksichtigt. Die Kirchhoffstraße ist eine Bestandsstraße auf dem Gelände der WISTA. Aufgrund der Vielschichtigkeit der hier angrenzenden Nutzungen, dem Ziel der gleichwertigen Erreichbarkeit aller Einrichtungen der WISTA sowie der städtebaulich gewollten Kleinteiligkeit wird diese Straße als öffentliches Straßenland festgesetzt.

Weiterhin erfolgte ein Hinweis zur Zweckbestimmung des Sondergebietes - Forschung - . Hier sollten auch Nutzungen nach § 8 und ggf. § 9 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Festsetzung sollte Nullserienproduktionen ermöglichen soweit ein unmittelbarer betrieblicher Zusammenhang zwischen Fertigungsstätte und Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen bestehe und Wohnnutzungen nicht beeinträchtigt werden würden.

Der Hinweis wurde nur teilweise berücksichtigt. Nutzungen nach § 9 BauNVO sollen in den Sondergebieten nicht zulässig sein. Die textliche Festsetzung wurde vorerst ergänzt um die ausnahmsweise Zulässigkeit von unmittelbar mit Forschung und Entwicklung zusammenhängenden Betrieben nach § 8 BauNVO. Dabei handelt es sich um Betriebe, die Forschungsergebnisse in Nullserienproduktion bzw. Pilotanlagen erstmalig umsetzen. Im weiteren Verfahren wurde diese Festsetzung jedoch wieder fallen gelassen, da Nullserienproduktionen als Forschungseinrichtungen sowieso zulässig sein können. Pilotanlagen mit gewerblichem Charakter sind dagegen nicht zulässig, da diese Betriebe speziell in den benachbarten technologie- und forschungsorientierten Gewerbegebieten zulässig sind.

Außerdem erfolgte ein Hinweis auf das Wasserschutzgebiet bzgl. der Schutzzone III: Die geplante Grundflächenzahl mit fast durchgängig 0,5 sei aus Grundwasserschutzgründen zu hoch und solle deshalb reduziert werden.

Die im Bebauungsplan XV-51 dargestellten Nutzungen stehen nicht im Widerspruch zu den für die Schutzzone zulässigen Nutzungen. Durch entsprechende textliche

Festsetzungen wird auch aus naturschutzrechtlichen Gründen die Versickerung des Regenwassers gesichert. Die geplanten Grundflächenzahlen sind nach der Gebietskategorie der BauNVO zulässig und schöpfen die Obergrenzen nicht aus.

Kritisch wurden außerdem die Einbuchtungen der Baugrenzen an der Albert-Einstein-, der Max-Planck- und der Richard-Willstätter-Straße angesehen, die aus städtebaulicher Sicht nicht nachvollziehbar gewesen seien.

Ziel der Einbuchtungen war der Erhalt des Baumbestandes. Um den Erhalt zu optimieren, wurden zusätzlich auf diesen Flächen Festsetzungen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen.

Der Hinweis, dass eine weitestgehende Minimierung der Flächenversiegelung innerhalb der Wasserschutzzone III zu gewährleisten sei, wurde in der weiteren Planung berücksichtigt.

Der Forderung der damaligen Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe und des Polizeipräsidenten von Berlin, die textlichen Festsetzungen bezüglich der Anpflanzung bzw. des Erhaltes von Bäumen innerhalb der Straßenverkehrsfläche zu streichen, wurde mit entsprechender Änderung im Bebauungsplan XV-51 f vorgenommen, da die Einteilung der Straßenverkehrsflächen grundsätzlich nicht festgesetzt werden soll.

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

4. Erneute eingeschränkte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Aufgrund der erfolgten Planänderungen, die die Grundzüge der Planung berührten, wurde vom 13. Juli bis 25. August 1998 eine erneute Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und von den Planänderungen berührt sind, durchgeführt. Es wurden von 15 Trägern Stellungnahmen

abgegeben, die bis zum 08. September 1998 eingegangen waren. Zehn Träger hatten nicht geantwortet.

