

# Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum Bebauungsplan

## XV-51g

für das Gelände zwischen Ernst-Ruska-Ufer, Richard-Willstätter-Straße und  
Volmerstraße sowie für einen Abschnitt der Richard-Willstätter-Straße im Bezirk  
Treptow-Köpenick, Ortsteil Adlershof

**Endfassung zur Festsetzung (Rechtsverordnung) am 7. Juni 2006**

Anlage:

**Rechtsverordnung** veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin Nr. 24 vom 30.06.2006, S. 636

## **I. Planungsgegenstand**

### **I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit**

#### Veranlassung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes XV-51g ist die Notwendigkeit mit einer Planung die geordnete städtebauliche Entwicklung für diesen Teil des Wissenschafts- und Wirtschaftsstandortes Adlershof zu sichern. Als Teilfläche der ehemaligen Akademie der Wissenschaft der DDR (AdW) unterlag das Bebauungsplangebiet seit deren Auflösung einem anhaltenden, einschneidenden Wandel der Nutzungsstruktur.

Bereits 1991 wurde die Entwicklungsgesellschaft Adlershof (EGA), heute WISTA-MANAGEMENT GMBH (Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort Berlin-Adlershof), von Berlin gegründet, um das ca. 78 ha große Gelände der ehemaligen Akademie der Wissenschaften (AdW) zu einem international bedeutsamen Forschungs- und Technologiestandort zu entwickeln. Gleichzeitig wurde eine Teilfläche der AdW dem Ressort des Bundes zugeordnet, der diese der Bundesanstalt für Materialforschung und -prüfung (BAM) in den Besitz übergeben hat.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes XV-51g soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von Gebäuden im Sondergebiet - Forschung - und im Kerngebiet geschaffen werden. Die Erschließung dieser Flächen soll durch die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen in diesem und in angrenzenden Bebauungsplanentwürfen gesichert werden.

#### 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 (Verordnung vom 7. Dezember 1994, GVBl. S. 499).

Aufgrund der §§ 165 bis 171 des Baugesetzbuchs (BauGB) wird in dem Gebiet Berlin-Johannisthal/Adlershof im Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt, um das Gebiet entsprechend seiner besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung Berlins einer neuen Entwicklung zuzuführen. Gemäß § 166 BauGB müssen für einen städtebaulichen Entwicklungsbereich ohne Verzug Bebauungspläne aufgestellt werden. Das ca. 4,5 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes XV-51g ist Teil des 2. Anpassungsgebietes der 420 ha großen Entwicklungsmaßnahme.

Angesichts der unzureichenden Unterbringung zahlreicher Forschungsabteilungen besteht die Notwendigkeit umfassender räumlicher Reorganisation dieses Gebietes. Die Erforderlichkeit der umfassenden Neuordnung der vorhandenen Industrie- und Forschungsareale und der Wiedernutzung der Brachflächen ergibt sich aus dem im Land Berlin vorliegenden Bedarf an Arbeitsstätten, insbesondere in Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft. Damit verbunden ist der erforderliche Ausbau einer leistungsfähigen technischen und verkehrstechnischen Infrastruktur.

Der Senat von Berlin hat am 1. Juli 2003 den Bericht zum Stand der Umsteuerung der städtebaulichen Entwicklungsbereiche zustimmend zur Kenntnis genommen. Die Umsteuerung konzentriert sich u.a. auf die Themen: vorfristige Reduzierung der Entwicklungsbereiche bzw. der Anpassungsgebiete, Überprüfung der Entwicklungsziele und Überarbeitung der Rahmenplanungen sowie Änderung der stadtplanerischen Vorgaben (Kosten- und Bedarfsrichtwerte). Vor diesem Hintergrund sind auch die Entwicklungs- und Nutzungsziele der Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof überprüft und fortgeschrieben worden. An der Weiterentwicklung des Wissenschaftsstandortes in seinem Kernbereich soll festgehalten

werden, der Entwicklungsbereich soll jedoch unter Berücksichtigung der Marktentwicklung verkleinert werden. Die Entwicklungsmaßnahme soll beschleunigt durchgeführt, d.h. bis spätestens Ende 2006 mit Aufhebungsverordnungen zu einem vorzeitigen Abschluss gebracht werden. Das Plangebiet ist von der Umsteuerung der Durchführung der Entwicklungsbereiche nur insoweit betroffen, als es vor der Aufhebung der Entwicklungssatzung gemäß § 162 BauGB nach Festsetzung des Bebauungsplans vorgezogen als Einzelgrundstücke gemäß § 163 BauGB aus der Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/ Adlershof entlassen wird.

## **I.2 Plangebiet**

Das Plangebiet umfasst das Gelände nördlich des Ernst-Ruska-Ufers, südöstlich der Richard-Willstätter-Straße und südwestlich der Volmerstraße sowie einen Abschnitt der Richard-Willstätter-Straße im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Adlershof.

Das Bebauungsplangebiet liegt am südöstlichen Rand der Entwicklungsmaßnahme, nördlich des Teltowkanals und westlich der Köpenicker Straße.

Das Plangebiet wird von folgenden Bebauungsplänen bzw. -entwürfen begrenzt: im Nordwesten vom XV-51f, im Norden vom XV-51c, im Nordosten vom XV-51d, im Süden vom XV-51k und im Westen vom XV-51j.

## **I.3 Eigentumsverhältnisse**

Die Fläche zwischen Richard-Willstätter-Straße, Volmerstraße und der ehemaligen Ostwaldstraße (siehe Planunterlage) wurde mit einem Zuordnungsbescheid der Oberfinanzdirektion dem Ressort des Bundes zugeordnet und der Bundesanstalt für Materialforschung und -prüfung (BAM) zur Nutzung übertragen (78% des Geltungsbereichs des Bebauungsplans).

Infolge eines Grundstücksrückübernehmensvertrags zwischen dem Land Berlin und der WISTA-MANAGEMENT GMBH wurde die als Kerngebiet festgesetzte Grundstücksfläche Eigentum des ehemaligen Entwicklungsträgers Berlin Adlershof Aufbaugesellschaft GmbH (BAAG). Diese wird die Fläche an das Land Berlin zurück übertragen. Die Richard-Willstätter-Straße ist an den Bezirk Treptow-Köpenick übertragen, aber noch nicht im Grundbuch umgeschrieben worden.

Alle übrigen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Eigentum der Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort Berlin Adlershof-Management GmbH (WISTA-MANAGEMENT GMBH).

## **I.4 Nutzungen**

Auf der Dreiecksfläche zwischen Richard-Willstätter-Straße, Volmerstraße und dem Ernst-Ruska-Ufer befindet sich die Bundesanstalt für Materialforschung und -prüfung (BAM) im Aufbau. Das siebengeschossige Analytische Zentrum an der Richard-Willstätter-Straße, das in den Jahren 1987-90 auf dem Gelände der AdW erbaut wurde, wurde um- und ausgebaut, um es an die Nutzungsbedürfnisse des neuen Betreibers anzupassen. Südwestlich davon ist ein Trafogebäude errichtet worden.

1995 sind ein dreigeschossiges Laborgebäude für analytische Chemie und ein Gefahrenstofflager an der Volmerstraße errichtet worden. Ebenfalls an der Volmerstraße befindet sich der Bürocontainer der Bauleitung.

Der bisher vorhandene Gebäudebestand an überwiegend eingeschossigen Lagerschuppen ist vollständig abgerissen.

Die Brachflächen zeichnen sich durch offene Rasenbestände mit vereinzelt Baumgruppen aus. Im Kontrast hierzu stehen die waldartigen Strukturen Ecke Volmerstraße/ Richard-Willstätter-Straße, die eine landschaftliche Verknüpfung zum nördlich angrenzenden Robinienwäldchen (Bebauungsplanentwurf XV-51d) bilden. Der gesamte Begleitraum des Teltowkanals zwischen der Wegedornstraße und Köpenicker Straße zeichnet sich durch aufgelockerte Bebauung und große unbebaute Brachflächen aus. Das überwiegend geschlossene Siedlungsbild der ehemaligen Akademie der Wissenschaften löst sich im Bereich des Bebauungsplangebietes weitgehend auf.

Auf den westlich bzw. nordwestlich angrenzenden Flächen, im Eigentum der WISTA-MANAGEMENT GMBH, befinden sich weitere Forschungs- und Laborgebäude, bspw. die Forschungsanlagen der Berliner Elektronenspeicherring-Gesellschaft für Synchrotronstrahlung mbH (BESSY II) und Fa. Controlware (Bebauungsplan XV-51f, bzw. Bebauungsplan XV-51j).

Nordöstlich wird das Bebauungsplangebiet von einem Robinienwald begrenzt, in dem sich eine Tennisanlage befindet. Im Süden wird das Bebauungsplangebiet durch einen öffentlichen Grünzug begrenzt, der im Zusammenhang mit dem Straßenzug Ernst-Ruska-Ufer neu errichtet wurde. Daran schließt sich der Teltowkanal an.

## **I.5 Verkehrliche Erschließung**

Die Volmer-, Willstätter- und Ostwaldstraße gehörten zu den Privatstraßen auf dem ehemaligen Gelände der Akademie der Wissenschaften. Die verkehrliche Anbindung des ehemaligen AdW-Geländes erfolgte über die Rudower Chaussee und die Straße Am Studio. Der Abschnitt der ehemaligen Ostwaldstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes überplant. Das Bebauungsplangebiet wird im Süden von einem Grünzug entlang des Ernst-Ruska-Ufers begrenzt.

Das Bebauungsplangebiet liegt in fußläufiger Entfernung von zwei Buslinien, die die S-Bahnhalte Adlershof und Rudow sowie Schöneeweide und Schönefeld miteinander verbinden. Die erreichbaren Haltepunkte der beiden Buslinien befinden sich in der Rudower Chaussee in Höhe der Wegedornstraße bzw. der Magnusstraße, in der Straße Am Studio/Ecke Wilhelm-Ostwald-Straße und in der Köpenicker Straße in Höhe der Straße Am Studio bzw. südlich der Altglienicker Brücke.

### Technische Infrastruktur

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

#### *Trinkwasser*

Auf Grundlage der von dem Entwicklungsträger und WISTA-MANAGEMENT GMBH vorgelegten Bedarfswerten und einer gesamtbetrieblichen Planung wurden in den Straßen Trinkwasserleitungen eingebaut, so dass eine ausreichende Trink- und auch Löschwasserversorgung gegeben ist.

#### *Entwässerung*

Die Entwässerung im Plangebiet erfolgt im Trennsystem.

### *Schmutzwasser*

Die vorhandenen Schmutzwasserleitungen wurden durch neue Leitungen ersetzt. Die Freispiegelleitungen im Ernst-Ruska-Ufer und der Wegedornstraße werden zum Abwasserpumpwerk Adlershof westlich der Wegedornstraße entwässert. Das Schmutzwasser wird von dort vollständig zur Großkläranlage Waßmannsdorf gepumpt.

### *Regenwasser*

Regenwasser, das nicht auf den Baufeldern versickert wird, sondern in Regenwasserkanäle eingeleitet wird, wird über einen Hauptsammler im Ernst-Ruska-Ufer zur Regenwasseraufbereitungsanlage im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes XV-58a westlich der Wegedornstraße geleitet. Das übrige anfallende Regenwasser sowohl auf den privaten Flächen als auch in den öffentlichen Straßen soll vor Ort versickert werden.

