

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum Bebauungsplan

XV-51h

für das Gelände südwestlich der Magnusstraße, nordwestlich der Albert-Einstein-Straße, nördlich des Ernst-Ruska-Ufers, östlich der Wegedornstraße und südöstlich der Rudower Chaussee sowie für die Magnusstraße zwischen Rudower Chaussee und Albert-Einstein-Straße im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Adlershof

Endfassung zur Festsetzung (*Rechtsverordnung*) am 25. Januar 2006

Anlage:

Rechtsverordnung veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin Nr. 6 vom 22.02.2006, S. 156

I. Planungsgegenstand

I. 1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Veranlassung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes XV-51h ist die Notwendigkeit eine geordnete städtebauliche Entwicklung für diesen Teil des Wissenschafts- und Wirtschaftsstandortes Adlershof zu sichern.

Als Teilfläche der ehemaligen Akademie der Wissenschaft (AdW) unterlag das Bebauungsplangebiet seit deren Auflösung einem anhaltenden, einschneidenden Nutzungsstrukturwandel und zunächst daraus resultierend einer ungeordneten städtebaulichen Entwicklung. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes XV-51h wird die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung von Kerngebieten, Sondergebieten - Forschung -, eines Gewerbegebietes, einer Fläche für Versorgungsanlagen sowie die Erschließung dieser Flächen durch die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen gesichert.

Erforderlichkeit

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

Auf der Grundlage der §§ 165 bis 171 des Baugesetzbuchs (BauGB) wird in dem Gebiet Berlin-Johannisthal/Adlershof im Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt, 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 7,58 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes XV-51h ist Teil des 2. Anpassungsgebietes der 420 ha großen Entwicklungsmaßnahme.

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

I.2 Plangebiet

Das Plangebiet umfasst das Gelände südwestlich der Magnusstraße, nordwestlich der Albert-Einstein-Straße, nördlich des Ernst-Ruska-Ufers, östlich der Wedegornstraße und südöstlich der Rudower Chaussee sowie für die Magnusstraße zwischen Rudower Chaussee und Albert-Einstein-Straße im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Adlershof.

Das Plangebiet liegt im südlichen Teil des Entwicklungsbereichs, südöstlich der Rudower Chaussee und nördlich des Teltowkanals in dem südlichsten Teilbereich des Wirtschafts- und Wissenschaftsstandortes Adlershof.

Das Bebauungsplangebiet wird von folgenden Bebauungsplanentwürfen begrenzt: Im Nordosten von Bebauungsplan XV-51e und im Westen vom Bebauungsplan XV-58a. Im Süden grenzt der festgesetzte Bebauungsplan XV-51k, im Norden der festgesetzte Bebauungsplan XV-67c und im Osten der festgesetzte Bebauungsplan XV-51j an.

I.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes XV-51h befinden sich im Eigentum der WISTA-Management GmbH (WISTA-MG).

I.4 Nutzung und Bebauung

Im Bebauungsplangebiet befinden sich Forschungsinstitute und Gründerzentren zur Ansiedlung von Wirtschaftsunternehmen sowie ein als WISTA Business-Center errichtetes Gebäude, das inzwischen weitgehend die Institute für Informatik und Mathematik der Humboldt-Universität beherbergt.

Der Gebäudebestand der ehemaligen AdW ist durch seine heterogene Baustruktur gekennzeichnet, die von eingeschossigen Zweckbauten bis zu einem neungeschossigen Plattenbau reicht.

Der Gebäudekomplex auf der Fläche zwischen der Rutherfordstraße, der Albert-Einstein-Straße, dem Heizkraftwerk und der Wedegornstraße wird heute von dem Deutschen Zentrum für Luft- und Raumfahrt e.V. genutzt. Die ein- bis sechsgeschossigen Gebäude sollen größtenteils erhalten werden. Der Gebäudebestand ist weitgehend modernisiert und erweitert worden. Der Standort bietet noch Erweiterungsmöglichkeiten.

Die Gesellschaft für Mathematik und Datenverarbeitung, Forschungsinstitut für Rechnerarchitektur und Softwaretechnik hat die Gebäude auf der Fläche zwischen der Magnusstraße, der Albert-Einstein-Straße, der Rutherfordstraße und der Kekuléstraße bezogen. Die drei- und sechsgeschossigen Gebäude wurden nach der DDR-Zeit fertiggestellt, Planung und Baubeginn lagen aber noch in dieser Zeit. Ein neungeschossiger, inzwischen modernisierter Plattenbau aus der DDR-Zeit steht parallel zur Albert-Einstein-Straße. Dieser Gebäudebestand soll insgesamt weiter genutzt werden.

An der Albert-Einstein-Straße / Ecke Magnusstraße wurde 1998 das Innovationszentrum für Informatik (IZI) fertiggestellt. Entsprechend dem Wettbewerbsergebnis eines diskursiven Gutachterverfahrens wurde ein achtgeschossiger Baukörper errichtet, der in Anlehnung an den

benachbarten neugeschossigen Plattenbau eine Traufhöhe von ca. 28 m und eine Gebäudelänge von ca. 50 m hat. Das IZI (Innovationszentrum für Informatik) soll von Forschungs- und Entwicklungs- sowie Dienstleistungsunternehmen aus dem Bereich Informatik genutzt werden.

Entlang der Rudower Chaussee ist der alte Gebäudebestand abgerissen worden. Auf diesen freigeräumten Flächen wurde der 1. Bauabschnitt (BA) des Innovations- und Gründerzentrums (IGZ) errichtet. Dabei handelt es sich um zwei sechsgeschossige Baukörper mit jeweils einem Staffelgeschoss, die durch einen fünfgeschossigen Zwischenbau über der Zufahrt zum Gelände miteinander verbunden sind. Daran schließt sich nach Südosten ein viergeschossiger Anbau an. Im 1. BA des IGZ (Innovations- und Gründerzentrum) werden Existenzgründern forschungsnaher Gewerbebetriebe für die Entwicklung innovativer Produkte in einem begrenzten Zeitraum Räumlichkeiten angeboten.

Der 2. Bauabschnitt des IGZ (Innovations- und Gründerzentrum), ein viergeschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss südwestlich des 1. BA an der Rudower Chaussee, ist 1997 fertiggestellt worden. Das „Ost-West-Kooperationszentrum“ (OWZ) genannte Gebäude wird an Gründerfirmen vermietet.

Für das „Business-Center“ zwischen Rudower Chaussee, Magnus- und Kekuléstraße hat ein konkurrierendes Gutachterverfahren stattgefunden. Der Gebäudekomplex wurde 1998 fertiggestellt. Hier sollten vorrangig externe, bereits etablierte Firmen und Mieter aus dem benachbarten IGZ (Innovations- und Gründerzentrum), deren limitierte Mietzeit abgelaufen ist, angesiedelt werden. Bis 2007 sind ca. 2/3 des Gebäudes an die Humboldt-Universität zu Berlin vermietet und werden von den Instituten für Informatik und für Mathematik genutzt. Der Erwerb dieser Flächen ist vorbereitet. Der erforderliche Vertrag (Ankauf des Erbbaurechts durch die WISTA-MG und das Land Berlin, Aufhebung des Erbbaurechts und Begründung von Teileigentum) ist am 31.12.1999 beurkundet worden und bedarf noch der Genehmigung. Der Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses hat dem Erwerb des Teileigentums und der Verpflichtungsermächtigung der Senatsverwaltung für Finanzen zugestimmt.

Auf der Fläche an der Wegedornstraße / Ecke Ernst-Ruska-Ufer befindet sich das Heizkraftwerk für Fernwärme der Blockheizkraftwerks-Träger- und Betriebsgesellschaft mbH Berlin (BTB), dessen grundlegende Modernisierung bereits weitgehend abgeschlossen ist. Das Hauptgebäude des Heizkraftwerkes ist umgebaut und ergänzt und erweitert worden.

I.5 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Rudower Chaussee. Die Kekuléstraße, Rutherfordstraße und Magnusstraße gehören zu den ehemaligen Privatstraßen auf dem Gelände der früheren AdW. Sie sind sämtlich inzwischen ausgebaut worden und erschließen das Bebauungsplangebiet.

Das Bebauungsplangebiet liegt in fußläufiger Entfernung zweier Buslinien, die den S-Bahnhof Adlershof und den U-Bahnhof Rudow sowie Schöneeweide und Schönefeld miteinander verbinden. Die erreichbaren Haltepunkte der beiden Buslinien befinden sich an der Rudower Chaussee in Höhe der Wegedorn- bzw. Magnusstraße.

I.6 Technische Infrastruktur

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

Frischwasser

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

Schmutzwasser

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

Das Grundprinzip des Trennsystems wird auch zukünftig beibehalten, wobei die vorhandenen Schmutzwasserleitungen durch neue Leitungen ersetzt werden müssen.

Die Freispiegelleitungen in den jeweiligen Planstraßen werden über den Hauptvorfluter im Ernst-Ruska-Ufer und der Wegedornstraße zum Abwasser-Pumpwerk Adlershof westlich der Wegedornstraße entwässert.

Regenwasser

Bisher wird das Niederschlagswasser direkt in den Teltowkanal eingeleitet. Künftig soll das anfallende Regenwasser im Plangebiet sowohl auf den privaten Flächen als auch in den öffentlichen Straßen vor Ort versickert werden. Lediglich aus dem Bestand anfallende Wässer sollen künftig vor Einleitung in den Vorfluter Teltowkanal in einer zur Zeit in Bau befindlichen Behandlungsanlage gereinigt werden.

Fernwärme

Das Bebauungsplangebiet wird durch das Heizkraftwerk der Blockheizkraftwerks- Träger- und Betriebsgesellschaft mbH Berlin (BTB) an der Wegedornstraße (im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes XV-51h) mit Fernwärme versorgt. Die Verteilung erfolgt über neuverlegte Fernwärmeleitungen aus unterirdisch verlegtem Kunststoffmantelrohr.

Das Heizkraftwerk wurde zwischen 1992 und 1995 modernisiert, indem es vom Parallelbetrieb eines Dampf- und eines Heizwassernetzes auf ein neuverlegtes Heißwassernetz (110 C / 70 C) umgestellt wurde. Die Fernwärme wird jetzt aus Erdgas mittels Kraft-Wärme-Kopplung erzeugt. Diese Anlage besteht aus vier modernen Heißwassererzeugern, einer Gasturbine und einem Gasmotor und verfügt über eine Gesamtleistung von 90 MW thermisch und 5 MW elektrisch.

Elektrizität

Das Bebauungsplangebiet wird von der BTB (Blockheizkraftwerk, Träger- und Betriebsgesellschaft mbH Berlin) über WISTA-eigene Mittel- bzw. Niederspannungsnetze versorgt.

Gas

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

I.7 Planerische Ausgangslage

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

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

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin vom 1. Juli 1994 (Abl. S. 1972) in der Fassung der Neubeckanntmachung vom 08. Januar 2004 (Abl. S. 95), zuletzt geändert am 14. April 2005 (Abl. S. 1595), stellt den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gemischte Baufläche M 2 dar.

Die geplanten Kerngebiete sind aus gemischten Bauflächen ohne Größenbegrenzung entwicklungsfähig, sofern wie hier großflächige Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden, so dass die Festsetzung der Kerngebiete MK 1, MK 2 und MK 3 nicht im Widerspruch zum Flächennutzungsplanung steht.

Gewerbegebiete sind im Regelfall bei einer Fläche unter 3 ha und bei örtlicher Bedeutung aus gemischten Bauflächen (M2) entwickelbar. Das Gewerbegebiet hat eine Fläche von unter 3 ha. In Anbetracht der Flächengröße (1,2 ha) hat die Gewerbegebietsflächen nur örtliche Bedeutung.

Sondergebiete - Forschung - sind nur im Einzelfall (eingeschränkter Umfang und örtliche Bedeutung) und Gewerbegebiete sind im Regelfall bei Flächen unter 3 ha aus gemischten Bauflächen entwicklungsfähig. Die geplanten Sondergebiete und das geplante Gewerbegebiet umfassen Flächen von 2,4 ha bzw. 1,2 ha.

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

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

Die im Bebauungsplangebiet festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen hat eine Größe von ca. 1,3 ha und sichert ein bestehendes Heizkraftwerk für Fernwärme, die als lokale Anlage der Versorgung aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar ist. Eine ca. 800 m² große Teilfläche des Heizkraftwerkgeländes ist Teil einer östlich angrenzend dargestellten Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter (Forschung und Medien) und als untergeordnete Grenzkorrektur entwicklungsfähig.

Durch die Ausweisung der Kerngebiete, des Gewerbegebietes und des Sondergebietes bleibt die Funktion und Wertigkeit der Baufläche M2 sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt. Für das

Heizkraftwerk werden die Anforderungen des Immissionsschutzes - unter Beachtung der Störanfälligkeit der benachbarten Nutzungen - im Genehmigungsverfahren geregelt.

Der Bebauungsplanentwurf ist somit insgesamt aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

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.

Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren und Einzelhandel

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

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

I.8 Altlasten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Teil der ehemaligen AdW-Fläche, die aufgrund der Vornutzung und der Ergebnisse der historischen Recherchen insgesamt als Altlastenverdachtsfläche (AltI.-Nr. 7545) bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung registriert ist. Sowohl die historischen Recherchen als auch die Altlastenuntersuchungen wurden daher baufeldweise, nach den jeweils ermittelten Gefährdungspotentialen und nach nutzungsspezifischen Kriterien von einem privaten Sanierungsbüro durchgeführt.

Auf der Fläche südöstlich der Wegedornstraße (Heizkraftwerk I und II) befinden sich die Kesselhäuser des Heizwerkes der BTB, das mit schwerem Erdöl betrieben wurde. Ein

Öltanklager, Anlagen zur Heizölentladung, Gleisanlagen, Laborgebäude, Werkstätten, Garagen, eine Trafostation, Produktionsgebäude von Leiterplatten sowie Laugenbecken und Schlammabsetzbecken waren weiterhin der Anlass zur Charakterisierung als potentielle Altlastenverdachtsfläche.

Bei orientierenden Altlastenuntersuchungen wurden punktuelle Bodenkontaminationen durch die Parameter polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), Nickel und Quecksilber, die sich auf den ersten Bodenmeter bzw. die flächendeckende Auffüllschicht beschränken, ermittelt. Bodenluftuntersuchungen ergaben keine Belastungen.