Darüber hinaus wurden die WISTA-MG, die IGAFa und BESSY als von den Planungen besonders Betroffene sowie das Büro Machleidt & Partner als städtebaulicher Berater des Entwicklungsträgers um Stellungnahme gebeten.

Stellungnahme:

Das Naturschutzamt des Bezirksamtes Treptow sowie die damalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, Referat III A hielten es für erforderlich, Kompensationsmaßnahmen für den geplanten Straßenraum gemäß dem landschaftsplanerischen Begleitplan im Bebauungsplan festzusetzen. Schließlich sei der Bebauungsplan Grundlage für die vorhabenbezogenen Ausnahmegenehmigungen für die Straßenbauten. Demzufolge müsse auch der Eingriff/Ausgleich für den Straßenraum abschließend geregelt sein, um somit eine rechtliche Grundlage für die Kompensation zu haben. Für Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a BauGB stehe die Sammelausgleichsfläche im Landschaftspark (Bebauungsplan XV-68) zur Verfügung.

Behandlung:

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. Gemäß § 1a BauGB erfolgt der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Da der Bebauungsplan die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht festsetzt, können ausgleichende Maßnahmen innerhalb des Straßenraumes nicht in der Eingriffs-/Ausgleichsbewertung berücksichtigt werden. Der Eingriff wird hingenommen und nicht durch Regelungen im Bebauungsplan ausgeglichen. Der Bebauungsplan hat damit die Frage des Eingriffs und Ausgleichs abschließend behandelt. Innerhalb der Straßenausführungsplanungen sind die Anlage von Grünstreifen und Flächen zur dezentralen Regenwasserversickerung sowie Baumpflanzungen vorgesehen. Die Begründung führt diese Planungen informativ auf, da sie aber nicht durch den Bebauungsplan geregelt werden, können sie auch nicht in die Ausgleichsbewertung einfließen. Auf

Sammelausgleichsmaßnahmen soll in Anbetracht der Grünmaßnahmen der Straßenausführungsplanungen verzichtet werden.

Stellungnahme:

Die damalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, Referat IV B, forderte, dass eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, wegen der hohen Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers problematisch sei; es müsse daher eine genaue Auswahl der Betriebe erfolgen.

Behandlung:

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. Auf der Ebene der Bauleitplanung besteht insofern kein Regelungsbedarf, als innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens die wasserschutzrechtlichen Regelungen einzuhalten sind, insbesondere die Vorschriften für das Lagern in Schutzgebieten. Grundwasserschutz bedeutet in diesem Sinne die Einhaltung bestimmter baulicher Anforderungen. Eine Unzulässigkeit jeglicher Betriebe, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, bedeutet dagegen auch den Ausschluss einer großen Anzahl von forschungs- und technologieorientierten Gewerbebetrieben. Zudem ist eine eindeutige Benennung dieser Betriebe nicht möglich, so dass dem Bestimmtheitsgrundsatz des Bebauungsplanes widersprochen würde. Die Eigenart des Bebauungsplanes gegenüber dem Genehmigungsverfahren zwingt also gerade nicht zu Festsetzungen auf Bebauungsplanebene, sondern überlässt gemäß dem Grundsatz der "planerischen Zurückhaltung" dem dafür besser geeigneten Baugenehmigungsverfahren die Regelung der wasserschutzrechtlichen Belange.

Stellungnahme:

Die damalige Senatsverwaltung für Wirtschaft und Betriebe, Referat IV A, merkte an, dass in den Gewerbegebieten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die ausnahmsweise zulässig sind, nicht zulässig sein sollen.

Behandlung:

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. Die Ausnahmemöglichkeit dient in erster Linie der Zulässigkeit von ergänzenden Nutzungen (z.B. selbständige Anlagen wie betriebliche Kindergärten oder Schulungs- und Konferenzeinrichtungen). Durch den Ausnahmeverbehalt ist sichergestellt, dass eine Zulässigkeit in Betracht kommt, wenn sie zu den allgemein zulässigen Hauptnutzungen in einem Zusammenhang steht. Selbst wenn im Einzelfall Vorhaben unabhängig von den Bedürfnissen der Hauptnutzungen zugelassen werden sollen, stellt § 15 Abs. 1 BauNVO darüber hinaus sicher, dass nur Anlagen zulässig sind, die nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung sowie dem Störungsgrad der Eigenart des Gebietes nicht widersprechen.