### *Fernwärme*

Das Bebauungsplangebiet wird durch das Heizkraftwerk der Blockheizkraftwerksträger- und Betreibergesellschaft mbH Berlin (BTB) an der Wegedornstraße mit Fernwärme versorgt. Die Verteilung erfolgt über unterirdisch verlegte Fernwärmeleitungen.

### *Elektrizität*

Vom Umspannwerk Moissistraße wird das Bebauungsplangebiet über mehrere Transformatorstationen mit der Betriebsspannung 10 KV gespeist werden. Elektroleitungen sind in der Richard-Willstätter-Straße, Volmerstraße und im Ernst-Ruska-Ufer vorhanden.

### *Gas*

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas erfolgt über eine Reglerstation an der Rudower Chaussee, in der mehrere Gashochdruckleitungen liegen. Das Verteilungsnetz ist als Ringsystem ausgebaut. Ein flächendeckendes Gasversorgungsnetz ist nicht vorgesehen. In Abstimmung mit der Berliner Gaswerke AG für Gasversorgung (GASAG) ist im Bebauungsplangebiet neben bestehenden Leitungen lediglich die Verlegung einer Leitung von der Volmerstraße kommend in der Richard-Willstätter-Straße geplant.

### *Nachrichtentechnik*

Das Plangebiet wird über erdverlegte TELECOM-Kabel versorgt.

## **I.6 Planerische Ausgangssituation**

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Vor Festlegung als förmliche städtebauliche Entwicklungsmaßnahme wurden Vorhaben ausschließlich nach § 34 BauGB, also als Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, beurteilt. Seitdem gilt darüber hinaus der Entwicklungsgenehmigungsvorbehalt gemäß § 169 Abs. 1 Nr. 3 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 zuwider laufen dürfen.

## Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. März 2006 (ABl. S.1211) wird die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XV-51g als Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter (Forschung und Medien) dargestellt. Dies soll den Schwerpunkt von Forschung und Medien in diesem Bereich hervorheben.

Das Sondergebiet - Forschung - ist daraus im Regelfall ohne Größenbegrenzung entwickelbar. Kerngebiete können aus den Sonderbauflächen im Einzelfall bei örtlicher Bedeutung in eingeschränktem Umfang entwickelt werden. Da das geplante Kerngebiet nur eine Größe von 3.600 m<sup>2</sup> hat, trifft diese Konstellation hier zu. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen sich somit aus dem Flächennutzungsplan entwickeln.

## Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm vom 29. Juli 1994 (ABl. S. 2331), zuletzt geändert am 21. September 2004 (ABl. S. 3968) stellt das Bebauungsplangebiet als städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen und als Siedlungsgebiet mit dem Schwerpunkt Entsiegelung dar.

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

Der Bebauungsplan nimmt die Darstellung des Landschaftsprogrammes auf, indem den Entwicklungszielen für Naturhaushalt/Umweltschutz durch die Festsetzung von kompensatorischen Maßnahmen für die geplante Verdichtung, durch Dachbegrünung, durch die Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und Erhalt, und durch die Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes gefolgt wird.

## Landesentwicklungsplan Brandenburg-Berlin

Der Bebauungsplan steht im Einklang mit dem Ziel 1.0.1 des Landesentwicklungsplanes für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEP eV), wonach Erneuerung und Verdichtung Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen haben. Das Plangebiet liegt außerhalb städtischer Zentren ca. 0,6 km nördlich des Ortsteilzentrums Altglienicke und ca. 0,8 km südlich des Ortsteilzentrums Dörfeldstraße. Durch den Ausschluss von großflächigen Einzelhandelsbetrieben steht der Bebauungsplanentwurf im Einklang mit Ziel des §16 Abs. 6 des Staatsvertrages LEPro, wonach die Ansiedlung weiterer großflächiger Einzelhandelsbetriebe außerhalb städtischen Zentren in Berlin nur zulässig ist, wenn Art und Umfang des geplanten Angebots zentrenverträglich sind und der Zusammenhang zum vorhandenen Siedlungsbereich gewahrt wird.

### **I.7 Altlasten**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Teil der Fläche der ehemaligen Akademie der Wissenschaften, die aufgrund der Vornutzung und der Ergebnisse der historischen Recherchen insgesamt als Altlastenverdachtsfläche (Nr. 7545) im Altlastenverdachtskataster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung registriert ist.

Für die Flächen der ehemaligen Akademie der Wissenschaften hat die Entwicklungsgesellschaft Adlershof (heute WISTA-MANAGEMENT GMBH) in Abstimmung mit der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz 1996 Sachverständige mit der Erkundung von Altlasten beauftragt. Nach Aussage dieser Studie besteht kein Handlungsbedarf für sofortige Sanierungsmaßnahmen.

Bei den geplanten Nutzungen des Bebauungsplans XV-51g handelt es sich entsprechend der Anlage 2 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) nicht um sensible Nutzungen, auch wenn im Sondergebiet SO ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Sondergebiet – Forschung – zugeordnet sind, sowie für Mitarbeiter und Gäste soweit es sich um einen vorübergehenden Wohnaufenthalt zur Durchführung bestimmter Aufgaben und Tätigkeiten handelt (Dienstwohnungen) zulässig sind.

Die im Bebauungsplan XV-51g getroffenen Festsetzungen (Sondergebiet und Kerngebiet) sind grundsätzlich mit den vorgefundenen Altlasten vereinbar.

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

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

Trotz der Registrierung der Bebauungsplanfläche in einer großen Altlastenverdachtsfläche kann auf eine Kennzeichnung im Bebauungsplan verzichtet werden. Da die Böden im Geltungsbereich – im Gegensatz zu der sich südlich des Geltungsbereiches angrenzenden Flächen im festgesetzten Bebauungsplan XV-51k, die aus diversen Gründen gekennzeichnet ist – in Hinblick auf die vorgesehene Nutzung nicht erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, besteht somit keine Kennzeichnungspflicht im Sinne des § 9 Abs.5 Nr.3 Baugesetzbuchs.

## **II. Planinhalt**

### **II.1. Wesentlicher Planinhalt**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-51g sollen entsprechend der Intention des Bebauungsplanes als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Forschung, ein Kerngebiet und öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen sowie durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch flächenhafte Ausweisungen mit Baugrenzen definiert.

Zusätzlich werden textliche Festsetzungen getroffen.

### **II.1.1 Sondergebiet - Forschung -**

#### *Art der baulichen Nutzung*

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV-51g bzw. der Grundstücksflächen, die von der BAM genutzt werden, soll als Sondergebiet - Forschung - festgesetzt werden (ca. 37.800 m<sup>2</sup>). Dieses dient vorwiegend den Zwecken der Forschung und Entwicklung (textliche Festsetzung Nr. 1).

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

Die Bundesanstalt für Materialforschung und -prüfung ist Bundesoberbehörde im Geschäftsbereich des Bundesministers für Wirtschaft und technisch-wissenschaftliches Staatsinstitut der Bundesrepublik Deutschland für Materialtechnologien, Prüftechnik, Chemische Analytik und Sicherheitstechnik. Dieser Komplex stellt in allen Industrieländern einen technologischen Schlüsselbereich dar, da Materialien als Konstruktions- und Funktionswerkstoffe die Grundlage der gesamten Technik bilden. Die BAM hat die Aufgabe, die Entwicklung der deutschen Wirtschaft zu fördern, indem sie Werkstoff- und Materialforschung betreibt, die Materialprüfung sowie die chemische Analytik und Sicherheitstechnik weiterentwickelt. Die Arbeit gliedert sich in:

- Forschung und Entwicklung, besonders auf denjenigen Gebieten, die der Leistungssteigerung der Wirtschaft, der Sicherheitstechnik sowie der Schaffung und Erhaltung volkswirtschaftlicher Werte dienen,
- Prüfung und Untersuchung von Stoffen und technischen Produkten auf der Basis von Gesetzen, Verordnungen oder technischen Regeln,
- Beratung und Information von Bundesministerien.

Im Sondergebiet - Forschung - sollen Forschungs- und Laboreinrichtungen zulässig sein. Diese Anlagen wären auch in Gewerbe- oder Industriegebieten allgemein zulässig, aber die quantitative Häufung dieser Anlagen führt zu einer qualitativen Veränderung und erreicht so eine strukturelle Unterscheidung zu den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 Baunutzungsverordnung, welche die Festsetzung von Sondergebieten erforderlich machen. Bei den vorgesehenen Nutzungen soll es sich um aufeinander bezogene Anlagenkomplexe handeln, die der organisatorischen Zusammenfassung bedürfen. Das Bedürfnis nach engem baulichem Zusammenhang ergibt sich aus organisatorisch aufeinander angewiesenen Arbeitsprozessen.

Sondergebiete - Forschung - sind im Entwicklungsbereich neben den Gewerbegebieten ein wichtiger Bestandteil des Konzepts des neuen Wissenschafts- und Wirtschaftsstandortes Berlin Adlershof, in denen vorwiegend außeruniversitäre Forschungseinrichtungen gesichert und angesiedelt werden sollen. Das Sondergebiet - Forschung - mit seiner räumlichen Nähe zu den

anderen Nutzungen und seiner Lage in der Entwicklungsmaßnahme soll zu den gewünschten Synergieeffekten beitragen.

Neben den vorhandenen Gebäuden sind für den weiteren Ausbau auf dem BAM-Gelände noch drei Bauabschnitte vorgesehen. Neben einem Erweiterungsbau für Chemielabore und einem Labor- und Bürogebäude sind ein Technikum und ein Lagerbereich geplant.

#### *Ausnahmsweise zulässige Nutzungen*

Durch textliche Festsetzung soll geregelt werden, dass neben Forschungs- und Laboreinrichtungen ausnahmsweise sonstige der unmittelbaren Versorgung des Gebietes dienende Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Sondergebiet Forschung zugeordnet sind, sowie für Mitarbeiter und Gäste zulässig sind (textliche Festsetzung Nr. 2). Durch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ergänzende Nutzungen genehmigungsfähig, die zu einer Optimierung der allgemein zulässigen Nutzungen der Sondergebiete beitragen können.

Durch die Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben können darüber hinaus Übernachtungsmöglichkeiten für Besucher und Gäste der Forschungseinrichtungen vor Ort angeboten werden.

#### *Maß der baulichen Nutzung*

In dem Sondergebiet soll eine GRZ von 0,5 und eine GFZ von 1,7 festgesetzt werden. Die festgesetzten Maße entsprechen den abgestimmten städtebaulichen Konzepten. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt insgesamt deutlich unter den in der BauNVO festgelegten Obergrenzen, um die aufgelockerte Bebauungsstruktur des vorhandenen Forschungsareals der ehemaligen AdW zu erhalten und auch in den neuen Sondergebieten - Forschung - zu sichern.

Die geplante GFZ ermöglicht sowohl die Umsetzung des geplanten Raumprogramms der BAM für das Gelände als auch eine bauliche Verdichtung entlang des Ernst-Ruska-Ufers.

### **II.1.2 Kerngebiet**

#### *Art der baulichen Nutzung*

Der Schwerpunkt der zulässigen Einrichtungen im Kerngebiet soll sich vorwiegend auf Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Schank- und Speisegaststätten sowie Beherbergungsbetriebe beziehen.

Zur Versorgung der in der näheren Umgebung Beschäftigten und den Bewohnern auf den nordöstlich angrenzenden Grundstücksflächen sollen Einzelhandelsbetriebe nur im ersten Vollgeschoss zulässig sein.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen ausgeschlossen werden.