Das Grundwasser zeigte erhöhte Konzentrationen an Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW), leichtflüchtigen Halogenkohlenwasserstoffe (LHKW), adsorbierbaren organisch gebundenen Halogenen (AOX) und Arsen. Ein Schadstoffeintrag vom Boden in das Grundwasser auf dem Gelände selbst ist eher unwahrscheinlich, da die Bodenanalytik der zweiten Bodenmeter von belasteten Bohrungen keine Grenzwertüberschreitungen zeigen. Die Ursachen der Grundwasserkontaminationen ist damit ungeklärt und möglicherweise z.T. auf Undichtigkeiten des Kanalsystems zurückzuführen.

Für die Fläche nordöstlich der Rutherfordstraße (Gewerbegebiet) wurden im Zuge der orientierenden Altlastenuntersuchung Bodenkontaminationen durch Blei und PAK, untergeordnet durch Quecksilber, Arsen, Kupfer, Nickel, Zinn und Zink ermittelt, die ausschließlich an den ersten Bodenmeter des flächendeckenden Auffüllungshorizontes gebunden sind.

Aufgrund der momentanen und der zukünftig zulässigen Nutzungen sowie der lokal eng begrenzten Bodenkontaminationen besteht kein weiterer Erkundungs- und Handlungsbedarf. Die vorgefundenen Verunreinigungen sind grundsätzlich mit den Ausweisungen des Bebauungsplans XV-51h vereinbar.

Sollte in den betroffenen Bereichen 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 die relevanten Parameter untersucht wird, um eine sachgerechte Entsorgung des Materials entsprechend des „Leitfadens zur Verwertung von Bodenmaterial und Bauschutt-/Recyclingmaterial“ vornehmen zu können. Dieser Leitfaden fasst die Inhalte und Anforderungen der verschiedenen Regelwerke (Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall –LAGA-, DIN 19731 sowie BBodSchV) zusammen, um eine einheitliche Entscheidungsgrundlage bei der Verwertung von Bodenmaterialien im Land Berlin zu schaffen.

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

II. Planinhalt

II.1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

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

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

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

Am 02. November 1993 hatte das Bezirksamt Treptow von Berlin die Aufstellung des Bebauungsplanes XV-51, der ein Teil des Entwicklungsbereiches ist und u.a. das Anpassungsgebiet A2 umschließt, beschlossen.

Wegen der außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung der Entwicklungsmaßnahme ist die weitere Zuständigkeit des Bebauungsplanverfahrens zwischenzeitlich gemäß § 4c AGBauGB (heute: § 9 AGBauGB) auf die Senatsverwaltung übergegangen.

Am 11. Dezember 1995 hat die damalige Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-51 in die Bebauungspläne XV-51a bis XV-51l aufzuteilen.

II.2 Intention des Planes

Das Bebauungsplangebiet wird durch die aus der ehemaligen AdW hervorgegangenen Einrichtungen geprägt. Zielsetzung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist, im Bereich südöstlich der Rudower Chaussee einen hochwertigen Gewerbestandort zu entwickeln, der mit den Forschungseinrichtungen in enger Verflechtung stehen soll. Ziel des Bebauungsplanes ist, eine geordnete städtebauliche Entwicklung für die bestehenden und für die geplanten Nutzungen zu ermöglichen, die gleichzeitig der Rechtssicherheit dieser Nutzungen dient.

II.3 Wesentlicher Planinhalt

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

- Der Standort des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt südöstlich der Rutherfordstraße soll als Sondergebiet - Forschung - gesichert werden.
- Entlang der Rudower Chaussee sollen Kerngebiete entwickelt werden.
- Zwischen der Kekuléstraße, der Magnusstraße, der Albert-Einstein-Straße und der Rutherfordstraße soll ein Gewerbegebiet festgesetzt werden.
- Der Standort des Heizkraftwerkes der BTB an der Wegedorn- und der Albert-Einstein-Straße soll als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung - Heizkraftwerk - festgesetzt werden.
- Die vorhandenen Privatstraßen sind zum Teil ausgebaut, verbreitert und als öffentliche Straßenverkehrsflächen gewidmet worden. Sie dienen der inneren Erschließung des Bebauungsgebietes.
- Eine zunächst als öffentliche Parkanlage vorgesehene Fläche an der Ecke Albert-Einstein-Straße/ Ernst-Ruska-Ufer soll als nicht überbaubare Grundstücksfläche der Versorgungsfläche – Heizkraftwerk I - mit einer Pflanzbindung festgesetzt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung soll für die Kerngebiete durch die Geschossflächenzahl 2,4 bzw. 2,6, für das Gewerbegebiet durch die Grundflächenzahl 0,6 und die Geschossflächenzahl 2,4 sowie für das Sondergebiet - Forschung - durch die Grundflächenzahl 0,5 und die Geschossflächenzahl 1,6 bestimmt werden. Da in den Kerngebieten erweiterte Baukörperfestsetzungen getroffen werden, wird die Grundflächenzahl hier nicht zusätzlich festgesetzt. Es sollen maximal zulässige Bauhöhen festgesetzt werden.

II.4 Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen

II.4.1 Gewerbegebiet

Die WISTA-MG entwickelt auf dem ehemaligen Standort der AdW einen wissenschaftsbasierten Wirtschaftsstandort. Da das Bebauungsplangebiet ausschließlich Flächen der AdW umfasst, ist es Teil dieses Konzeptes. Die Fläche zwischen der Kekuléstraße, der Magnusstraße, der Albert-Einstein-Straße und der Rutherfordstraße soll als Gewerbegebiet festgesetzt werden.

Gewerbegebiete sind ein wesentlicher Bestandteil des Wissenschafts- und Wirtschaftsstandortes Berlin Adlershof. Sie sollen aufgrund ihrer räumlichen Nähe zu den geplanten Sondergebieten - Forschung - und - Hochschule - im Entwicklungsbereich Synergieeffekte zwischen Wirtschaft und Forschung bewirken. Diese Nutzungsmischung ist auch innerhalb des Bebauungsplanes XV-51h vorgesehen. Für die Nutzung des insgesamt 76,6 ha großen, ehemaligen AdW-Geländes ist insgesamt ein Verteilungsschlüssel von mindestens 60% Flächenanteil für Wirtschaftsunternehmen und ca. 40% Flächenanteil für wissenschaftliche Einrichtungen festgelegt.

Durch entsprechende Festsetzung eines Gewerbegebietes in Nachbarschaft zum festgesetzten Sondergebiet - Forschung - wird diese Zielsetzung im Bebauungsplangebiet kleinräumlich umgesetzt.

Um dem spezifischen Charakter des hochwertigen Gewerbegebietes entsprechen zu können, sollen durch textliche Festsetzungen nur bestimmte Nutzungen allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig sein oder ganz ausgeschlossen werden (textliche Festsetzungen Nr. 3 – 6).

Textliche Festsetzungen

Zulässige Nutzungen

Es sollen ausschließlich technologie- und forschungsorientierte Gewerbebetriebe und technologie- und forschungsorientierte Dienstleistungsunternehmen allgemein zulässig sein, so dass eine Beschränkung der in Gewerbegebieten sonst allgemein zulässigen baulichen Anlagen auf bestimmte Arten erfolgt (textliche Festsetzung Nr. 3). Der allgemeine Charakter eines Gewerbegebietes, das der vorwiegenden Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen soll, bleibt erhalten.

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

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

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

Gleichzeitig wird auch dem Belang des Umweltschutzes Rechnung getragen, da aufeinander bezogene und kooperierende Nutzungen am selben Standort zu einer verkehrsmindernden Siedlungsentwicklung beitragen. Die „Stadt der kurzen Wege“ ist als ein Planungsgrundsatz von hoher Priorität anzusehen.

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

Für Betriebe des produzierenden Gewerbes bedeutet dies einen Ansiedlungsschwerpunkt im Bereich Forschung und Entwicklung. Dieser Bereich umfasst die Entwicklung neuer Produkte und Produktionslinien, sowie der Schulung entsprechender Forschungs- und Anwendungstechnologien. Vertriebsbereiche sind somit nur in Verbindung mit den entwicklungs- und schulungsorientierten Betriebsbereichen allgemein zulässig.

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

Unternehmensberatungen und andere Betriebsarten mit eindeutiger Technologie- und Forschungsorientierung.

Für die Wahrung der Zweckbestimmung des Gewerbegebiets wird auf den Rechtsgedanken des § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO verwiesen. Danach können Gliederungen auch für mehrere Gewerbegebiete einer Gemeinde im Verhältnis zueinander getroffen werden. Andere im Entwicklungsbereich Johannisthal/Adlershof gelegene Gewerbegebiete sollen ohne Nutzungseinschränkung festgesetzt werden (z.B.: Bebauungsplan XV-58bb). Der Gesetzgeber stellt zwar auf die „Gemeinde“ ab als Raum, in dem mehrere Gewerbegebiete zueinander gegliedert werden können. Für Berlin wäre dies wegen der untypischen Größe als Gemeinde aber nicht praktikabel. Der Geltungsbereich der Entwicklungsmaßnahme ist demgegenüber mit dem Gebiet einer kleinen Gemeinde vergleichbar, außerdem wird hier die zügige und in einer Hand liegende Planung gewährleistet, so dass eine ausdrückliche Gliederung im Sinne des § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO für den Entwicklungsbereich Johannisthal/Adlershof nicht erforderlich ist.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

In den Gewerbegebieten sollen Gewerbebetriebe aller Art, die nicht unter die oben beschriebenen allgemein zulässigen Gewerbebetriebe fallen, und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nur ausnahmsweise zulässig sein (textliche Festsetzung Nr. 4).

Der Ausnahmeverbehalt dient der Sicherung der speziellen oben beschriebenen Standort-eigenschaften des WISTA-Gebietes. Um der Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes gerecht zu werden, bleiben diese sonst in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Nutzungen, im Einzelfall weiterhin zulassungsfähig, solange sie nicht zu den oben beschriebenen besonderen städtebaulichen Gründen in Widerspruch stehen.

Der historisch gewachsene Wissenschaftsstandort soll durch ausnahmsweise genehmigte Nutzungen nicht gestört werden. Insbesondere Betriebe mit hohem Anlieferverkehr oder anderen erschütterungsintensiven Nutzungen können zu einer erheblichen Beeinträchtigung der angrenzenden Nutzungen führen.

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

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen können insbesondere zu einer Ergänzung der allgemein zulässigen Nutzungen und zur Versorgung der Beschäftigten im gesamten WISTA-Gebiet beitragen. Gerade wenn dieser Zusammenhang der beantragten Nutzungen aufgezeigt werden kann, sollte die für das Planungsrecht zuständige Baugenehmigungsbehörde von ihrem Ermessen zugunsten des Antragstellers Gebrauch machen können.

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

Unzulässige Nutzungen

Um dem spezifischen Charakter des Gewerbegebietes entsprechen zu können, sollen durch textliche Festsetzungen gleichzeitig bestimmte Nutzungen ausgeschlossen werden. Dies bezieht sich auf Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke, sowie auf Vergnügungsstätten, die an sich in Gewerbegebieten allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig sind (textliche Festsetzungen Nr. 5 und 6).

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

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

Um dem geplanten spezifischen Charakter des Gewerbegebietes entsprechen zu können, sollen durch textliche Festsetzungen Vergnügungsstätten, die an sich in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen werden. Vergnügungsstätten sind im Gewerbegebiet nicht integrierbar, da sich die gewerbliche Nutzung hauptsächlich auf technologie- und forschungsorientierte Gewerbebetriebe und entsprechende Dienstleistungsbetriebe konzentriert soll (Synergieeffekte zwischen Technologie- und Forschungsstandort sowie Gewerbegebieten). Durch Vergnügungsstätten kann es zu hohen Immissionsbelastungen durch gebietsfremden Individualverkehr kommen, der die empfindlichen Technologie- und Forschungsbereiche stören würde.

Vergnügungsstätten werden zudem in anderen Gebieten des Entwicklungsbereiches zulässig sein. So sind Vergnügungsstätten zum Beispiel zulässig in den Kerngebieten MK 1, MK 2 und MK 3 an der Rudower Chaussee.

Anlagen für sportliche Zwecke werden zudem in anderen Gebieten des Entwicklungsbereiches zulässig sein, ihr Ausschluss im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt also gemäß der allgemeinen Zielsetzung einer städtebaulichen Zuordnung verträglicher Nutzungen im Entwicklungsbereich.

Nutzungsmaß

Das städtebauliche Gesamtkonzept hat für das 2. Anpassungsgebiet eine Zone höherer baulicher Dichte an der Rudower Chaussee und eine Zone mittlerer Dichte zwischen Rudower Chaussee und Teltowkanal unterschieden. Die geplante Bauhöhe (Oberkante) von 18,0 m über Gehweg orientierte sich an der in Berlin üblichen Bauhöhe mit städtischem Charakter.

Dieses städtebauliche Konzept kann für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur bedingt übernommen werden. Unter Berücksichtigung des Bestandes, dessen Erhalt beabsichtigt bzw.

zu sichern ist, und der Neubauten, die bereits realisiert sind, sich im Bau befinden oder deren städtebauliche Konzeption konkretisiert ist, bedarf es einer bestandsorientierteren Planung, um die z.T. städtebaulich diffuse Bebauung teilräumlich ordnen zu können.

GRZ / GFZ

Das Maß der baulichen Nutzung soll für das Gewerbegebiet innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen durch eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 bestimmt werden, also der nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Obergrenze in Gewerbegebieten. Die Grundflächenzahl (GRZ) soll mit 0,6 festgesetzt werden.

Da die GRZ und GFZ für das gesamte Grundstück, das in der Fläche mit dem Baugebiet übereinstimmt, festgesetzt werden sollen, erfolgen für die jeweiligen überbaubaren Grundstücksflächen deshalb keine einzelne GRZ- oder GFZ-Bestimmung.

Obwohl das Gewerbegebiet dem städtebaulichen Konzept nach nicht in der Zone höherer Dichte entlang der Rudower Chaussee liegt, soll ein hohes Maß baulicher Nutzung festgesetzt werden, um auf derzeitigen Freiflächen eine Bebauung zu ermöglichen, die sich in das bestehende städtebauliche Umfeld einfügen kann.

Die GRZ im Gewerbegebiet von 0,6 - nach BauNVO liegt die Obergrenze der GRZ bei 0,8 - soll ausreichende Freiflächen für eine dezentrale Regenversickerung ermöglichen. Die Festsetzung steht in Zusammenhang mit der Festsetzung bezüglich der Beschränkung der Freiflächeninanspruchnahme für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

Gebäudehöhe

Orientiert am Bestand sollen differenzierte Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen getroffen werden.