Stellungnahme:

Dieselbe Senatsverwaltung schlug zudem vor, Einzelhandels- oder sonstige der Versorgung des Gebietes dienende Betriebe auf insgesamt 800 m² Verkaufsfläche bzw. 1200 m² Bruttogeschossfläche zu begrenzen. Eine solche Festsetzung erscheine vor dem Hintergrund der sich zuspitzenden Entwicklung im Berliner Einzelhandel erforderlich, um die gesamtstädtischen Ziele - Stärkung der Zentren - sicherzustellen.

Behandlung:

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. Im Bebauungsplan wird explizit festgesetzt, dass nur Einzelhandelsbetriebe, die der unmittelbaren Versorgung dienen, ausnahmsweise zulässig sind. Auf eine Flächenbegrenzung bis 1.200 m² Geschossfläche wird verzichtet, weil sie rechtlich nicht notwendig ist und auch Einzelhandelsbetriebe mit einer geringeren Geschossfläche unzulässig sein können. Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, wenn sie eine Geschossfläche von 1.200 m² überschreiten, in der Regel nur in Kerngebieten sowie in Sondergebieten für Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandel zulässig. Davon unabhängig sind gemäß § 15 Abs. 1 BauNVO bauliche und sonstige Anlagen unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen, sowie auch dann, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind. In der Vorhabengenehmigung ist deshalb immer

auch die Störungsintensität der Einzelhandelsnutzung zu prüfen, insbesondere der zu erwartende Anliefer- und Publikumsverkehr und dessen Auswirkungen auf die zulässigen Forschungsbetriebe.

Stellungnahme:

Das Naturschutzamt des Bezirksamtes Treptow bemängelte, dass die Aussagen zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz z.B. bezüglich des Umfangs der Dachbegrünung in Abhängigkeit von den technischen Einrichtungen und Beleuchtungsflächen nicht ausreichend nachvollziehbar seien.

Behandlung:

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. Die getroffene Festsetzung zur Dachbegrünung schließt Bestimmungen zu Flächenanteilen für Dachbegrünungen bewußt aus. Ansonsten würde die Festsetzung auch den maximalen Anteil der Dachfläche regeln, die durch technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen belegt werden könnten. Hierzu bedürfte es einer eigenständigen Regelung, die aber wegen fehlender städtebaulicher oder stadtgestalterischer (gemäß § 7 AGBauGB) Gründe nicht gegeben ist. Im Bebauungsplan wird deshalb der Eingriffs-/Ausgleichsbewertung ein angenommener Durchschnittswert von 30 % Dachbegrünung zugrunde gelegt. Der Wert beruht auf Erfahrungen von bereits erstellten Gebäuden im WISTA-Bereich. Die Eingriffs-/Ausgleichsbewertung zur Dachbegrünung sowie die ihr zugrunde liegende Festsetzung ist eindeutig auf geltendem Recht basierend und nachvollziehbar.

Stellungnahme:

Außerdem plädierte dieses Naturschutzamt dafür, die an der Max-Planck-Straße befindliche, ökologisch wertvolle und landschaftsraumprägende Hecke, vorwiegend aus Feldahorn bestehend, zur Minimierung des Eingriffes (Vermeidungspflicht) zu erhalten, wozu eine Reduzierung des Straßenraumes erforderlich sei, d.h. Gehweg und Stellplätze in diesem Bereich wegfallen müßten. Die Hecke sei in den Grünstreifen und Vorgartenbereich mit einzubeziehen. Einer eventuell vorgesehenen Schaffung von

Versickerungsmulden, die mit Abgrabungen von Wurzeln im Kronentraufbereich verbunden sind, könne entsprechend der Baumschutzverordnung nicht zugestimmt werden. Im Kronentraufbereich der Hecke zur Max-Planck-Straße vorgesehene Leitungstrassen seien ebenfalls umzuplanen, da die überwiegend durchgängig gewachsene Hecke mit dichtem Wurzelgeflecht nicht ohne starke Folgeschäden untergraben bzw. unterfahren werden könne.

