

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum Bebauungsplan

XV-51j

für eine Teilfläche des Geländes zwischen Magnusstraße, Ernst-Ruska-Ufer und Albert-Einstein-Straße einschließlich der angrenzenden Abschnitte der Magnusstraße und der Albert-Einstein-Straße, im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Adlershof

Endfassung zur Festsetzung (Rechtsverordnung) am 20. Januar 2005

Anlage:

Rechtsverordnung veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin Nr. 4 vom 08.02.2005

Inhaltsübersicht

I. Planungsgegenstand

- I.1. Veranlassung und Erforderlichkeit
- I.2. Plangebiet
- I.3. Eigentumsverhältnisse
- I.4. Nutzung
- I.5. Verkehrliche Erschließung
- I.6. Technische Infrastruktur
- I.7. Planerische Ausgangslage
- I.8. Altlasten
- I.9. Wasserschutzzone

II. Planinhalt

- II.1. Entwicklung der Planüberlegung
- II.2. Intention des Planes
- II.3. Wesentlicher Planinhalt
- II.4. Abwägung und Begründung der einzelnen Festsetzungen
 - II.4.1. Sondergebiet – Forschung –
 - II.4.2. Gewerbegebiet
 - II.4.3. Anrechnung von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen auf die Geschossflächenzahl (GFZ)
 - II.4.4. Überschreitung der zulässigen Bauhöhe durch Dachaufbauten
 - II.4.5. Zulässige Grundfläche für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche
 - II.4.6. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - II.4.7. Einfriedungen
 - II.4.8. Bauweise
 - II.4.9. Dachform
 - II.4.10. Leitungsrechte
 - II.4.11. Straßenverkehrsflächen
 - II.4.12. Lärmschutz
 - II.4.13. Grünfestsetzungen

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Natur und Landschaft

III.1. Allgemeines

III.2. Zulässige Nutzung und Bewertung nach § 34 BauGB

III.3. Bewertung des Eingriffs in den Naturhaushalt

III.4. Eingriffe in den Gehölzbestand

III.5. Eingriffe in das Landschaftsbild

III.6. Zusammenfassende Bewertung

IV. Verfahren

IV.1. Aufstellungsbeschluss

IV.2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

IV.3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

IV.4. Förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsgebietes

IV.5. Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

IV.6. Aufteilung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV-51

IV.7. Erneute eingeschränkte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

IV.8. Öffentliche Auslegung

IV.9. Beschluss des Abgeordnetenhauses

Rechtsgrundlagen

I. Planungsgegenstand

I.1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Als Teilfläche des Geländes der ehemaligen Akademie der Wissenschaften (AdW) unterliegt das Bebauungsplangebiet seit deren Auflösung einem anhaltenden, einschneidenden Nutzungsstrukturwandel und einer daraus resultierenden ungeordneten städtebaulichen Entwicklung.

Um das Gebiet entsprechend seiner besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung Berlins einer neuen Entwicklung zuzuführen, hat der Senat von Berlin am 7. Dezember 1994 aufgrund der §§ 165 bis 171 des Baugesetzbuchs die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs einschließlich zweier Anpassungsgebiete zur Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof beschlossen.

Gemäß § 166 Abs. 1 Satz 2 BauGB müssen für einen städtebaulichen Entwicklungsbereich und für Anpassungsgebiete ohne Verzug Bebauungspläne aufgestellt werden. Das ca. 8 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes XV-51j ist Teil des 2. Anpassungsgebietes der 420 ha großen Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes XV-51j wird die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von Gewerbegebieten und Sondergebieten für Forschungseinrichtungen und die Erschließung dieser Flächen durch die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen geschaffen.

I.2. Plangebiet - Lage

Das ca. 8 ha große Plangebiet liegt im Südosten Berlins und umfasst das Gelände zwischen der Albert-Einstein-Straße, der Magnusstraße und dem Ernst-Ruska-Ufer sowie die angrenzenden Straßenabschnitte der Albert-Einstein-Straße und der Magnusstraße im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Adlershof.

I.3. Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes XV-51j stehen im Eigentum der Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort Berlin Adlershof-Management GmbH (WISTA-MG), einer Gesellschaft im Eigentum des Landes Berlin, die beauftragt ist, das Gelände der ehemaligen Akademie der Wissenschaften der DDR zu einem international bedeutsamen Forschungs- und Technologiestandort zu entwickeln.

Der beauftragte treuhänderische Entwicklungsträger (seit Januar 2004 Adlershof-Projekt GmbH, bis Dezember 2003 BAAGmbH) hat die Entwicklungsmaßnahme vorzubereiten und durchzuführen. Das betrifft unter anderem Grunderwerb, Freimachung, Ordnungsmaßnahmen, Herstellung der Baureife, Anlagen der technischen Infrastruktur usw. Dies geschieht in Zusammenarbeit mit den zuständigen Abteilungen der Verwaltung.

I.4. Nutzung

Auf dem größten Teil der Dreiecksfläche zwischen der Albert-Einstein- und der Magnusstraße (Sondergebiet SO 1) befinden sich seit 1994 die Forschungsanlagen der Berliner Elektronenspeicherring-Gesellschaft für Synchrotronstrahlung mbH (BESSY II). Kernstück der

Anlage ist eine Speicherringhalle, deren Durchmesser ca. 120,0 m beträgt. Neben den Neubauten wurden bestehende Gebäude in den Gesamtkomplex integriert. Der eigentliche Nutzungsbeginn für Forschungsinstitute und Industrieunternehmen ist Anfang 1999 erfolgt.

Die neue Synchrotronenstrahlanlage ist die Nachfolgeanlage von BESSY I, der seit 1979 betriebenen Elektronenspeicherringanlage in Berlin-Wilmersdorf.

Das vom Bundesministerium für Forschung und Technologie geförderte Projekt soll als Großforschungsanlage mit internationaler Bedeutung eine Katalysatorfunktion für die Entwicklung des Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort Adlershof einnehmen. In der Umgebung von Hochschulinstituten der Humboldt-Universität, außeruniversitären Forschungseinrichtungen und technologie- und forschungsorientierten Unternehmen wird BESSY II ein neuer Wissenschaftsschwerpunkt sowohl für den Entwicklungsbereich als auch für das weitere Umfeld sein.

BESSY II dient als Quelle für Vakuum-Ultraviolett-(VUV) und weiche Röntgen- (XUV)-Strahlung. Die neue Synchrotronstrahlungsquelle hat einen Speicherring mit 16 geraden Strecken. Injektionselemente und Hochfrequenzresonatoren benötigen davon jeweils eine. In den noch freien 14 geraden Wegstrecken des Speicherrings werden periodische Magnetstrukturen, Wiggler und Undulatoren genannt, installiert. Sie liefern, verglichen mit der Strahlung aus den Ablenkungsmagneten der Anlage BESSY I, eine bis zu 10.000-fach größere Brillanz. Optische Strahlungsführung und Monochromatoren sind für diese Lichtquelle optimiert und führen zu hoher Intensität. Dieser quantitative Fortschritt ermöglicht qualitativ neue Untersuchungen.

Teile der Forschungsanlage BESSY II sind neben der Speicherringhalle Labor-, Büro-/Verwaltungs- und Lagergebäude sowie Gebäude für Versorgung und Technik.

Die Grundstücksflächen entlang dem Ernst-Ruska-Ufer (Sondergebietsfläche SO 2) sowie der Bereich an der Ecke Magnusstraße / Ernst-Ruska-Ufer (Gewerbegebietsflächen GE 1 und GE 2) ist von der WISTA-MG als Optionsfläche für BESSY vorgesehen. Bei Nichtbedarf von BESSY wird die WISTA-MG weitere Gewerbebetriebe ansiedeln.

Die BESSY-Betreiber planen im südlichen Bereich des Bebauungsplanes die Errichtung eines Freien-Elektro-Lasers (FEL). Für diese Anlage werden voraussichtlich auch die beiden Gewerbegebiete (GE 1 und GE 2) benötigt. Ob Teilflächen der Gewerbegebiete für gewerbliche Zwecke tatsächlich genutzt werden können, ist noch offen, soll aber planungsrechtlich möglich sein.

1.5. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt einerseits über die Rudower Chaussee als örtliche Hauptverkehrsstraße. Von dieser erfolgt die innere Erschließung über die Albert-Einstein-, die Wilhelm-Ostwald- und die Magnusstraße.

Andererseits erfolgt die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das Ernst-Ruska-Ufer, welches die Verbindung zwischen der geplanten überregionalen Straßenverbindung TVO (Tangentiale Verbindung Ost) und der im Bau befindlichen Anschlussstelle Adlershof der A 113 neu hergestellt und für die verkehrliche Erschließung des Gebietes an Bedeutung gewinnen wird.

Das Bebauungsplangebiet ist durch mehrere Buslinien mit den umliegenden S- und U-Bahnhöfen verbunden.

I.6. Technische Infrastruktur

In der Frage der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur sind für die gegenwärtige 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 floss bisher über Schmutzwasserkanäle in der Rudower Chaussee zum Klärwerk Adlershof. Das Schmutzwasser wird seit Dezember 1995 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 künftigen Freispiegelleitungen in der Magnus- und der Albert-Einstein-Straße werden in den Hauptvorfluter im Ernst-Ruska-Ufer und der Wegedornstraße zum Abwasser-Pumpwerk Adlershof westlich der Wegedornstraße entwässern.

Regenwasser

Bisher wird das Niederschlagswasser der Straßenverkehrsflächen direkt in den Teltowkanal eingeleitet. Künftig wird das Wasser vor Einleitung in den Vorfluter Teltowkanal in einer im Bau befindlichen Regenwasser-Reinigungsanlage gereinigt werden.

Fernwärme

Das Bebauungsplangebiet wird durch das Heizkraftwerk der Blockheizkraftwerks- Träger- und Betreibergesellschaft mbH Berlin (BTB) an der Wegedornstraße (Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-51h) mit Fernwärme versorgt. Die Verteilung erfolgte in der Vergangenheit durch oberirdisch verlegte Dampfleitungen mit mehreren Wärmeumformerstationen. Die neu verlegten Fernwärmeleitungen bestehen, gemäß dem Stand der Technik, aus unterirdisch verlegtem Kunststoffmantelrohr.

Das Heizkraftwerk wurde zwischen 1992 und 1995 modernisiert, indem es vom Parallelbetrieb eines Dampf- und eines Heizwassernetzes auf ein neuerlegtes 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

Die Hochspannungsstation der Forschungsanlage BESSY II ist über ein 10 kV-Hochspannungskabel mit dem Umspannwerk Moissistraße verbunden

Die Gebiete GE 1 und GE 2 gehören zu den Strom- und Wärmeversorgungsnetzen der WISTA, die entsprechend den abgestimmten Planungen unter der Bauherrschaft der WISTA entwickelt werden. Die BTB ist Pächter der Netze und versorgt die Kunden mit Strom und Wärme aus dem Heizkraftwerk Adlershof.

Gas

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

1.7. Planerische Ausgangslage

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

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

Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan Berlin - in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 16. März 2004 (ABl. S. 1441) - wurde für den Bereich der Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof entsprechend der weiterentwickelten Rahmenplanung überarbeitet.

Der Bereich mit dem Schwerpunkt Forschung und Medien wurde nunmehr im FNP als Sonderbaufläche mit gewerblichen Charakter mit der Zweckbestimmung „Forschung und Medien“ dargestellt. Gewerbliche Nutzungen sind integraler Bestandteil dieser Sonderbauflächen und somit, ebenso wie Sondergebiete – Forschung-, ohne Größenbegrenzung in diesem Gebiet ausdrücklich entwicklungsfähig.

Das Ernst-Ruska-Ufer, das nach einer abschirmenden Grünfläche an den Geltungsbereich angrenzt, ist im Flächennutzungsplan als übergeordnete Hauptverkehrsstrasse mit Anschluss an die naheliegende Autobahntrasse dargestellt.

Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm vom 29. Juli 1994 (ABl. S. 2331) stellt das Bebauungsplangebiet im Bereich „Landschaftsbild“ als städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen dar. Als Entwicklungsziele und Maßnahmen werden u.a. die Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturflächen (Dach- und Wandbegrünung, Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen) sowie begrünte Straßenräume genannt.

Unter den genannten Entwicklungszielen und Maßnahmen im Bereich „Naturhaushalt/Umweltschutz“ sind für das Planungsgebiet im Besonderen zu beachten:

- Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung)
- Kompensatorische Dezentrale Regenwasserversickerung
- Maßnahmen bei Verdichtung
- Dezentrale Regenwasserversickerung

Das Plangebiet liegt im Vorranggebiet Klimaschutz.