##### **a. Beschränkung auf das erste Vollgeschoss**

Wegen der Lage des Kerngebiets besteht kein hoher Bedarf an Flächen für Einzelhandelsbetriebe. Zur Belebung des Ernst-Ruska-Ufers und der Volmerstraße soll dieser beschränkte Flächenbedarf ausschließlich im ersten Vollgeschoss konzentriert werden

##### **b. Ausschluss von großflächigen Einzelhandelsbetrieben**

Die Baunutzungsverordnung (§ 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung) unterscheidet mit dem Merkmal der Großflächigkeit Einzelhandelsbetriebe, die wegen ihres angestrebten größeren

Einzugsbereichs in Kerngebiete oder entsprechende Sondergebiete gehören, von den Läden und Einzelhandelsbetrieben, die der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung dienen. Wobei die beiden Unterarten von Einzelhandelsbetrieben (großflächiger Einzelhandel und „Nachbarschaftsläden“) jeweils einem bestimmten Typ von baulichen Anlagen im Sinne des § 1 Abs. 9 Baunutzungsverordnung bilden.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts beginnt die Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben dort, wo üblicherweise die Größe der „Nachbarschaftsläden“ ihre Obergrenze finden. Danach liegt die Verkaufsflächen-Obergrenze für „Nachbarschaftsläden“ nicht wesentlich unter 700 m<sup>2</sup>, aber auch nicht wesentlich darüber.

Für den Ausschluss von großflächigen Einzelhandelsbetrieben nach § 1 Abs. 9 Baunutzungsverordnung sind besondere städtebauliche Gründe erforderlich. Diese liegen hier vor, gemäß einer das gesamte Entwicklungsgebiet umfassenden Konzeption sollen die auf das allgemeine Publikum orientierten Handelsnutzungen entlang der Rudower Chaussee und dort insbesondere im Nahbereich des S-Bahnhofs konzentriert werden. Zudem gewährleistet diese Beschränkung eine Reduzierung der zu erwartenden Störwirkungen auf die benachbarten Einrichtungen.

Bezogen auf die Umgebung des ausgewiesenen Kerngebiets sind besonders schutzwürdig die Ortsteilzentren in Altglienicke und in der Dörpfeldstraße sowie der geplante Schwerpunkt für Einzelhandel im Bereich des S-Bahnhofs Adlershof.

Der Ausschluss des großflächigen Einzelhandels und die Beschränkung der Einzelhandelsbetriebe auf das erste Vollgeschoss soll auch zur Entwickelbarkeit des Bebauungsplans XV-51g aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch beitragen, denn für diese ist nach den Richtlinien zum Darstellungsumfang (Entwicklungsrahmen) sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (RL-FNP) Nr. 6.2 in Verbindung mit Abbildung A, Zeile 5 die Entwickelbarkeit des Kerngebiets aus der dargestellten Sonderbaufläche nur möglich, wenn das Kerngebiet nur einen eingeschränkten Umfang und örtlicher Bedeutung aufweist. Das Vorliegen der örtliche Bedeutung wird durch den Ausschluss des großflächigen Einzelhandels und die Beschränkung auf das erste Vollgeschoss gewährleistet.

### *Unzulässige Nutzungen*

Durch textliche Festsetzungen soll geregelt werden, dass in dem Kerngebiet Tankstellen unzulässig sind (textliche Festsetzung Nr. 3), da die durch Tankstellen verursachten erhöhten Immissionsbelastungen vor allem für die angestrebte Nutzung mit Wohnanteilen auf den nördlich angrenzenden Grundstücken nicht akzeptabel sind.

Tankstellen sind somit im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wie auch in den angrenzenden Bebauungsplänen in jeder Hinsicht unzulässig. Diese gemäß Baunutzungsverordnung in fast allen Gebietskategorien regelmäßig oder ausnahmsweise zulässige Nutzungsform hat sich nach neuerer Erkenntnis als vielerorts unvereinbar mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung herausgestellt. Moderne Tankstellen müssen aus Wirtschaftlichkeitsgründen mindestens 12 Zapfsäulen und zusätzlichen Servicebereiche haben. Eine Integration in Gebäude mit sonstigen Nutzungen findet heute nicht mehr statt. Wegen der flächenhaften Ausdehnung und des hohen Störpotentials lassen sich neue Tankstellen daher schlecht in kleinteilige Kerngebiete, die auch dem Wohnen dienen sollen, integrieren.

Ein unverhältnismäßiger weiträumiger Ausschluss von Tankstellen findet nicht statt. Die Versorgung mit Kraftstoff wird gewährleistet über die vorhandenen und weiterhin dort planungsrechtlich zulässigen Tankstellen am Adlergestell und in den weiter westlich gelegenen Gewerbe- und Sondergebieten innerhalb des Entwicklungsbereichs zwischen Eisenhutweg und der zukünftigen Autobahn A 113 (neu), wo Tankstellen zulässig sein werden (Bebauungsplanentwurf XV-58bb).

### *Maß der baulichen Nutzung*

Das Maß der baulichen Nutzung soll für das Kerngebiet flächenmäßig bestimmt werden. Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung orientiert sich am städtebaulichen Gesamtkonzept, das entlang des Ernst-Ruska-Ufers gemäß seiner Bedeutung als überörtliche Haupteinfahrtsstraße eine Zone höherer baulicher Dichte vorsieht. Um eine Betonung der Ecken an den Stadtplätzen zu ermöglichen soll im Kerngebiet eine Geschossflächenzahl von 2,4 und eine Mindestgebäudehöhe von 18 m über Gelände (siehe unter II.1.3) festgesetzt werden.

Damit liegt das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung unter der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 der BauNVO. Eine entsprechende GFZ von 3,0 soll nicht zugelassen werden, da eine Bebauung dieser Dichte sich nicht in das geplante städtebauliche Umfeld des angrenzenden WISTA-Geländes integrieren ließe.

In dem Kerngebiet soll eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt werden. Dadurch sollen ausreichende Freiflächen für eine dezentrale Regenversickerung zur Verfügung gestellt werden können. Die Festsetzung steht in Zusammenhang mit der weiter unten beschriebenen Festsetzung bzgl. der Beschränkung der Freiflächeninanspruchnahme für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

### **II.1.3 Zulässige Gebäudehöhen**

Bis auf die eine Teilfläche im westlichen Sondergebiet am Havestadtplatz soll im Bebauungsplan XV-51g als Gebäudehöhe einheitlich maximal 18,0 m über Gelände festgesetzt werden. Damit wird dem städtebaulichen Gesamtkonzept gefolgt, das für den Bereich südlich der Rudower Chaussee größtenteils eine Höhenbegrenzung von 18,0 m vorsieht.

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Bedeutung des an das Sondergebiet - Forschung - angrenzenden Havestadtplatz soll eine signifikante Eckbebauung durch eine höhere maximal zulässige Bauhöhe betont werden. In dem eine Mindesthöhe von 18,0 m und eine maximale Gebäudehöhe von 22 m festgesetzt werden soll, wird sichergestellt, dass dieser städtebauliche Merkpunkt durch ausreichende Bauhöhen gefasst wird. Diese Höhenentwicklung entspricht dem abgestimmten städtebaulichen Gesamtkonzept für die Bebauung rund um den Havestadtplatz und entspricht auch den zukünftigen Festsetzungen in den angrenzenden Bebauungsplänen.

### **II.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen im Bebauungsplan durch Baugrenzen und in einem Fall durch eine Baulinie bestimmt werden. In den Baugebieten sollen bis auf die Vorgartenzonen bzw. die Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und Erhaltung alle Grundstücksbereiche überbaut werden können. Durch die flächenmäßige Ausweisung soll langfristig eine an zukünftige Erfordernisse anpassungsfähige Erweiterung sichergestellt sowie für die zukünftige Bebauung eine höchstmögliche Flexibilität gewährt werden.

Zu den Straßenbegrenzungslinien der Richard-Willstätter-Straße und der Volmerstraße sowie zur südlichen Geltungsbereichsgrenze soll der Abstand der Baugrenzen, bzw. in einem Fall der Baulinie, 6,0 m betragen, soweit nicht aufgrund von erhaltenswerter Vegetation von diesem Planungsgrundsatz abgewichen werden muss. Durch Zurücksetzung der Bebauung können Vorgartenzonen entstehen.

Die überbaubare Fläche wird bis auf den Bereich, der an den Havestadtplatz grenzt, durch Baugrenzen bestimmt. Um den Havestadtplatz städtebaulich eindeutig zu fassen, soll hier eine

Baulinie festgesetzt werden. Dadurch wird sichergestellt, dass dieser Stadtraum durch Raumkanten umschlossen wird. Die Baugrenzen in den anderen Bereichen sollen dagegen eine größere Baufreiheit gewähren.

SenStadtUm

### **II.1.5 Überschreitung der zulässigen Bauhöhe durch Dachaufbauten**

Für Dachaufbauten ist eine Überschreitung der zulässigen Geschossigkeit bzw. Bauhöhe bis zu einer Höhe von 3,5 m über den festgesetzten Oberkanten zulässig, wenn diese ausschließlich der Aufnahme technischer Anlagen dienen (textliche Festsetzung Nr. 14).

Durch die zukünftigen technologie-, forschungs- und entwicklungsorientierten Nutzungen werden spezielle Anforderungen an den technischen Ausbau der Gebäude gestellt. Wie bereits genehmigte Vorhaben in dem angrenzenden Gebiet der WISTA-MANAGEMENT GMBH zeigen, benötigen die technologie- und forschungsorientierten Nutzungen in einem größeren Umfang technische Anlagen, die teilweise am zweckmäßigsten auf dem Dach unterzubringen sind. Gleiches kann auch in dem Kerngebiet erforderlich sein, beispielsweise für die Unterbringung von Fahrstuhlschächten oder Klimaanlageanlagen.

Mit der Festsetzung soll auf die technisch notwendigen Einrichtungen, die für die Funktionsfähigkeit von Gebäuden erforderlich sind, Rücksicht genommen werden.

Um die Dachaufbauten gestalterisch in die Dachlandschaft integrieren zu können, soll durch textliche Festsetzung geregelt werden, dass diese an öffentlichen Straßenverkehrsflächen in einem Abstand von mindestens 2,0 m zu der äußeren Gebäudekante liegen müssen, um nicht ortsbildprägend zu wirken. Durch das Zurücktreten der Dachaufbauten entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen soll der Charakter der Dächer an diesen Dachkanten nicht gestört und gleichzeitig eine einheitlichere Anordnung der Dachaufbauten bewirkt werden (textliche Festsetzung Nr. 14).

### **II.1.6 Bauweise**

Es soll für alle Baugebiete keine Bauweise festgesetzt werden, so dass ein Höchstmaß an Flexibilität in der städtebaulichen Realisierung gewährt wird. Die Gebäude der BAM sollen ohne Einschränkung durch eine bestimmte Bauweise den nutzungsspezifischen Erfordernissen der BAM entsprechend erweitert werden können.

### **II.1.7 Zulässige Grundfläche für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und bauliche Anlagen**

Die Versiegelung der Grundstücksflächen in den Baugebieten soll durch textliche Festsetzung eingeschränkt werden. Für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen soll eine Überschreitung der GRZ von maximal 20 % zulässig sein (textliche Festsetzung Nr. 5). Ziel ist, die bauliche Versiegelung auf ein Maß zu beschränken, das eine Bebauung mit hohem Grün- und Freiflächenanteil und damit eine ausreichende Grundwasserneubildung zulässt. Gleichzeitig soll dadurch die Zahl von Stellplätzen und Garagen auf den Freiflächen eingeschränkt werden.

### **II.1.8 Anrechnung von Aufenthaltsräumen**

Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen (textliche Festsetzung Nr. 6).