Für das Innovationszentrum für Informatik an der Albert-Einstein-Straße wurde ein diskursives städtebauliches Gutachterverfahren durchgeführt. Als Ergebnis wurde in Nachbarschaft zum neugeschossigen Plattenbau mit einer Bauhöhe (Oberkante) von ca. 28,0 m über Gehweg ein etwa gleich hoher Neubau vorgesehen, um eine bauliche Ergänzung zu dieser städtebaulichen Dominante zu erreichen. Aus diesem Grunde soll eine entsprechende überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen werden, auf der eine maximale Bauhöhe (Oberkante) von 28,0 m über Gehweg zulässig sein soll.

Für die Bebauung an der Kekuléstraße soll gemäß des städtebaulichen Konzeptes eine Gebäudehöhe von 18,0 m realisiert werden können.

An der Ecke Magnusstraße / Kekuléstraße soll davon abweichend eine bestandsorientierte Gebäudehöhe von 21,0 m ermöglicht werden.

II.4.2 Sondergebiet - Forschung -

Die Ausweisung von Sondergebieten - Forschung - sichert die vorhandenen wissenschaftlichen Einrichtungen planungsrechtlich und dient der räumlichen Umsetzung des oben beschriebenen Konzeptes, auf den ehemaligen Flächen der AdW einen wissenschaftsbasierten Wirtschaftsstandort zu entwickeln. Im Bebauungsplan XV-51h soll die Fläche zwischen der

Rutherfordstraße, der Albert-Einstein-Straße, dem Gelände der BTB (Blockheizkraftwerk, Träger- und Betriebsgesellschaft mbH Berlin) und der Wededornstraße als Sondergebiet - Forschung - festgesetzt werden. Die ein- bis sechsgeschossigen Gebäude werden derzeit von der Deutschen Versuchsanstalt für Luft- und Raumfahrt e.V. (DLR) genutzt.

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

Textliche Festsetzung

Zulässige Nutzungen

Die Festsetzung von Sondergebieten beschränkt die Zulässigkeit der Nutzungen auf Forschungs- und Laboreinrichtungen (textliche Festsetzung Nr. 7). Sie ist notwendig, da die Eigenart dieser Nutzungen und ihre planerisch gewollte Zusammenfassung nicht den in den Gebietstypen nach §§ 2 - 10 BauNVO zulässigen Nutzungen zuzuordnen ist (siehe auch unter Punkt II.4.2 - Sondergebiet - Forschung).

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Im Sondergebiet SO 1 sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die der Versorgung des Gebietes dienen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Dienst- und Gastwohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässig. Dadurch werden ergänzende Nutzungen genehmigungsfähig, die zu einer Optimierung der allgemein zulässigen Nutzungen des Sondergebietes beitragen können.

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

Dagegen sollen im Sondergebiet SO 2 nur Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die der Versorgung des Gebietes dienen, ausnahmsweise zulässig sein. Aufgrund der Nachbarschaft zum lärmintensiven Heizkraftwerk der BTB und zur Wededornstraße sollen die störanfälligen Wohn- und Beherbergungsnutzungen in dem Bereich des Sondergebietes SO 2 auch ausnahmsweise nicht zulässig sein.

Nutzungsmaß

Es soll eine GFZ von 1,6 und eine GRZ von 0,5 festgesetzt werden. Die geplante Nachverdichtung orientiert sich am Bestand, der zu einem großen Teil weiterhin von Forschungseinrichtungen genutzt wird. Damit soll eine aufgelockerte Bebauung mit hohem Freiflächenanteil ermöglicht werden. Es soll eine Gebäudehöhe bis 18,0 m verwirklicht werden können.

II.4.3 Kerngebiete

Art der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzung der drei Kerngebiete MK 1, MK 2 und MK 3 soll die Rudower Chaussee in ihrer Funktion als künftige zentrale Erschließungsstraße des Entwicklungsbereiches gestärkt werden.

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

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

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

Zulässige Nutzungen

Es sollen zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur auch im WISTA-Gebiet zulässig sein. Insbesondere soll die Ansiedlung städtischer Handels- und Dienstleistungseinrichtungen gesichert werden, da die Rudower Chaussee die zentrale Geschäfts- und Versorgungsstraße des Entwicklungsbereiches sein soll. Aus diesem Grunde werden in den anderen Bebauungsplänen entlang der Rudower Chaussee mit Ausnahme der Sondergebiete - Hochschule - und einem Gewerbegebiet ausschließlich Kerngebiete festgesetzt.

Die Qualität des öffentlichen Raumes soll durch die Sicherung einer größtmöglichen Nutzungsvielfalt in den Erdgeschosszonen, z. B. durch Schaufenster und Gastronomie gewährleistet werden. Nur wenn das Gebiet durch Besucher, Gastronomienutzer und Kunden frequentiert wird, stellt sich die gewünschte Wechselwirkung zu den angrenzenden Gebieten her. Neben den stadtgestalterischen und entwicklungsspezifischen Gründen werden mit der

Festsetzung Belange der Wirtschaft, insbesondere des Einzelhandels, berücksichtigt, da Flächen an attraktiver Stelle für den Handel bereitgestellt werden. Sie dienen auch einer räumlich ausgewogenen verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung.

Zur Entwicklung einer tragfähigen Ortsteilstruktur im Entwicklungsbereich und zur Förderung der anzusiedelnden Wohnbebauung ist es sinnvoll und notwendig, schon jetzt die längerfristig erforderlichen Einzelhandelsflächen für die Gebietsversorgung zu schaffen. Die Verkaufsflächen sollen auf die zu erwartende und auch schon vorhandene Bevölkerungsstruktur und die große Anzahl der Beschäftigten ausgerichtet sein. Auch ohne derzeit nennenswerte Wohnbevölkerung ist allein durch die hohe Zahl der Beschäftigten in der Wirtschafts- und Wissenschaftsstadt Adlershof ausreichende Kaufkraft für das neu entstandene Einkaufszentrum vorhanden sein.

Durch die Entwicklung der Rudower Chaussee zu einem ergänzenden Ortsteilzentrum wird der Intention des StEPs Zentren, Teil 2, gefolgt. Die zu entwickelnden Zentren Schöneweide, Dörpfeldstraße und Rudower Chaussee sollen sich zu einem Verbund entwickeln, ohne gegenseitige Konkurrenz darzustellen. Durch die gute ÖPNV-Verbindung der Zentren untereinander können sie sich in ihrem Sortiment ergänzen. Dies trägt dazu bei, das Angebot im Bezirk zu stabilisieren und dem Kaufkraftabfluss in andere Bezirke und nach Brandenburg entgegenzuwirken.

Außerdem sollen in den Kerngebieten auch sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sein, so dass auch hier technologie- und forschungsorientierte Gewerbebetriebe bei entsprechend eingeschränktem Störungsgrad genehmigt werden können.

Unzulässige Nutzungen

Durch textliche Festsetzung soll geregelt werden, dass in den Kerngebieten Tankstellen an sich sowie im Zusammenhang mit Parkhäusern, Großgaragen und großflächige Einzelhandelbetriebe unzulässig sind (textliche Festsetzung Nr. 1).

Moderne Tankstellen müssen aus Wirtschaftlichkeitsgründen mindestens 12 Zapfsäulen und zusätzliche 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 (vgl. unter Punkt II.4.1 Gewerbegebiete).

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

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

§ 1 Abs. 9 Baunutzungsverordnung bilden.

Für den Ausschluss von großflächigen Einzelhandelsbetrieben nach § 1 Abs. 9 Baunutzungsverordnung sind besondere städtebauliche Gründe erforderlich. Diese liegen hier vor, da gemäß des städtebaulichen Konzeptes für den Entwicklungsbereich die auf das allgemeine Publikum orientierten Handelsnutzungen entlang der Rudower Chaussee und dort insbesondere im Nahbereich des S-Bahnhofes konzentriert werden. Die Flächen im Nahbereich des S-Bahnhofes Adlershof sind hervorragend durch den ÖPNV (S-Bahnen, Straßenbahnen und Busse) erschlossen. Darüber hinaus dienen die Kerngebiete vorwiegend der Versorgung der Bewohner, Studierenden und im Gebiet Beschäftigten, so dass der Schwerpunkt der zulässigen Einrichtungen auf kleinen Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisegaststätten sowie weiteren Dienstleistungs- und Unterhaltungsangeboten liegen soll.

Diese Planungen spiegeln sich auch im Flächennutzungsplan, der entlang der Rudower Chaussee gemischte Baufläche und im Bereich des S-Bahnhofes Einzelhandelskonzentration darstellt, und im Stadtentwicklungsplan Zentren 2020 wider.

Nach dem Stadtentwicklungsplan Zentren 2020 von 2005 ist für die Dörpfeldstraße/Rudower Chaussee als Bestand eine Verkaufsfläche von insgesamt 7.500 m² festgestellt worden. In dieser Summe ist die Verkaufsfläche des bereits verwirklichten Einkaufszentrum Adlershofer-Tor (Bebauungsplan XV-55bb) nicht enthalten. Für den Zielkorridor bis 2020 sieht der Stadtentwicklungsplan eine zentren-verträgliche Gesamtverkaufsfläche von 9.000 bis 14.000 m² vor. Das zusätzliche Entwicklungspotential (1.500 bis 6.500 m²) soll sich ausschließlich auf die engste Umgebung des S-Bahnhofes Adlershof beziehen. Nach dem Stadtentwicklungsplan Zentren, Teil 2, sind daher für den Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-51h keine Verkaufsflächen vorgesehen, da diese nicht zentren-verträglich wären.

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

Wahrung der Zweckbestimmung

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

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

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

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

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

SenStadtUm

Städtebauliches Gesamtkonzept des Entwicklungsbereichs

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

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

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

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

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

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

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

Entwicklungsziel ist es, die Rudower Chaussee und den künftig verlängerten Groß-Berliner-Damm als geplante Hauptachsen des Gebietes zu stärken. Die Rudower Chaussee soll mit ihrem unmittelbaren Anschluss an das Ortszentrum Adlershof und die S-Bahn die zentrale Geschäfts-, Versorgungs- sowie Erschließungsfunktion des Gebietes übernehmen. Die Schaffung einer ausreichenden Versorgung mit Einzelhandelsflächen ist von großer Bedeutung

für die funktionsfähige Entwicklung des Entwicklungsbereichs. Wie die Herstellung des Landschaftsparks, der ein weiterer positiver Standortfaktor für die Wirtschafts-, Wissenschafts- und Medienstadt Adlershof ist, sollen sie zeitnah mit der einsetzenden Entwicklung der Wohngebiete errichtet werden, um einen Motor für die Entwicklung dieses Ortsteils mit ca. 1.000 Einwohnern und 20.000 Arbeitsplätzen bis 2007 darzustellen.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nutzungsmaß

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung orientiert sich am städtebaulichen Gesamtkonzept, das für die Rudower Chaussee gemäß ihrer Bedeutung als zentrale Haupterschließungsstraße des Entwicklungsbereiches eine Zone höherer baulicher Dichte mit einer GFZ von 2,4 vorsieht.

Das Maß der baulichen Nutzung soll für das Kerngebiet MK 1 durch eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 und für die Kerngebiete MK 2 und MK 3 von 2,6 bestimmt 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 der Rudower Chaussee integrieren ließe.

In dem Kerngebiet MK 2 befindet sich ein Teil des neu errichteten IGZ (Innovations- und Gründerzentrum), im Kerngebiet MK 3 ist das WISTA-Business-Center inzwischen erstellt worden. Um die beiden Gebäude rechtlich sichern zu können, soll hier eine etwas höhere GFZ von 2,6 festgesetzt werden, als im städtebaulichen Gesamtkonzept vorgesehen ist.

Das sich im Kerngebiet MK 1 befindende Ost-West- Kooperationszentrum entspricht dagegen den Maßbestimmungen des städtebaulichen Gesamtkonzeptes von GFZ 2,4.

Grundflächenzahlen (GRZ) bzw. Grundflächen (GR) werden als Quadratmeterangabe nicht festgesetzt. In den Kerngebieten sollen erweiterte Baukörperfestsetzungen getroffen werden, so dass sich die zulässige Grundfläche aus den zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen errechnet. Diese entsprächen im MK 1 einer rechnerischen GRZ von 0,61, in MK 2 von 0,59 und MK 3 von 0,70, d.h. die Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 der BauNVO von GRZ 1,0 wird nicht überschritten.

Durch diese Ausweisungen sollen ausreichende Freiflächen für eine dezentrale Regenversickerung ermöglicht werden. Die Festsetzung steht in Zusammenhang mit der Festsetzung bezüglich der Beschränkung der Freiflächeninanspruchnahme für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (textliche Festsetzung Nr. 12).

Die zulässige Bauhöhe soll, am Bestand orientiert, differenziert festgesetzt werden. Im Bereich des Anschlusses der Rutherfordstraße, dem Standort des 1. Bauabschnitts des IGZ (Innovations- und Gründerzentrum), soll in den Kerngebieten MK 1 und MK 2 eine Gebäudehöhe (Oberkante) bis 28,5 m über Gehweg festgelegt werden. Für die sich westlich und östlich anschließenden Teilgebiete soll eine maximale Gebäudehöhe (Oberkante) bis 22,0 m über Gehweg, im Kerngebiet MK 1 und im Kerngebiet MK 3 bis 20,7 m über Gehweg ermöglicht werden. Für den Anbau im Kerngebiet MK 2 soll eine Gebäudehöhe (Oberkante) bis von 18,0 m über Gehweg festgesetzt werden sein.

Durch die Nebenzeichnung 1 soll die bestehende Überbauung der Zufahrt durch das IGZ (Innovations- und Gründerzentrum) rechtlich gesichert werden. Das Erdgeschoss soll als Luftgeschoss festgesetzt werden. Durch die Nebenzeichnung 1 soll zudem bestimmt werden, dass die Überbauung einen Höhenabstand von mindestens 3,0 m zur Gehwegsebene einhält. Innerhalb der Baugrenzen soll eine Überbauung ab dem 1. Vollgeschoss bis zu einer maximal zulässigen Gebäudehöhe (Oberkante) von 25,0 m über Gehweg ermöglicht werden.