Im Bereich Biotopentwicklungsräume ist für den städtisch geprägten Raum die Entwicklung des gebietstypischen Baumbestandes benannt.

Auch die Altlastensuche und -sanierung sind wichtige Entwicklungsziele und Maßnahmen des Landschaftsprogramms.

Bereichsentwicklungsplanung

Die Bereichsentwicklungsplanung (BEP) für Treptow, Mittelbereich 2 (Stand 11/99) berücksichtigt die Entwicklungen im Entwicklungsbereich Berlin-Johannisthal/Adlershof nur nachrichtlich. Bei der sektoralen und teilräumlichen Betrachtung der BEP wird davon ausgegangen, dass der Bereich der Entwicklungsmaßnahme eine selbstständige Einheit ist, die sich funktionell und strukturell in sich selbst optimiert.

I.8. Altlasten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Teil der Fläche der ehemaligen Akademie der Wissenschaften, die aufgrund der Vornutzung und der Ergebnisse der historischen Recherchen insgesamt als Altlastenverdachtsfläche (Nr. 7545) im Altlastenverdachtskataster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung registriert ist. Sowohl die historischen Recherchen als auch die Altlastenuntersuchungen wurden daher baufeldweise, nach den jeweils ermittelten Gefährdungspotenzialen und nach nutzungsspezifischen Kriterien von privaten Sanierungsbüros durchgeführt und Mitte der 90er Jahre abgeschlossen.

Die Untersuchungsergebnisse der orientierenden Altlastenerkundung und der Detailerkundung für den nordwestlichen Bereich bis zur – in der Planunterlage eingezeichneten –ehemaligen Privatstrasse "Clausiusstraße" belegen grenzüberschreitende Kontaminationen der ungesättigten Bodenzone durch die Parameter Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX), Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Schwermetalle, die lateral eingegrenzt werden konnten. Die MKW- und BTEX- Belastungen konzentrieren sich auf ein Areal, das an die südliche Geltungsbereichsgrenze anschließt, während die PAK- und Schwermetallkontaminationen punktuellen Charakters sind.

Aufgrund der momentanen Nutzung und der lokal eng begrenzten Bodenkontaminationen besteht derzeit kein weiterer Erkundungs- und Handlungsbedarf.

Die Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen für den Bereich südöstlich der ehemaligen "Clausiusstraße" ergaben keine Auffälligkeiten.

Bei den geplanten Nutzungen des Bebauungsplans XV-51j handelt es sich entsprechend der Anlage 2 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) nicht um sensible Nutzungen, auch wenn im Sondergebiet SO 1 ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Sondergebiet – Forschung – zugeordnet sind, sowie für Mitarbeiter und Gäste soweit es sich um einen vorübergehenden Wohnaufenthalt zur Durchführung bestimmter Aufgaben und Tätigkeiten handelt (Dienstwohnungen) zulässig sind.

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

Im nördlich, schon bebauten Bereich wurde im Rahmen der Errichtung der Gebäude die Altlasten beseitigt.

Sollten im südlichen Bereich, der noch nicht bebaut ist, im Rahmen von Baumaßnahmen Altlasten auftreten, werden diese im Rahmen der Baumaßnahmen beseitigt und entsorgt.

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

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

I.9. Wasserschutzzone

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

II. Planinhalt

II.1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Am 15. September 1992 hat der Senat von Berlin beschlossen, dass der Standort der ehemaligen Akademie der Wissenschaften der DDR (AdW) zu einem wissenschaftsbasierten Wirtschaftsstandort zu entwickeln ist. Für die Nutzung des ehemaligen Akademie-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 sowie die sich aus den ehemaligen Instituten gegründeten Forschungsgesellschaften weiter Vorrang vor anderen Nutzungen.

II.2. Intention des Planes

Das Bebauungsplangebiet wird durch die mittlerweile fertiggestellte Großforschungseinrichtung BESSY II geprägt. Zielsetzung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist, im WISTA-Gebiet südöstlich der Rudower Chaussee einen hochwertigen, wissenschaftsorientierten Wirtschaftsstandort zu entwickeln, der mit den Forschungseinrichtungen in enger Verflechtung stehen soll.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung für die bestehenden und für die geplanten Nutzungen zu ermöglichen.

SenStadtUm

II.3. Wesentlicher Planinhalt

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

- Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches zwischen der Magnusstraße, der Albert-Einstein-Straße und dem Ernst-Ruska-Ufer, der dem Standort von BESSY II entspricht, sollen als Sondergebiete – Forschung - gesichert werden.
- Im südöstlichen Bereich an der Ecke Ernst-Ruska-Ufer/Magnusstraße sollen technologie- und forschungsorientierte Gewerbegebiete festgesetzt werden.
- Die Verkehrsflächen überplanen die ursprünglichen Privatstraßen (Einsteinstraße und Magnusstraße), die bereits ausgebaut wurden und als öffentliche Straßenverkehrsflächen gewidmet wurden. Sie dienen der Erschließung des Bebauungsplangebietes.

Das Maß der baulichen Nutzung soll differenziert festgesetzt werden. Während für das Sonder- und Gewerbegebiet entlang des künftigen Ernst-Ruska-Ufers eine sehr hohe bauliche Dichte mit einer GFZ von 2,4 zulässig sein soll, soll das Maß des dahinter liegenden Sonder- und Gewerbegebietes angepasst an das übliche Maß im gesamten WISTA-Bereich eine GFZ von 0,7 bzw. 1,5 aufweisen.

Auch die zulässige Bauhöhe soll sich in Teilgebieten unterscheiden. Im südöstlichen Bereich des Geltungsbereiches soll zum Stadtplatz (Bebauungsplan XV-51 g) eine Bauhöhe von 18,0 m – 22,0 m über Gelände zulässig sein, um einen städtebaulichen Akzent als Eingang vom Ernst-Ruska-Ufer in die nördlich angrenzende Wissenschaftsstadt zu setzen und den bereits angelegten Schmuckplatz zu fassen.

In alle anderen Bereichen des Bebauungsplanes wird die Bauhöhe einheitlich auf maximal 18,0 m begrenzt. Bezogen auf die Geländehöhe von etwa 35,3 m über NN soll deshalb eine maximale Oberkante von 53,3 m über NN bzw. von Oberkante 57,3 m über NN festgesetzt werden.

II.4. Abwägung und Begründung der einzelnen Festsetzungen

II.4.1. Sondergebiet - Forschung –

II.4.1.1. Art der Nutzung

Die Ausweisung von zwei Sondergebieten - Forschung – dient vorwiegend den Zwecken der Forschung und Entwicklung.

Durch sie soll die Großforschungsanlage BESSY II planungsrechtlich gesichert und die Zulässigkeit für zukünftige Erweiterungen bzw. Umbauten geregelt werden. Sie dient damit der räumlichen Umsetzung des oben beschriebenen Konzeptes, auf den ehemaligen Flächen der Akademie der Wissenschaften einen wissenschaftsbasierten Wirtschaftsstandort zu entwickeln.

Die Zulässigkeit der Nutzungen wird auf Forschungs- und Laboreinrichtungen beschränkt (textliche Festsetzung Nr. 6).

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.

Im Sondergebiet SO 1 sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe, die der unmittelbaren Versorgung des Gebietes dienen, sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude ausnahmsweise zulässig. Die dem Sondergebiet – Forschung - zuzuordnenden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Dienst- und Gastwohnungen für nur vorübergehenden Wohnaufenthalt sind ebenfalls ausnahmsweise zulässig. Dies gilt auch für Betriebe des Beherbergungsgewerbes (textliche Festsetzung Nr. 7).

Durch diese Festsetzung 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, die der unmittelbaren Versorgung des Gebietes dienenden, sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude ausnahmsweise zulässig sein (textliche Festsetzung Nr.8).

Die übrigen im Sondergebiet SO 1 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen hier nicht genehmigungsfähig sein, da aufgrund der lärmintensiven Lage zum Ernst-Ruska-Ufer störanfällige Wohnnutzungen ausgeschlossen werden sollen.

Umfang und Art der in den Sondergebieten lediglich ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelsbetriebe und sonstigen Handelsbetriebe richtet sich nach dem unmittelbaren Versorgungsbedarf des Gebietes, so dass die geplante Konzentration von Einzelhandelsbetrieben entlang der Rudower Chaussee nicht gefährdet wird.

Die Entscheidung über die Gewährung einer Ausnahme für Einzelhandelsbetriebe liegt im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde. Ihr ist es im Einzelfall unter Berücksichtigung der Abwägung des Bebauungsplanes und der Schutzbedürfnisse des Sondergebiets – Forschung - vorbehalten, auch Einzelhandelsbetriebe zu genehmigen, solange das Regel-Ausnahme-Verhältnis gesichert ist.

II.4.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das städtebauliche Konzept, das dem Entwurf des Bebauungsplanes XV-51 vor Aufteilung in mehrere Geltungsbereiche zugrunde lag, sah für das 2. Anpassungsgebiet im Bereich zwischen Rudower Chaussee und Teltowkanal eine Zone mittlerer baulicher Dichte mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 vor. Die geplante Bauhöhe von 18,0 m über Gelände orientiert sich an der in Berlin üblichen Bauhöhe mit vorstädtischem Charakter.

Da entlang des künftigen Ernst-Ruska-Ufers eine Raumkante entwickelt werden soll, die einerseits das WISTA-Gebiet zum Teltowkanal eindeutig städtebaulich abgrenzt und die andererseits eine lärmschützende Funktion zum künftig verkehrlich hoch belasteten Ernst-

Ruska-Ufer erfüllen kann, soll eine geschlossene Bauweise sowie differenzierte Maße der baulichen Nutzung festgesetzt werden.

Durch Bestimmung einer, gegenüber dem städtebaulichen Konzept erhöhten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 im Sondergebiet SO 2 soll gesichert werden, dass sich das Hauptgewicht der Bebauung zum Ernst-Ruska-Ufer orientiert. Dieses Nutzungsmaß liegt innerhalb der in § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung festgelegten Obergrenzen für sonstige Sondergebiete (textliche Festsetzung Nr. 10).

Gleichzeitig soll aber der Zielsetzung der mittleren baulichen Dichte des städtebaulichen Konzeptes entsprochen werden. Deshalb wird für das Sondergebiet SO 1 eine niedrigere bauliche Dichte festgesetzt. Hier beträgt die GRZ 0,5 und die GFZ 1,5 (textliche Festsetzung Nr. 9).

Zusammen bilden die beiden Sondergebiete SO 1 und SO 2 einen Bereich mit einer mittleren baulichen Dichte mit Werten von 0,6 bis 0,7 für die GRZ und von 1,6 bis 1,7 für die GFZ und sind somit nur geringfügig höher als das städtebauliche Konzept es vorsieht.

Die zulässige Bauhöhe soll entsprechend dem städtebaulichen Konzept maximal 18,0 m über Gelände betragen. Bezogen auf die Geländehöhe von ca. 35,3 m über NN soll deshalb in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 eine maximale Bauhöhe durch eine Oberkante von 53,3 m über NN festgesetzt werden.

II.4.2. Gewerbegebiet

II.4.2.1. Art der Nutzung

Das städtebauliche Konzept für den „Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort Berlin Adlershof“ sieht als wesentlichen Bestandteil Gewerbegebiete vor, die aufgrund ihrer räumlichen Nähe zu den Sondergebieten - Forschung – bzw. - Hochschule - im Entwicklungsbereich Synergieeffekte zwischen Wirtschaft und Forschung bewirken sollen. Für die Nutzung des ca. 80 ha großen Geländes der ehemaligen Akademie der Wissenschaften ist ein Verteilungsschlüssel für den Flächenanteil von ca. 60% für Wirtschaftsunternehmen und ca. 40% für wissenschaftliche Einrichtungen festgelegt.

Das WISTA-Gelände ist ein historisch gewachsener Forschungsstandort. 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.

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.

Die aufeinander bezogenen und kooperierenden Nutzungen am selben Standort führt zu einer Reduzierung der Verkehrsströme in der Stadt. Die "Stadt der kurzen Wege" ist als ein Planungsgrundsatz mit höchster Priorität für die Zukunft anzusehen, da dadurch Belastungen der Umwelt erheblich reduziert werden können.

Um dem spezifischen Charakter des Gewerbegebietes entsprechen zu können, werden durch textliche Festsetzungen die Nutzungen konkretisiert.

Zulässige Nutzungen

So sollen in der Nachbarschaft zu den Sondergebieten – Forschung - allgemein nur technologie- und forschungsorientierte Gewerbebetriebe und technologie- und forschungsorientierte Dienstleistungsbetriebe zulässig sein (textliche Festsetzung Nr. 1).