Nach der BauO Bln gelten Staffelgeschosse und 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, Parkständen etc. zu verhindern, soll gemäß § 20 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung die o.g. Festsetzung getroffen werden.

### **II.1.9 Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen**

An der Richard-Willstätter-Straße und an der Volmerstraße sollen Stellplätze, Garagen, Müllabstellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sollen auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einem Abstand von 6 m gemessen jeweils von der Straßenbegrenzungslinie an der Richard-Willstätter-Straße und Volmerstraße unzulässig sein (textliche Festsetzung Nr. 15 und Hinweis).

Da in den Baugebieten die überbaubaren Flächen als flächenmäßige Ausweisungen festgesetzt werden sollen, beschränken sich die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zumeist auf straßenseitige Vorgartenzonen.

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

### **II.1.10 Dachformen**

Im Bebauungsplangebiet sind nur Dachformen bis zu einem Neigungswinkel von 15° zulässig (textliche Festsetzung Nr. 13). Diese Festsetzung soll in fast allen Bebauungsplänen des Entwicklungsbereichs getroffen werden, um eine Homogenisierung des städtebaulichen Erscheinungsbildes zu erreichen und zur Stärkung eines zusammenhängenden Siedlungscharakters beizutragen.

Der Gebäudebestand im Entwicklungsbereich, der zu großen Teilen erhalten bleibt und teilweise unter Denkmalschutz gestellt ist, zeichnet sich größtenteils bereits durch eine einheitliche Dachlandschaft in Form von flachen Dächern aus. Durch die Festsetzung soll im Geltungsbereich des Bebauungsplans dieser Gestaltungsgrundsatz teilträumlich umgesetzt werden. Zudem ist diese Neigungsbegrenzung notwendig, um die textlich festgesetzte extensive Dachbegrünung (textliche Festsetzung Nr. 13) und damit auch die Regenwasserrückhaltung bzw. Verdunstung zu ermöglichen.

### **II.1.11 Einfriedungen**

Durch die textliche Festsetzung (textliche Festsetzung Nr. 17) sollen an die Errichtung von Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, also den Vorgartenzonen, bestimmte gestalterische Anforderungen gestellt werden.

Es soll geregelt werden, dass Einfriedungen mit einer Höhe von mindestens 0,4 m auszubilden sind. Sie sollen dabei nur als Mauern in einer Höhe von mindestens 0,40 m und von höchstens 0,50 m zulässig sein. Sie können auch als Kombination dieser Mauern mit in der Höhe nicht begrenzten Pfeilern und dazwischen befestigten Zaunelementen errichtet werden. Sichtdichte Zaunelemente sind nicht zulässig.

Der Bebauungsplan soll damit Vorgaben des Stadtraumkonzeptes umsetzen, danach sollen durch die Einfriedungen einerseits deutliche Übergänge von Vorgärten zu den Straßenräumen markiert, andererseits aber die Einsehbarkeit der Vorgärten immer gewährleistet werden.

Auf eine Höhenbegrenzung der Einfriedungen soll verzichtet werden, 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.

## **II.1.12 Grünfestsetzungen**

Im gesamten Entwicklungsbereich soll ein hoher ökologischer Standard verwirklicht werden. Deshalb sollen im Bebauungsplan XV-51g Festsetzungen zur Versickerung des Regenwassers, zur Begrünung der Dachflächen, zu Baumpflanzungen sowie zur wasser- und luftdurchlässigen Befestigung von Wegen getroffen werden. Außerdem sollen Flächen für den Erhalt bzw. für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt werden. Diese Festsetzungen werden im Rahmen der Neubauvorhaben zu einer nachhaltigen Verbesserung des Naturhaushaltes führen.

### Flächen für Pflanzbindungen

Um gestaltprägende und für den Ort charakteristische Strukturen zu erhalten, sollen Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und zum Erhalt festgesetzt werden (textliche Festsetzung Nr. 12).

Das Wäldchen an der Ecke Richard-Willstätter-Straße und Volmerstraße setzt sich überwiegend aus ausgewachsenen gut entwickelten Altbäumen zusammen. Die Begründung zum Erhalt der genannten Vegetationsbestände leitet sich nicht allein aus dem Biotop- und Artenschutz, sondern vor allem aus dem qualitativ zu bewertenden Landschaftsbild ab. Durch die textliche Festsetzung wird das Nachpflanzen abgängiger Bäume gesichert. Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung soll die vorhandene Vegetation bei Abgang in der Weise nachzupflanzen sein, dass der Eindruck des vorhandenen Ortsbildcharakters erhalten bleibt.

Zudem sollen im Sondergebiet - Forschung - zwei Bäume, eine Amerikanische Eiche und ein ca. 20-stämmiger Ahorn, als zu erhaltende Bäume festgesetzt werden.

### Regenwasserversickerung

Durch die mit diesem Bebauungsplan eröffneten Bebauungsmöglichkeiten werden bislang der Grundwassergewinnung dienende Flächen in erheblichem Maße erstmalig versiegelt. Um dem gewichtigen Belang der Grundwassergewinnung möglichst weitreichend zu entsprechen, setzt der Bebauungsplan neben Vorschriften zur Reduzierung des Versiegelungsgrades (textliche Festsetzung Nr. 5) und der Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Befestigungen (textliche Festsetzung Nr. 7) insbesondere auch die Anlegung von Versickerungsflächen fest und schreibt deren Benutzung vor, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen (textliche Festsetzung Nr. 11).

Zum nachhaltigen Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen soll die hohe Selbstreinigungskraft von belebten und bepflanzten Böden genutzt werden. Die vorherrschenden Bodenverhältnisse und Grundwasserstände sind genau untersucht worden, so dass feststeht, dass die vorgeschriebene Versickerung auf den Baugrundstücken ohne unzumutbare Einschränkung der Ausnutzbarkeit möglich ist. Die flächenhafte Ausdehnung der

Versickerungsanlagen ist nicht vorgeschrieben, durch geeignete zusätzliche Einrichtungen (Rigolen) kann die Inanspruchnahme von Grundstücksflächen für Versickerungszwecke erheblich reduziert werden.

Die textliche Festsetzung Nr. 11 wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 36a Abs. 3 Berliner Wassergesetz im Bebauungsplan festgesetzt. Die Festsetzung ist eine Maßnahme der Niederschlagswasserbewirtschaftung, die aber auch dem Naturhaushalt zu Gute kommt. Sie wird aus rechtlichen Gründen nicht als Ausgleich in die Abwägung gemäß § 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB eingestellt. Bereits aus § 36a Abs. 1 Berliner Wassergesetz wird ergibt sich, dass, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden soll. Diese Voraussetzung wurde in der textlichen Festsetzung Nr. 11 übernommen.

### Dachbegrünung

Die Festsetzung zur Dachbegrünung erfolgt zur Minimierung der durch eine bauliche Verdichtung verursachten Verringerung der Freiflächen und Vegetationsbestände und des Rückhaltevermögen von Niederschlägen. Die Wirksamkeit der textlichen Festsetzung ist an die Festsetzung von Flachdächern gebunden. Ein Neigungswinkel von unter 15°, der eine Begrünung der Dachflächen ermöglicht, wird durch textliche Festsetzung gesichert. Die Dächer sind extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen (textliche Festsetzung Nr. 13).

### Bepflanzungen

Im Sondergebiet - Forschung - und im Kerngebiet ist pro 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Dabei sind bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume die vorhandenen Laubbäume sowie die nach der textlichen Festsetzung Nr. 10 zu pflanzenden Laubbäume einzurechnen (textliche Festsetzung Nr. 9). Nach der textlichen Festsetzungen Nr. 10 sind Stellplatzanlagen zu begrünen. Je vier Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen. Mit diesen Festsetzungen soll ein bestimmter Vegetationsanteil auf den nicht überbauten bzw. unterbauten Grundstücksflächen rechtlich gesichert werden.

### Bepflanzungen unterirdischer baulicher Anlagen

Durch textliche Festsetzung soll außerdem bestimmt werden, dass Tiefgaragendächer in allen Baugebieten zu bepflanzen sind. Die Erdschicht muss über den Decken mindestens 0,6 m betragen (textliche Festsetzung Nr. 8). Für Wege, Zufahrten, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO gilt diese Verpflichtung nicht.

Diese Maßnahmen wirken sich positiv sowohl auf den Naturhaushalt als auch auf das Landschaftsbild aus. Sie tragen zum hohen ökologischen Standard des gesamten Entwicklungsgebietes bei und sind in der Verbindung mit den vermittelten Baurechten daher auch im Hinblick auf die erhöhten Aufwendungen der betroffenen Bauherren vertretbar.

### Pflanzliste

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

Die Pflanzliste nennt Gehölze, Gräser und Kräuter, die grundsätzlich für das Plangebiet gut geeignet sind.

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

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

Die festgesetzten Bepflanzungen wirken kompensierend auf die Auswirkungen der Bebauung, sowohl auf die biotischen Komponenten des Naturhaushaltes als auch auf das Landschaftsbild. Durch Schattenspende und Staubbinding sowie durch Luftabkühlung aus der Verdunstung des in unterirdischen und oberirdischen Organen gespeicherten Wassers werden besonders Eingriffe in den Klima- und Wasserhaushalt ausgeglichen.

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

#### Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Befestigungen von Wegen

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

### **II.1.13 Straßenverkehrsflächen**

Durch die Festsetzung der Richard-Willstätter-Straße und des Havestadtplatz als öffentliche Straßenverkehrsfläche solle die Erschließung der Baugebiete im Plangebiet gesichert werden. Die Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt über das Ernst-Ruska-Ufer, die Richard-Willstätter-Straße, die Volmerstraße und den Havestadtplatz. Die ehemaligen Privatstraßen Richard-Willstätter-Straße und Volmerstraße sind inzwischen als öffentliche Straßen vom Bezirksamt Treptow-Köpenick gewidmet und übernommen worden.

Die an das Ernst-Ruska-Ufer angebundenen Straßen (Richard-Willstätter-Straße und Volmerstraße) dienen der kleinräumigen internen Erschließung des WISTA-Geländes. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen in diesen Straßen wird sich fast ausnahmslos aus dem Quell- und Zielverkehr der unmittelbaren Anlieger zusammensetzen und nach den vorliegenden Berechnungen zum Verkehrsaufkommen unter 2000 Kfz/24 h betragen.

Das geplante öffentliche Straßennetz orientiert sich auf dem gesamten Gelände südlich der Rudower Chaussee an diesen internen Erschließungsstraßen. Die Straßenverbreiterungen ergaben sich in erster Linie durch die Neuanlage von Versickerungsmulden sowie der Verbreiterung oder Neuanlage von Gehwegen, weniger durch die Verbreiterung der Fahrbahnen. Die ehemalige Ostwaldstraße wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-51g zur Erschließung nicht mehr benötigt. Das städtebauliche Konzept sieht an ihrer Stelle eine Bebauung vor.

#### Richard-Willstätter-Straße

Die Richard-Willstätter-Straße ist von der WISTA-MANAGEMENT GMBH bereits im vorgesehenen Profil ausgebaut worden. Die Richard-Willstätter-Straße ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche vom Bezirksamt Treptow-Köpenick übernommen und gewidmet worden. Die Umschreibung im Grundbuch ist noch nicht erfolgt. Sie soll in einer Breite von 19,20 m festgesetzt werden, dies entspricht dem Ausbauzustand. Die Einteilung der

Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung, um die Gemeinde nicht unnötig zu binden (textliche Festsetzung Nr. 17).

