

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum Bebauungsplan

XV-55a

für eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereichs "Berlin-Johannisthal/Adlershof" nordwestlich der Rudower Chaussee in Höhe der künftigen Verlängerung des Groß-Berliner Damms und in Höhe der künftigen Magnusstraße im Bezirk Treptow, Ortsteil Johannisthal

Endfassung zur Festsetzung (Rechtsverordnung) am 19. März 2002

Anlage:

Rechtsverordnung veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin Nr. 13 vom 24.04.2002, S. 122

Inhaltsübersicht

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit
2. Plangebiet

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen
2. Intention des Planes
3. Wesentlicher Inhalt
 - a) Sondergebiete - Hochschule
 - b) Sondergebiete Kultur und Soziales
 - c) Allgemeine Wohngebiete
 - d) Gewerbegebiet
 - e) Nutzungsmaße
 - f) Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung
 - g) Ausnahmeregelungen
 - h) Überbaubarkeit der Grundstücke
 - i) Straßenverkehrsflächen
 - j) sonstige Festsetzungen
 - k) Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan
 - l) Regenwasserversickerung

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

IV. Verfahren

Rechtsgrundlagen

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Senat von Berlin hat am 25. Oktober 1994 die Verordnung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches einschließlich zweier Anpassungsgebiete zur Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof beschlossen, auf der Grundlage der §§ 165 bis 171 des Baugesetzbuchs (BauGB) wird das Gebiet entsprechend seiner besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung Berlins einer neuen Entwicklung zugeführt.

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes XV-55 a ist die geplante Nutzung des Gebietes als neuer Standort für die mathematisch-naturwissenschaftlichen Bereiche der Humboldt-Universität zu Berlin, der Neuanlage von Forschungsarealen, einem attraktiven Wohngebiet und der Erschließung dieser Flächen mit öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Gemäß § 166 Abs. 1 S. 2 BauGB müssen für einen städtebaulichen Entwicklungsbereich ohne Verzug Bebauungspläne aufgestellt werden. Das ca. 34,8 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes XV-55 a ist Teil des 420 ha großen Entwicklungsbereiches und seiner zwei Anpassungsgebiete.

Die Erforderlichkeit der umfassenden Neuordnung der vorhandenen Industrie- und Forschungsareale und der Wiedernutzbarkeit der Brachflächen ergibt sich aus dem im Land Berlin vorliegenden Bedarf an Arbeitsstätten, insbesondere in Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft sowie aus dem vorhandenen Wohnungsbedarf. Damit verbunden ist der erforderliche Ausbau einer leistungsfähigen technischen und verkehrstechnischen Infrastruktur.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes XV-55 a soll die planungsrechtliche Grundlage für die Neuanlage von Sondergebieten - Hochschule -, allgemeinen Wohngebieten, einem Gewerbegebiet, Flächen mit besonderem Nutzungszweck, öffentlichen Grünflächen und die Erschließung dieser Flächen durch die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen gesichert werden.

2. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Siedlungsraum Berlins etwa gleich weit entfernt von der Innenstadt und dem Flughafen Schönefeld in einem Bereich zwischen dem Teltowkanal und den Bahnanlagen. Es liegt im Mittelpunkt der genannten Entwicklungsmaßnahme und der zukünftigen Wissenschaftsstadt und wird begrenzt von der Rudower Chaussee, einem ehemaligen

Kasernengelände und dem ehemaligen Flugfeld Johannisthal. Der ganz überwiegende Teil des ca. 34,8 ha großen Geltungsbereiches befindet sich im Eigentum des Entwicklungsträgers, ca. 17 % des Geltungsbereiches befinden sich im Eigentum der WISTA-Management GmbH, einer Gesellschaft im Eigentum des Landes Berlin, die beauftragt ist, das Gelände der ehemaligen Akademie der Wissenschaft der DDR zu einem international bedeutsamen Forschungs- und Technologiestandort zu entwickeln.

Die zu DDR-Zeiten entstandene Nutzungsmischung von Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen ist weitgehend erhalten geblieben. Erhalten geblieben sind ebenfalls heute als Baudenkmale geschützte Einrichtungen der Luftfahrtforschung aus den 30er Jahren.

An der westlichen Grenze des Geltungsbereiches befindet sich eine Schießanlage, die von Sportschützen aus 8 Vereinen genutzt wird. Die Schießanlage widerspricht nicht nur den Festsetzungen des Bebauungsplanes, ihr Betrieb wäre auch mit den zukünftigen Nutzungen der Umgebung nicht vereinbar. Sie soll daher mittelfristig aufgegeben werden.

Im Bebauungsplangebiet existieren zur Zeit noch keine öffentlichen Straßen, die Erschließung erfolgt über die Rudower Chaussee und ein internes Wegenetz.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Am 13. September 1994 hat das Bezirksamt Treptow von Berlin die Aufstellung des Bebauungsplans XV-55, der ein Teil des Entwicklungsbereiches und des Anpassungsgebietes A 1 ist, beschlossen. Wegen der besonderen städtebaulichen Bedeutung des Verfahrens ist die weitere Zuständigkeit das Bebauungsplanverfahren auf die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen (ab Februar 1996 Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, jetzt Senatsverwaltung für Stadtentwicklung) übergegangen (Senatsbeschluss vom 20. Dezember 1994).

Im weiteren Verlauf der Planung sind die Geltungsbereiche der Bebauungspläne im Entwicklungsgebiet wiederholt neu aufgeteilt worden, um Prioritäten neu setzen zu können (zügige Realisierung von Landschaftspark und Rudower Chaussee).