Durch diese Festsetzung erfolgt eine Beschränkung der in Gewerbegebieten sonst gemäß § 8 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen Nutzungen auf technologie- und forschungsorientierte Betriebe.

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 dem Begriff "forschungsorientiert" die wissenschaftlichen Kenntnisse und Verfahren des Forschungsbereiches gefasst.

Für Betriebe des produzierenden Gewerbes bedeutet dies einen Ansiedlungsschwerpunkt im Bereich Forschung und Entwicklung, das heißt in der Entwicklung neuer Produkte und Produktionslinien sowie die Schulung entsprechender Forschungs- und Anwendungstechnologien.

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

Die allgemeine Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes, die der vorwiegenden Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen soll, bleibt allerdings erhalten.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Zur Sicherung der speziellen zuvor beschriebenen Standorteigenschaften des Gebietes sind alle Arten von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, die nicht aufgrund der Textlichen Festsetzung Nr. 1 zulässig sind, sowie öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nur ausnahmsweise zulässig (Textliche Festsetzung Nr.2).

Um der Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes gerecht zu werden, bleiben diese, sonst in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Nutzungen, im Einzelfall weiterhin zulässig, solange sie nicht zu den oben beschriebenen besonderen Nutzungen in Widerspruch stehen.

Der historisch gewachsene Wissenschaftsstandort soll durch ausnahmsweise genehmigte Nutzungen nicht gestört werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-51j können zum

Beispiel Betriebe mit hohem Anlieferverkehr oder anderen erschütterungsintensiven Nutzungen zu einer erheblichen Beeinträchtigung der angrenzenden Nutzungen führen. Durch Einzelfallprüfung im Genehmigungsverfahren können somit Störungen ausgeschlossen werden.

Die Entscheidung über die Gewährung einer Ausnahme liegt im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde. Ihr ist es im Einzelfall unter Berücksichtigung der Abwägung des Bebauungsplanes und der Schutzbedürfnisse des Sondergebiets vorbehalten, andere als technologie- und forschungsorientierte Nutzungen zu genehmigen, solange das hier vorgesehene 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 besteht, sollte die Baugenehmigungsbehörde von ihrem Ermessen zugunsten des Antragstellers Gebrauch machen. Dabei wird aber die flächenmäßige Größe des Vorhabens von Bedeutung sein, d.h. je flächenintensiver die ausnahmsweise zulässige Nutzung ist, desto stärker wird die Standorteigenschaft des speziellen Gewerbegebietes eingeschränkt.

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

Im Gewerbegebiet GE 2 sind nur die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen ausnahmsweise zulässig. Aufgrund des verkehrslärmintensiven Ernst-Ruska-Ufers sollen die Wohnnutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung im Gewerbegebiet GE 2 nicht zulässig sein.

Unzulässige Nutzungen

Im Bebauungsplangebiet soll ein hochwertiger Gewerbebestandort entwickelt werden. Um diesen spezifischen Charakter zu erreichen, werden Lagerhäuser und Lagerplätze, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke nach § 8 Abs. 2 Nr. 1, Nr. 3 und Nr. 4 der Baunutzungsordnung ausgeschlossen. Anlagen dieser Art für betriebseigene Zwecke bleiben hiervon unberührt (textliche Festsetzung Nr.3).

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen (textliche Festsetzungen Nr. 4 und Nr. 5).

Lagerhäuser und Lagerplätze, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 nicht integrierbar, da sich die gewerbliche Nutzung hauptsächlich auf technologie- und forschungsorientierte Gewerbebetriebe und entsprechende Dienstleistungsbetriebe konzentrieren soll. Die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 sind so klein dimensioniert, dass nicht technologie- und forschungsorientierte Nutzung mit großem Flächenbedarf das städtebauliche Konzept (Synergieeffekte zwischen Technologie- und Forschungsstandort sowie Gewerbegebieten) vereiteln würde.

Außerdem kann es durch diese Nutzungen zu hohen Immissionsbelastungen durch gebietsfremden Individualverkehr kommen, der die Sondergebietsnutzung im SO 1 und SO 2 (empfindliche technische Anlagen) stören würde.

Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten werden zudem in anderen Gebieten des Entwicklungsbereiches zulässig sein, ihr Ausschluss im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt gemäß der allgemeinen Zielsetzung einer städtebaulichen Zuordnung verträglicher Nutzungen im Entwicklungsbereich. Geplant ist die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten an der Rudower Chaussee.

Im Gewerbegebiet GE 2 sind zudem Wohnnutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung unzulässig, da aufgrund der hohen Verkehrsbelastung des Ernst-Ruska-Ufers von sehr hohen Immissionen auszugehen ist (textliche Festsetzung Nr. 4; siehe auch unter II.4.12).

II.4.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Analog zu den Sondergebieten soll auch in den beiden Gewerbegebieten ein differenziertes Maß der baulichen Nutzung festgesetzt werden. Um das Gebiet zum Ernst-Ruska-Ufer und somit zum Teltowkanal städtebaulich zu fassen und eine Immissionsbarriere auszubilden, erfolgt eine Orientierung des Schwerpunktes der Baumasse zum Ernst-Ruska-Ufer hin. Für das Gewerbegebiet GE 2 wird somit eine, gegenüber dem städtebaulichen Konzept erhöhte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 bei geschlossener Bauweise festgesetzt. Dieses Nutzungsmaß liegt innerhalb der in § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung festgelegten Obergrenze für Gewerbegebiete.

Die maximale Bauhöhe soll entsprechend dem städtebaulichen Konzept einheitlich 18,0 m über Gelände betragen. Bezogen auf die Geländehöhe soll deshalb in den Sondergebieten eine maximale Oberkante (OK) der baulichen Anlagen von 53,3 m über NN festgesetzt werden.

Das städtebauliche Konzept, das dem Entwurf des Bebauungsplanes XV-51 vor Aufteilung in mehrere Geltungsbereiche zugrunde lag, hat für das 2. Anpassungsgebiet im Bereich zwischen Rudower Chaussee und Teltowkanal eine Zone mittlerer baulicher Dichte mit einer GRZ von 0,5 und einer GFZ von 1,6 vorgegeben. Die geplante Bauhöhe von 18,0 m über Gelände orientiert sich an der in Berlin üblichen Bauhöhe mit vorstädtischem Charakter.

Um aber der Zielsetzung des städtebaulichen Konzeptes für die bauliche Dichte zu entsprechen, wird im Gewerbegebiet GE 1 – ebenso wie im Sondergebiet SO 1 eine niedrigere GRZ von 0,3 und GFZ von 0,7 festgesetzt werden. Die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 bilden somit zusammen einen Bereich mit einer durchschnittlichen GRZ von annähernd 0,5 und einer GFZ von ca. 1,6 und erreichen damit die Zielsetzungen des städtebaulichen Konzeptes für den Entwicklungsbereich.

Die zulässige Bauhöhe beträgt - bis auf den Bereich am Stadtplatz - maximal 18,0 m über Gelände. Bezogen auf die Geländehöhe von ca. 35,3 m über NN wird deshalb in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 eine maximale Bauhöhe durch eine Oberkante (OK) der baulichen Anlagen von 53,3 m über NN festgesetzt.

Im Gewerbegebiet GE 2 wird auf dem östlich liegenden Teilbereich der überbaubaren Fläche in einer Breite von 30,0 m eine abweichende Bauhöhe festgesetzt.

Die besondere städtebauliche Bedeutung des angrenzenden Stadtplatzes (im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-51g) und die gewünschte Betonung der Eingangssituation in den südlichen Bereich des WISTA-Gebiet macht die Festsetzung einer höheren maximal zulässigen Gebäudehöhe notwendig.

Zur Betonung der Gebäudekante wird eine maximale Bauhöhe von 22,0 m über Gelände bei gleichzeitiger Angabe einer Mindesthöhe von 18,0 m über Gelände vorgegeben. Bezogen auf die Geländehöhe ist deshalb im Gewerbegebiet GE 2 eine Mindestbauhöhe durch eine Oberkante (OK) der baulichen Anlagen von 53,3 m über NN sowie eine maximale Bauhöhe durch eine Oberkante (OK) von 57,3 m über NN festgesetzt.

Ausnahmsweise zulässiges Nutzungsmaß

Um für den Investor eine höhere Flexibilität in der Bebauung zu gewähren, soll im Einzelfall von dem allgemein zulässigen Maß im Gewerbegebiet GE 1 abgewichen werden können, wenn das geplante Vorhaben dem städtebaulichen Ziel, entlang des Ernst-Ruska-Ufers eine prägnante Stadtkante zu bilden, nicht widerspricht. Deshalb sind im Gewerbegebiet GE 1 Ausnahmen von der Grundflächenzahl bis zur Grundflächenzahl 0,4 sowie von der Geschossflächenzahl bis zur Geschossflächenzahl 1,2 zulässig (textliche Festsetzung Nr. 11).

II.4.3. Anrechnung von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen auf die Geschossflächenzahl (GFZ)

Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen (textliche Festsetzung Nr. 12).

Nach Maßgabe der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) gelten gemäß § 2 Abs. 4 Staffelgeschosse und Geschosse im Dachraum nicht als Vollgeschosse, wenn sie eine lichte Höhe von 2,30 m auf weniger als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses einnehmen. Damit könnten auf den obersten Geschossen der Gebäude Staffelgeschosse errichtet werden, ohne dass diese auf die zulässige Geschossflächenzahl angerechnet würden. Um eine Entwicklung in Richtung einer höheren Dichte mit den damit verbundenen negativen Auswirkungen zu verhindern, soll gemäß § 20 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung die oben genannte Festsetzung getroffen werden.

Ausnahmen sollen im Einzelfall zugelassen werden, wenn die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) um nicht mehr als 10 von Hundert überschritten wird. Wie oben erläutert, entspricht die Festsetzung der Maße der baulichen Nutzung einem städtebaulichen Gesamtkonzept.

Ausnahmsweise sollen jedoch Abweichungen von den Festsetzungen zugelassen werden, um städtebauliche Akzentuierungen zu ermöglichen, ohne dadurch eine höhere bauliche Dichte im

gesamten Plangebiet zuzulassen, das heißt, dass das Regel-Ausnahme-Verhältnis gewahrt bleiben muss.

II.4.4. Überschreiten der zulässigen Bauhöhe durch Dachaufbauten

Durch die technologie- und forschungsorientierten Nutzungen in den Gewerbe- und Sondergebieten werden spezielle Anforderungen an den technischen Ausbau der Gebäude gestellt. Wie bereits genehmigte Vorhaben im WISTA-Gebiet zeigen, benötigen die technologie- und forschungsorientierten Nutzungen in einem größeren Umfang technische Anlagen, die teilweise nur auf dem Dach untergebracht werden können.

Durch eine textliche Festsetzung soll auf die technisch notwendigen Einrichtungen, die für die Funktionsfähigkeit von Gebäuden erforderlich sind, Rücksicht genommen werden.

Für Dachaufbauten ist deshalb eine Überschreitung der zulässigen Bauhöhe gemäß § 16 Abs. 2 und 5 Baunutzungsverordnung bis zu einer Höhe von 3,5 m über der maximal zulässigen Oberkante über NN zulässig, wenn diese ausschließlich der Aufnahme technischer Anlagen dienen.

Um die Dachaufbauten gestalterisch in die Dachlandschaft integrieren zu können, wird durch textliche Festsetzung geregelt, dass entlang der öffentlichen Straßen Dachaufbauten nur in einem Abstand von mindestens 2,0 m hinter der straßenseitigen Baugrenze und Baulinie errichtet werden dürfen. Durch das Zurücktreten der Dachaufbauten hinter die straßenseitige Baugrenze und Baulinie soll das Erscheinungsbild der Dachkanten nicht gestört und eine einheitlichere Anordnung der Dachaufbauten bewirkt werden (textliche Festsetzung Nr. 14).

II.4.5. Zulässige Grundfläche für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

Die Versiegelung der Grundstücksflächen im Sondergebiet SO 1 soll durch die textliche Festsetzung so eingeschränkt werden, dass für die Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsordnung und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu 20 % überschritten werden darf (textliche Festsetzung Nr.13).

Diese Festsetzung stellt eine Einschränkung gegenüber der in § 19 Abs. 4 Satz 2 Baunutzungsverordnung zulässigen Überschreitungsmöglichkeit von bis zu 50 % dar. Ziel der Planung ist, die bauliche Versiegelung zu beschränken, um auf den Grundstücken einen hohen Grün- und Freiflächenanteil und somit eine ausreichende Grundwasserneubildung zu gewährleisten.