### Havestadtplatz

Die Einmündungen der Richard-Willstätter-Straße und der Magnusstraße (Bebauungsplanentwurf XV-51j) ist als Stadtplatz ( Havestadtplatz) gestaltet worden. Die damit verbundene Platzgestaltung ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XV-51k vielfach diskutiert worden. Ziel war es, eine städtebaulich und verkehrstechnisch befriedigende Lösung unter Berücksichtigung der Interessen der angrenzenden Grundstückseigentümer herbeizuführen.

Der Havestadtplatz bildet, als Schmuckplatz angelegt, eine Zäsur in dem fast 1,5 Kilometer langen Straßenraum des Ernst-Ruska-Ufers. Zugleich markiert er einen der Eingänge in die nördlich angrenzende Wissenschaftsstadt. Der 20 m breite Schmuckplatz kann nur entgegen des Uhrzeigersinnes umfahren werden. Durch die Anlage eines symmetrischen Platzes wird eine städtebaulich großzügige Lösung geschaffen. Der Platz und ihn umgebende Straßen sollen in einer Breite von 42 m als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden.

## **III. Auswirkungen des Bebauungsplans**

### **III.1 Allgemeines**

Der gesamte Bereich des Bebauungsplans XV-51g ist Teil des Geltungsbereichs der Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof.

Der eingesetzte treuhänderische Entwicklungsträger hat die Maßnahme vorzubereiten und durchzuführen. Das betrifft unter anderem Grunderwerb, Freimachung, Ordnungsmaßnahmen, Herstellung der Baureife, Anlage der technischen Infrastruktur und der öffentlichen Grünflächen.

Die Flächen, die im Eigentum der WISTA-MANAGEMENT GMBH waren und die als öffentliche Straßenverkehrsflächen vorgesehen sind, sind entsprechend des Einbringungsvertrages zwischen WISTA-MANAGEMENT GMBH und dem Land Berlin an das Land Berlin übertragen worden. Die Umschreibung im Grundbuch ist noch nicht erfolgt.

### **III.2 Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung**

#### **a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben**

#### *Bebauungsplanverfahren:*

Die Ausgaben für das Bebauungsplanverfahren (rund 37.000 E) werden aus dem Treuhandvermögen der Entwicklungsmaßnahme finanziert.

#### *Erschließungsmaßnahmen:*

Aufgrund eines Erschließungsvertrages realisiert und finanziert die WIST-MANAGEMENT GmbH die Ordnungsmaßnahmen gemäß § 146 Abs. 2 Satz 1 BauGB selbständig. Der im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Abschnitt der Richard-Willstätter-Straße und der Havestadtplatz wurden zu 90 von Hundert aus Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe zur Förderung der regionalen Wirtschaftsstruktur (GA) und zu 10 von Hundert aus Eigenmitteln der WISTA-MANAGEMENT GmbH finanziert.

*Grunderwerb:*

Ausgaben für den Kauf von Teilflächen des Havestadtplatzes vom Bund für rund 14.000 € werden aus dem Treuhandvermögen der Entwicklungsmaßnahme finanziert.

SenStadtUm

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Keine.

### **III.3. Eingriffe in Natur und Landschaft**

#### **III.3.1 Allgemeines**

Sind auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist nach § 1 a BauGB über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.

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

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

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

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

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

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

Die Maßnahmen sind bereits weitgehend vom Entwicklungsträger nach einem festgelegten Zeit- und Finanzrahmen durchgeführt und aus dem Treuhandvermögen finanziert worden.

§ 200 a und § 1a Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB stellen klar, dass die räumliche Trennung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vom Ort des eigentlichen Eingriffs möglich ist. Damit können Eingriffe, die nicht innerhalb des eingriffsverursachenden Bebauungsplangebietes ausgeglichen werden können, durch Maßnahmen an anderer Stelle kompensiert werden.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die Eingriffe maßgeblich, die erstmalig auf Grund des Bebauungsplanes ermöglicht werden. Die Eingriffsbewertung orientiert sich somit im Vergleich zur zulässigen Nutzung nach bestehendem Baurecht. Die abschließende Entscheidung über die zukünftige Bewältigung des prognostizierten Eingriffstatbestandes erfolgt in Anwendung des § 21 BNatschG im Rahmen der Abwägung dieses Bebauungsplanverfahrens nach § 1 i.V.m. § 1a

BauGB und unter inhaltlicher Bezugnahme auf das übergreifende Eingriffs- Ausgleichskonzepts der gesamten Entwicklungsmaßnahme. Hierzu wird auf die Begründung des festgesetzten Bebauungsplans XV-68a für den Landschaftspark als zentrale Ausgleichsmaßnahme verwiesen. Für die zukünftigen Baugenehmigungsverfahren findet daher in Anwendung des § 21 Abs.2 BNatSchG keine erneute Eingriffsbewertung und –entscheidung statt.

Gesondert zu behandeln sind Biotope, die unter den besonderen Schutzstatus nach § 26 a NatSchG Bln fallen. Diese Biotope sind eigenständig geschützt und zwar unabhängig von der Zulässigkeit eines Vorhabens nach geltendem Baurecht. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der geschützten Biotope führen, sind durch die zuständige Naturschutzbehörde zu genehmigen.

Die Ermittlung der Eingriffe nach § 26 a NatSchG Bln und § 1a BauGB und die jeweilige Benennung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt daher getrennt. Dies ist sachlich geboten, weil die Ausnahmegenehmigung und der Ausgleich für die Zerstörung von nach § 26 a NatSchG Bln geschützten Biotopen förmlich als eigenständiges Verfahren durchgeführt wird.

### **III.3.2 Eingriffe nach § 26 a Berliner Naturschutzgesetz**

Innerhalb des Geltungsbereichs XV-51g befinden sich im Sondergebiet - Forschung - nach § 26 a NatSchG Bln geschützte ruderalen Halbtrocken- und ausdauernde Sandtrockenrasen, die sich in extensiv genutzten und ungestörten Randbereichen entlang des Teltowkanals entwickeln konnten. Die geschützten Biotope innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XV-51 g nehmen eine Fläche von ca. 0,42 ha ein (ca. 9 % des Geltungsbereiches).

Mit der durch den Bebauungsplan vorbereiteten städtebaulichen Entwicklung ist von einer vollständigen Zerstörung der geschützten Biotope auszugehen. Eine nachhaltige Sicherung des Bestandes oder Neuentwicklung von Magerrasen ist bei Realisierung der geplanten Bebauung und Nutzung nicht möglich. Der Eingriff kann innerhalb des Geltungsbereichs nicht wert- und flächengleich ersetzt werden.

Unabhängig von den förmlichen Verfahren zu den einzelnen Bebauungsplänen wurde für das Entwicklungsgebiet eine Ausgleichskonzeption erarbeitet, die die insgesamt durch die Entwicklungsmaßnahme vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft und die Eingriffe in die nach § 26a NatSchG Bln geschützten Biotope sowie den notwendigen Kompensationsbedarf im Zusammenhang betrachtet. Entsprechend der Ausgleichskonzeption stellt der Landschaftspark auf dem ehemaligen Flugfeld die zentrale Sammelausgleichsfläche für nicht ausgleichbare Eingriffe in den Baugebieten und damit auch für nicht ausgleichbare Eingriffe in die nach § 26a NatSchG Bln geschützten Biotope innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XV-51g dar.

Die insgesamt durch die Entwicklungsmaßnahme vorbereiteten Eingriffe in geschützte Biotope können durch die Neuanlage und Entwicklung von Magerrasen (artgleicher Ersatz) und ökologisch wertgleiche Maßnahmen zur Neuanlage von standortgerechten Baumgruppen und -reihen (wertgleicher Ersatz) innerhalb des Landschaftsparks (Bebauungsplan XV-68a und XV-68b) vollständig ausgeglichen werden.

Das Beeinträchtigungsverbot des § 26a Abs. 1 Berliner Naturschutzgesetz gilt auch in der Bauleitplanung. Ausnahmen von diesem verbot können nach § 26a Abs. 3 Berliner Naturschutzgesetz durch die zuständige untere Naturschutzbehörde zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen der Biotope ausgeglichen werden. Seitens der unteren Naturschutzbehörde wurde diese Ausnahmegenehmigung erteilt, da der Ausgleich vollständig auf den Flächen des Flugfeldes Johannisthal ausgleichbar ist. Die Flächen für

Ausgleichsmaßnahmen werden über die Bebauungspläne XV-68a (festgesetzt) und XV-68b sowie die seit Januar 2003 als Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiet ausgewiesenen Flächen auf dem ehemaligen Flugfeld gesichert. Die Umsetzung und Finanzierung der Maßnahmen wird durch den Entwicklungsträger sichergestellt.

SenStadtUm

### III.3.3 Eingriffsbewältigung nach § 1a BauGB

Maßgeblich für die Eingriffsbewertung nach § 1a BauGB sind die Eingriffe, die erstmalig auf Grund des Bebauungsplanes ermöglicht werden. Grundlage der Bewertung ist eine Einschätzung der planungsrechtlichen Gebietsqualität nach §§ 34, 35 Baugesetzbuch (BauGB). Der Geltungsbereich liegt vollständig im bauplanerischen Innenbereich nach § 34 BauGB. Der Orientierungswert zum Bebauungs- und Versiegelungsgrad liegt flächendeckend bei 40%.

#### Eingriffe in den Naturhaushalt der Baugebiete

Mit der Festsetzung einer zulässigen Grundflächenzahl für die Sondergebiete - Forschung –und das Kerngebiet von 0,5 ermöglicht der Bebauungsplan ein Maß der baulichen Nutzung, das über das bestehende Baurecht hinausgeht. Weitere Versiegelungsmaßnahmen sind mit dem Ausbau des Straßennetzes zu erwarten.

Damit sind Eingriffe in die Biotopwertigkeit, die Bodenfunktionen und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes verbunden. Die Versiegelung von Flächen und die geplante Dichte und Höhe der Bebauung wirken sich darüber hinaus negativ auf die stadtklimatische Situation des Geltungsbereichs und seiner angrenzenden Bereiche aus. Wechselbeziehungen zwischen klimatisch weniger belasteten und klimatisch stärker belasteten Gebieten werden stark eingeschränkt und Aufheizungseffekte durch die geplante Bebauung begünstigt.

Zur Minimierung und Kompensation dieser Eingriffe trifft der Bebauungsplan entsprechend der für das gesamte Entwicklungsgebiet abgestimmten ökologischen Standards Festsetzungen zur Begrünung der Dachflächen, Baumpflanzungen, Befestigung von Wegen- und Aufenthaltsflächen mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen und Reduzierung von Stellplatz-, Erschließungs- und sonstigen Nebenanlagen. Die auf den Baugrundstücken verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt können durch die festgesetzten ökologischen Standards auf den Baugrundstücken vollständig kompensiert werden.

In der Eingriffsbewertung wird von einer Begrünung von 30 % der Dachflächen ausgegangen. Diese Annahme leitet sich in Kenntnis konkreter Bauvorhaben ab und entspricht der Mindestforderung für das gesamte Entwicklungsgebiet.

Die Eingriffe durch die öffentlichen Verkehrsflächen können durch Maßnahmen kompensiert werden, die außerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt werden.