Behandlung:

Dem Hinweis wurde teilweise gefolgt. Der Erhalt der Ahornbäume soll durch Integration in den Straßenraum erfolgen. Ein entsprechender Grünstreifen, der nicht Gegenstand der Festsetzungen ist, ist im nordwestlichen Bereich der Straße vorgesehen. Inwieweit der Erhalt der angrenzenden Hecke gesichert werden kann, ist in den weiteren Abstimmungen zur Straßenplanung zu klären. Da der Bebauungsplan die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht festsetzt, sind die Inhalte des Planes von diesen anstehenden Abstimmungen nicht betroffen. In der Begründung wurde ein alter Stand der Straßenprofile für die Max-Planck-Straße wiedergegeben, der von einer Überlappung der Ahornhecke ausging. Die Begründung ist korrigiert worden. Zur Information wird dargelegt, dass durch die Vergrößerung des Grünstreifens der Erhalt der Ahornbäume gesichert wird.

Stellungnahme:

Das Stadtplanungsamt des Bezirksamtes Treptow bat, den Zusatz "heimische und standortgerechte" Gehölze und Stauden bei Festsetzungen für Bepflanzungen zu verwenden. Es sei zwingend notwendig, durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan ein ausgewogenes Verhältnis heimischer und standortgerechter Pflanzbestände zu sichern. Im Sinne des geordneten Städtebaus solle es jedoch oberstes Ziel sein, intakte Lebensräume, so weit es möglich ist, zu sichern, das heißt eine gesunde Umwelt für alle im betroffenen Bereich lebenden Individuen zu schaffen.

Behandlung:

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. Die Aufnahme des Zusatzes in die entsprechenden Festsetzungen für Bepflanzungen ist städtebaulich nicht begründbar. Der Entwicklungsbereich sowie auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zeichnen sich durch das Nebeneinander von autochthonen und allochthonen Arten aus, so dass ein Bezug zum Baugebietscharakter auf "heimische" Bepflanzungen nicht gegeben ist. Auch entspricht der Begriff "standortgerecht" nicht dem Bestimmtheitsgebot eines Bebauungsplanes. Grundsätzlich spricht gegen die vorgeschlagene Festsetzung die überhöhte Regelungsdichte. Eine effektive Überprüfung der tatsächlichen Bepflanzungen und deren rechtliche Durchsetzbarkeit gemäß der getroffenen Festsetzungen ist ohnehin nicht möglich.

Stellungnahme:

Das selbe Stadtplanungsamt forderte, die Einfriedung der durch Erhaltungssatzung gesicherten Pflanzabstände auf den Flächen E und F und der von der Bebauung freizuhaltenen Fläche ABCDA auszuschließen, es sei denn, es ist städtebaulich/landschaftsplanerisch begründbar, eine Einfriedung ausdrücklich zuzulassen.

Behandlung:

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. Die betreffende textliche Festsetzung regelt die Gestaltung von Einfriedungen. Deren zwingende Errichtung wird im Bebauungsplan nicht gefordert, so dass der Verzicht auf Einfriedungen für die genannten Flächen den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht. Eine darüber hinausgehende Bestimmung zum zwingenden Verzicht auf Einfriedungen ist nicht verhältnismäßig, diese Einschränkung auf nicht öffentlichen Grundstücken ist aus dem städtebaulichen Konzept nicht begründbar.

Stellungnahme:

Der Polizeipräsident von Berlin bat, im Bebauungsplan den gesamten ruhenden Verkehr zukünftiger Einrichtungen und Flächen für die Versorgung der Gewerbebetriebe unterzubringen. Damit solle gesichert werden, dass die im öffentlichen Verkehrsraum befindlichen Stellflächen des ruhenden Verkehrs nicht durch nachträgliche straßenverkehrsbehördliche Maßnahmen eingeschränkt und durch die Schutzpolizei durchgesetzt werden müssen.