Für die übrigen Baugebiete erfolgen keine, den § 19 Abs. 4 der Baunutzungsordnung einschränkende Festsetzung, d.h. entsprechend der Baunutzungsverordnung darf die Grundfläche der unter § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen die festgesetzte GRZ bis zu 50 % überschreiten, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.

Im Sondergebiet SO 2 und im Gewerbegebiet GE 2 ist aufgrund der GRZ von 0,7 ein Überschreiten bis zu 20 % nicht möglich. Gemäß Baunutzungsverordnung greift hier die Obergrenze der GRZ von 0,8. Zusätzliche Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in diesen beiden Baugebieten demnach begrenzt und müssen gegebenenfalls auf dem angrenzenden Sondergebiet SO 1 oder dem Gewerbegebiet GE 1 untergebracht werden.

Im Gegensatz zum Sondergebiet SO 1 soll im Gewerbegebiet GE 1 keine Einschränkung der Grundfläche für die oben genannten Anlagen erfolgen. Die GRZ beträgt in diesem Gewerbegebiet nur 0,4, so dass bei der rechtlich zulässigen Überschreitung von 50%, maximal 60 % der Fläche überbaut werden kann. Die Bodenversiegelung bleibt dadurch in einem ausreichenden Maße begrenzt, um eine dezentrale Regenversickerung und einen hohen Grün- und Freiflächenanteil zu ermöglichen.

II.4.6. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen im Bebauungsplan durch Baugrenzen und in einem Fall durch eine Baulinie bestimmt werden.

In den Baugebieten sollen bis auf die Vorgartenzonen alle Grundstücksbereiche überbaut werden können. Durch die flächenmäßige Ausweisung soll langfristig eine an zukünftige Erfordernisse anpassungsfähige Erweiterung von BESSY II sichergestellt sowie im anschließenden Grundstücksbereich für die zukünftige Bebauung eine höchstmögliche Flexibilität gewährt werden.

Zu den Straßenbegrenzungslinien der Magnusstraße und der Albert-Einstein-Straße sowie zur südlichen Geltungsbereichsgrenze soll der Abstand der Baugrenzen, bzw. in einem Fall der Baulinie, 6,0 m betragen, soweit nicht aufgrund von bereits genehmigten Vorhaben von diesem Planungsgrundsatz abgewichen werden muss. Durch Zurücksetzung der Bebauung entstehen Vorgartenzonen, die in einem räumlichen Verhältnis zu den unterschiedlich dimensionierten Planstraßen stehen.

Eine Abweichung vom oben genannten Planungsgrundsatz bildet das neue Verwaltungsgebäude von BESSY II an der Albert-Einstein-Straße. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Gebäudes soll die überbaubare Fläche das gesamte Gebäude umschließen, so dass hier an diesem Abschnitt der Albert-Einstein-Straße die Vorgartenzone nur 2,6 m breit ist.

Um den Stadtplatz, der an der Schnittstelle der Magnusstrasse mit dem Ernst-Ruska-Ufer angelegt wurde, städtebaulich durch Raumkanten eindeutig zu fassen, wird hier eine Baulinie festgesetzt.

Hingegen wird durch die Festsetzung von Baugrenzen in den anderen Bereichen eine größere Baufreiheit gewährt.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen, Tiefgaragenrampen und Müllabstellplätze unzulässig (textliche Festsetzung Nr. 15).

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

II.4.7. Einfriedungen

Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen in einer Höhe von mindestens 0,40 m zulässig. Sie sind als Sockelmauer in einer Höhe von mindestens 0,40 m bis höchstens 0,50 m zu errichten oder als Kombination von Sockelmauern in einer Höhe von 0,40 m bis 0,50 m, Pfeilern und dazwischen befestigten Zaunelementen. Sichtdichte Zaunelemente sind nicht zulässig (textliche Festsetzung Nr.24).

Diese textliche Festsetzung dient der Umsetzung der gestalterischen Vorgaben des Stadtraumkonzeptes. Danach sollen durch die Einfriedungen einerseits deutliche Übergänge von Vorgärten zu den Straßenräumen markiert werden, andererseits aber die Einsehbarkeit der Vorgärten immer gewährleistet bleiben.

Auf eine Höhenbegrenzung der Einfriedungen wird verzichtet, um eventuelle Sicherheitsanforderungen entsprechender Nutzungen realisieren zu können und den gestalterischen Spielraum nicht einzuschränken.

Die Festsetzung betrifft nur die Gestaltung von Einfriedungen entlang der Straßenverkehrsflächen. Einfriedungen an anderer Stelle (zum Beispiel: Einfriedungen entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze) 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.4.8. Bauweise

Für das Sondergebiet SO 2 und das Gewerbegebiet GE 2 wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt, um eine durchgehende Gebäudekante und somit einen geschlossenen Siedlungsrand zum Teltowkanal entwickeln zu können. Gleichzeitig entsteht dadurch eine lärmschützende Riegelbebauung entlang des stark verkehrsbelasteten Ernst-Ruska-Ufers.

Dagegen wird für das Sondergebiet SO 1 und das Gewerbegebiet GE 1 keine Bauweise festgesetzt, so dass ein Höchstmaß an Flexibilität gewährt wird. Die Forschungsanlage BESSY

II kann somit ohne Einschränkung durch eine bestimmte Bauweise den wissenschaftlichen Erfordernissen entsprechend erweitert werden.

II.4.9. Dachformen

Im Bebauungsplangebiet sind nur Dächer bis zu einem Neigungswinkel von weniger als 15° zulässig (textliche Festsetzung Nr.16).

Der erhaltenswerte Gebäudebestand im Entwicklungsbereich zeichnet sich größtenteils durch eine einheitliche Dachlandschaft in Form von flachen Dächern aus. Um eine Homogenisierung des städtebaulichen Erscheinungsbildes und somit einen zusammenhängenden Siedlungscharakter zu erreichen, werden in allen Bebauungsplänen des Entwicklungsgebietes Flachdächern festgesetzt. Die Festsetzung von flachen Dächern im Bebauungsplan schreibt dieses Siedlungsbild fort und trägt somit zu einem homogenen Erscheinungsbild im Entwicklungsbereich bei.

Zudem ist eine Neigungsbegrenzung notwendig, um die festgesetzte extensive Dachbegrünung (textliche Festsetzung Nr. 19) und dadurch auch eine Regenwasserrückhaltung bzw. Verdunstung zu ermöglichen.

II.4.10. Leitungsrechte

Die an der östlichen Geltungsbereichsgrenze liegende Fläche A wird mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Leitungsträgers belastet (textliche Festsetzung Nr. 17). Dieser Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung eines Abwasserkanals.

II.4.11. Straßenverkehrsflächen

Die ehemaligen Privatstraßen konnten aufgrund ihrer geringen Straßenbreiten nicht die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes für den Auto-, Fußgänger- und Radfahrverkehr sicherstellen. Daher war der Umbau bestimmter Privatstraßen notwendig, die der kleinräumigen Erschließung des Bebauungsplangebietes und anschließender Gebiete dienen.

Durch die Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird die Erschließung der Baugebiete gesichert und die Voraussetzungen zur Abgrenzung vermarktbarer Bauflächen geschaffen werden. Dazu wurden die bisher vorhandenen Privatstraßen Einstein- und Magnusstraße ausgebaut und als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

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

Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen des Plangebietes haben entsprechend ihrer Funktion als Sammelstraßen Breiten von jeweils 22,0 m mit Fahrbahnbreiten von jeweils 6,5 m, wobei die Einteilung der Straßenflächen nicht Gegenstand der Festsetzung ist (textliche Festsetzung Nr. 25).

Auf Grundlage eines eigenen Baumkonzeptes, das für den öffentlichen Straßenraum des Entwicklungsbereiches die Anpflanzung bestimmter Baumarten nach Quartiersbezug festlegt, ist in der Albert-Einstein-Straße die Anpflanzung von Bergahornen und in der Magnusstraße von Hainbuchen beabsichtigt.

Entsprechend den Erfordernissen der bestehenden und neu angesiedelten Institute und Einrichtungen auf dem Gelände der WISTA wurden die Erschließungsarbeiten auf dem WISTA Süd-Gelände im Jahr 1997 für die Albert-Einstein-Straße und für die Magnusstraße 1999 abgeschlossen. Die Straßen wurden inzwischen an das Bezirksamt übergeben.

II.4.12. Lärmschutz

Das an das Bebauungsplangebiet grenzende Ernst-Ruska-Ufer, das durch eine bis zu 19,1 m breite Grünfläche von der südlichen Geltungsbereichsgrenze getrennt ist, wird nach Fertigstellung der angrenzenden Straßen zu einer erheblichen Lärmbelastung der umliegenden Gebiete führen.

Laut schalltechnischem Gutachten (Schallschutztechnisches Gutachten vom 31.01.1997, Ingenieurbüro Accon Berlin) wird der Verkehr auf dem Ernst-Ruska-Ufer einen Emissionsmittelpegel von 66,3 dB(A) tagsüber bzw. von 56,4 dB(A) nachts verursachen, so dass von einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 65-70 dB(A) tagsüber bzw. von 55-60 dB(A) auszugehen ist.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete und Sondergebiete von 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts werden somit leicht überschritten.

Um den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen für Wohnungen und Büros gerecht zu werden, wurden in der Vergangenheit durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Maßnahmen nach der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) getroffen, die die Lärmbelastungen für die anliegenden Bewohner und Beschäftigten der angrenzenden Betriebe auf ein verträgliches Maß mindern sollten.

Aufgrund § 76 Abs. 10 in Verbindung mit § 3 Abs. 3 der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 3. September 1997 (GVBl. S. 421, 512), zuletzt geändert durch Artikel XLV des Gesetzes vom 16. Juli 2001 (GVBl. S. 260), sind die technischen Regeln zum Schallschutz (DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise; Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren) in Verbindung mit der Lärmschutzkarte für Berlin als Technische Baubestimmungen eingeführt worden (siehe auch ABl. Nr. 49 vom 10. Oktober 2002, S. 3985 ff). Damit werden diese Regelungen Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens, eine Festsetzung im Bebauungsplan erübrigt sich.

II.4.13. Grünfestsetzungen

Um den direkten oder indirekten Einfluss auf den Naturhaushalt durch die künftigen Baumaßnahmen zu minimieren, werden folgende Festsetzungen getroffen:

II.4.13.1. Dachbegrünung

Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten (textliche Festsetzung Nr. 19).

Die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung erfolgt zur Minimierung der durch bauliche Verdichtung verursachten Eingriffe in vorhandene Vegetationsbestände und in das Rückhaltevermögen von Niederschlägen. Ein Neigungswinkel von weniger als 15°, der eine Begrünung der Dachflächen ermöglichen soll, wird durch die textliche Festsetzung Nr. 16 gesichert.

Die extensive Begrünung gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen. Aufgrund von Erfahrungswerten kann davon ausgegangen werden, dass ein durchschnittlicher Anteil von 30 % begrünter Dachflächen erreicht wird. Berechnungen für bereits errichtete Gebäude auf dem WISTA-Gelände haben sogar einen wesentlich höheren Anteil an begrünten Dachflächen ergeben.

SenStadtUm

II.4.13.2. Beschränkung der Versiegelung

Um einerseits entsprechend dem städtebaulichen Konzept eine hohe bauliche Dichte zu ermöglichen, andererseits den Eingriff durch Versiegelung möglichst gering zu halten, wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 Baunutzungsverordnung in der flächenmäßig größten Fläche im Plangebiet – der Sondergebietsfläche SO 1 - die Überschreitung der zulässigen Grundfläche auf 20% beschränkt (textliche Festsetzung Nr. 13).

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass in den Baugebieten die Befestigungen von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig (textliche Festsetzung Nr. 21).

Diese Festsetzungen zur Beschränkung von Versiegelungen sollen sicherstellen, dass ein möglichst hoher Anteil des Niederschlages vor Ort versickern kann und damit dem Grundwasser zugeführt wird. Damit wird ein Beitrag zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft geleistet.

II.4.13.3. Regenwasserversickerung

Durch die mit diesem Bebauungsplan eröffneten Bauungsmöglichkeiten werden bislang der Grundwassergewinnung dienende Flächen in erheblichem Maße erstmalig versiegelt. Auch wenn das Plangebiet des Bebauungsplanes XV-51j seit 1999 nicht mehr im Geltungsbereich der Wasserschutzzone III des Wasserwerkes Johannisthal liegt und somit nicht mehr der Trinkwassergewinnung dient, wird dem sehr wichtigen Belang der Sicherung des Grundwassers und damit des Wasserhaushalts möglichst weitreichend entsprochen.