Außerdem soll durch die Nebenzeichnung 2 auch eine bestehende Unterbauung der Zufahrt durch das IGZ (Innovations- und Gründerzentrum) rechtlich gesichert werden. Danach soll innerhalb der festgesetzten Baugrenzen eine Unterbauung durch das 1. Untergeschoss zulässig sein.

II.4.4 Flächen für Versorgungsanlagen - Heizkraftwerk -

Der Standort des bestehenden Heizwerkes der BTB wird durch die Festsetzung als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Heizkraftwerk rechtlich gesichert.

Nutzungsmaß

Das Maß der baulichen Nutzung soll für das Heizkraftwerk I größtenteils durch eine Baumasenzahl von 7,2 und differenzierte Bauhöhen bestimmt werden. Damit soll eine Baudichte ermöglicht werden, die sich städtebaulich in das WISTA-Gebiet einfügt und gleichzeitig für zukünftige technische Entwicklungen und Anforderungen an das Heizkraftwerk Raum lässt. Die zulässige Bauhöhe soll zu einer städtebaulichen Integration der Anlage führen, gleichzeitig aber auch den zukünftigen baulichen Anforderungen des Heizkraftwerkes gerecht werden.

Größtenteils soll eine Gebäudehöhe (Oberkante) bis 18,0 m über Gehweg realisierbar sein. Auf drei Flächen soll abweichend eine Höhe (Oberkante) bis 36,0 m über Gehweg möglich sein, da hier entsprechend hohe Schornsteine vorhanden sind bzw. erstellt werden sollen.

An der Ecke Wededornstraße und Ernst-Ruska-Ufer (Heizkraftwerk II) soll als Pendant zu den geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan XV-58a eine Eckbebauung ermöglicht werden. Um diese Ecke als eine der Eingangssituationen in den Entwicklungsbereich städtebaulich zu betonen, soll die Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante) mit maximal 22 m über Gehweg festgesetzt werden. Das Nutzungsmaß soll für diesen Bereich durch eine Geschossflächenzahl von 2,4 und eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt werden. Das städtebauliche Konzept sieht westlich und östlich der Wededornstraße einen Kopfbau vor. Die Wededornstraße und das Ernst-Ruska-Ufer steigen in diesem Bereich an, um an die Teltowkanalbrücke anschließen zu können.

II.4.5 Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Die Versiegelung der Grundstücksflächen in den Kerngebieten MK 1 und MK 2, im Gewerbegebiet sowie in den Sondergebieten soll durch die textliche Festsetzung Nr. 12 eingeschränkt werden. Für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist eine Überschreitung der GRZ bzw. der ermittelbaren Grundfläche von maximal 20 % zulässig ist (textliche Festsetzung Nr. 12). Die ermittelbare Grundfläche ist die Fläche, die sich aus der erweiterten Baukörperausweisung ergibt (hier in den Kerngebieten MK 1, MK 2 und MK 3). 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.

Im Kerngebiet MK 3 soll auf diese Festsetzung verzichtet werden. Das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbes für das WISTA-Business-Center sieht eine höhere GRZ vor. Diese wird planungsrechtlich gesichert. Die durch Baukörperfestsetzung erfolgte Bestimmung entspricht einer rechnerischen GRZ von 0,7. In diesem Fall ist eine Einschränkung der Überschreitungsmöglichkeit der GRZ für die oben aufgeführten Anlagen nicht mehr notwendig, da die allgemein geltende Höchstgrenze gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von GRZ 0,8 bereits unterhalb der Überschreitungsmöglichkeit von 20% liegt.

Der mögliche Versiegelungsgrad im MK 3 liegt damit insgesamt höher als in den anderen Baugebieten des Geltungsbereiches. Um im ausreichenden Maße Flächen für obige Anlagen sicherzustellen, soll aber auf eine Einschränkung unter die allgemein geltende Höchstgrenze von GRZ 0,8 verzichtet werden.

Im Kerngebiet MK 3 wurden im WISTA-Business-Center gemäß des Ergebnisses des städtebaulichen Wettbewerbes 110 Stellplätze im Untergeschoss errichtet, so dass die Freiflächen als Grünanlagen mit integrierter Möglichkeit zur dezentralen Regenversickerung gestaltet wurden. Die städtebaulichen Vorgaben, die an die anderen Baugebiete gestellt werden sollen, wurden im städtebaulichen Wettbewerb damit trotz erhöhter GRZ erfüllt.

Auf der Fläche für Versorgungsanlagen – Heizkraftwerk - soll ebenfalls keine Einschränkung der Überschreitungsmöglichkeit für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, festgesetzt werden, da für den zukünftig gesicherten Betrieb des Heizkraftwerkes ausreichend Freiraum für diese baulichen Anlagen zur Verfügung gestellt werden soll.

II.4.6 Überschreiten der zulässigen Bauhöhe durch Dachaufbauten

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

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

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 zur straßenseitigen Dachkante liegen müssen. 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.4.7 Dachformen

Im Bebauungsplangebiet sind nur Dachformen bis zu einem Neigungswinkel von 15° zulässig (textliche Festsetzung Nr. 20). Diese Festsetzung soll in allen Bebauungsplänen des Entwicklungsbereiches getroffen werden, um eine Homogenisierung des städtebaulichen Erscheinungsbildes zu erreichen und zur Stärkung eines zusammenhängenden Siedlungscharakters beizutragen.

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

Zudem ist diese Neigungsbegrenzung notwendig, um auf den Dachflächen die extensive Dachbegrünung zu ermöglichen (textliche Festsetzung Nr. 27).

II.4.8 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen im Bebauungsplan durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt werden.

Baulinien

Baulinien sollen überall dort festgesetzt werden, wo eine klare räumliche Definition von Straßenräumen aus städtebaulichen Gründen notwendig ist. Auf den Grundstücksgrenzen, die an der Rudower Chaussee liegen, sollen Baulinien festgesetzt werden. Dadurch wird die Bebauung ohne Vorgartenbereiche direkt an die Rudower Chaussee grenzen und eine Raumkante an der zentralen Haupteinfahrtsstraße gebildet. Der Straßenraum der Rudower Chaussee soll eingefasst und ihre Bedeutung betont werden. In Ausnahme dazu stehen die Baufelder, die Ausweisung im Kerngebiet MK 2 und teilweise im MK 3. Die Baukörper werden an der Rudower Chaussee durch eine zurückgesetzte Baugrenze festgesetzt.

Baugrenzen

Bis auf die genannten Baulinien sollen sämtliche Baufelder durch Baugrenzen bestimmt werden. Zu den Straßenbegrenzungslinien der 22,0 m breiten Magnusstraße und der Albert-Einstein-Straße soll im allgemeinen der Abstand der Baugrenzen 6,0 m, zu den der 10,5 m breiten Kekuléstraße und der Rutherfordstraße in der Regel 4,0 m betragen, soweit nicht aufgrund des baulichen Bestandes bzw. der in Bau befindlichen Vorhaben von diesem Planungsgrundsatz abgewichen werden muss. Durch Zurücksetzung der Bebauung können Vorgartenzonen entstehen, die in einem räumlichen Verhältnis zu den unterschiedlich dimensionierten Planstraßen stehen.

In den Kerngebieten MK 1, MK 2 und MK 3 sollen für die bereits realisierten Neubauvorhaben erweiterte Baukörperausweisungen getroffen werden. Dadurch soll die städtebauliche Torsituation des IGZ (Innovations- und Gründerzentrum) einschließlich des Ost-West-Zentrums sowie das Business-Center rechtlich gesichert werden. Die Bestimmung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen dient gleichzeitig dem Freiraumschutz und der Hofbildung.

Im Gewerbegebiet sollen die überbaubaren Grundstücksflächen als Baufenster- und Baukörperfestsetzung für das gesamte Grundstück festgesetzt werden, um die künftige und bestehende Bebauung städtebaulich hinreichend zu lokalisieren.

Das Baufenster (flächenmäßige Ausweisung) für das Innovationszentrum für Informatik an der Albert-Einstein-Straße soll auch den benachbarten Plattenbau mit einschließen, um eine zukünftige bauliche Verbindung zwischen diesen beiden Gebäuden zu ermöglichen. Auch das Baufenster an der Kekuléstraße soll zusätzlich zum Bestand eine Bebauung an der Ecke zur Rutherfordstraße zulassen.

Auch für das sechsgeschossige Bestandsgebäude an der Magnusstraße / Ecke Kekuléstraße soll ein eng umrissenes Baufenster festgesetzt werden. Das Gebäude ordnet sich auf Grund der fehlenden Vorgartenzonen und der abweichenden Bauhöhe nicht in die geplanten städtebaulichen Strukturen ein, so dass zur rechtlichen Sicherung ausschließlich der Bestand einschließlich einer kleinen Erweiterungsfläche festgesetzt werden soll, auf Grund der Lage des Gebäudes wird auf die Festsetzung einer 6 m breiten Vorgartenzone an der Magnusstraße verzichtet.

Im Sondergebiet und auf der Fläche für Versorgungsanlagen - Heizkraftwerk - sollen bis auf die Vorgartenzonen alle Grundstücksbereiche überbaut werden können. Der erhaltenswerte Baubestand, der sich hier durch eine sehr heterogene Struktur auszeichnet, lässt zu großen

Teilen nur noch eine Bebauung auf nicht zusammenhängenden Restflächen zu. Durch die flächenmäßige Ausweisung soll für die Realisierung der zukünftigen Bebauung eine höchstmögliche Flexibilität gewährt werden, die speziell auf die vorhandene Baustruktur eingehen kann.

An der Albert-Einstein-Straße / Ecke Ernst-Ruska-Ufer, an der das städtebauliche Konzept zunächst eine öffentliche Parkanlage in Dreieckform vorgesehen hatte, werden die städtebaulichen Ziele durch die Festsetzung einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit Bindung zum Anpflanzen erreicht: Die Eingangssituation zum Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort wird betont und die Sichtbeziehung aus der Albert-Einstein-Straße zum offenen Landschaftsraum des Teltowkanals hin ermöglicht.

II.4.9 Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen

Stellplätze, Garagen, Tiefgaragenrampen und Müllabstellplätze sollen auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einem Abstand von 6,0 m zur Magnusstraße, zur Albert-Einstein-Straße und zum Ernst-Ruska-Ufer sowie bis zu einem Abstand von 3,0 m zur Rutherfordstraße und zur Kekuléstraße unzulässig sein (textliche Festsetzungen Nr. 17 und 18).

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

Eine Ausnahme bildet das Kerngebiet MK 3, in dem Tiefgaragenrampen in den Vorgartenzonen zulässig sein sollen (textliche Festsetzung Nr. 19). Der Bebauungsplan folgt damit dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbes für das Business-Center, der abweichend von den Vorgaben des städtebaulichen Gesamtkonzeptes für den Entwicklungsbereich in der Kekuléstraße Rampen in den Vorgartenzonen vorsieht.

II.4.10 Abstandflächen

Im Kerngebiet MK 3 werden durch die festgesetzten Baugrenzen, bezogen auf die zulässige Bauhöhe, notwendige Abstandflächen gemäß § 6 Bauordnung für Berlin (BauO Bln) zur Kekuléstraße und in den drei Innenhöfen unterschritten. Die erweiterten Baukörperfestsetzungen in den Kerngebieten gelten als ausdrückliche Festsetzungen im Sinne des § 6 Abs. 14 BauO Bln, die ein Unterschreiten der bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstandflächen entsprechend der getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan ermöglichen.

Die Baugrenzen geben das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbes wieder. Der Abstand in den Innenhöfen beträgt 15,0 m und unterschreitet die erforderlichen Abstände bei der zulässigen Bauhöhe von 21,0 m um 6,0 m. Die Abstände zur Kekuléstraße betragen 2,65 m statt der erforderlichen 5,25 m.

Da die Belange ausreichender Belichtung und Belüftung sowie des Brandschutzes gewahrt bleiben, sollen diese Unterschreitungen der Abstandserfordernisse zugelassen werden. Die Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbes können nur so planungsrechtlich umgesetzt werden.

In allen anderen Baugebieten müssen die bauordnungsrechtlichen Abstandflächen eingehalten werden.

II.4.11 Einfriedungen

Durch eine textliche Festsetzung sollen an die Errichtung von Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bestimmte gestalterische Vorschriften gestellt werden (textliche Festsetzung Nr. 10).

Es soll geregelt werden, dass Einfriedungen mit einer Höhe von mindestens 0,4 m auszubilden sind. Sie sollen dabei nur als Mauern bis zu einer Höhe von 0,5 m oder als Kombination von 0,4 m bis 0,5 m hohen Mauern und dazwischen befestigten Zaunelementen errichtet werden. Sichtdichte Zaunelemente sollen nicht zulässig sein.

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 für entsprechende 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.4.12 Bauweise

Zur Rudower Chaussee soll in den Kerngebieten MK 1, MK 2 und MK 3 eine geschlossene Bauweise festgesetzt werden, um eine durchgehende Raumkante an dieser zentralen Hapterschließungsstraße zu erzeugen. Gleichzeitig entsteht dadurch eine lärmschützende Riegelbebauung für die dahinterliegenden Gebiete.

In den Sondergebieten und für die Versorgungsfläche soll die Bauweise nicht bestimmt werden. Da sich diese Baugebiete aufgrund des zu erhaltenden Gebäudebestandes durch eine sehr heterogene Struktur auszeichnet, soll für Neubauten ein hohes Maß an Flexibilität in Beziehung zur Bestandssituation gewährleistet werden.

Im Gewerbegebiet soll eine abweichende Bauweise festgesetzt werden, die analog der offenen Bauweise die Errichtung eines seitlichen Grenzabstandes erfordert, im Gegensatz zu dieser aber auch Gebäudelängen über 50 m zulässt (vgl. textliche Festsetzung Nr. 15).

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise dient der städtebaulichen Einbindung des erhaltenswerten Gebäudebestandes in die Neubebauung, wobei die Baukörper für sich stehen sollen. In Nachbarschaft zum Gebäudebestand kann durch das Nebeneinander größerer Baukörper gleichzeitig die Bildung geschlossen wirkender Raumkanten bewirkt werden. Die zulässige Gebäudelänge über 50 m ist aus der möglichen Bebaubarkeit der, an die erhaltenswerten Bestandsgebäude grenzenden, Baufelder abgeleitet. Die seitlichen Grenzabstände sind erforderlich, da ein direkter Anbau an die bestehenden Gebäude nicht realisierbar ist.

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

II.4.13 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Durch textliche Festsetzung sollen im Bebauungsplan XV-51h vier Flächen mit Leitungsrechten bzw. mit Geh- und Fahrrechten belastet werden.