Behandlung:

Eine Stellplatzpflicht zur Sicherung einer ausreichenden Anzahl privater Stellplätze auf privaten Grundstücksflächen ist rechtlich nicht festsetzbar (§ 9 BauGB). Mit Wegfall der allgemeinen Stellplatzpflicht in der BauOBln besteht auch keine diesbezügliche Verpflichtung.

Stellungnahme:

Als gesondert beteiligte Institution merkte die WISTA-MG an, dass die Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ um 50 % generell erhalten bleiben, aber nur für den Fall Anwendung finden solle, wenn standortverträglich Stellplätze für den ruhenden Verkehr realisiert werden.

Behandlung:

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. Im Bebauungsplan wird, wie in der Begründung aufgeführt, die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche auf 20 % begrenzt. Dadurch soll die bauliche Versiegelung auf ein Maß beschränkt werden, das eine Bebauung mit hohem Grün- und Freiflächenanteil und damit eine ausreichende Möglichkeit zur Anlage von Regenwasserversickerungsflächen erlaubt.

Stellungnahme:

Das Ferdinand-Braun-Institut für Höchstfrequenztechnik (FBH) brachte Bedenken hinsichtlich der Regenwasserversickerung an. Zwei ca. 1935 errichtete und in der Denkmalliste Berlin eingetragene Gebäude seien schon jetzt aufgrund der Bausubstanz im Kellerbereich feucht.

Behandlung:

Bereits nach eigenem Vortrag der FBH liegt die Ursache für die Feuchtigkeit in der Bausubstanz der Gebäude. Das FBH ist gehalten, selbst vor Anlegen der Regenwasserversickerungsflächen Maßnahmen zu ergreifen, um diesen Zustand des Eindringens von Sickerwasser zu verhindern. Die Sicherung der Bausubstanz betrifft nicht das Bauleitplanverfahren und ist damit nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Zusammenfassend:

Das Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange führte zu keiner Änderung des Bebauungsplans.

5. Öffentliche Auslegung

Parallel zur erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand vom 13. Juli bis 25. August 1998 die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB statt.

Ein Bürger gab eine umfangreiche Stellungnahme ab, der teilweise gefolgt wurde.

Dieser Bürger regte an, die erhaltenswerten und für das Landschaftsbild bedeutenden Baumbestände durch zeichnerische Darstellung bzw. textliche Festsetzung rechtlich zu sichern und bei Abgang die entsprechende Nachpflanzungen vorzuschreiben. Diese Festsetzung schränke die Bebaubarkeit nicht oder nur geringfügig ein. Durch eine Erweiterung der Vorgartenzone von 4,0 m auf 6,0 m in der Gustav-Kirchhoff-Straße und der Max-Planck-Straße im SO und im GE 1 könne diese Festsetzung unterstützt

werden. Mit der Erweiterung der Vorgartenzone ließe sich auch ein Teil der Ahornhecke erhalten.

Dem Hinweis wurde teilweise bereits entsprochen. Im Bebauungsplangebiet werden in Abwägung mit dem städtebaulichen Konzept zwei größere Flächen mit ökologisch hochwertigem Baumbestand durch Pflanzbindungen gesichert, eine weitere mit zusammenhängendem Baumbestand vor einer Überbaubarkeit geschützt sowie drei einzelne Bäume mit einer Pflanzbindung belegt. Um eine angemessene Flexibilität für eine künftige Bebauung zu gewährleisten, wird auf eine verbindliche Sicherung weiterer Bäume verzichtet.