So setzt der Bebauungsplan neben verschiedenen Vorschriften zur Reduzierung des Versiegelungsgrades in den Baugebieten (siehe II.4.5. und II.4.13.2.) insbesondere auch die Anlegung von Versickerungsflächen fest und schreibt deren Benutzung vor, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.

In den Baugebieten sind für die anfallenden Niederschlagswässer Versickerungsflächen anzulegen und die Niederschlagswässer zu versickern. Die Versickerungsflächen sind zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten (textliche Festsetzung Nr. 23).

Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und sonstiger versiegelter Flächen innerhalb des Geltungsbereiches versickert und damit dem Grundwasser zugeführt wird.

Zum nachhaltigen Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen soll die hohe Selbstreinigungskraft von belebten und bepflanzten Böden genutzt werden. Deshalb wird die Bepflanzung der Versickerungsflächen und der Erhalt der Bepflanzungen festgesetzt.

Die vorherrschenden Bodenverhältnisse und Grundwasserstände sind untersucht worden, so dass feststeht, dass die vorgeschriebene Versickerung auf den Baugrundstücken ohne unzumutbare Einschränkung der Nutzbarkeit 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.

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

Der Bebauungsplan trifft für die Straßenverkehrsflächen keine Festsetzung im Hinblick auf die Regenwasserversickerung. Die Albert-Einstein-Straße und Magnusstraße wurden bereits ausgebaut, wobei alle Flächen an Versickerungsmulden angeschlossen wurden.

II.4.13.4. Bepflanzungen

Im Sondergebiet SO 1 ist pro 400 m² Grundstücksfläche, im Gewerbegebiet GE 1 pro 350 m² Grundstücksfläche sowie im Sondergebiet SO 2 und im Gewerbegebiet GE 2 pro 650 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume sowie die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 18 zu pflanzenden Laubbäume einzurechnen (textliche Festsetzung Nr. 22).

Durch textliche Festsetzung wird außerdem bestimmt, dass die Erdschicht über den Tiefgaragen mindestens 0,80 m betragen muss und zu bepflanzen ist. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Für Wege, Zufahrten, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 Baunutzungsverordnung gilt diese Verpflichtung nicht (textliche Festsetzung Nr. 20).

Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern oder sie sind mit einer Pergola, die zu bepflanzen ist, zu versehen. Je vier Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten (textliche Festsetzung Nr. 18).

Mit diesen Festsetzungen zum An- und Bepflanzen soll ein bestimmter Vegetationsanteil standortgerechter Pflanzen auf den nicht überbauten bzw. unterbauten Grundstücksflächen rechtlich gesichert werden.

Im öffentlichen Raum werden Baumpflanzungen nicht im Bebauungsplan festgesetzt. Die gestalterischen und ökologischen Maßnahmen werden hier außerhalb des Bebauungsplanverfahrens gesichert, um eine Selbstbindung der Gemeinde zu verhindern.

II.4.13.5. Pflanzliste

Die Pflanzliste ist nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes, sie wird jedoch für alle Anpflanzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes (textliche Festsetzungen Nr. 18 – 20 und 22 – 23) empfohlen. Sie ist auf die örtlichen Standortbedingungen und Gestaltungsanforderungen des Plangebietes abgestimmt.

In der Pflanzliste sind Gehölze, Gräser und Kräuter benannt, 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 generalisierte Angaben. Es soll Spezifizierungen innerhalb des Plangebietes ausreichender Entscheidungsspielraum gegeben werden und auch der Objektplanung soll noch genügend gestalterische Freiheit verbleiben.

SenStadtUm

III. Auswirkung des Bebauungsplanes auf Natur und Landschaft

III.1. Allgemeines

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

Für Bebauungspläne, die vor dem 1. Januar 1998 förmlich eingeleitet wurden, kann gemäß § 243 Baugesetzbuch die Eingriffsregelung nach altem Recht weiter angewandt werden. Für die Bebauungspläne des Entwicklungsbereiches Berlin-Johannisthal/Adlershof wird von dieser Möglichkeit kein Gebrauch gemacht. Deshalb erfolgte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XV-51j eine ökologische Eingriffs- und Ausgleichsbewertung nach § 1a Baugesetzbuch.

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

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

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

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

III.2. Zulässige Nutzung und Bewertung nach § 34 BauGB

Maßgeblich für die Eingriffsbewertung nach § 1a Baugesetzbuch sind Bebauungsmöglichkeiten, die über das bestehende Baurecht hinausgehen, d.h. erstmalig auf Grund des Bebauungsplanes ermöglicht werden. In der Eingriffsbewertung sind die nach bestehendem Baurecht möglichen Eingriffe berücksichtigt worden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-51j liegt im großräumig abgegrenzten Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch. Als Orientierungswert für das zulässige Maß der Nutzung wird ein Bauungs- und Versiegelungsgrad von 40% angegeben. Im Vergleich zum Bestand vor Aufstellung des Bebauungsplans wäre in Teilbereichen eine bauliche Verdichtung des Gebietes und damit verbundene Eingriffe in Natur und Landschaft bereits nach bestehendem Baurecht zulässig.

Mit der Festsetzung einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bis 0,7 ermöglicht der Bebauungsplan ein Maß der baulichen Nutzung, das über das bestehende Baurecht hinausgeht. Unter der Annahme einer maximalen zulässigen Inanspruchnahme der durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes möglichen Nutzung der Grundflächen (einschließlich einer für die Baugebiete differenziert zulässigen Überschreitung für Garagen und Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche von bis zu 20% gemäß textliche Festsetzung Nr. 13 bis zu 50% gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung) ist in den Baugebieten eine Überbauung und Versiegelung von 60% bis 80 % der Grundstücksfläche möglich.

Weitere Versiegelungsmaßnahmen fanden durch den Ausbau der Magnusstraße und der Albert-Einstein-Straße statt. Im Vergleich zur zulässigen Nutzung nach § 34 BauGB entspricht dies einer zusätzlichen Versiegelung von ca. 30.000 m².

III.3. Bewertung des Eingriffs in den Naturhaushalt

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bedingen erhebliche Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Diese Eingriffe sind im räumlichen Zusammenhang mit dem gesamten Begleitraum des Teltowkanals zu bewerten. Eine bauliche Verdichtung in Form einer geschlossenen Bebauung entlang des Ernst-Ruska-Ufers schränkt sowohl den übergeordneten Biotopverbund als auch die klimatische Wechselwirkung der übergeordneten Luftaustauschbahn entlang des Teltowkanals mit den bebauten und klimatisch stärker belasteten Gebieten stark ein.

Zur Minimierung und Kompensation des Eingriffes trifft der Bebauungsplan entsprechend den für das gesamte Entwicklungsgebiet abgestimmten ökologischen Standards Festsetzungen zur Begrünung der Dachflächen (30 %-ige Anrechnung als Ausgleich), Versickerung des Regenwassers durch bestimmte Wegeaufbauten, Festsetzung der Anzahl der zu pflanzenden Bäume und Reduzierung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

Durch die genannten Maßnahmen können die lokalen Eingriffe in den Naturhaushalt im Vergleich zur zulässigen Nutzung nach § 34 BauGB innerhalb der Baugebiete weitestgehend kompensiert werden und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes kann darüber hinaus verbessert werden.

Hinsichtlich der übergeordneten ökologischen Funktionen ist zu berücksichtigen, dass diese sowohl im Falle einer Bebauung nach bestehendem Baurecht als auch durch den Ausbau des Ernst-Ruska-Ufers als Hauptverkehrsstrasse mit erheblicher Barrierewirkung und Emissionsbelastung bereits stark eingeschränkt werden. Die geplante Blockrandbebauung entlang des Ernst-Ruska-Ufers verstärkt diesen Effekt noch.

Vor diesem Hintergrund kann der durch den Bebauungsplan XV-51j vorbereitete Eingriff in den Naturhaushalt insgesamt als weitestgehend ausgeglichen eingestuft werden.

Die zusätzlich festgesetzten Versickerungsflächen (textliche Festsetzungen Nr. 23) und die Bepflanzungen von Tiefgaragendächern (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.

Die Albert-Einstein-Straße und die Magnusstraße wurden bereits ausgebaut, wobei alle Flächen an Versickerungsmulden angeschlossen wurden. Für sämtliche Straßen im WISTA-Gebiet wurde ein separates Ausgleichskonzept erarbeitet. Die Eingriffe durch die Errichtung der Straßen wurden nach dem Prinzip von Auhagen aufgrund der Flächenversiegelung und der Vernichtung von Baumbestand bewertet und monetär beziffert. In den Bauplanungsunterlagen für die WISTA-Freiflächen sind für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ca. 1,33 Mio. € (2,6 Mio. DM) brutto vorgesehen. Von dieser Summe wurden bisher 0,48 Mio. € (0,93 Mio. DM) beauftragt. Im Unterschied zu den Sammelausgleichsmaßnahmen Landschaftspark bzw. den Ausgleichsmaßnahmen in den übrigen öffentlichen Freiflächen wird der Eingriff zum großen Teil auf den "halböffentlichen" nicht bebaubaren Grundstücksflächen der WISTA ausgeglichen. Das Prinzip der Bewertung erfolgte analog der Sammelausgleichsmaßnahme Landschaftspark. Für die Albert-Einstein-Straße und die Magnusstraße werden die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im "Oktogon" und in der "Linse" (öffentliche Freiflächen) anteilmäßig von der WISTA durchgeführt.

III.4. Eingriffe in den Gehölzbestand

Der Bestand an älteren, gut ausgeprägten Gehölzbeständen im Gebiet ist gering.

Im Rahmen des Bauvorhabens von BESSY II sowie dem Ausbau der Magnusstraße und der Albert-Einstein-Straße - sind Fällungen mit der Genehmigung des Naturschutzamtes bereits durchgeführt worden. Folgende erhaltenswerte Baumbestände konnten in die Planungen integriert werden:

- Pappelreihe (14 Bäume) in der Magnusstraße
- 1 Götterbaum im Kreuzungsbereich der Magnusstraße und der Albert-Einstein-Straße
- Pappelgruppe auf dem BESSY II-Grundstück

Weitere aufgrund ihrer ökologischen Wertigkeit und Bedeutung für das Landschaftsbild erhaltenswerte Gehölzbestände sind:

- eine Pappelgruppe und eine Birke im westlichen Bereich des SO 1
- eine Eiche im SO 2 (nicht eingemessen; liegt gegebenenfalls außerhalb des Geltungsbereiches)
- zwei Eschen in der Vorgartenzone des SO 2 in der Magnusstraße

Durch die im Bebauungsplan ausgewiesenen Baufelder und Verkehrsflächen wird potenziell die Beseitigung des gesamten Baumbestandes ermöglicht. In Abwägung mit den Gestaltungsspielräumen hinsichtlich einer zukünftigen Bebauung werden Bindungen zum Erhalt von Bepflanzungen oder Ausgrenzung von Flächen aus der überbaubaren Grundstücksfläche im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Ersatzpflanzungen für zu fällende oder bereits gefällte Bäume werden im Bebauungsplan über die Festsetzung einer Pflanzbindungen auf den Grundstücksflächen (textliche Festsetzung Nr. 22) und zur Begrünung von Stellplätzen (textliche Festsetzung Nr. 18) gesichert. Unter Verwendung autochthoner und standortgerechter Arten entsprechend der empfohlenen Pflanzenliste kann von einem Ausgleich der Eingriffe durch Neupflanzungen ausgegangen werden.

III.5. Eingriffe in das Landschaftsbild

Der gesamte Begleitraum des Teltowkanals zwischen der Wedegornstraße und der Köpenicker Straße zeichnet sich durch ein Mosaik aufgelockerter Bebauung und großer unbebauter Brachflächen aus. Das weitgehend geschlossene Siedlungsbild der ehemaligen Akademie der Wissenschaften löst sich in diesem Bereich auf. Die Offenheit und Großzügigkeit des Raumes

stellt aufgrund der diffusen Raumbildung und Beeinträchtigung durch Behelfsbauten und Lagernutzung jedoch nur eingeschränkt eine Qualität dar. Zudem war der räumliche und visuell wahrnehmbare Zusammenhang mit dem Teltowkanal durch eine Sichtschutzmauer bisher nicht gegeben.