Auf der Fläche A (in der Fläche für Versorgungsanlagen) sollen durch textliche Festsetzung Leitungsrechte zugunsten der zuständigen Unternehmensträger gesichert werden (textliche Festsetzung Nr. 21). Die auf der Ostseite der Wegedornstraße ankommende Abwasserdruckleitung aus Köpenick soll auf der östlichen Seite der Wegedornstraße verlaufen und unter der Straße zur Regenwasserbehandlungsanlage der Berliner Wasserbetriebe (Fläche für Versorgungsflächen- und Entsorgungsanlagen im angrenzenden Bebauungsplan XV-58a) geführt werden. Des Weiteren ist hier eine Schmutzwasserleitung vorgesehen. Die dafür erforderlichen Flächen sollen mit einem Leitungsrecht belastet werden. Die Leitungsrechte sind bereits ins Grundbuch eingetragen worden. Die entsprechende Fläche kann trotz verlegter Leitungen überbaut werden.

SenStadtUm

Die Fläche B (zwischen den Kerngebieten MK 1 und MK 2 sowie dem Sondergebiet SO 1) gibt den Verlauf einer Privatstraße wieder, die in Fortführung der Rutherfordstraße in die Rudower Chaussee mündet. Der Straßenabschnitt ist Anfang der 90er-Jahre im Zusammenhang mit der Errichtung des IGZ (Innovations- und Gründerzentrum) hergestellt worden. Er ist durch das IGZ unter- und überbaut und führt an der südlichen Seite keinen Gehweg. Insgesamt genügt der derzeitige Ausbau nicht dem Standard, der an eine öffentliche Straße gelegt wird. Eine entsprechende Widmung und eine Übernahme als öffentliche Straße entfällt damit. Um den Straßenabschnitt dennoch in das rasterförmige Erschließungssystem des Entwicklungsbereiches integrieren zu können, soll über die Belastung der Flächen mit Geh- und Fahrrechten eine Benutzung für alle Verkehrsteilnehmer ermöglicht werden (textliche Festsetzung Nr. 24). Die verkehrliche Regelung über die Straßenverkehrsordnung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, so dass insbesondere wegen der Überbauung des Straßenabschnittes von Einschränkungen für überhohe und -breite Fahrzeuge auszugehen ist. Des Weiteren sollen Leitungsrechte zugunsten der zuständigen Unternehmensträger gesichert werden (textliche Festsetzung Nr. 21).

Die Fläche C (zwischen dem Sondergebiet SO 2 und der Fläche für Versorgungsanlagen) soll mit einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger belastet werden (textliche Festsetzung Nr. 25). Durch diese Festsetzung soll für die BTB (Blockheizkraftwerk, Träger- und Betriebsgesellschaft mbH Berlin) die Möglichkeit einer zusätzlichen Erschließung geschaffen werden. Für die vorgesehene Bebauung an der Wegedornstraße wird damit auch eine Erschließung von dieser Straße aus ermöglicht, die aufgrund der Rampe zur Teltowkanalbrücke im südlichen Bereich nicht gegeben ist.

Die Fläche D (in der Fläche für Versorgungsanlagen) soll mit einem Fahrrecht zugunsten der Berliner Wasserbetriebe belastet werden, da diese zur Wartung der Leitungen auf der Fläche A herauffahren müssen (textliche Festsetzung Nr. 29). Eine Erschließung dieser Fläche ist aufgrund der Höhenvorsprünge weder von der Wegedornstraße noch über das Ernst-Ruska-Ufer bzw. die angrenzende Grünfläche möglich.

II.4.14 Lärmschutz

Bei Bau oder der wesentlichen Änderung von öffentlichen Straßen gilt die Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV). Die Änderung ist wesentlich, wenn durch einen erheblichen baulichen Eingriff der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms um mindestens 3 Dezibel (A) erhöht wird.

Die an das Bebauungsplangebiet grenzende Rudower Chaussee und Wegedornstraße sowie das Ernst-Ruska-Ufer, das durch eine 11,2 m breite Grünfläche von der südlichen Geltungsbereichsgrenze getrennt ist, werden nach ihrem Ausbau bzw. ihrer Fertigstellung teilweise zu einer Lärmbelastung der umliegenden Gebiete führen. Die Rudower Chaussee im Bereich des Bebauungsplangebietes wird laut schalltechnischem Gutachten (Schallschutztechnisches Gutachten vom 31.01.1997, Ingenieurbüro Accon Berlin) einen Emissionspegel von 64 dB(A) tags bzw. 54 dB(A) nachts aufweisen. Der Emissionspegel in der Wegedornstraße wird danach tags 64,6 dB(A) bzw. nachts 54,9 dB(A) betragen.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts werden damit nicht überschritten. Da es sich bei den ermittelten Emissionspegeln um Mittelwerte handelt, kann es in den Randbereichen der Straßen zu einer Überschreitung der Orientierungswerte kommen.

Das Ernst-Ruska-Ufer wird einen Emissionspegel von 66,3 dB(A) tagsüber bzw. von 56,4 dB(A) nachts verursachen. Da die Sondergebiete - Forschung - in ihrer Schutzbedürftigkeit mit

Gewerbegebieten zu vergleichen sind, besteht hier eine entsprechende Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts.

Der südliche Bereich des Sondergebietes - Forschung - wird durch Lärmemissionen des angrenzenden Heizkraftwerkes belastet. In Nachbarschaft des neuerrichteten Gebäudes für den Abhitzekessel werden laut schalltechnischem Gutachten Schalleistungspegel zwischen 50 und 55 dB erwartet. Die schalltechnischen Orientierungswerte werden damit für das angrenzende Sondergebiet nicht überschritten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen, wie Schallschutzwände oder -wälle, sind aufgrund ihrer räumlichen Zäsurwirkung städtebaulich nicht integrierbar.

Aufgrund § 3 Abs. 3 und § 76 Abs. 10 der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 1. Januar 1996 (GVBl. S. 29), geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 4. Juli 1997 (GVBl. S. 376), 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. 55 vom 13. November 1997, S. 4073 ff). Damit sind diese Regelungen im Baugenehmigungsverfahren zu beachten, eine Festsetzung im Bebauungsplan erübrigt sich.

II.4.15 Grünfestsetzungen

Im gesamten Entwicklungsbereich soll ein hoher ökologischer Standard verwirklicht werden. Deshalb sollen im Bebauungsplan XV-51h Festsetzungen zur Versickerung des Regenwassers, Begrünung der Dachflächen, Baumpflanzungen sowie zur wasser- und luftdurchlässigen Befestigung von Wegen getroffen werden.

Diese Festsetzungen werden im Rahmen der Neubauvorhaben zu einer nachhaltigen Verbesserung des Naturhaushaltes führen.

Regenwasserversickerung

Durch die mit diesem Bebauungsplan eröffneten Bebauungsmöglichkeiten werden bislang der Grundwassergewinnung dienende Flächen in erheblichem Maße erstmals versiegelt. Um dem Belang der Grundwassergewinnung möglichst weitreichend zu entsprechen, setzt der Bebauungsplan neben Vorschriften zur Reduzierung der Versiegelung (textliche Festsetzung Nr. 12) und der Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen (textliche Festsetzung Nr. 30) insbesondere auch die Anlegung von Versickerungsflächen fest und schreibt deren Benutzung vor, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen (textliche Festsetzung Nr. 32).

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. 32 (Versickerungsflächen) wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 36a Abs. 3 Berliner Wassergesetz im Bebauungsplan festgesetzt. Die Festsetzung ist eine Maßnahme der Niederschlagswasserbewirtschaftung, die auch dem Naturhaushalt zu Gute kommt. Sie wird jedoch aus rechtlichen Gründen nicht als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft berücksichtigt. Die Versickerungspflicht besteht nur, sofern

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

Dachbegrünung

Die Festsetzung zur Dachbegrünung erfolgt zur Minimierung der durch eine bauliche Verdichtung verursachten Eingriffe in vorhandene Vegetationsbestände. 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 (textliche Festsetzung Nr. 20). Die begrünten Dachflächen sollen für Regenwasserrückhaltung bzw. Verdunstung nutzbar gemacht werden. Die Festsetzung gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen (textliche Festsetzung Nr. 27).

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

Bepflanzungen

In den Baugebieten ist pro 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Dabei sind bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume die vorhandenen Laubbäume einzurechnen (textliche Festsetzung Nr. 31). Stellplatzanlagen sind zu begrünen. Je vier Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen (textliche Festsetzung Nr. 26).

Durch textliche Festsetzung soll außerdem bestimmt werden, dass die Erdschicht über unterirdischer baulicher Anlagen zu bepflanzen ist. Die Erdschicht muss über den unterirdischen Anlagen mindestens 0,6 m betragen (textliche Festsetzung Nr. 28). Für Wege, Zufahrten, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO gilt diese Verpflichtung nicht.

Mit diesen Festsetzungen soll ein bestimmter Vegetationsanteil auf den nicht überbauten bzw. unterbauten Grundstücksflächen rechtlich gesichert werden.

Diese Maßnahmen wirken eingriffsminimierend und kompensierend sowohl auf die biotischen Komponenten des Naturhaushaltes als auch auf das Landschaftsbild. Durch Schattenspende und Staubbindung 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.

Die Fläche mit Bindung zum Anpflanzen ist extensiv mit Laubgehölzen zu bepflanzen (textliche Festsetzung Nr. 33). Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Bei der Auswahl der anzupflanzenden Gehölze sollen die auf der Pflanzliste im Anhang aufgeführten Arten verwendet werden.

Pflanzliste

Die Pflanzliste ist, mit Ausnahme der Fläche zum Anpflanzen, nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes, sie wird für Anpflanzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes lediglich 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 Angepasstheit bzw. die Fähigkeit zur Anpassung der Pflanzen an den Standort und seine spezifischen Bedingungen (standorttypische/ standortgerechte Pflanzen).

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

II.4.16 Straßenverkehrsflächen

Durch die Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen soll die Erschließung der Baugebiete gesichert werden. Dazu sind die vorhandenen Privatstraßen Kekulé- und Magnusstraße sowie der südöstliche Teil der Rutherfordstraße ausgebaut und als öffentliche Straßenverkehrsflächen gewidmet worden.

Die durch ihre Funktion bedingte Bedeutung der Straßen findet ihren Ausdruck in der Festsetzung unterschiedlich breiter Straßenräume. Für diese unterschiedlich breiten Straßenverkehrsflächen wurden Regelprofile entwickelt, die den Straßenraum gliedern.

Die oben genannten Privatstraßen konnten auf Grund ihrer geringen Straßenbreiten zukünftig die erforderliche verkehrstechnische Erschließung des Gebietes für den Auto-, Fußgänger- und Radfahrverkehr nicht sicherstellen. Daher war der Umbau bestimmter Privatstraßen notwendig, die der kleinräumigen Erschließung des Bebauungsplangebietes und anschließender Gebiete dienen. Die geplanten Straßenverkehrsflächen des Plangebietes haben entsprechend ihrer zukünftigen Funktion und Bedeutung Breiten von 22,0 m und 10,5 m.

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung, um die Gemeinde nicht zu binden (textliche Festsetzung Nr. 23). Die Aufteilung wird jedoch zur Information dargestellt.

Die Magnusstraße verläuft von Nordwesten nach Südosten von der Rudower Chaussee bis zum Stadtplatz am Ernst-Ruska-Ufer. Der Abschnitt der Magnusstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplan XV-51h soll in einer Breite von 22 m festgesetzt werden. Zur Gestaltung der Straßen im Zusammenhang mit der Oberflächenwasserversickerung wurden für den Entwicklungsbereich Regelprofile entwickelt. Das 22 m Profil sieht eine symmetrische Aufteilung mit 2,00 m Parkstreifen, 2,75 m Versickerungstreifen, 3,00 m Gehweg und insgesamt 6,50 m Fahrbahn vor.

Die Kekuléstraße und die Rutherfordstraße sollen in einer Breite von 10,50 m festgesetzt werden. Die Kekuléstraße verläuft parallel zur Albert-Einstein-Straße zwischen Magnusstraße und Rutherfordstraße. Sie soll der Erschließung des Gewerbegebietes und der rückwärtigen Erschließung des Business-Centers dienen. Die Rutherfordstraße dient der Erschließung des IGZ (Innovations- und Gründerzentrum) und dem Deutschen Zentrum für Luft- und Raumfahrt e.V. Das 10,50 m-Profil ist das schmalste versickerungsfähige Profil mit 2 m Gehweg, 2,25 m

Versickerungsstreifen, 5,50 m Fahrbahn und 0,75 m Sicherheitsstreifen. Es existieren keine Parkmöglichkeiten innerhalb des Straßenraumes.

Auf Grundlage eines eigenen Baumkonzeptes, das für den öffentlichen Straßenraum des Entwicklungsbereiches die Anpflanzung bestimmter Baumarten nach Quartiersbezug festlegt, ist in der Magnus-, Kekulé- und Rutherfordstraße die Anpflanzung der Hainbuche beabsichtigt.

Entsprechend den Erfordernissen der bestehenden und neu angesiedelten Institute und Einrichtungen auf dem Gelände der WISTA-MG wurde bereits 1996 mit Erschließungsarbeiten auf dem Süd-Gelände der WISTA begonnen. Die Erschließungsarbeiten für die Magnusstraße, die Kekuléstraße und die Rutherfordstraße sind bereits abgeschlossen.

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

III.1 Allgemeines

Der gesamte Bereich des Bebauungsplanes XV-51h ist Teil des Anpassungsgebietes A 2 der Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof, das im Eigentum der WISTA-MG steht.

Die Flächen der WISTA-MG, die als öffentliche Straßenverkehrsflächen gewidmet worden sind, sind entsprechend des Einbringungsvertrages zwischen WISTA-MG und dem Land Berlin an das Land Berlin übertragen worden.

III.2 Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Im Bereich des Anpassungsgebietes A 2 realisiert und finanziert die WISTA-MG ihre Maßnahmen gemäß Erschließungsvertrag selbständig. In diese Erschließungsmaßnahmen ist auch die Erschließung der Baufelder einbezogen. Die Erschließungsmaßnahmen wurden bereits weitestgehend realisiert und zu 90% aus Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GA) und zu 10 % aus Mitteln des Treuhandvermögens der WISTA-MG finanziert.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Keine

III.3 Eingriff in Natur und Landschaft

III.3.1 Allgemeines

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

Für Bebauungspläne, die vor dem 1. Januar 1998 förmlich eingeleitet wurden, kann gemäß § 243 Abs. 2 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-51h 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.