Für sämtliche Straßen im WISTA-Gebiet wurde eine separates Ausgleichskonzept erarbeitet (Ausgleichskonzeption Entwicklungsgebiet Berlin Adlershof vom August 1999, aktualisiert August 2001). Die Eingriffe durch die Errichtung der Straßen wurden nach dem Prinzip von Auhagen aufgrund der Flächenversiegelung und der Vernichtung von Baumbestand bewertet und monetär beziffert. Im Unterschied zu den Sammelausgleichsmaßnahmen Landschaftspark bzw. den Ausgleichsmaßnahmen in den übrigen öffentlichen Freiflächen wird der Eingriff zum großen Teil auf den "halböffentlichen" nicht bebaubaren Grundstücksflächen der WISTA ausgeglichen. Das Prinzip der Bewertung erfolgte analog der Sammelausgleichsmaßnahme Landschaftspark.

#### Eingriffe in Landschaftsbild / -struktur

Der gesamte Begleitraum des Teltowkanals zwischen der Wegedornstraße und Köpenicker Straße zeichnet sich durch ein Mosaik aufgelockerter Bebauung und großer unbebauter Brachflächen aus. Das überwiegend geschlossene Siedlungsbild der ehemaligen Akademie der Wissenschaften löst sich in diesem Bereich weitgehend auf. Die Offenheit und Großzügigkeit des Raumes und die Lage am Teltowkanal stellen das wesentliche landschaftsstrukturelle

Potential dieses Raumes dar. Allerdings waren und sind diese Qualitäten, aufgrund der diffusen Raumbildung, durch Behelfsbauten und Lagernutzung und der bis zum Bau des Ernst-Ruska-Ufers noch durch eine Mauer verbauten Beziehung zum Teltowkanal im Bestand nur eingeschränkt erlebbar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-51g wird baulich durch den siebengeschossigen Solitär an der künftige Richard-Willstätter-Straße dominiert. An der Volmerstraße befindet sich das dreigeschossige Chemielabor der BAM. Der sonstige Bereich ist bis auf einzelne eingeschossige Lagerschuppen und eine Baucontainer weitgehend unbebaut. Die Brachflächen zeichnen sich durch die für den ehemaligen Treidelpfad entlang des Teltowkanals charakteristischen offenen Rasenbestände mit vereinzelt Baumgruppen aus.

Im Kontrast hierzu stehen die waldartigen Strukturen an der Volmerstraße und Richard-Willstätter-Straße, die die landschaftliche Verknüpfung zum nördlich angrenzenden Robinienwäldchen (Bebauungsplanentwurf XV-51d) und damit zum inneren WISTA-Gelände. Trotz der landschaftlich visuellen Qualitäten einzelner Bereiche, hinterlässt das Gebiet teilweise einen ungeordneten und vernachlässigten Eindruck. Dies wird durch die periphere und stadträumlich nicht eingebundene Lage noch erheblich verstärkt.

Die durch den Bebauungsplan XV-51 g vorbereiteten Eingriffe in das Landschaftsbild sind im engen Kontext mit der Bestandssituation und den potentiellen Qualitäten des gesamten Teltowkanalbegleitraums und analog mit der bebauungsplanübergreifenden Gesamtkonzeption für den Raum zu bewerten.

Die durch die Bebauungspläne entlang des Teltowkanals (XV-51 k, XV-51 j, XV-51 h und XV-51g) vorbereitete städtebauliche Entwicklung zielt auf eine grundsätzliche Neuordnung des Teltowkanalbegleitraumes. Im Zusammenhang mit dem Bau des Ernst-Ruska-Ufers und einer stark städtisch geprägten Promenade entlang des Kanals ist nach Süden die Formulierung einer eindeutigen Stadtkante geplant und wird im Bebauungsplan XV-51g planungsrechtlich ermöglicht. Während die Freiraumqualität und der Bezug zum Kanalufer im wesentlichen durch den Bau des Ernst-Ruska-Ufers erheblich eingeschränkt wird, erfährt der Begleitraum des Teltowkanals durch die Anlage einer Promenade eine gestalterische Aufwertung und durch die bauliche Fassung eine konsequente städtebauliche Antwort. Die Offenheit des Freiraumes entlang des Teltowkanals wird zugunsten von stärker baulich gefassten Freiflächen mit blockinternen Grünflächen im Bebauungsplan XV-51g aufgegeben.

Die städtebauliche und damit auch freiraumstrukturelle Neuordnung des Gebietes ist generell positiv zu bewerten. Zur Eingriffsvermeidung werden das Robinienwäldchen (Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen), eine Amerikanische Eiche und ein ca. 20-stämmiger Ahorn (erhaltenswerte Bäume) und eine Robiniengruppe (ca. 40 Stück - Ausgrenzung aus der überbaubaren Grundstücksfläche) im Bebauungsplan gesichert.

### Gehölzbestand

Der Baumbestand im Gebiet ist überwiegend durch die Berliner Baumschutzverordnung geschützt und konzentriert sich im Wesentlichen auf den östlichen Teil des Geltungsbereiches. Die weitaus am stärksten vertretene Art ist die Robinie, die sich zum Großteil selbst ausgesät und in sämtlichen Alterstufen im Gebiet vorhanden ist. So setzt sich das Wäldchen an der Ecke Richard-Willstätter-Straße/Volmerstraße überwiegend aus ausgewachsenen gut entwickelten Altbäumen zusammen, während der Robinienhain im Sondergebiet nördlich der Wilhelm-Ostwald-Straße überwiegend aus naturverjüngten Bäumen besteht.

Entlang der Volmerstraße und in deren südlicher Verlängerung finden sich ca. 30 gut entwickelte Robinien im Alter von 20 - 30 Jahren sowie Stieleichen und Sandbirken. Weitere

den Geltungsbereich prägende Großbäume sind insbesondere Pappeln, Eichen und Ahornbäume.

Das Robinienwäldchen, eine Amerikanische Eiche, ein ca. 20-stämmiger Ahorn und eine Robiniengruppe werden durch den Bebauungsplan gesichert (vergl. Landschaftsbild)

Weitere besonders erhaltenswerte Bäume können entsprechend der Ausweisung des Bebauungsplanes potentiell überbaut werden. Auf eine verbindliche Sicherung im Bebauungsplan wird verzichtet, um die städtebaulichen Entwicklungsspielräume in den entsprechenden Baublöcken nicht einzuschränken. Zum Ausgleich von nicht vermeidbaren Eingriffen in den Baumbestand werden Baumpflanzungen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche und Stellplatzflächen im Bebauungsplan festgesetzt.

## **Zusammenfassung**

Im Vergleich zur zulässigen Nutzung nach § 34 BauGB können die durch eine zusätzliche Bebauung und Versiegelung verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt über die im Bebauungsplan festgesetzten ökologischen Standards weitestgehend auf den Baugrundstücken kompensiert werden.

*Die zusätzlich festgesetzte Versickerung des Niederschlagswassers (textliche Festsetzungen Nr. 11) und die Bepflanzungen von unterirdischen baulichen Anlagen (textliche Festsetzung Nr. 8) sollen den Naturhaushalt, über den Ausgleich nach § 1 a Baugesetzbuch hinaus, positiv beeinflussen. Eine Einbeziehung dieser Maßnahmen in den Ausgleich in Natur und Landschaft war aus rechtlichen Gründen und wegen fehlender Quantifizierbarkeit nicht möglich.*

Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz der durch den Ausbau der öffentlichen Straßen verursachten Eingriffe werden außerhalb des Bebauungsplanes im Rahmen der Ausführungsplanung innerhalb des WISTA-Gebietes geregelt und vollständig ausgeglichen (vgl. oben).

## **IV. Verfahren**

### Aufstellungsbeschluss Bebauungsplanentwurf XV-51

Am 2. November 1993 hat das Bezirksamt Treptow von Berlin die Aufstellung des Bebauungsplanes XV-51 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch i. V. m. dem damaligen § 4 AGBauGB (jetzt § 6 AGBauGB) beschlossen (ABl. Nr. 63 vom 30.12.1996, S. 3949).

### Frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplanentwurf XV-51

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 Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 08. bis 22. November 1993 statt. Die Ergebnisse der vorgezogenen Bürgerbeteiligung sind in die weitere Planung eingeflossen.

### Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf XV-51

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.

Wegen der besonderen städtebaulichen und stadtpolitischen Bedeutung der Entwicklungsmaßnahme ist die weitere Zuständigkeit des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 4c AGBauGB (jetzt § 9 AGBauGB) auf die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen übergegangen (Senatsbeschluss Nr. 5454/94 vom 20. Dezember 1994).

Der Ausschuss für Bau- und Wohnungswesen des Abgeordnetenhauses hat in seiner 76. Sitzung am 21. Juni 1995 das Ergebnis der Trägerbeteiligung zur Kenntnis genommen. Im Folgenden sollen die wichtigsten Bedenken und Anregungen sowie deren Behandlung genannt werden:

Bedenken äußerten das **Tiefbauamt Treptow** und der **Polizeipräsident in Berlin** gegen die Einmündungen von Planstraßen im Zusammenhang mit dem Havestadtplatz in die Teltowkanaluferbegleitstraße. Die damalige Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe teilt diese Ansicht und schlägt vor, die Anbindung an die Teltowkanaluferbegleitstraße auf eine der beiden Straßen am Stadtplatz zu beschränken (Willstädter Straße oder Magnusstraße). Die Bedenken wurden nicht berücksichtigt, da die dargestellte Lösung verkehrstechnisch realisierbar ist und Stadtplatz als Eingangsbereich in die "Wissenschaftsstadt" städtebaulich betont werden soll.

Die damalige **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie (SenStadtUmTech)** stellt die Festsetzung von Kerngebieten entlang des Ernst-Ruska-Ufers in Frage, da die Festsetzung funktional für wichtige und ergänzende Funktionen im Wissenschafts- und Wirtschaftsbetrieb am Rande des Forschungs- und Technologieparks nicht überzeuge. Die Festsetzung sollte ggf. durch Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und zulässige Wohnnutzungen ab dem 3. OG ersetzt werden. Die Festsetzung von Kerngebieten beinhaltet die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften und Betrieben des Beherbergungsgewerbes, die als Ergänzung und Belebung der Sondergebiete notwendig und städtebaulich gewünscht sind. Dem Hinweis wurde insofern bereits gefolgt, als dass Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude in Kerngebieten allgemein zulässig sind.

Die damalige **SenStadtUmTech** bemerkte, dass in den Kerngebieten Vorkehrungen zum Immissionsschutz festgesetzt werden müssen, wenn Wohnnutzungen zugelassen werden sollen. Aufgrund § 3 Abs. 3 und § 84 Abs. 7 der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495) sind die technischen Regeln zum Schallschutz (DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise; Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren) als Technische Baubestimmungen eingeführt worden (siehe auch ABl. Nr. 49 vom 10. Oktober 2002, S. 3985 ff). Damit werden diese Regelungen Bestandteil des bauaufsichtlichen Verfahrens, eine Festsetzung im Bebauungsplan erübrigt sich.

Aufgrund der geäußerten städtebaulichen und rechtlichen Bedenken wurde die textliche Festsetzung, dass ausnahmsweise ein Zurücktreten von Gebäuden hinter der Baulinie zugelassen werden kann, gestrichen. In den weiteren Planungen stellte es sich heraus, dass Baulinien zu restriktiv sind und nur in begründeten Fällen festgesetzt werden sollen. Im Bebauungsplan XV-51g sollen deshalb mit einer Ausnahme nur Baugrenzen festgesetzt werden.

Der Forderung der damaligen **Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe**, die textlichen Festsetzungen bzgl. der Anpflanzung bzw. des Erhaltes von Bäumen innerhalb der Straßenverkehrsfläche zu streichen, wurde aus städtebaulichen Gründen und aus Gründen des Ausgleichs nicht gefolgt. Inzwischen soll jedoch eine entsprechende Änderung im Bebauungsplan XV-51g vorgenommen werden, da die Einteilung der Straßenverkehrsflächen grundsätzlich nicht festgesetzt werden soll.