Die große Brachfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV- 51j wurde durch das Bauvorhaben BESSY II (SO 1) als vorgezogene Baumaßnahme bereits bebaut. Im Zuge der Neubebauung wurde die Fläche mit Ausnahme einzelner Gehölzbestände beräumt und die für den Kanaluferbegleitraum charakteristischen ruderalen Trocken- und Halbtrockenrasenbestände und Krautfluren beseitigt. In der Neugestaltung der Freiflächen werden die standortcharakteristischen Vegetationsstrukturen als Gestaltungsmotiv aufgenommen. Während der Eingangsbereich von BESSY II an der Albert-Einstein-Straße/Ecke Magnusstraße urban gestaltet ist, ist für den südlichen Bereich eine landschaftliche Gestaltung mit krautigen Sukzessionsflächen und einzelnen Gehölzgruppen der Weiden-Espen-Birkengesellschaften geplant. Als Solitärbau mit offener Freiraumgestaltung fügt sich das Bauvorhaben in die oben beschriebene Bestandssituation ein.

Der Bebauungsplan ermöglicht weitere bauliche Ergänzungen, die auf eine grundsätzliche städtebauliche Neuordnung zielen. Mit der geplanten Bebauung entlang des Ernst-Ruska-Ufers wird der räumliche Bezug zum Teltowkanal aufgegeben und der verbleibende Freiraum wird sich stärker als baulich gefasster, blockinterner Freiraum - definieren. Damit werden u.a. Sichtbeziehungen wie beispielsweise der Blick auf den Kirchturm von Altglienicke verbaut.

Im Vergleich zum Bestand mit seinen Einzelbauten stellt die durch den Bebauungsplan vorbereitete geschlossene Blockrandbebauung mit einer Länge von bis zu ca. 450,0 m einen Eingriff in das Landschaftsbild dar, der innerhalb des Geltungsbereiches nicht ausgeglichen werden kann. Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine gewisse Blockrandbebauung auch schon bisher nach § 34 BauGB zulässig gewesen wäre. Die städtebaulichen Vorteile einer geschlossenen Bauweise (Räumliche Fassung des WISTA-Gebietes durch Ausbildung einer Stadtkante und Lärmschutzbarriere) überwiegen jedoch eindeutig gegenüber den nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Die städtebaulichen Belange werden somit höher gewichtet.

III.6. Zusammenfassende Bewertung

Der Bebauungsplan XV-51j bereitet eine städtebauliche Entwicklung vor, mit der umfangreiche Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind.

Im Vergleich zur zulässigen Nutzung nach § 34 BauGB können die durch eine zusätzliche Bebauung und Versiegelung verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt über die im Bebauungsplan festgesetzten ökologischen Ausgleichsmaßnahmen weitestgehend innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ausgeglichen werden.

Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz der durch den Ausbau der öffentlichen Straßen verursachten Eingriffe werden außerhalb des Bebauungsplanes im Rahmen der Ausführungsplanung innerhalb des WISTA-Gebietes geregelt und vollständig ausgeglichen (vgl. oben unter III.3.).

Die übergeordneten ökologischen Funktionen - Biotopverbund und Luftaustausch im Begleitraum des Teltowkanals - sind im Bestand bereits vorbelastet und werden durch den Bau

des Ernst-Ruska-Ufers (Bebauungsplan XV-51k) weiter eingeschränkt. Diese Eingriffe können nur in geringem Umfang der durch den Bebauungsplan XV-51j vorbereiteten Bebauung angelastet werden.

Ähnliches gilt für die Bewertung der Eingriffe in das Landschaftsbild. Ein Eingriff in das Landschaftsbild wird jedoch mit der Festsetzung einer geschlossenen Bauweise entlang Ernst-Ruska-Ufers vorbereitet. Dieser Eingriff soll aber hingenommen werden, weil gegenüber den negativen Auswirkungen die Vorteile - insbesondere die Lärmschutzwirkung einer Riegelbebauung sowie die Sicherstellung einer eindeutigen Stadtkante – überwiegen.

SenStadtUm

IV. Verfahren

IV.1. Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt Treptow von Berlin fasste am 2. November 1993 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes XV-51.

Der Beschluss des Bezirksamtes Treptow von Berlin über die Aufstellung des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs im Amtsblatt für Berlin 1993 auf Seite 3949 bekannt gemacht.

IV.2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Mit gleichem Beschluss hat das Bezirksamt die Entscheidung über Art und Weise, räumlichen Bereich und Frist der Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuchs 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 Bürger nach § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuchs fand in der Zeit vom 08. bis 22. November 1993 statt. Während des Darlegungszeitraumes informierten sich insgesamt 48 Bürger über den Vorentwurf. Das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde am 26. Juli 1994 vom Bezirksamt Treptow beschlossen.

Die Äußerungen der Bürger für diesen Bebauungsplan betrafen generelle Hinweise zur Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen und Bauhöhen, die einem geforderten hohen Maß an Flexibilität für die Wissenschafts- und Hochschulstandorte entgegen stehen. Außerdem wurde für den Bereich der vorhandenen Straßen eine Überbaubarkeit gefordert.

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

IV.3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurde gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch vom 30. Juni bis zum 12. August 1994 durchgeführt. Die Abgabefrist wurde verlängert.

Es sind 33 Stellungnahmen beim damaligen Bezirksamt Treptow von Berlin eingegangen. Acht Träger öffentlicher Belange antworteten nicht.

IV.4. Förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs

Zur Deckung des erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten, zur Nutzbarmachung brachliegender Flächen sowie zur umfassenden Neuordnung vorhandener untergenutzter Areale wurde am 7. Dezember 1994 die Verordnung über die förmliche Festlegung des

städtebaulichen Entwicklungsbereichs einschließlich zweier Anpassungsgebiete zur Entwicklungsmaßnahme "Berlin-Johannisthal/Adlershof" erlassen (vgl.: Bekanntmachung im Amtsblatt von Berlin 1994, S. 499ff).

Wegen der außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung der Entwicklungsmaßnahme ist die weitere Zuständigkeit für das Bebauungsplanverfahren durch Senatsbeschluss vom 20. Dezember 1994 gemäß § 4c des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Artikel IV des Gesetzes vom 19. Juli 1994 (GVBl. S. 241) (jetzt § 9 AGBauGB), auf die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen übergegangen.

IV.5. Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen hat am 12. April 1995 eine Erörterungsveranstaltung zu den Abwägungsergebnissen mit ausgewählten Trägern durchgeführt.

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 Bebauungsplanentwurfes XV-51j erfolgten verschiedene Hinweise:

- Die Senatsverwaltung für Wirtschaft und Technologie wünschte eine Änderung des Straßenverlaufs bzw. der Baugrenzen in der Magnusstraße, um den längerfristigen Bestand eines Gebäudes im südlichen Bereich zu sichern.

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt, da dem geradlinigen Verlauf der Magnusstraße Vorrang vor der Sicherung des Gebäudes eingeräumt wird.

- Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz merkte an, auf das Standortprofil bezogene Nutzungsfestlegungen für Gewerbegebiete festzusetzen (z.B. forschungs- und entwicklungsbezogene gewerbliche Nutzungen).

Dem Hinweis wurde damals noch nicht gefolgt, da die Nutzung der Gewerbegebiete nicht schon im Vorfeld zu sehr eingeschränkt werden sollte. In den weiteren Planungen zur Entwicklung des Standortprofils im WISTA-Gebiet stellte sich aber eine Einengung der zulässigen Nutzungen als städtebaulich vorteilhaft heraus. Es sollen deshalb eingeschränkte Gewerbegebiete für technologie- und forschungsorientierte Gewerbebetriebe und Dienstleistungsunternehmen festgesetzt werden.

Aufgrund der geäußerten städtebaulichen und rechtlichen Bedenken wurde die textliche Festsetzung, dass ausnahmsweise ein Zurücktreten von Gebäuden hinter der Baulinie zugelassen werden kann, gestrichen. In den weiteren Planungen stellte es sich heraus, dass Baulinien zu restriktiv sind und nur in begründeten Fällen festgesetzt werden sollen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-51 j sollen deshalb - bis auf die Gebäudekante zum Stadtplatz hin - nur Baugrenzen festgesetzt werden.

Die vorgeschlagene Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen entlang des Ernst-Ruska-Ufers wurde zunächst übernommen. Später ist diese Festsetzung aufgrund der Einführung der DIN 4109 als Technische Baubestimmung wieder entfallen. Ebenso wurde der Hinweis, dass eine weitestgehende Minimierung der Flächenversiegelung innerhalb der Wasserschutzzone III – wie sie zum Zeitpunkt der Trägerbeteiligung bestand - zu gewährleisten ist, in der weiteren Planung berücksichtigt. Die Wasserschutzzone III wurde später aufgehoben.

Auf Anregung der Senatsverwaltung wurde u.a. die Baugrenze in der Magnusstraße entsprechend der Systematik des Bebauungsplanes zurückgenommen.

- Der Forderung der Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe, die textlichen Festsetzungen bezüglich der Anpflanzung bzw. des Erhaltes von Bäumen innerhalb der Straßenverkehrsfläche zu streichen, wurde aus städtebaulichen Gründen und aus Gründen des Ausgleichs zunächst nicht gefolgt. Im weiteren Verfahren wurde jedoch eine entsprechende Änderung im Bebauungsplan XV-51j vorgenommen, da die Einteilung der Straßenverkehrsflächen grundsätzlich nicht Gegenstand der Festsetzungen ist. Der Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft durch die Herstellung der Straßen erfolgte später nach einem Ausgleichskonzept für sämtliche Straßen im WISTA-Gebiet.

Die Senatsverwaltung fordert eine Klärung der Finanzierung der Dämpfungsmaßnahmen für BESSY II im Zusammenhang mit dem Bau der Teltowkanaluferbegleitstrasse.

Die Finanzierung wird durch den Entwicklungsträger gesichert.

- Der Polizeipräsident in Berlin spricht sich gegen die Einmündung der Magnusstrasse und Willstädter Strasse in die Kanaluferstraße in Form eines Stadtplatzes aus, da dies eine sehr ungünstige Lösung für die verkehrliche Abwicklung bilde.

Verkehrstechnisch ist die dargestellte Lösung realisierbar. Der Stadtplatz ist einer der drei Plätze, die die Eingangsbereiche von der Teltowkanaluferbegleitstraße in die „Wissenschaftsstadt“ betonen sollen. Aus städtebaulichen Gründen werden die Bedenken nicht berücksichtigt.

IV.6. Aufteilung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans XV-51

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

IV.7. Erneute eingeschränkte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Gemäß § 233 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch können die gesetzlich vorgeschriebenen einzelnen Schritte des Bebauungsplanverfahrens, die noch nicht begonnen wurden, nach dem seit dem 01.01.1998 geltenden BauGB durchgeführt werden. Diese Überleitungsvorschrift wird im Bebauungsplanverfahren XV-51j angewendet.

Aufgrund der erfolgten Planänderungen, die die Grundzüge der Planung berührten, wurde vom 13. Juli bis 25. August 1998 – parallel zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2

Baugesetzbuch - eine erneute und eingeschränkte Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange und von den Planänderungen berührt sind, gemäß § 4 Abs.1

Baugesetzbuch durchgeführt.

Es sind von 15 Trägern Stellungnahmen eingegangen. Zehn Träger antworteten nicht.

Darüber hinaus wurden die WISTA-MG, die Interessengemeinschaft Außeruniversitärer Forschungsinstitute Adlershof (IGAFA) und die Berliner Elektronenspeicherring-Gesellschaft für Synchrotronstrahlung mbH (BESSY) als von den Planungen besonders Betroffene sowie das Büro Machleidt & Partner als städtebaulicher Berater des Entwicklungsträgers um Stellungnahme gebeten.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden folgende wesentliche Stellungnahmen abgegeben:

- Das Naturschutzamt des Bezirksamtes Treptow sowie die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie merkten an, dass die Behandlung der Eingriffsproblematik umfassend und abschließend im Rahmen des Bebauungsplanes erfolgen müsse. Auf dieser Planungsebene sei die Frage der Kompensation zu regeln und es seien entsprechende Festsetzungen zu treffen. Hierfür gäbe es im Entwicklungsgebiet eine

abgestimmte Ausgleichskonzeption mit dem Landschaftspark als Sammelausgleichsmaßnahme. Die in dem vorliegenden Begründungstext ausgeführten Darlegungen zum Umgang mit der Eingriffsbewertung im Hinblick auf die Straßen seien daher nicht nachvollziehbar. Der Zeitpunkt der Realisierung der Straße sei hierbei ohne Relevanz. Sofern der Bebauungsplan die rechtliche Grundlage für den Bau bzw. Ausbau der Straßen darstelle, gelte o.a. Ausführungen.