Eine Erweiterung der Vorgartenzone auf 6,0 m widerspräche dem städtebaulichen Konzept, nach dem die Tiefe der Vorgartenzonen in Abhängigkeit zur unterschiedlichen Breite der Straßen stehen soll. Bei Straßen mit 16,0 m Profil wird deshalb eine nicht überbaubare Fläche von 4,0 m Tiefe festgesetzt. Zudem würde die vorgeschlagene Verbreiterung der Vorgartenzone nicht wesentlich zum Erhalt der aufgeführten Bäume beitragen. Die genannte Ahornhecke steht größtenteils in der festgesetzten Verkehrsfläche der Max-Planck-Straße. Sie wird infolge einer geänderten Straßenplanung erhalten bleiben und als Grünbereich in den Straßenraum integriert. Es kann davon ausgegangen werden, dass ein großer Teil der in der Stellungnahme aufgeführten Bäume erhalten bleibt. Die Ahornreihe im Sondergebiet befindet sich zu großen Teilen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche. Die drei Ahornbäume an der Gustav-Kirchhoff-Straße stehen im Bereich eines denkmalgeschützten Gebäudes, so dass eine Überplanung der Bäume unwahrscheinlich ist.

Ferner schlug er vor, Festsetzungen zum effizienten Energieeinsatz bzw. zur – gewinnung durch regenerative Energieträger zu treffen.

Diesem Begehren konnte nicht gefolgt werden, da eine Festsetzung dieser Maßnahmen im Bebauungsplan rechtlich nicht möglich ist.

Weiterhin wies der Bürger darauf hin, dass die textliche Festsetzung Nr. 16 zwar eine extensive Dachbegrünung vorschreibe, aber gleichzeitig die Flächen ausklammere, die für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen benötigt werden. Über die textliche Festsetzung sei die Fläche für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen entsprechend der ökologischen Eingriffs-/Ausgleichsbewertung

auf 70 % der Dachflächen zu begrenzen. Sollte dies nicht geschehen, sei der Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft nicht gegeben.

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. Die getroffene Festsetzung schließt Bestimmungen zu Flächenanteilen für Dachbegrünungen bewusst aus. Ansonsten würde die Festsetzung auch den maximalen Anteil der Dachfläche regeln, die durch technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen belegt werden könnten. Hierzu bedürfte es einer eigenständigen Regelung, die aber wegen fehlender städtebaulicher oder stadtgestalterischer (gemäß § 7 AGBauGB) Gründe nicht gegeben ist. Im Bebauungsplan wird deshalb der Eingriffs-/Ausgleichsbewertung ein angenommener Durchschnittswert von 30 % Dachbegrünung zugrunde gelegt. Der Wert beruht auf Erfahrungen von bereits erstellten Gebäuden im WISTA-Bereich.

Der Bürger führte aus, dass eine kontrollierbare Regelung zur Kompensation des Eingriffs in die Flächen der künftigen Straßen gefunden werden sollte.

Dem Hinweis wurde gefolgt. Die Aufteilung der Straßen ist zwar nicht Bestandteil der Festsetzungen und damit auch nicht Gegenstand der Eingriffs-/Ausgleichsbewertung. Gleichwohl sind nach dem städtebaulichen Konzept in einem großen Umfang Grünflächen, Baumpflanzungen und Versickerungsflächen innerhalb des Straßenraumes geplant. Rechtlich findet also auf der Ebene der Bebauungsplanung ein Eingriff statt, obwohl tatsächlich Ausgleichsmaßnahmen in einem großen Umfang durchgeführt werden. Dabei handelt es sich um den Ausbau ehemaliger Privatstraßen, das heißt der Eingriff bezieht sich nur auf den geringen Anteil noch nicht versiegelter Flächen. Die Abwägung der Belange des Umweltschutzes ist damit im Bebauungsplan in eindeutiger und kontrollierbarer Weise erfolgt. Der Eingriff wird hingenommen, es gibt auf der Ebene des Bebauungsplanes keine Ausgleichsmaßnahmen.

Der Bürger merkte an, dass die Festlegung der Bauhöhe im GE 3 zum Stadtplatz von mindestens 50,3 m bis 53,3 über NN nicht nachvollziehbar sei, da diese Höhenfestlegung unbegründet von der im Bebauungsplan XV-51j abweiche (Bauhöhe von 53,3 m bis 57,3 m über NN). Hier solle eine einheitliche Höhe festgelegt werden, die sich an der Höhe der Festlegung im Bebauungsplan XV-51j orientiert, um sich von der übrigen Bebauung abzuheben und damit den Stadtplatz zu betonen.