## **Aufteilung des Bebauungsplanentwurfs XV-51**

Die 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).

## **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf XV-51g**

Die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand vom 28. Oktober 2002 - 13. Dezember 2002 statt. Es wurden 28 Träger öffentlicher Belange beteiligt. Darüber hinaus wurden vier Referate der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung über die Ziele und Zwecke der Planung informiert. Es sind 21 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung eingegangen. 11 Träger haben Hinweise gegeben, die größtenteils in die Begründung eingeflossen sind. Nur die Oberfinanzdirektion äußerte Bedenken gegen die geplanten Festsetzungen. Im Folgenden werden die wichtigsten Anregungen genannt:

Der **Fachbereich Umwelt und Naturschutz des Bezirksamtes Treptow-Köpenick** führte aus, dass gemäß den Ausführungsvorschriften zur Anwendung des § 26 a des Berliner Naturschutzgesetzes das Beeinträchtungsverbot auch in der Bauleitplanung gilt (Amtsblatt für Berlin Nr. 55 vom 24.11.2000). Entsprechend Punkt 7 der o. g. Verordnung sind die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die zerstörten § 26a Biotope im Bebauungsplan festzusetzen. Voraussetzung dafür ist gemäß Punkt 5 der o. g. Verordnung die Beteiligung und Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Die untere Naturschutzbehörde wird für den Bebauungsplanentwurf XV-51g diese Zustimmung erteilen, da der Ausgleich vollständig auf den Flächen des Flugfeldes Johannisthal möglich ist. Der unteren Naturschutzbehörde sind die diesbezüglich nachweislichen Unterlagen dazu vorzulegen. Dem Hinweis wird gefolgt.

Aus Sicht des **Tiefbauamtes** gab es keine fachlichen Einwände gegen den Bebauungsplan. Zur genauen Definition der Straßenbreite sollte jedoch ein Maß angegeben werden. Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. Für die künftige Richard-Willstätter-Straße wurde bereits ein Flurstück gebildet. Um graphisch keine Überbestimmung im Bebauungsplan vorzunehmen darf das Flurstück nicht noch zusätzlich vermaßt werden.

Da alle im Plan darstellten Straßen bereits realisiert und benannt wurden, forderte das **Tiefbauamt**, dass die Bezeichnung „künftig“ entfallen sollte. Dem Hinweis wurde zu diesem nicht gefolgt. Da die Straßen vom Bezirk zu diesem Zeitpunkt noch nicht übernommen worden waren und somit noch Privatstraßen waren, behielten sie die Bezeichnung „künftig“. Im weiteren Verfahren wurde aber die Bezeichnung „künftig“ gestrichen.

Bezüglich der vom Bebauungsplanverfahren betroffenen bundeseigenen Liegenschaft im Verantwortungsbereich der Bundesanstalt für Materialforschung und -prüfung (BAM) in Berlin-Treptow, Rudower Chaussee, bat die **Oberfinanzdirektion** darum, deren Beteiligung zu sichern. Dem Hinweis wurde teilweise gefolgt. Die Bundesanstalt für Materialforschung und -prüfung ist kein Träger öffentlicher Belange, deshalb wird sie im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nicht eingebunden. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde die BAM jedoch beteiligt. Aufgrund deren Stellungnahme fand im Januar 2003 ein Erörterungstermin statt, dessen Ergebnis zu einer Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs geführt hat.

Die **Oberfinanzdirektion** forderte im Hinblick auf die grundlegenden Probleme hinsichtlich von schadensverursachenden Störungen im Zusammenhang mit vorgesehenen Straßenwidmungen und dem nicht gegebenem Einvernehmen zur Neubildung von Grundstücksgrenzen das

Verfahren bis zur grundlegenden Klärung dieser Fragen auszusetzen. Den Hinweis wurde gefolgt. Die Straßenverkehrsbehörde wird für die Richard-Willstätter-Straße ein Fahrverbot für Lkw über 3,5 t erlassen. Ein Einvernehmen zur Grundstücksbildung ist zwischenzeitlich hergestellt worden, so dass alle vorgebrachten Bedenken der BAM zum Bebauungsplanentwurf XV-51g ausgeräumt worden sind.

Die vorgebrachten Anregungen haben nur zur Änderungen der Begründung geführt.

## **1. Öffentliche Auslegung zum Bebauungsplanentwurf XV-51g**

Der Bebauungsplanentwurf XV-51g mit zugehöriger Begründung hat in der Zeit vom 19. November bis zum 19. Dezember 2002 in den Räumen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Württembergische Straße 6 in Berlin-Wilmersdorf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde fristgerecht am 08.11.2002 im Amtsblatt von Berlin Nr. 55 Seite 4422 bekannt gemacht. Eine Berichtigung der Bekanntmachung erfolgte am 15.11.2002 (Amtsblatt Nr. 56, Seite 4515). Darüber hinaus wurde sie am 12.11.2002 in der Tagespresse die öffentliche Auslegung in „Der Tagesspiegel“, der „Berliner Morgenpost“ und in der „Berliner Zeitung“ bekannt gemacht.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind 5 Stellungnahmen bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung eingegangen.

Die **Berliner Arbeitsgemeinschaft für Naturschutz (BLN)** und **eine Einwanderin** wiesen darauf hin, dass weitere gemäß Baumschutzverordnung geschützte Bäume in die Planung integriert werden könnten. Dem Hinweis wird nicht gefolgt, da die Bäume bereits geschützt sind. Sollten sie den Planungen entgegenstehen, muss gemäß Baumschutzverordnung Ersatz geschaffen werden. Die Bebaubarkeit der Grundstücke soll nicht von vornherein eingeschränkt werden.

Darüber hinaus wurde gefordert, dass der Anteil der Dachbegrünung mit mindestens 30 % festgesetzt werden sollte. Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Im Bebauungsplan wird für die Eingriffs-/Ausgleichsbewertung ein angenommener Durchschnittswert von 30 % zugrunde gelegt. Der Wert beruht auf Erfahrungen von bereits fertig gestellten Gebäuden im WISTA-Bereich und legt die Fälle zugrunde, in denen die höchsten Flächeninanspruchnahmen für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen erreicht wurden. Bei der Mehrzahl der bisher realisierten Gebäude wurde der Wert deutlich überschritten, nur in wenigen Einzelfällen unterschritten. Es ist daher davon auszugehen, dass der Anteil der Dachbegrünung und damit der tatsächliche ökologische Ausgleich über den berechneten 30 % liegen wird.

Der Ausgleich für die Eingriffe des Straßenbaus sollte von vornherein so konkret wie möglich feststehen und abgesichert werden. Nicht nur die Bilanzierung der Kosten für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, sondern auch ein Konzept mit Angaben zu Ort, Art und Umfang der Maßnahmen sollte vorliegen. Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Innerhalb der Entwicklungsmaßnahme werden die Gelder für die Anlage von Stadtplätzen oder Parks verwendet. Die Gelder sind zweckgebunden. Da die Platzgestaltungen aber noch nicht feststehen, können die Maßnahmen im Einzelnen noch nicht benannt werden.

Es sollte geprüft werden, inwieweit Möglichkeiten bestehen, das 1995 gebaute Chemielabor an die Regenwasserversickerung anzuschließen. Dem Hinweis wird gefolgt, er hat jedoch keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die BAM hat eine Konzeption zur Regenwasserversickerung auf ihrem Grundstück erstellt. Auch die Dachflächen des Chemielabors sollen auf dem Grundstück versickern.

Die **BAM** hat im Rahmen der öffentlichen Auslegung erhebliche Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf vorgebracht. Ein Erörterungstermin hatte zum Ergebnis, dass der Bebauungsplanentwurf XV-51g in folgenden Punkten überarbeitet wurde:

- Das Gewerbegebiet am Stadtplatz ist entfallen. Die Fläche wird stattdessen als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Forschung festgesetzt. Da das zulässige Nutzungsmaß im Gewerbegebiet eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 vorsah, im Sondergebiet Forschung aber nur eine GFZ von 1,6 vorgesehen war, wurde das zulässige Nutzungsmaß für das nun vergrößerte Sondergebiet erhöht. Als GFZ soll nun eine 1,7 festgesetzt werden.
- Die Fläche mit Bindungen für Bepflanzung und Erhaltung am Ernst-Ruska-Ufer entfiel, da diese einer Bebauung der BAM entgegensteht. Die Baugrenze wird am Ernst-Ruska-Ufer durchgezogen. Um die dadurch mögliche Überplanung des Robinienaufwuchses auszugleichen, wird durch textliche Festsetzung geregelt, dass eine höhere Anzahl von Bäumen auf dem Grundstück zu pflanzen ist. Statt bisher je 400 m<sup>2</sup> Grundstückfläche soll nun je 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaum gepflanzt werden.
- Die Abgrenzung zwischen dem Sondergebiet und dem Kerngebiet wurde so geändert, dass mehr Grundstücksfläche der BAM zur Verfügung steht und andererseits die Flurstücksgrenze aus Praktikabilitätsgründen nur einmal abknickt. Das Kerngebiet verkleinerte sich dadurch geringfügig.
- Die Festsetzung von geschlossener Bauweise am Ernst-Ruska-Ufer entfiel.

Für den Bebauungsplanentwurf ist dementsprechend eine zweite öffentliche Auslegung erforderlich.

## 2. Öffentliche Auslegung zum Bebauungsplanentwurf XV-51g

Der Bebauungsplanentwurf XV-51g mit zugehöriger Begründung hat in der Zeit vom 15. September bis zum 15. Oktober 2003 in den Räumen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Württembergische Straße 6 in Berlin-Wilmersdorf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde fristgerecht am 05.09.2003 im Amtsblatt von Berlin Nr. 42 Seite 3731 bekannt gemacht. Darüber hinaus wurde die öffentliche Auslegung am 09.09.2003 in der Tagespresse in „Der Tagesspiegel“, der „Berliner Morgenpost“ und in der „Berliner Zeitung“ bekannt gemacht.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind 6 Stellungnahmen bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung eingegangen.

Die **Berliner Arbeitsgemeinschaft für Naturschutz (BLN)** und eine Bürgerin wiesen darauf hin, dass eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzung und Erhaltung am Ernst-Ruska-Ufer dem überbaubaren Bereich der BAM zugeschlagen wird und diese Fläche nicht mehr als Ausgleichsfläche für die durch den Bebauungsplan erfolgten Eingriffe verwendet werden kann. Dem Hinweis wurde nicht gefolgt, da diese Fläche den möglichen Planungen der BAM in Teilen entgegensteht und der hier vorhandene Robinienaufwuchs im Gegensatz zum Robinienwäldchen an der Ecke Richard-Willstätter-Straße/Volmerstraße noch keinen das Ortsbild prägenden Charakter aufweist. Um einen möglichen Eingriff bei Überplanung der Fläche auszugleichen, wurde festgesetzt, dass auf dem Baugrundstück eine höhere Anzahl von Bäumen zu pflanzen ist. Die Fläche wird nicht mehr als Ausgleichsfläche für mögliche Eingriffe bilanziert werden.