SenStadtUm

III.3.2 Zulässige Nutzung und Bewertung nach § 34 BauGB

Maßgeblich für die Eingriffsbewertung sind die Eingriffe, die erstmalig aufgrund des Bebauungsplans ermöglicht werden. In der Eingriffsbewertung sind die nach bestehendem Baurecht möglichen Eingriffe berücksichtigt worden. Grundlage ist die Einschätzung der planungsrechtlichen Gebietsqualität nach §§ 34, 35 Baugesetzbuch vom 26.8.1996. Danach liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes XV-51h im großräumig abgegrenzten Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch.

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

Der Bebauungsplanentwurf ermöglicht jedoch eine bauliche Dichte und Versiegelung von Flächen, die über das Maß der baulichen Nutzung nach bestehendem Baurecht hinausgehen. Somit werden durch den Bebauungsplan im Vergleich zur zulässigen Nutzung nach § 34 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet.

III.3.3 Bewertung des Eingriffes in den Naturhaushalt

Mit der Festsetzung einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 bis 0,6 ermöglicht der Bebauungsplan eine bauliche Dichte und Versiegelung, die über das bestehende Baurecht hinausgehen.

Von den zu erwartenden Eingriffen in den Naturhaushalt ist vor allem die Bodenfunktion und das Schutzgut Wasser betroffen. Die überwiegend vegetationslosen Brachen und Rasenflächen im Gebiet haben wichtige Funktionen für die Grundwasserneubildung, spielen für den Biotop- und Artenschutz jedoch eine untergeordnete Rolle.

Eingriffe sind durch die Beseitigung von Gehölzbeständen und die Zerstörung von ruderalen Trockenrasen in ungestörten Randbereichen zu erwarten.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt sind ohne besondere Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XV-51h nicht ausgleichbar.

Zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffes werden im Bebauungsplan textliche Festsetzungen zur Reduzierung von Erschließungs- und Stellplatzflächen, zu Baumpflanzungen, zur Dachbegrünung und zum Anpflanzen getroffen. Dadurch werden Eingriffe gemindert und Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen auf den Baugrundstücken gesichert. Dachbegrünungen haben dabei die größte Wirkung zur Kompensation des Eingriffes.

Durch die genannten Maßnahmen können die Eingriffe in den Naturhaushalt im Vergleich zur zulässigen Nutzung nach § 34 BauGB innerhalb des Geltungsbereiches vollständig kompensiert und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die durchschnittliche Naturhaushaltswertigkeit darüber hinaus verbessert werden.

Die zusätzlich festgesetzten Versickerungsflächen (textliche Festsetzungen Nr. 23) und die Bepflanzungen von unterirdischen Anlagen (textliche Festsetzung Nr. 20) 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.

Es verbleiben Eingriffe für die öffentlichen Verkehrsflächen, deren Einteilung nicht Gegenstand des Bebauungsplanes ist. Auf einen Ausgleich dieser Eingriffe durch Festsetzungen von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes soll jedoch verzichtet werden, weil Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplanverfahren geplant und teilweise bereits umgesetzt sind.

In der Magnus-, der Kekulé- und der Rutherfordstraße wurden Bäume gepflanzt und für die Versickerung der anfallenden Niederschläge Pflanzstreifen innerhalb des Straßenraumes angelegt (vergleiche dazu auch II.4.16).

III.3.4 Eingriffe in den Baumbestand

Insgesamt ist das Gebiet arm an Gehölzbeständen. Im Rahmen vorgezogener Baumaßnahmen sind Fällungen mit der Genehmigung des Naturschutz- und Grünflächenamtes bereits durchgeführt worden. Ein Großteil des noch vorhandenen Bestandes geht auf Neupflanzungen der letzten Jahre zurück.

Aufgrund ihrer ökologischen Wertigkeit und Bedeutung für das Landschaftsbild erhaltenswert sind:

- eine zweireihige Ahornallee und eine Baumgruppe aus Maulbeerbäumen auf dem Gelände des deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt und
- zwei alte Pappeln in der geplanten Magnusstraße, die in die Straße integriert werden konnten.

Durch die im Bebauungsplan ausgewiesenen Baufelder und Verkehrsflächen wird potentiell die Beseitigung des gesamten Baumbestandes ermöglicht. Die großzügige Ausweisung von Baufenstern soll eine höchstmögliche Flexibilität der baulichen Entwicklung in Ergänzung des Bestandes ermöglichen. Eine Einschränkung der baulichen Nutzung durch Sicherung einzelner Bestände im Bebauungsplan (Ausgrenzung aus der überbaubaren Grundstücksfläche oder Bindungen zum Erhalt von Bepflanzungen) wird nicht für angemessen gehalten.

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

III.3.5 Bewertung des Eingriffes in Landschaftsbild und –struktur

Das Gebiet zeichnet sich durch ein Nebeneinander verschiedener Bebauungsstrukturen aus, die sich in unterschiedlichen Bauphasen im WISTA-Gebiet bzw. ehemaligen Gelände der AdW entwickelt haben. Nutzungs- und baustrukturell eine Sonderstellung nimmt das Heizkraftwerk mit seinen technischen Anlagen ein.

Insgesamt ist das Gebiet damit auch in der Struktur seiner Freiräume sehr heterogen gegliedert. Neben den Gebäuden zugeordneten gärtnerisch angelegten Flächen prägen vor allem vollversiegelte Erschließungs- und Stellplatzflächen das Gebiet. Die Neuanpflanzungen sind nur wenig raumprägend. Die im Rahmen der Neubebauung neu angelegten privaten Freiflächen fügen sich mosaikartig in den Bestand ein.

Für die weitere Entwicklung bereitet der Bebauungsplan eine bauliche Verdichtung vor, die den zu erhaltenden Bestand und bereits verwirklichte Bauvorhaben integriert.

Als grundstücksübergreifendes Freiraumelement im öffentlichen Raum werden mit Ausnahme von Bereichen entlang der Rudower Chaussee und der Wededornstraße Vorgartenzonen gesichert. Aus dem übergeordneten Freiraumkonzept leitet sich die Ausweisung der öffentlichen Parkanlage ab. Der geplante Dreiecksplatz ist einer von drei Plätzen, die die Eingangssituation in das WISTA-Gebiet formulieren sollen.

Aufgrund der diffusen und nur wenig qualitätsvollen Situation im Bestand ist eine bauliche Entwicklung und damit Neustrukturierung und -gestaltung des Freiraumes hinsichtlich der Bewertung des Landschaftsbildes als positiv zu bewerten.

III.3.6 Zusammenfassende Bewertung

Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt können durch ökologische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches vollständig kompensiert werden. Über die Kompensation der Eingriffe hinaus kann eine Verbesserung der Naturhaushaltswertigkeit erreicht werden. Der Bebauungsplan folgt damit der Zielsetzung, innerhalb des Entwicklungsbereiches eine städtebauliche Entwicklung mit hohem Umweltstandard zu realisieren.

Hinsichtlich des Landschaftsbildes bereitet der Bebauungsplan eine Entwicklung vor, die generell zur gestalterischen Aufwertung des Gebietes beitragen kann.

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen führt zu einem Eingriff, der innerhalb des Bebauungsplanverfahren nicht vollständig ausgeglichen werden kann. Der Eingriff wird hingenommen, weil umfangreiche Grünmaßnahmen in Folge der Straßenplanungen erfolgen, die nicht Gegenstand des Bebauungsplanes sind.

III.4 Sonstige Auswirkungen

Weitere Auswirkungen des Bebauungsplanes sind zur Zeit nicht absehbar.

IV. Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Am 2. November 1993 hat das Bezirksamt Treptow von Berlin die Aufstellung des Bebauungsplanes XV-51 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch i.V.m. § 4 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs - AGBauGB vom 11. Dezember 1987 beschlossen (ABl. Nr. 63 vom 30.12.1993, S. 3949).

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Mit dem gleichen Beschluss hat das Bezirksamt die Entscheidung über Art und Weise, räumlichen Bereich und Frist der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 AGBauGB getroffen.

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

Die öffentliche Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Erörterung mit den Bürgern nach § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuchs fand in der Zeit vom 08. bis 22. November 1993 statt. Während des Darlegungszeitraumes informierten sich insgesamt 48

Bürger über den Vorentwurf. Das Bezirksamt Treptow von Berlin hat das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung am 26. Juli 1994 beschlossen.

Den Geltungsbereich des späteren Bebauungsplanes XV-51h betrafen generelle Hinweise zur Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen und Bauhöhen, die einem geforderten hohen Maß an Flexibilität für die Wissenschafts- und Hochschulstandorte entgegenstünden. Außerdem wurde für den Bereich der Straßen eine Überbaubarkeit gefordert.

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

Geltungsbereichsänderung XV-51

Als Ergebnis der Überarbeitung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-51 mit Beschluss vom 26. Juli 1994 um die Wededornstraße eingeschränkt, da die Notwendigkeit bestand, die Lage und Ausgestaltung des Knotenpunktes Wededornstraße mit der Auffahrt zur geplanten BAB A113 (neu) im Zusammenhang zu betrachten. Die Wededornstraße wurde in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-58 integriert, für den das Bezirksamt Treptow von Berlin am 13. September 1994 die Aufstellung gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch vom 8. Dezember 1986 beschlossen hat (ABl. Nr. 50 vom 14. Oktober 1994, S. 3261).

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch), wurde für den Bebauungsplan XV-51 vom 30. Juni bis zum 12. August 1994 durchgeführt. Es gingen 33 Stellungnahmen beim Bezirksamt Treptow von Berlin ein. Acht Träger hatten nicht geantwortet.

Zuständigkeit gemäß § 4c AGBauGB

Wegen der außergewöhnlichen stadtpolitischen und städtebaulichen Bedeutung der Entwicklungsmaßnahme ist die weitere Zuständigkeit des Bebauungsplanverfahrens zwischenzeitlich gemäß § 4c AGBauGB (jetzt § 9 Abs. 1 AGBauGB) auf die damalige Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen übergegangen (Senatsbeschluss Nr. 5454/94 vom 20. Dezember 1994).

Kenntnisnahme der Trägerbeteiligung

Der Ausschuss für Bau- und Wohnungswesen des Abgeordnetenhauses hat in seiner 76. Sitzung am 21. Juni 1995 das Ergebnis der Trägerbeteiligung zur Kenntnis genommen. Für den Geltungsbereich des späteren Bebauungsplanentwurfes XV-51h erfolgten verschiedene Hinweise:

Der damaligen **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz** (SenStadtUm) erschien die Festsetzung des Innovations- und Gründerzentrum (IGZ) als Kerngebiet un- zweckmäßig. Statt dessen wurde eine Festsetzung als Sondergebiet vorgeschlagen mit der Maßgabe, dass die Erdgeschosszonen für Laden- und ladenähnliche Nutzungen mit erhöhtem Publikumsverkehr vorzusehen sind.

Der Einwand blieb unberücksichtigt, weil die Festsetzung als Kerngebiet der langfristigen städtebaulichen Intention der Entwicklung an der Rudower Chaussee entspricht und das IGZ (Innovations- und Gründerzentrum) als Kerngebietenutzung zulässig ist. Durch textliche Festsetzung sollte aber gewährleistet werden, dass in den Erdgeschosszonen der Kerngebiete entlang der Rudower Chaussee nur Ladennutzungen zulässig wären. Im weiteren Verfahren wurde diese textliche Festsetzung allerdings wieder fallengelassen, weil sie zu restriktiv in die städtebauliche Entwicklung der Rudower Chaussee eingriff und zu einem Überangebot an Ladengeschäften führen könnte.

Außerdem äußerte **SenStadtUm** Bedenken gegen die Festsetzung der Rutherfordstraße und der Kekuléstraße als öffentliches Straßenland. Das Bebauungsplangebiet erscheine dadurch in Teilbereichen überschlossen. Die genannten Straßen sollten jedoch in jedem Falle als öffentlich nutzbare Durchwegungen, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erhalten bleiben.

Die Bedenken wurden nicht berücksichtigt. Die genannten Straßen sind Bestandsstraßen auf dem Gelände der WISTA-MG. Aufgrund der Vielschichtigkeit der hier angrenzenden Nutzungen, dem Ziel der gleichwertigen Erreichbarkeit aller Einrichtungen im WISTA-Gebiet sowie der städtebaulich gewollten Kleinteiligkeit sollten diese Straßen als öffentliches Straßenland gewidmet werden. Zur 2. Öffentlichen Auslegung ist jedoch ein Abschnitt der Rutherfordstraße entfallen, weil hier die Festsetzung von Geh- und Fahrrechten im Bebauungsplan ausreichend ist.

Weiterhin erfolgte ein Hinweis zur Zweckbestimmung des Sondergebietes - Forschung -. Dieses sollte auch Nutzungen nach § 8 und ggf. § 9 BauNVO ausnahmsweise zulassen. Diese Festsetzung sollte Nullserienproduktionen ermöglichen soweit ein unmittelbarer betrieblicher Zusammenhang zwischen Fertigungsstätte und den Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen besteht und Wohnnutzungen nicht beeinträchtigt werden. Der Hinweis wurde nur teilweise berücksichtigt. Nutzungen nach § 9 BauNVO sollen in den Sondergebieten nicht zulässig sein.

Die textliche Festsetzung sollte ergänzt werden um die ausnahmsweise Zulässigkeit von unmittelbar mit Forschung und Entwicklung zusammenhängenden Betrieben nach § 8 BauNVO. Dabei handelt es sich um Betriebe, die Forschungsergebnisse in Nullserienproduktion bzw. Pilotanlagen erstmalig umsetzen. Im weiteren Verfahren wurde die Festsetzung bzgl. der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen jedoch wieder fallengelassen, da Nullserienproduktionen in Forschungseinrichtungen sowieso zulässig sind. Pilotanlagen mit gewerblichem Charakter sollen dagegen nicht zulässig sein, da diese Betriebe speziell in den benachbarten technologie- und forschungsorientierten Gewerbegebieten zulässig sind.

Außerdem folgte ein Hinweis auf das Wasserschutzgebiet: Die geplante Grundflächenzahl mit fast durchgängig 0,5 sei aus Grundwasserschutzgründen zu hoch und sollte deshalb reduziert werden. Das Bebauungsplangebiet liege im östlichsten Bereich der erweiterten Schutzzone III.