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. Die unterschiedlichen Bauhöhen am Stadtplatz geben die Zielsetzung des städtebaulichen Konzeptes wieder. Danach soll im Bebauungsplan

XV-51j zum künftigen Ernst-Ruska-Ufer eine Bauhöhe von 18,0 - 21,0 m über Gelände zulässig sein, um durch eine höhere Bebauung eine Akzentuierung zu ermöglichen. Im weiteren Verlauf des künftigen Ernst-Ruska-Ufers soll die maximale Bauhöhe auf 18,0 m abgestuft werden. Auch die hinten liegenden Bereiche im WISTA-Gebiet sollen bis auf die Bestandssituation Rücksicht nehmenden Ausnahmen einheitlich in einer Bauhöhe von 18,0 m über Gelände entwickelt werden. Der Bebauungsplan XV-51 f folgt in seinen Festsetzungen dem städtebaulichen Konzept.

Das Ergebnis der öffentlichen Auslegung führte zu keiner Änderung der Inhalte des Bebauungsplans.

6. Anwendung neuen Rechts

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

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

Pflanzliste für den Bebauungsplan XV-51 c
Stand August 1995

1) Bäume, großkronig

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

2) Bäume, kleinkronig

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

3) Großsträucher

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

Viburnum in Sorten

Schneeball

4) Normal-, Kleinsträucher und Bodendecker

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

5) Klettergehölze, Selbstklimmer

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

6) Klettergehölze, Gerüst-Kletterpflanzen

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

7) Saatgut für extensive Dachbegrünung

Blütenstauden:

Alyssum saxatile	Felsensteinkraut
Armeria elongata	Gemeine Grasnelke
Cerastium	Filziges Hornkraut
Dianthus carthus.	Karthäuser Nelke
Dianthus deltoides	Heide-Nelke
Echium vulgare	Natternkopf
Erodium cicutarium	Gemeiner Reiherschnabel
Erophila verna	Hungerblümchen

Pehorhagia prolifera

Potentilla in Sorten

Sedum in Sorten

Veronica prostata

Nelkenköpfchen

Fingerkraut

Mauerpfeffer u.a.

Liegender Ehrenpreis

Kräuter:

Anthemis tinctoria

Thymus pulegioides

Färber-Hundskamille

Gemeiner Thymian

Gräser:

Festuca ovina

Poa compressa

Schaf-Schwingel

Platthalm-Rispengras

SenStadtUm

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850/2852), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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 über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994) und in aktualisierter Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz – NatSchGBln) in der Fassung vom 10. Juli 1999 (GVBl. S. 390)

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

V E R O R D N U N G

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

vom 19. Dezember 2003

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850 / 2852) in Verbindung mit § 9 Abs. 3 und § 8 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan XV-51 f vom 10. Juli 1998 für eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ für das Gelände zwischen der Volmer-straße, der Richard-Willstätter-Straße, der Magnusstraße und der Albert-Einstein-Straße im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Adlershof, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abteilung Geoinformation und Vermessung, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplan können beim Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung, Stadtplanungsamt und 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 BauGB) und

2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 44 Abs. 4 des BauGB)

wird hingewiesen.

§ 4

- (1) Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprüfen lassen will, muss
 1. eine Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften, die in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des BauGB bezeichnet oder die im Gesetz im Gesetz zur Ausführung des BauGB enthalten sind, innerhalb eines Jahres,
 2. Mängel der Abwägung innerhalb von sieben Jahrenseit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber der für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung geltend machen; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Nach § 215 Abs. 1 BauGB und nach § 32 Abs. 2 AGBauGB wird die Verletzung von Verfahrens und Formvorschriften sowie des Abwägungsgebots nach Ablauf der in Satz 1 genannten Fristen 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.