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. Die Albert-Einstein-Straße und die Magnusstraße wurden bereits ausgebaut, wobei alle Flächen an Versickerungsmulden angeschlossen wurden. Für sämtliche Straßen im WISTA-Gebiet wurde eine separates Ausgleichskonzept erarbeitet. Die Eingriffe durch die Errichtung der Straßen wurden nach dem Prinzip von Auhagen aufgrund der Flächenversiegelung und der Vernichtung von Baumbestand bewertet und monetär beziffert. In den Bauplanungsunterlagen für die WISTA-Freiflächen sind für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ca. 2,6 Mio. DM (1,33 Mio. €) brutto vorgesehen. Von dieser Summe wurden bisher 0,93 Mio. DM (0,475 Mio. €) beauftragt. Im Unterschied zu den Sammelausgleichsmaßnahmen Landschaftspark bzw. den Ausgleichsmaßnahmen in den übrigen öffentlichen Freiflächen wird der Eingriff zum großen Teil auf den öffentlichen/halb-öffentlichen nicht bebaubaren Grundstücksflächen der WISTA ausgeglichen. Das Prinzip der Bewertung erfolgte analog der Sammelausgleichsmaßnahme Landschaftspark. Für die Albert-Einstein-Straße und die Magnusstraße werden die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im "Oktogon" und in der "Linse" (öffentliche Freiflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-52) anteilmäßig von der WISTA durchgeführt.

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

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. Die Aufnahme des Zusatzes "heimische und standortgerechte" Gehölze und Stauden in die entsprechenden Festsetzungen für Bepflanzungen ist städtebaulich nicht begründbar. Der Entwicklungsbereich sowie auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zeichnen sich durch das Nebeneinander von autochthonen und allochthonen Arten aus, so dass ein Bezug zum Baugebietscharakter auf "heimische" Bepflanzungen demnach nicht gegeben ist. Auch ist der Begriff "standortgerecht" nicht eindeutig definierbar, um dem Bestimmtheitsgebot eines Bebauungsplanes gerecht werden zu können. Grundsätzlich spricht gegen die vorgeschlagene Festsetzung die überhöhte Regelungsdichte. Eine effektive Überprüfung der tatsächlichen Bepflanzungen und deren rechtliche Durchsetzbarkeit gemäß der vorgeschlagenen Festsetzung ist nicht möglich. Außerdem hat der Hinweis auf die Pflanzliste auf der Planzeichnung nur empfehlenden Charakter.

- Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie führte an, dass eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, unterbleiben müsse.

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt, da auf der Ebene der Bauleitplanung insofern kein Regelungsbedarf besteht, als innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens die Einhaltung wasserschutzrechtlicher Regelungen zu prüfen ist, insbesondere die Vorschriften für das Lagern in Schutzgebieten. Grundwasserschutz bedeutet in diesem Sinne die Einhaltung bestimmter baulicher Anforderungen. Eine Unzulässigkeit jeglicher Betriebe, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, bedeutete dagegen auch den Ausschluss einer großen Anzahl von forschungs- und technologieorientierten Gewerbebetrieben. Zudem ist eine eindeutige Benennung dieser Betriebe nicht möglich, so dass dem

Bestimmtheitsgrundsatz des Bebauungsplanes widersprochen würde. Die Eigenart des Bebauungsplanes gegenüber dem Genehmigungsverfahren zwingt also gerade nicht zu Festsetzungen auf Bebauungsplanebene, sondern überläßt gemäß dem Grundsatz der "planerischen Zurückhaltung" dem dafür besser geeigneten Baugenehmigungsverfahren die Regelung der wasserschutzrechtlichen Belange. Außerdem wurde zwischenzeitlich die Wasserschutzzone III aufgehoben.

Weiter merkte dieselbe Senatsverwaltung an, dass auf Tiefgaragen, die nicht im 1. Untergeschoss unter Hochbauten angeordnet werden, zu verzichten sei.

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. Ein Ausschluss von Tiefgaragen, die sich nicht unter Hochbauten befänden, ist nicht notwendig. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), die deutlich unterhalb der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO liegt, sowie die Beschränkung der Überschreitungsmöglichkeit der GRZ für Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und bauliche Anlage, die das Grundstück lediglich unterbauen, garantieren ausreichende Freiflächen zur Versickerung von Niederschlagswässern.

Außerdem sei nach Meinung dieser Senatsverwaltung die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 für Teilbereiche zu hoch und die GRZ einschließlich Zuschlägen auf 0,5 zu begrenzen.

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. Entlang dem Ernst-Ruska-Ufer soll eine raumbildende Stadtkante entwickelt werden. Aus diesem Grunde soll hier eine gegenüber dem angrenzenden Baugebieten erhöhte GRZ von 0,7 und eine GFZ von 2,4 festgesetzt werden, die jedoch innerhalb der in § 17 Baunutzungsverordnung festgelegten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung liegen.

Zum Ausgleich für die höheren Nutzungswerte entlang dem Ernst-Ruska-Ufer wird in den davon nördlich gelegenen Baugebieten das Maß der baulichen Nutzung verringert, so dass im gesamten Bebauungsplangebiet ein Maß um GRZ 0,5 und GFZ 1,6 erreicht wird.

Die von der Senatsverwaltung geforderte GRZ von 0,5 einschließlich der Überschreitungsmöglichkeit für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung entspricht weder städtischen Dichten noch dem städtebaulichen Leitbild einer Wissenschaftsstadt.

- Die Senatsverwaltung für Wirtschaft und Betriebe forderte, dass in Gewerbegebieten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die nach § 8 Abs.3 Nr.2 Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässig sind, nicht zulässig sein sollen.

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

Zudem schlug dieselbe Senatsverwaltung vor, dass in den Sondergebieten Einzelhandelsbetriebe nur der Versorgung des Gebietes dienen dürften. Um dieses Planziel sicher zu stellen, müssten daher Flächenbegrenzungen festgesetzt werden. So sollten Einzelhandels- oder sonstige der Versorgung des Gebietes dienende Betriebe auf max. 800 m² Verkaufsfläche bzw. 1.200 m² Bruttogeschossfläche begrenzt werden. Diese Festsetzung erscheine vor dem Hintergrund der sich zuspitzenden Entwicklung im Berliner Einzelhandel erforderlich, um die gesamtstädtischen Ziele - Stärkung der Zentren - sicherzustellen.

Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Im Bebauungsplan wird explizit festgesetzt, dass nur Einzelhandelsbetriebe, die der unmittelbaren Versorgung dienen, ausnahmsweise in den Sondergebieten zulässig sind. Auf eine Flächenbegrenzung der Geschossfläche wird verzichtet, weil sie durch den Bezug auf die „unmittelbare Versorgung des Gebietes“ rechtlich nicht notwendig ist, zum anderen auch Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig sind (vgl. textliche Festsetzungen Nr. 7 und 8). Der Bezug auf die „unmittelbare Versorgung des Gebietes“ bedeutet eine ausschließliche Versorgung der hauptsächlich im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-51j Beschäftigten. Es ist nicht vorgesehen, ein „Nahversorgungszentrum“ zuzulassen. Hierfür fehlt auch die entsprechende Einwohnerschaft in der Umgebung. Für Konsumenten, die weiter entfernt wohnen, fehlt insoweit die Erreichbarkeit bzw. sind Parkplätze hierfür nicht vorgesehen. Die „Einschränkung“ der in Rede stehenden Nutzung erfolgt auch in Hinblick auf die „sensible“ Nutzung in den Sondergebieten. Ein Zu- und Abfahrverkehr in größerem Ausmaß zu Einzelhandelseinrichtungen ist mit dieser empfindlichen Nutzung nicht verträglich. Die ausnahmsweise Zulassung von Einzelhandelsbetrieben in den Gewerbegebieten richtet sich nach den zum Sondergebiet ausgeführten Voraussetzungen.

Davon unabhängig sind gemäß § 15 Abs. 1 BauNVO bauliche und sonstige Anlagen unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind. In der Baugenehmigung ist deshalb immer auch die Störungsintensität der Einzelhandelsnutzung zu prüfen, also insbesondere der zu erwartende Anliefer- und Publikumsverkehr und dessen negative Auswirkungen auf die zulässigen Forschungsbetriebe.

- Die Bewag forderte die Sicherung der Leitungsrechte für die Anlagen Bessy II. Da sich die Leitungen der Bewag alle auf dem Grundstück der Anlage BESSY II selbst bzw. im öffentlichen Straßenland befinden, ist eine Sicherung nicht notwendig.
- Als gesondert beteiligte Institution, merkte die Berliner Elektronenspeicherring-Gesellschaft für Synchrotronstrahlung (BESSY) an, dass die Albert-Einstein-Straße und die Magnusstraße als Verkehrsflächen nicht so wie vorgesehen festgesetzt werden könnten, ohne abwägungsfehlerhaft zu sein. Da die Anlage auf dem beplanten Gelände eine höchst schwingungsempfindliche Hochpräzisionsmessanlage darstelle, könnten geringfügigste Erschütterungen die Nutzbarkeit der Anlage in ihrem bestimmungsgemäßen Zweck im höchsten Maße einschränken, gegebenenfalls sogar unmöglich machen. Diese Anforderungen an die Umgebung stelle nicht nur der Betrieb von BESSY, sondern auch andere anliegende Forschungseinrichtungen, welche ebenfalls durch die vorliegende Planung existenziell in ihrer Kerntätigkeit bedroht würden. Während der Störungsgrad der angrenzenden Gewerbegebiete für die Forschungsunternehmen in die Abwägung eingestellt wurde, sei dies im Hinblick auf den Störungsgrad, der aus der Verkehrsbelastung resultiert, nicht erfolgt. Gänzlich offen bliebe auch die Frage nach dem Sinn des geplanten Ausbaus der Verkehrsflächen. Der Durchbau der Albert-Einstein- und der Magnusstraße sei zur Erschließung des Bebauungsplangebietes nicht erforderlich. Es reiche die Heranführung der Albert-Einstein-Straße als Stichstraße bis zum Gelände von BESSY. Anschließend sei maximal eine Anliegerstraße erforderlich. Gleiches gelte für die Magnusstraße. Die Breite der Straßen von 22,0 m mit einer Fahrbahnbreite von 6,5 m deute auf eine weit übergreifende Funktion der Straßenführung hin. Die anliegenden Gebiete könnten außerhalb des Bebauungsplanes anderweitig erschlossen werden. Der Inhalt des Bebauungsplanes sei zumindest deswegen fehlerhaft, weil er keine Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 Baugesetzbuch enthalte. Demnach bestehe die Möglichkeit, die zum Schutz vor Einwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen festzusetzen. Bei den Verkehrsflächen handele es sich vorliegend zweifelsfrei

um solche, die schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetzes herbeizuführen geeignet sind.

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. Der Bebauungsplan XV-51j soll zur Verwirklichung der Entwicklungsziele der Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof beitragen. Zu ihnen gehört auch die "bessere Verkehrserschließung" entsprechend der Begründung für die Entwicklungsmaßnahme.

Die Einbindung des Bebauungsplans in die Entwicklungsmaßnahme macht es erforderlich, die Albert-Einstein- und die Magnusstraße als Erschließungsstraßen und damit als öffentliche Verkehrsflächen festzusetzen. Nach § 4 Abs.1 Bauordnung für Berlin müssen Grundstücke für die verkehrliche Erschließung in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Straße liegen. Eine Ausweisung der Albert-Einstein-Straße und Magnusstraße als private Verkehrsflächen kommt daher nicht in Betracht.

Die Schließung der Albert-Einstein- und Magnusstraße für den Durchgangsverkehr ist mit dem Verkehrskonzept, welches der Bauleitplanung zugrunde liegt, nicht vereinbar.

Die Albert-Einstein- und die Magnusstraße haben die Funktion von Anliegerstraßen und sollen ausschließlich den Erschließungsverkehr im WISTA-Gebiet aufnehmen. Die Festsetzung der Verkehrsflächen folgt dem städtebaulichen Konzept, das ein rasterförmiges Erschließungssystem für den Entwicklungsbereich vorsieht. Der überörtliche Verkehr wird über die Köpenicker Straße, dem Ernst-Ruska-Ufer, die Rudower Chaussee und die Agastraße um das WISTA-Gebiet herum geführt.

Die Magnusstraße verläuft zwischen der Rudower Chaussee im Norden und dem Ernst-Ruska-Ufer im Süden. Von der Magnusstraße kann auf die Rudower Chaussee nur nach rechts abgebogen werden. Ein Linksabbiegen ist aufgrund der Straßenbahnhaltestelle in die Rudower Chaussee nicht möglich. Da die Fahrbahnen auf dem Ernst-Ruska-Ufer baulich getrennt sind, kann von der Magnusstraße auf das Ernst-Ruska-Ufer nur nach rechts und von dem Ernst-Ruska-Ufer nur nach links in die Magnusstraße eingebogen werden. Für die Anbindung der Albert-Einstein-Straße an das Ernst-Ruska-Ufer gilt das Gleiche.