Die im Bebauungsplan XV-51 dargestellten Nutzungen standen nicht im Widerspruch zu den für die Schutzzone III zulässigen Nutzungen. (Die Schutzzonen wurden inzwischen geändert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht mehr innerhalb einer Schutzzone.) Durch entsprechende textliche Festsetzungen soll auch aus wasserwirtschaftlichen Gründen die Versickerung des Regenwassers gesichert werden. Die geplanten Grundflächenzahlen sind nach der Art der baulichen Nutzung zulässig und schöpfen die in der Baunutzungsverordnung genannten Obergrenzen nicht aus.

Die vorgeschlagenen Festsetzungen von passiven Schallschutzmaßnahmen entlang der Rudower Chaussee, der Wedegornstraße und des Ernst-Ruska-Ufers wurden übernommen, wobei die zugrunde gelegten Luftschalldämmmaße für das Ernst-Ruska-Ufer aufgrund eines schalltechnischen Gutachtens später korrigiert werden mussten.

Im weiteren Verfahren konnte auf diese Festsetzungen verzichtet werden. Aufgrund der novellierten BauO Bln werden Anforderungen an passive Schallschutzmaßnahmen jetzt innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens geregelt, so dass die Notwendigkeit entfällt, im Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen festzusetzen.

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

Aufgrund der geäußerten städtebaulichen und rechtlichen Bedenken wurde die textliche Festsetzung, dass ausnahmsweise ein Zurücktretan von Gebäuden hinter der Baulinie zugelassen werden kann, gestrichen. In den weiteren Planungen stellte es sich heraus, dass Baulinien zu restriktiv sind. Im Bebauungsplan XV-51h sollen deshalb Baulinien nur noch entlang der Rudower Chaussee festgesetzt werden, um die Rudower Chaussee stadträumlich eindeutig fassen zu können.

Die damalige **Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe** sowie die damalige Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen merkten an, dass eine Verbreiterung der Wedegornstraße zu berücksichtigen sei, vor allem im östlichen Brückenbereich.

In der Stellungnahme wurde davon ausgegangen, dass die Erweiterungen ausschließlich nach Westen erfolgen sollte und damit der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-51h nicht betroffen sei. Von der weiteren Planung der Wedegornbrücke im Zusammenhang mit der Planung des Ernst-Ruska-Ufers wurde aber auch der östliche Bereich betroffen, so dass eine Änderung der Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplanes XV-51h notwendig wurde.

Der Polizeipräsident von Berlin sowie die Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe hatten Bedenken gegen die Festsetzung von Baumpflanzungen in den Straßenräumen geäußert. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist in Berlin nicht Gegenstand der Festsetzung. Die Bedenken wurden berücksichtigt. Die textlichen Festsetzungen, die Baumpflanzungen in den Straßenräumen vorsahen, wurden gestrichen und in der Bauplanungsunterlage für die Erschließungsanlagen entsprechend dem Konzept zur Gestaltung des öffentlichen Raumes konkretisiert. In den Bebauungsplan wurde folgende textliche Festsetzung aufgenommen: „Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.“

Die damalige **Senatsverwaltung für Wirtschaft und Technologie** regte die Aufnahme der folgenden textlichen Festsetzung an: „Im Gewerbegebiet sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nach § 8 Abs. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.“ Diese Festsetzung wurde sinngemäß in den Bebauungsplan aufgenommen (textliche Festsetzung Nr. 4).

Außerdem wurde eine Änderung des Straßenverlaufs bzw. der Baugrenzen in der Rutherfordstraße gefordert, um ein Überschreiten der Baugrenzen durch die beiden, langfristig erhalten bleibenden Gebäude an der Rutherfordstraße zu vermeiden. Dem Einwand wurde zunächst nicht gefolgt. Die Gebäude sollten langfristig nicht gesichert werden. Der Bestandsschutz wäre aber gewahrt geblieben.

Da in der Zwischenzeit auch der langfristige Erhalt der beiden Gebäude nicht mehr ausgeschlossen wird, sollen die Baugrenzen nunmehr auch die beiden Gebäude umfahren, um sie damit auch rechtlich zu sichern.

Teilungsbeschluss Bebauungsplan XV-51h

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

1. öffentliche Auslegung

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

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes XV-51h wurde fristgemäß im Amtsblatt von Berlin vom 16. Mai 1997 (ABl. Nr. 24, S. 1815) bekannt gemacht und in der örtlichen Presse mit Anzeige vom 20. Mai 1997 veröffentlicht. Die gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29. Mai 1996 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt.

Während der Auslegungszeit und in den anschließenden Wochen sind drei schriftliche Stellungnahmen mit Bedenken und Anregungen von zwei Forschungsinstituten und der Initiativegemeinschaft Außeruniversitäre Forschungseinrichtungen in Adlershof (IGAFA), die im WISTA-Gebiet ansässig sind, bei der damaligen Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr eingegangen.

Aufgrund der Erschütterungs- und Schallempfindlichkeit der Forschungseinrichtungen im WISTA-Gebiet fordern diese Einwender, verkehrsberuhigende Maßnahmen auf den Planstraßen vorzusehen und den Durchgangsverkehr zu verhindern. Als Maßnahmen werden aufgeführt: Verkehrsberuhigung auf 30 km/h, reduzierte Fahrbahnbreiten auf 5,5 bis höchstens 6,0 m und Ausschluss von Busverkehr, sowie verkehrsberuhigende Maßnahmen wie Blumenkästen und Bodenwellen.

Die Prüfung dieser vorgebrachten Anregungen und Bedenken hat keinen neuen Sachverhalt ergeben, der eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich macht. Der Bebauungsplan setzt die öffentlichen Verkehrsflächen fest. Die Aufteilung der Straßenverkehrsflächen und Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung bzw. zur Verkehrslenkung sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, sondern den Straßenplanungen sowie Maßnahmen nach der Straßenverkehrsordnung vorbehalten.

Die festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen beruhen auf Vorplanungen, die für Straßen mit 22,0 m Profilen Fahrbahnbreiten von 6,5 m vorsehen, also auch für die Magnusstraße. Die Festlegung der Fahrbahnbreiten basierte auf den verkehrlichen Anforderungen zur Erschließung des WISTA-Gebietes. Die Straßen im WISTA-Gebiet haben die Funktion von Anliegerstraßen. Gebietsfremde Verkehre werden über die angrenzenden Hauptverkehrsstraßen geleitet.

Außerdem erfolgten drei Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange.

Das **Tiefbauamt der Abt. Bau-, Wohnungswesen und Umwelt des Bezirksamtes Treptow** stellte die Zustimmung für eine 10,50 m breite Kekuléstraße nur in Aussicht, wenn dort eine geschlossene Regenentwässerung vorgesehen werden würde. Die Anordnung nur eines Gehweges bei dezentraler Entwässerung wurde abgelehnt. Zur vollständigen Erschließung der Baufelder seien zwei Gehwege notwendig.

Der Bebauungsplan setzt die Aufteilung der Straßenverkehrsflächen nicht fest. In der Kekuléstraße soll eine dezentrale Regenversickerung vorgenommen werden. Aus diesem Grund kann ein Gehweg nur einseitig geführt werden. Für die Erschließung der Baugebiete ist ein einseitiger Gehweg ausreichend, so dass in der Abwägung die Belange des Umwelt- und speziell des Grundwasserschutzes höher gewichtet wurden als der sonst übliche zweite Gehweg. Ein Sicherheitsstreifen ist hier jedoch vorhanden.

Das **Stadtplanungsamt** der Abteilung Bau-, Wohnungswesen und Umwelt des Bezirksamtes Treptow brachte mehrere Einwände vor.

Es wurde angemerkt, dass das Schutzgut Landschaftsbild nur aufgewertet werden kann, indem man Landschaftsräume erlebbar und begehbar macht. Die Möglichkeit, den Teltowkanal durch vielfältige Blickbeziehungen, Querungen und Aufenthaltsbereiche zu erfahren, würden durch eine kanalbegleitende vierspurige Autostraße jedoch stark eingeschränkt.

Die angeführten Bedenken beziehen sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-51k und nicht, wie irrtümlicherweise in der Stellungnahme angegeben, auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-51 h. In der Abwägung für den Bebauungsplan XV-51k wurden neben den verkehrlichen Belangen auch die oben angeführten Belange soweit wie möglich berücksichtigt. Aus diesem Grunde erfolgte die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen beiderseitig des Ernst-Ruska-Ufers.

Die textliche Festsetzung, dass je 200 m² nicht überbaubarer Fläche ein Baum zu pflanzen ist, sei nicht eindeutig. Die durch Baugrenzen bestimmte nichtüberbaubare Fläche ist so gering, dass nur wenige Bäume angepflanzt werden müssten. Dagegen beziehe sich die Eingriffsbewertung auf die reale nicht überbaubare Fläche, d.h. der Bewertung werde also die tatsächliche GRZ zugrunde gelegt. Um etwaige Rechtsunsicherheiten von vornherein auszuschließen, müsse die Festsetzung deshalb eindeutiger formuliert werden.

Die textliche Festsetzung wurde geändert. Die Festsetzung bezieht sich nun auf die Grundstücksfläche.

Außerdem wurde angemerkt, dass die festgesetzten Straßenbegrenzungslinien keinen Spielraum für variablen Umgang mit besonders erhaltenswerten Baumgruppen und Einzelbäumen zulässt und vermutlich der geschützte Baumbestand größtenteils nicht erhalten werden kann.

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

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

Eine Festsetzung der Pflanzliste kann nur erfolgen, wenn entsprechende städtebauliche Gründe vorliegen. Es sind aber keine konkreten städtebauliche Gründe belegbar, die im Interesse der Allgemeinheit eine soweit gehende Einschränkung erfordern. Als ausreichende Orientierung für den Gebrauch von Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB soll deshalb eine Pflanzliste in den Anhang der Begründung aufgenommen werden. Die Pflanzliste ist, wie in der Begründung beschrieben, auf die örtlichen Standortbedingungen und Gestaltungsanforderungen des Entwicklungsbereiches abgestimmt.

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

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

Da die Stellungnahme widersprüchlich ist, wird davon ausgegangen, dass nicht die Herausnahme aus der textlichen Festsetzung gemeint ist, sondern die Hereinnahme. Die Formulierung entspricht den sog. Musterfestsetzungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Die Zulässigkeit der Errichtung von bestimmten Zufahrten sowie Stellplätzen und deren Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau kann über den Bebauungsplan nicht allgemein geregelt werden, sondern ist gemäß den entsprechenden Vorschriften im Einzelfall in Abhängigkeit zur Häufigkeit des Wechsels von Kraftfahrzeugen zu prüfen. Die Schutzzonen wurden inzwischen geändert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht mehr innerhalb einer Schutzzone. Dem Hinweis wurde nicht gefolgt.

Die öffentliche Auslegung hat zu keinen Änderung des Bebauungsplanentwurfes geführt.

SenStadtUm

Geltungsbereichsänderungen

Am 6. März 1998 hat die damalige Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr beschlossen, die Geltungsbereiche der Bebauungspläne XV-58 und XV-51h neu aufzuteilen (ABl. Nr. 18 vom 27. März 1998, S. 1314). Infolge der veränderten Planungen für die Wedegornstraße hat sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-51h an der westlichen Geltungsbereichsgrenze um ca. 0,1 ha verkleinert. Der Bebauungsplan XV-51h hat bereits mit dem veränderten Geltungsbereich ausgelegen.

Der Senat hat am 30. Juni 1999 eine erneute Änderung der westlichen Geltungsbereichsgrenze beschlossen (ABl. Nr. 40 vom 6. August 1999, S. 3032). Der Geltungsbereich wurde der abgestimmten Vorplanung für die Wedegornstraße angepasst. Er wurde um die zukünftigen Straßenverkehrsflächen verkleinert.

Infolge der Neufassung des Baugesetzbuchs und des Bundesnaturschutzgesetzes wird seit dem 01. Januar 1998 die Eingriffsregelung über § 1 a BauGB geregelt. Für Bebauungspläne, die vor dem 01.01.1998 förmlich eingeleitet wurden, kann gemäß § 243 BauGB die Eingriffsregelung nach altem Recht weiter angewandt werden. Für die Bebauungspläne des Entwicklungsbereiches wird von dieser Möglichkeit kein Gebrauch gemacht, d.h. für den Bebauungsplan XV-51h gilt die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB.

Änderungen nach der öffentlichen Auslegung

Der Geltungsbereich an der Wedegornstraße wurde den Planungen für die Wedegornstraße angepasst.

Die Konzeption für eine ergänzende Bebauung auf der Fläche für Versorgungsanlagen ist in Teilen geändert worden. Östlich der Wedegornstraße soll die Errichtung eines Kopfbaus ermöglicht werden. Die Baugrenzen sind in diesem Bereich entsprechend geändert worden.

Für zwei geplante Schornsteine der BTB (Blockheizkraftwerk, Träger- und Betriebsgesellschaft mbH Berlin) wurde durch Baukörperausweisungen eine Höhe bis 36,0 m ermöglicht.

Die auf der Ostseite der Wedegornstraße ankommende Abwasserdruckleitung aus Köpenick soll auf der östlichen Seite der Wedegornstraße verlaufen und unter der Straße zur Regenwasserbehandlungsanlage der Berliner Wasserbetriebe (Fläche für Versorgungsflächen- und Entsorgungsanlagen im angrenzenden Bebauungsplan XV-58a) geführt werden. Des Weiteren ist hier eine Schmutzwasserleitung vorgesehen. Die dafür erforderlichen Flächen sollen mit einem Leitungsrecht belastet werden.

Ein Abschnitt der Rutherfordstraße zwischen Rudower Chaussee und Kekuléstraße wird nicht als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der Straßenabschnitt wurde Anfang der Neunzigerjahre im Zusammenhang mit der Errichtung des IGZ (Innovations- und Gründerzentrum) hergestellt worden. Er ist durch das IGZ unter- und überbaut und führt an der südlichen Seite keinen Gehweg. Insgesamt genügt der derzeitige Ausbau nicht dem Standard, der an eine öffentliche Straße gelegt wird. Eine entsprechende Widmung und eine Übernahme als öffentliche Straße entfällt damit. Um den Straßenabschnitt dennoch in das rasterförmige Erschließungssystem des Entwicklungsbereiches integrieren zu können, soll über die Belastung der Flächen mit Geh- und Fahrrechten eine Benutzung für alle Verkehrsteilnehmer ermöglicht werden (textliche Festsetzung Nr. 20).