Ferner wird vom **BLN** und dem **BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN (Bezirksgruppe Treptow-Köpenick)** bedauert, dass keine weiteren Bäume durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert werden. Dem Hinweis wurde nicht gefolgt, da durch weitere Festsetzungen zur Sicherung von Bäumen, neben den bereits gesicherten Robinienwäldchen und den zwei Bäumen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Planungen auf den Baufeldern zu weit eingeschränkt werden würden. Zum Ausgleich von nicht vermeidbaren Eingriffen in den

Baumbestand werden Baumpflanzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und den Stellplatzflächen festgesetzt.

Das **BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN (Bezirksgruppe Treptow-Köpenick)** fordert die Festsetzung einer Baulinie entlang des Ernst-Ruska-Ufers und des Einmündungsbereiches zur Volmerstrasse, um in diesem Bereich eine höhere bauliche Dichte zu erreichen um so im Inneren der Baufelder die Schaffung von zusammenhängenden Freiflächen zu ermöglichen. Dem Hinweis wurde nicht gefolgt, da durch die alleinige Festsetzung einer Baulinie entlang des Ernst-Ruska-Ufers eine höhere bauliche Dichte in diesem Bereich nicht gewährleistet sein würde und bei Einhaltung der Abstandsflächen zu dieser Baulinie auch im Inneren des Baufeldes gebaut werden könnte. Außerdem wurden für diesen Bereich Baugrenzen gewählt, da diese im Falle des Zurücktretens von einer starren Baufluchtlinie die individuelle Gestaltung der Bauflächen erlauben.

Ferner wird vom **BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN (Bezirksgruppe Treptow-Köpenick)** das im Bebauungsplan festgelegte Sammelausgleichskonzept für nicht im Bebauungsplan XV-51g ausgleichbare Eingriffe in Natur und Landschaft für falsch angesehen, da dadurch vorhandene Biotope in den Bebauungsplänen XV-68a und XV-68b zerstört werden, um auf diesen Flächen Ausgleichsmaßnahmen aus anderen Bebauungsplänen herzustellen. Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. Mit dem festgelegten Sammelausgleichskonzept wurde eine Gesamtstrategie entwickelt, die aus naturschutzfachlicher Sicht geeignet ist, die Eingriffsthematik über die förmlichen Einzelverfahren zu den einzelnen Bebauungsplänen hinaus im Gesamtzusammenhang zu betrachten. Das Sammelausgleichskonzept wurde mit den zuständigen Fachämtern der Senatsverwaltungen und des Bezirkes Treptow-Köpenick abgestimmt. Gerade um eine Separierung der Ausgleichsmaßnahmen in den einzelnen Bebauungsplänen zu vermeiden wurde auf der Basis einer gebietsweiten Ermittlung und Bewertung der durch die Planung verursachten Eingriffe ein abgestimmtes Maßnahmenpaket erarbeitet, dass sich vornehmlich auf die Umsetzung im Bereich des Landschaftsparks konzentriert. Der Landschaftspark stellt daher die Sammelausgleichsmaßnahme für die Eingriffe, die durch die Baugebiete des gesamten Entwicklungsgebietes verursacht werden dar. Mit diesen Sammelausgleichsmaßnahmen wird die Grundstruktur des Landschaftsparks hergestellt. Der Bebauungsplan XV-68a, der einen Großteil der Flächen für die Ausgleichsmaßnahmen sichert ist bereits festgesetzt.

Darüber hinaus wurde vom **BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN (Bezirksgruppe Treptow-Köpenick)** gefordert, dass der Anteil der Dachbegrünung mit mindestens 30 % festgesetzt werden soll. Dem Hinweis wurde nicht gefolgt, da es für eine solche Mindestmaßfestsetzung kein Erfordernis vorhanden ist. Im Bebauungsplan wird für die Eingriffs-/Ausgleichsbewertung ein angenommener Durchschnittswert von 30 % zugrunde gelegt. Der Wert beruht auf Erfahrungen von bereits fertiggestellten Gebäuden im WISTA-Bereich und legt die Fälle zugrunde, in denen die höchsten Flächeninanspruchnahmen für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen erreicht wurden. Bei der Mehrzahl der bisher erstellten Gebäude wurde der Wert der Flächeninanspruchnahme deutlich unterschritten, nur in wenigen Einzelfällen überschritten. Es ist daher davon auszugehen, dass der Anteil der Dachbegrünung und damit der tatsächliche ökologische Ausgleich über den berechneten 30 % liegen wird.

Das **Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abteilung Bauen und Stadtentwicklung** kritisiert, dass das Kerngebiet weder zu einem bezirklichen Zentrenbereich gehört, noch Bestandteil des STEP Zentren 1 ist und vermisst den Nachweis von städtebaulichen Gründen, die eine Ausweisung als Kerngebiet rechtfertigen würden.

Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Das Kerngebiet dient vorwiegend der Versorgung der im Gebiet Beschäftigten und den künftigen Bewohnern auf den nordöstlich angrenzenden Grundstücksflächen. Die zulässigen Einrichtungen sollen möglichst im Bereich von Geschäfts-Büro- und Verwaltungsgebäude und Schank- und Speisegaststätten liegen, da sie zur Belebung des angrenzenden Sondergebietes beitragen und die im städtebaulichen Konzept angestrebte

Nutzungsmischung umsetzen. Da ausschließlich kleinflächiger Einzelhandel zulässig sein wird und dieser auch nur im Erdgeschoss (textliche Festsetzung Nr.4), ist eine Zuordnung zum STEP Zentren 1 oder zu einem bezirklichen Zentrenbereich nicht notwendig.

Der Einzelhandel soll zu einer Belebung des Ernst-Ruska-Ufers beitragen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.

Ferner ist für das **Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abteilung Bauen und Stadtentwicklung** nicht nachvollziehbar, wie eine Schwerpunktsetzung auf Büro-, Verwaltungsgebäude sowie Schank- und Speisegaststätten steuerbar wäre.

Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Der Schwerpunkt auf Büro-, Verwaltungsgebäude sowie Schank- und Speisegaststätten wird angestrebt. Darüber hinaus bleiben alle anderen Einrichtungen (außer Tankstellen und großflächiger Einzelhandel) gemäß § 7 Abs. 1 und 2. BauNVO im Kerngebiet weiterhin allgemein zulässig.

Das **Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abteilung Bauen und Stadtentwicklung** vermisst die in der Begründung erwähnte geschlossene Bauweise entlang des Ernst-Ruska-Ufers, die sich weder zeichnerisch noch durch eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan wieder finden lässt. Die geschlossene Bauweise bezieht sich auf die Begründung zur 1. öffentlichen Auslegung im Dezember 2002. Sie wurde nach Auswertung der Stellungnahmen gestrichen.

Zwischenzeitlich wurde das Baugesetzbuch geändert. Nunmehr gilt das Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824). Nach den entsprechenden Übergangsvorschriften des § 233 Abs. 1 in Verbindung mit § 244 Abs. 1 Baugesetzbuch finden für das Bebauungsplanverfahren XV-51g die Vorschriften des Baugesetzbuchs in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung, da das Bebauungsplanverfahren bereits am 2. November 1993 eingeleitet wurde und vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen wird.

### **Beschluss des Abgeordnetenhauses**

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat dem Bebauungsplanes XV-58a am 26. Januar 2006 zugestimmt.

## Pflanzliste für den Bebauungsplan XV-51g

### 1) Bäume, großkronig

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| 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                       |
| Crataegus monogyna | Weißdorn (als kleinkroniger Baum) |
| Malus silvestris   | Holzapfel                         |
| Pyrus pyraeaster   | Holzbirne                         |
| Prunus avium       | Vogelkirsche                      |
| Prunus spinosa     | Schlehe                           |

### 3) Großsträucher

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Carpinus betulus    | gemeine Hainbuche  |
| Cornus mas          | Kornelkirsche      |
| Cornus in Sorten    | Hartriegel         |
| Corylus avellana    | Haselnuss          |
| Crataegus in Sorten | Weißdorn           |
| Euonymus europaea   | Spindelstrauch     |
| Ligustrum in Sorten | Liguster           |
| 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

|                                |                  |
|--------------------------------|------------------|
| <i>Hedera helix</i>            | gemeiner Efeu    |
| <i>Hydrangea petiolaris</i>    | Kletterhortensie |
| <i>Parthenocissus</i>          | wilder Wein      |
| <i>tricuspidata</i> 'Veitchii' | Selbstklimmer    |

## 6) Klettergehölze, Gerüst-Kletterpflanzen

|                                    |                  |
|------------------------------------|------------------|
| <i>Clematis vitalba</i>            | gemeine Waldrebe |
| <i>Humulus lupulus</i>             | Hopfen           |
| <i>Lonicera xylosteum</i>          | Wald-Geißblatt   |
| <i>Parthenocissus quinquefolia</i> | Wilder Wein      |
| <i>Wisteria sinensis</i>           | Blauregen        |

## 7) Saatgut für extensive Dachbegrünung

### Blütenstauden

|                              |                         |
|------------------------------|-------------------------|
| <i>Alyssum saxatile</i>      | Felsensteinkraut        |
| <i>Armeria elongata</i>      | gemeine Grasnelke       |
| <i>Cerastium</i>             | filziges Hornkraut      |
| <i>Dianthus carthus</i>      | Karthäuser Nelke        |
| <i>Dianthus deltoides</i>    | Heide-Nelke             |
| <i>Echium vulgare</i>        | Natternkopf             |
| <i>Erodium cicutarium</i>    | gemeiner Reiherschnabel |
| <i>Erophila verna</i>        | Hungerblümchen          |
| <i>Pedicularis prolifera</i> | Nelkenköpfchen          |
| <i>Potentilla</i> in Sorten  | Fingerkraut             |
| <i>Sedum</i> in Sorten       | Mauerpfeffer u.a.       |
| <i>Veronica prostata</i>     | liegender Ehrenpreis    |

|                               |                     |
|-------------------------------|---------------------|
| <i>Helichrysum arenarium</i>  | Sandstrohlume       |
| <i>Dianthus arenaria</i>      | Sandnelke           |
| <i>Festuca rubra</i>          | Rotschwingel        |
| <i>Festuca trachyphylla</i>   | Raublattschwingel   |
| <i>Rumex acetosella</i>       | Kleiner Sauerampfer |
| <i>Comynophorus canescens</i> | Silbergras          |
| <i>Jasione montana</i>        | Bergsandglöckchen   |

### Kräuter

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

### Gräser

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| <i>Festuca ovina</i> | Schaf-Schwingel      |
| <i>Poa compressa</i> | Platthalm-Rispengras |

## RECHTSGRUNDLAGEN

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

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

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

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

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

Berlin, den 7. Juni 2006

Ingeborg Junge-Reyer

Senatorin für Stadtentwicklung

# **V E R O R D N U N G**

## **über die Festsetzung des Bebauungsplans XV-51g im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Adlershof**

Vom 7. Juni 2006

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824) in Verbindung mit § 9 Abs. 3 und mit § 8 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692) wird verordnet:

### **§ 1**

Der Bebauungsplan XV-51g vom 18. November 2002 mit Deckblatt vom 11. Juli 2003 für das Gelände zwischen Ernst-Ruska-Ufer, Richard-Willstätter-Straße und Volmerstraße sowie für einen Abschnitt der Richard-Willstätter-Straße im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Adlershof, wird festgesetzt.

### **§ 2**

Die Urschrift des Bebauungsplans kann bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abteilung Geoinformation, Vermessung, Wertermittlung, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können beim Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Abteilung Bauen und Stadtentwicklung, Amt für Stadtplanung und Vermessung / Bodensonderungsbehörde sowie Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, kostenfrei eingesehen werden.

### **§ 3**

Auf die Vorschriften über

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

wird hingewiesen.

## § 4

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

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

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

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

## § 5

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