Aufgrund der Verkehrsführung und der Einbindung der Albert-Einstein- und Magnusstraße in das geplante Verkehrsnetz wird die Voraussetzung geschaffen, dass ein verträgliches Verkehrsaufkommen in Bezug auf die ansässigen und geplanten Nutzungen erzeugt wird. Die Straßen im Geltungsbereich haben eine Breite von insgesamt 22,0 m. Die Fahrspurbreite beträgt jedoch lediglich 6,5 m. Dieses Maß entspricht der Fahrspurbreite, die nach der Ausführungsvorschrift zu § 7 des Berliner Straßengesetzes – Querschnittsgestaltung von Stadtstraßen - für Anliegerstraße in Wohngebieten vorgesehen ist. Weitere Verkehrsflächen werden für die Anlage der Parkstreifen, Rad- und Gehwege sowie der Grünstreifen beansprucht. Anhaltspunkte dafür, dass die Straßen aufgrund der Fahrspurbreite auch der Erschließung angrenzender Plangebiete zu dienen bestimmt sind, liegen damit nicht vor. Damit werden auch die durch den Verkehr verursachten Erschütterungen auf einem niedrigen Niveau gehalten.

Im Gebiet der WISTA sollen neben wissenschaftlichen Einrichtungen technologie- und forschungsorientierte Gewerbebetriebe angesiedelt werden. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung entsprechen dieser Zielsetzung, sie beeinflussen damit auch indirekt die Höhe und die Art des Verkehrsaufkommens innerhalb des WISTA-Gebietes. Zudem bestimmt die WISTA-MG über die Verpachtung der Grundstücke und die Vermietung der einzelnen Zentren das Standortprofil, so dass sie auch auf das künftige Verkehrsaufkommen direkt Einfluss nehmen kann. Unabhängig vom Bebauungsplan sind weitere Maßnahmen geplant bzw. möglich, die das Verkehrsaufkommen beeinflussen können. So soll die Höhe des Verkehrsaufkommens durch einen optimalen Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs und der geplanten Einschränkung des Individualverkehrs durch Begrenzung des Stellplatzangebotes und durch begleitende Parkbewirtschaftung minimiert werden. Diese Maßnahmen können nicht Gegenstand eines Bebauungsplanes sein und werden folglich außerhalb des Bebauungsplanes geregelt und durchgeführt.

Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung und zur Verkehrslenkung können zudem bei Belastungssituationen über die Straßenverkehrsordnung geregelt werden (zum Beispiel: Geschwindigkeitsbeschränkungen und Ausschluss von Lastkraftfahrzeugen). Weitergehende bauliche Maßnahmen wie etwa die Anlage eines Wendehammers in der Magnus- und der Albert-Einstein-Straße sind nicht notwendig, da hier kein Durchgangsverkehr zu erwarten ist und darüber hinaus schädlich, da der rückfließende Verkehr sich negativ auf die Belastung der Anliegerstraßen auswirkt.

Um einen reibungslosen erschütterungsfreien Forschungsbetrieb von BESSY II zu gewährleisten, wurde im Ernst-Ruska-Ufer eine Schwingungsdämmplatte eingebaut. Maßnahmen in einem solchen finanziellen und baulichen Umfang sind allerdings nur berechtigt, wenn ein sehr hohes Verkehrsaufkommen zu erwarten ist.

Darüber hinaus wurde zur Abschirmung des Standortes für BESSY II zum verkehrsreichen Ernst-Ruska-Ufer eine Grünfläche – Parkanlage – mit einer Breite bis zu 19,0 m angelegt.

Die Belange von BESSY II hinsichtlich möglicher Erschütterungen durch den zukünftigen Verkehr wurden in die Abwägung eingestellt, die Festsetzungen insbesondere zur Art der baulichen Nutzung und der Verkehrsflächen im Bebauungsplan XV-51j sowie der angrenzenden Bebauungspläne berücksichtigen im hohen Maße die Anforderungen des Betriebs der Hochpräzisionsanlage.

Der Bebauungsplan ist auch deshalb nicht fehlerhaft, weil Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 Baugesetzbuch fehlen. Dieser Festsetzungstyp dient der Konfliktbewältigung bei bestehenden oder zu erwartenden unverträglichen Nutzungen, insbesondere bei schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung und zur Verkehrslenkung können zudem bei Belastungssituationen über die Straßenverkehrsordnung geregelt werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist keine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 Baugesetzbuch notwendig, weil durch eine präventive Planung konfliktreiche Verkehre vermieden werden.

Die Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange führten zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.

IV.8. Öffentliche Auslegung

Parallel zur erneuten eingeschränkten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (siehe IV.10.) hat der Entwurf des Bebauungsplanes nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 3. Juli 1998 (S.2543) gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 13. Juli bis einschließlich 25. August 1998 öffentlich ausgelegen.

Anregungen zu dem Entwurf des Bebauungsplanes wurden von einem Bürger vorgebracht.

Der Bürger legte dar, dass er Festsetzungen zum effizienten Energieeinsatz bzw. zur Energiegewinnung durch regenerative Energieträger vermisste. Solche Maßnahmen bzw. Festsetzungen würden diesem hochkarätigen Standort von Wissenschaft und Wirtschaft gut entsprechen. Dabei sollte die Nutzung von regenerativen Energieträgern nicht auf die Heizung der Häuser beschränkt sein, sondern sich auf alle Bereiche der Energienutzung beziehen. Dem Hinweis konnte nicht gefolgt werden, da die konkrete räumliche Situation im WISTA-Gebiet und die im Bebauungsplan vorgesehene bauliche Nutzung keine städtebaulichen Gründe für eine entsprechende Festsetzung erkennen lassen. Festsetzungsfähig wäre eine solche Festsetzung nur, wenn im konkreten Fall der Großraum um das WISTA-Gebiet oder die im Bebauungsplan XV-51j vorgesehene Nutzung (Sondergebiet und Gewerbegebiet) aus städtebaulichen Gründen besonders schutzbedürftig vor Luftschadstoffimmissionen wären. Eine solche Schutzbedürftigkeit ist im konkreten Fall nicht zu erkennen.

Eine freiwillige Errichtung von Energiegewinnungsanlagen für regenerativen Energieträger ist aber möglich.

Des weiteren forderte der Bürger, die erhaltenswerten und für das Landschaftsbild bedeutenden Baumbestände durch zeichnerische Darstellung bzw. textliche Festsetzung rechtlich zu sichern und bei Abgang die entsprechenden Nachpflanzungen vorzuschreiben. Diese Festsetzung schränke die Bebaubarkeit nicht oder nur geringfügig ein, weil die meisten Bäume in die bestehende Planung integriert seien oder sich in nichtbebaubaren Bereichen befänden. Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. Um eine angemessene Flexibilität für eine künftige Bebauung zu gewährleisten, wird auf eine verbindliche Sicherung von Bäumen verzichtet. Aufgrund konkreter Vorhabensplanungen für BESSY II, dem Standort einzelner Bäume in der Vorgartenzone außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie den Ausführungsplanungen der Magnusstraße bzw. der Albert-Einstein-Straße ist aber von dem überwiegenden Erhalt des Baumbestandes auszugehen.

Weiter wies der Bürger darauf hin, dass die textliche Festsetzung Nr. 19 zwar eine extensive Dachbegrünung vorschreibe, aber gleichzeitig die Flächen ausklammere, die für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen benötigt werden. Da andere Vorhaben in dem Gebiet gezeigt hätten, dass in einem größeren Umfang solche technischen Einrichtungen auf den Dächern eingerichtet würden, andererseits aber die extensive Dachbegrünung ein hohes ökologisches Kompensationspotential bezüglich der Eingriffe in den Naturhaushalt zukämen, müsse über eine textliche Festsetzung die Fläche für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen auf 70% der Dachflächen begrenzt werden. Sollte dies nicht geschehen, sei der Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft nicht gegeben.

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

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

Dem Hinweis wurde gefolgt. Für sämtliche Straßen im WISTA-Gebiet wurde eine separates Ausgleichskonzept erarbeitet. Die Eingriffe durch die Errichtung der Straßen wurden nach dem Prinzip von Auhagen aufgrund der Flächenversiegelung und der Vernichtung von Baumbestand bewertet und monetär beziffert. In den Bauplanungsunterlagen für die WISTA-Freiflächen sind für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ca. 2,6 Mio. DM (1,33 Mio. €) brutto vorgesehen. Von dieser Summe wurden bisher 0,93 Mio. DM (0,475 Mio. €) beauftragt. Im Unterschied zu den Sammelausgleichsmaßnahmen Landschaftspark bzw. den Ausgleichsmaßnahmen in den übrigen öffentlichen Freiflächen wird der Eingriff zum großen Teil auf den öffentlichen/halb-öffentlichen nicht bebaubaren Grundstücksflächen der WISTA ausgeglichen. Das Prinzip der Bewertung erfolgte analog der Sammelausgleichsmaßnahme Landschaftspark. Für die Albert-Einstein-Straße und die Magnusstraße werden die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im "Oktogon" und in der "Linse" (öffentliche Freiflächen im Bebauungsplan XV-52) anteilmäßig von der WISTA durchgeführt.

Außerdem merkte der Bürger an, dass die Festlegung der Bauhöhe im Gewerbegebiet GE 2 zum Stadtplatz von mindestens 18,0 m bis maximal 22,0 m bzw. 53,3 m bis 57,3 m über NN

nicht nachvollziehbar sei, da diese Höhenfestlegung unbegründet von der im Bebauungsplan XV-51 f abweiche (Bauhöhe von 50,3 m bis 53,3 m am Stadtplatz).

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. Die unterschiedlichen Bauhöhen am Stadtplatz geben die Zielsetzung des städtebaulichen Konzeptes wieder. Danach soll im Bebauungsplan XV-51j zum Ernst-Ruska-Ufer eine Bauhöhe von 18,0 - 21,0 m über Gelände zulässig sein, um hier durch eine höhere Bebauung eine Akzentuierung sowie Immissionsbarriere (siehe II.4.1.2., II.4.2.2. sowie II.4.12.) zu ermöglichen. Für die gegenüberliegende Platzrandbebauung ist im Bebauungsplan XV-51g eine entsprechende Bauhöhe vorgesehen. Im weiteren Verlauf des Ernst-Ruska-Ufers soll die maximale Bauhöhe auf 18,0 m über Gelände abgestuft werden. Auch die dahinter liegenden Bereiche im WISTA-Gebiet sollen bis auf Ausnahmen, die auf die Bestandssituation Rücksicht nehmen, einheitlich in einer Bauhöhe von 18,0 m über Gelände entwickelt werden. Der Bebauungsplan XV-51j folgt in seinen Festsetzungen, so auch an der nördlichen Seite des Stadtplatzes, dem städtebaulichen Konzept.

Die Ergebnisse der öffentlichen Auslegung führten zu keiner Änderung des Inhalts des Bebauungsplanes.

IV.9. Beschluss des Abgeordnetenhauses

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat den Entwurf des Bebauungsplanes XV-51j am 7. Dezember 2000 beschlossen und gleichzeitig die Planreife zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erklärt. Mit dem Beschluss wurde auch das Ergebnis der Interessenabwägung gebilligt.

Zwischenzeitlich wurde das Baugesetzbuch geändert. Nunmehr gilt das Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414). Nach den entsprechenden Übergangsvorschriften des § 233 Abs. 1 in Verbindung mit § 244 Abs. 1 Baugesetzbuch finden für das Bebauungsplanverfahren XV-51j 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) 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)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz – NatSchGBln) in der Fassung vom 28. Oktober 2003 (GVBl. S. 554), zuletzt geändert durch Art. XIV des Gesetzes vom 17. Dezember 2003 (GVBl. S. 617)

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 20. Januar 2005

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

V E R O R D N U N G

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

Vom 20. Januar 2005

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) 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), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan XV-51j vom 10. Juli 1998 für eine Teilfläche des Geländes zwischen Magnusstraße, Ernst-Ruska-Ufer und Albert-Einstein-Straße einschließlich der angrenzenden Abschnitte der Magnusstraße und der Albert-Einstein-Straße, im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Adlershof, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abteilung Geoinformation, 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,

in den Fällen der Nummern 1 bis 3 innerhalb von zwei Jahren, in den Fällen der Nummer 4 innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber der für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung schriftlich geltend machen. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Fristen werden die in Nummer 1 bis 4 genannten Mängel gemäß § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und gemäß § 32 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs unbeachtlich.

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

§ 5

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