Für die Festsetzung der Baugrenzen für das zulässige 1. Untergeschoss wurde eine zweite Nebenzeichnung aufgenommen.

Durch Änderung der Bauordnung für Berlin sind die technischen Regeln zum Schallschutz als Technische Baubestimmungen eingeführt worden. Damit werden diese Regelungen Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens, eine Festsetzung im Bebauungsplan erübrigt sich. Die textliche Festsetzung wurde gestrichen.

In den Sondergebieten ist die Verortung eines Parkhauses entfallen. Garagengebäude sind in den Sondergebieten jedoch generell zulässig. Die textliche Festsetzung, die eine Berandung des Parkhauses festsetzen sollte, entfiel.

Im Sondergebiet 2 entfiel an der Wedegornstraße die maximale Bauhöhe von 22 m. Hier wird, wie in den übrigen Bereichen, eine Höhe von 18 m festgesetzt.

Durch textliche Festsetzung sollten im Bebauungsplan zusätzliche Flächen mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Leitungsträger belastet werden. Die dort vorhandenen Leitungen genießen Bestandschutz und müssen im Bebauungsplan nicht gesichert werden.

Die Kennzeichnung als Altlastenverdachtsfläche ist entfallen. Trotz der Registrierung als Altlastenverdachtsfläche wurde auf eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB verzichtet, da die Böden nicht erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind und somit keine Kennzeichnungspflicht besteht.

Der Titel musste geändert werden: Ortsteil Adlershof statt Ortsteil Johannisthal; Straßenumbenennung.

Darüber hinaus wurden mehrere textliche Festsetzungen aktualisiert.

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und erneute öffentliche Auslegung

Der nach der 1. öffentlichen Auslegung überarbeitete Bebauungsplan XV-51h mit dazugehöriger Begründung hat in der Zeit vom 25. Januar bis zum 3. März 2000 in den Räumen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Württembergische Straße 6 in Berlin-Wilmersdorf gemäß § 3 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig fand eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes XV-51h wurde fristgerecht im Amtsblatt von Berlin vom 14. Januar 2000 (ABl. Nr. 2, S. 81) bekannt gemacht und in der örtlichen Presse mit Anzeige vom 18. Januar 2000 veröffentlicht. Die gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24. Januar 2000 über die öffentliche Auslegung unterrichtet und gleichzeitig um Stellungnahme gebeten.

Während der Auslegungszeit sind insgesamt 3 schriftliche Stellungnahmen mit Anregungen von Bürgern bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung eingegangen. Im folgenden werden die wichtigsten Stellungnahmen und ihre Behandlung benannt.

Zwei **Bürger** wiesen darauf hin, dass die Flächen im Bebauungsplan XV-51h eng mit den Flächen des Bebauungsplanes XV-58a, der Autobahnplanung, des geplanten Ernst-Ruska-Ufers und der Kreuzung an die Wedegornstraße verbunden seien. Da diese Planung noch nicht ausgelegt wurden bzw. die Planung zur Autobahn / Ernst-Ruska-Ufer gerichtlich geprüft werden, sollte der Beschluss des Bebauungsplanes bis zur Festlegung der Gestaltung der angrenzenden Bereiche ausgesetzt werden. Sollte dies nicht möglich sein, müsste der Bebauungsplan unter dem Vorbehalt der Abänderung durch eine sich ändernde Planung der angrenzenden Bereiche beschlossen werden. Im gleichen Sinne sollte mit den Bebauungsplänen der angrenzenden Flächen verfahren werden.

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. Der Bebauungsplan XV-51k, der das Ernst-Ruska-Ufer planungsrechtlich sichert, ist am 24. Juni 1999 festgesetzt worden. Für den Bebauungsplan XV-

58a, in dem sich auch die Wegedornstraße befindet, wurde 1999 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Der Bebauungsplan XV-51h berücksichtigt die Ausbauplanungen für das Ernst-Ruska-Ufer und die Wegedornstraße. Die Straßenbegrenzungslinien der Wegedornstraße können schon festgelegt werden, da sich aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen sowie den Grundstücksgrenzen Rahmenbedingungen ergeben haben, die bereits feststehen. Da sich nicht alle Bebauungspläne im gleichen Bearbeitungsstand befinden, können sich immer wieder Änderungen der Geltungsbereiche oder der Planinhalte ergeben. Der Bebauungsplan XV-51h soll in der ausgelegten Fassung festgesetzt werden. Sollten in der Zukunft Planänderungen erforderlich werden, muss der Bebauungsplan geändert werden. Eine Beschlussfassung unter Vorbehalt ist damit nicht notwendig und rechtlich auch nicht möglich.

Eine **Bürgerin** kritisierte die Äußerung in der Begründung, dass potentiell die Beseitigung des Baumbestandes ermöglicht wird. Es liege nahe, dass überhaupt kein Interesse daran bestehen würde, den Baumbestand zu erhalten.

In der Auslegungsbegründung wird ausgeführt, dass die im Bebauungsplan ausgewiesenen Baufelder und Verkehrsflächen potentiell die Beseitigung des gesamten Baumbestandes ermöglichen. Die Baumschutzverordnung wird dadurch jedoch nicht außer Kraft gesetzt und bei Baumfällungen müssen entsprechende Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden. Zum Ausgleich von Eingriffen in den Baumbestand werden Baumpflanzungen auf den Grundstücksflächen und zur Begrünung der Stellplatzflächen festgesetzt. Da bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume die vorhandenen Laubbäume einzurechnen sind, besteht ein Anreiz, bei Bauvorhaben den Erhalt und die Integration dieser Bäume zu prüfen.

Darüber hinaus gingen 19 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange ein.

Vom **Stadtplanungsamt Treptow** wird darauf hingewiesen, dass die in der Begründung unter Auswirkungen auf den Haushalt/Finanzen genannten Mittel für die Anlage der öffentlichen Parkanlage nicht in den Landeshaushaltsplan eingestellt sind. Da diese Parkanlage auch kompensierende Wirkung hat, sollte sie statt dessen als private Grünfläche mit öffentlicher Nutzungsmöglichkeit festgesetzt werden.

Dem Hinweis wurde zunächst nicht gefolgt. Die Mittel für die Anlage der Parkanlage sind in den Kosten für die Parkanlage entlang des Ernst-Ruska-Ufers enthalten. Diese öffentliche Parkanlagen werden im Zusammenhang geplant und sind in den Landeshaushalt eingestellt.

Im Rahmen einer vereinfachten Planänderung nach der 2. öffentlichen Auslegung wurde die Fläche der öffentlichen Grünanlage jedoch der angrenzenden Fläche für Versorgungsanlagen zugeschlagen (siehe folgenden Abschnitt „Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 4 (4) i.V.m. § 13 Nr. 3 BauGB“).

Darüber hinaus forderte das **Stadtplanungsamt Treptow**, das Fahrrecht im MK 1 zugunsten der Benutzer und Besucher der angrenzenden Grundfläche flächenmäßig auszudehnen auf eine Verbindung zur Fläche B.

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. Die rückwärtige Erschließung des MK 1 erfolgt über die Fläche B. Eine zusätzliche Erschließung über das SO 2 ist planungsrechtlich nicht erforderlich.

Die Sondergebiete Forschung liegen nicht direkt am Ernst-Ruska-Ufer. Das **Stadtplanungsamt Treptow** fand es daher fraglich, ob aufgrund der Emissionen dieser Straße Überschreitungen der laut DIN 18005 empfohlenen Richtwerte für Schallimmissionen in den Sondergebieten zu verzeichnen seien. Falls dies der Fall sei, müsse innerhalb des Bebauungsplanes diese Überschreitung planerisch bewältigt werden.

Dem Hinweis wurde bereits gefolgt. In der Begründung werden die Ergebnisse des Gutachtens dargestellt. Diese werden nicht angezweifelt. Planerisch wird auf die Überschreitung durch den Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie von Betrieben des Beherbergungsgewerbes reagiert.

Das **Stadtplanungsamt Treptow** äußerte ebenfalls Bedenken gegen die Ausweisung der Kerngebiete. Wie schon mehrfach geäußert, könne aus Sicht des Stadtplanungsamtes ohne Vorliegen eines Gutachtens, das die Größenordnung der geplanten Handelseinrichtungen im gesamten Entwicklungsgebiet ausweist, eine Zustimmung zu Kerngebieten in diesem Bebauungsplan nicht gegeben werden.

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. Die geplanten Kerngebiete sind, bei Ausschluss von großflächigem Einzelhandel, im Regelfall aus dem FNP entwicklungsfähig. Sie sollen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie von zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dienen. Dies ist für die Rudower Chaussee abgestimmtes Ziel. In den Kerngebieten befinden sich bereits das Businesscenter, das IGZ (Innovations- und Gründerzentrum) und das OWZ (Ost-West-Kooperationszentrum), die als Bürogebäude errichtet worden sind und nur in sehr eingeschränktem Umfang auch kleinteilige Verkaufsflächen aufweisen.

Die **BTB (Blockheizkraftwerk, Träger- und Betriebsgesellschaft mbH Berlin)** war der Meinung, dass für das Grundstück des Heizkraftwerks die Voraussetzungen zur vollständigen Regenwasserversickerung nicht gegeben sein, so dass ein Anschluss an Regenwasserkanäle notwendig sei.

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. Um das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickern zu können, werden ca. 6 - 16 % der Grundstücksfläche benötigt. Auf den Flächen für Versorgungsanlagen - Heizkraftwerk - stehen damit ausreichend Flächen zur Verfügung, da das festgesetzte Nutzungsmaß eine max. 75 %ige Überbauung des Grundstückes ermöglicht.

Die damalige **Senatsverwaltung für Wirtschaft und Technologie** bat um die Sicherung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes für die WISTA-MG in der öffentlichen Parkanlage.

Dem Hinweis wurde zunächst nicht gefolgt, da die Sicherung eines Fahrrechtes in der öffentlichen Parkanlage für die WISTA-MG nicht zwingend notwendig erschien. Im weiteren Verlauf wurde jedoch eine geänderte Führung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Bereich des Kraftwerksgeländes BTB (Blockheizkraftwerk, Träger- und Betriebsgesellschaft mbH Berlin) und des von der DLR (Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt e.V.) genutzten Grundstückes erforderlich und ein Verzicht auf die öffentliche Grünfläche möglich:

Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 4 Abs. 4 i.V.m. § 13 Nr. 3 BauGB

Seitens der Senatsverwaltung für Wissenschaft, Forschung und Kultur wurden im Zuge des Mitzeichnungsverfahrens in Vorbereitung des Senats- und Abgeordnetenhausbeschlusses über den Bebauungsplanentwurf Bedenken gegen die Führung und den Umfang der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Bereich des von der DLR (Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt e.V.) genutzten Grundstückes erhoben.

Daraufhin wurden in Abstimmung mit dem DLR (Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt e.V.), der BTB (Blockheizkraftwerk, Träger- und Betriebsgesellschaft mbH Berlin) und der WISTA-MG die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Bebauungsplan-Entwurf mit Stand vom 06.02.2003 reduziert. Ihre Zustimmung zur Planänderung erklärten die Senatsverwaltung für Wissenschaft, Forschung und Kultur, das Bezirksamt Treptow-Köpenick, Fachbereich

Stadtplanung, die BTB (Blockheizkraftwerk, Träger- und Betriebsgesellschaft mbH Berlin), das DLR (Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt e.V.) und die BWB (Berliner Wasserbetriebe); die WISTA-MG zog jedoch ihre zunächst in Aussicht gestellte Zustimmung zurück, da sie aus Kostengründen eine weitere Reduzierung der Geh- und Fahrrechte anstrebte. Dazu wurde das Geh- und Fahrrecht über die zunächst als öffentliche Grünfläche vorgesehene Dreiecksfläche an der Albert-Einstein-Straße geführt. Die Funktion der mit 800 m² sehr kleinen Fläche als Parkanlage wurde damit jedoch soweit reduziert, dass die Fläche der angrenzenden Fläche für Versorgungsanlagen zugeschlagen wurde, jedoch von einer Bebauung freizuhalten ist. Anlässlich eines Erörterungstermins am 29. Juli 2003, zu dem das DLR (Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt e.V.), die BWB (Berliner Wasserbetriebe), die BTB (Blockheizkraftwerk, Träger- und Betriebsgesellschaft mbH Berlin), die Senatsverwaltungen für Wissenschaft, Forschung und Kultur sowie für Wirtschaft, Arbeit und Frauen, der Fachbereich Stadtplanung und das Amt für Umwelt und Natur des Bezirksamtes Treptow-Köpenick sowie die WISTA-MG eingeladen wurden, stimmten die anwesenden Beteiligten (Bezirksamt Treptow-Köpenick, Fachbereich Stadtplanung und Amt für Umwelt und Natur, BTB (Blockheizkraftwerk, Träger- und Betriebsgesellschaft mbH Berlin), WISTA-MG und DLR (Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt e.V.)) der erneuten Planänderung zu, die Vertreter des Bezirksamtes Treptow-Köpenick jedoch nur unter der Voraussetzung, dass auf der ehemals als öffentlichen Grünfläche vorgesehenen Fläche eine Bindung zum Anpflanzen festgesetzt wird. Schriftlich erteilten die BWB (Berliner Wasserbetriebe) und die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Arbeit und Frauen ihre Zustimmung zum geänderten Planentwurf.

Das Verfahren zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 4 Abs. 4 i.V.m. § 13 Nr. 3 BauGB führte somit einvernehmlich mit den beteiligten Trägern und sonstigen Betroffenen zu den mit Deckblatt vom 29. Juli 2003 erfolgten Änderungen des Planentwurfs.

Beschluss des Abgeordnetenhauses

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat dem Entwurf des Bebauungsplanes XV-51h am 23. September 2004 zugestimmt.

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-51h die Vorschriften des Baugesetzbuchs in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung, da das Bebauungsplanverfahren bereits am 2. November 1993 eingeleitet wurde und vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen wird.

RECHTSGRUNDLAGEN

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

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

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

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

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

Berlin, den 25. Januar 2006

.....
Senatorin für Stadtentwicklung

V E R O R D N U N G

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

Vom 25. Januar 2006

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

§ 1

Der Bebauungsplan XV-51h vom 18. April 1997 für das Gelände südwestlich der Magnusstraße, nordwestlich der Albert-Einstein-Straße, nördlich des Ernst-Ruska-Ufers, östlich der Wedegornstraße und südöstlich der Rudower Chaussee sowie für die Magnusstraße zwischen Rudower Chaussee und Albert-Einstein-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 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.