2. Intention des Planes

Wesentliches Ziel für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-55 a ist die Umsetzung der Entwicklungsmaßnahme "Berlin-Johannisthal/Adlershof" gemäß Senatsbeschluss vom 25. Oktober 1994. Es geht um die Neuordnung des Gebietes als Teil des zukünftigen Wissenschafts-

und Wirtschaftsstandortes Berlin Adlershof in Beachtung der Vorschrift des § 166 Abs. 1 Satz 2 BauGB.

Der Plan schafft die Voraussetzungen für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung durch Sicherung der hohen gestalterischen und funktionalen Ansprüche an diesen neuen Stadtteil, für den die planerischen und städtebaulichen Ziele in vorbereitenden Untersuchungen, Gutachten und Wettbewerben ermittelt wurden. Die angestrebte hohe Dichte, die enge Verflechtung der Nutzung sowie die funktionalen und gestalterischen Zusammenhänge erfordern eine Koordination durch die Bauleitplanung. Die geplanten Festsetzungen sollen einen stadtstrukturellen Effekt durch die Wiedernutzung bestehender Brachflächen sowie die Neuordnung der Bebauung erwirken und die Ansiedlung der Humboldt-Universität in Johannisthal/Adlershof planungsrechtlich ermöglichen. Dabei sollen denkmalgeschützte Gebäude in die neue Bebauung und Nutzung integriert werden. Weiteres Ziel ist die Festlegung hoher ökologischer Standards sowie die Verortung und Sicherung von Erholungs-, Grün- und ökologischen Ausgleichsflächen. Des weiteren sollen die Erschließung geregelt und gestalterische Vorgaben gemacht werden.

Der Bebauungsplan dient der umfassenden Neuordnung vorhandener Industrie- und Forschungsareale, der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen und dem dazu erforderlichen Ausbau einer leistungsfähigen technischen und verkehrstechnischen Infrastruktur. Hauptzweck ist die Bereitstellung des Gebietes als neuer Standort für die mathematisch-naturwissenschaftlichen Bereiche der Humboldt-Universität zu Berlin, darüber hinaus geht es um die Neuanlage von Forschungsarealen und die Schaffung eines attraktiven Wohngebietes.

3. Wesentlicher Inhalt

a) Sondergebiete - Hochschule

Die mit der Festsetzung Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hochschule belegten Baugebiete sollen den neuen Standort der mathematisch-naturwissenschaftlichen Bereiche der Humboldt-Universität bilden. Die Fakultät I mit den Instituten Biologie, Physik, Chemie und Informatik ist im mittleren Teil des Geltungsbereiches vorgesehen. Im südlichen Bereich zur Rudower Chaussee hin sind die Bibliothek der Humboldt-Universität sowie die zentralen Hochschuleinrichtungen geplant. Die im nördlichen Bereich an den zukünftigen Landschaftspark (Bebauungsplan XV-68) angrenzenden Flächen sollen als Erweiterungsflächen der Humboldt-Universität vorgehalten werden.

Die Festsetzung als Sondergebiet ist erforderlich, denn es sollen vor allem die Einrichtungen der Hochschule zulässig sein. Diese Anlagen sind zwar auch in Gewerbe- oder Industriegebieten allgemein zulässig, aber die quantitative Häufung dieser Anlagen führt zu einer qualitativen Veränderung und erreicht so eine strukturelle Unterscheidung zu den Baugebieten nach § 2 – 10

Baunutzungsverordnung. Bei den vorgesehenen Nutzungen soll es sich um aufeinander bezogene Anlagenkomplexe handeln, die auf eine organisatorische Zusammenfassung angewiesen sind. Über textliche Festsetzungen werden in einzelnen Sondergebieten weitere Nutzungen ausnahmsweise differenziert zugelassen, um stadunverträgliche Monostrukturen zu verhindern.

Durch diese weiteren Nutzungen soll eine Belebung im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-55 a erreicht werden, der auch das Hochschulgebiet für die nicht studierenden Bewohner des neuen Wohngebietes interessant und nutzbar macht, gleichzeitig tragen sie zu einer Vernetzung der verschiedenen Nutzungsarten (allgemeines Wohngebiet, Kerngebiet und Sondergebiet) bei.

In den entsprechend gelegenen Sondergebieten Hochschule soll das Wohnen allgemein zulässig sein, um am Landschaftspark und entlang der Rudower Chaussee das Leitbild der durchmischten Stadt umzusetzen, die günstige Lage am Parkrand für Wohnungen nutzen zu können und darüber hinaus eine Verbindung zu den östlich angrenzenden geplanten allgemeinen Wohngebieten im Bebauungsplan XV-55c sowie dem Mischgebiet und den Sondergebieten - Forschung - im westlich angrenzenden Bebauungsplan XV-52 zu ermöglichen.

Im Bereich der Sondergebiete 7 und 8 befindet sich die oben erwähnte Schießanlage. Die Bemühungen der Senatsverwaltung für Schule, Jugend und Sport und des Bezirksamtes Treptow, einen geeigneten Ersatzstandort zu finden, hatten bislang keinen Erfolg. Das Abgeordnetenhaus hat die bisherigen Vorschläge wegen zu hoher Kosten abgelehnt. Auch unter Beachtung des § 7 Abs. 2 Sportförderungsgesetz ist ein Ersatz durch einen Neubau nicht zwingend, wenn der Bedarf anderweitig gedeckt werden kann. Dazu finden noch Untersuchungen statt.

Möglicherweise kommt es zu Nachteilen für die Sportschützen, wenn diese auf andere, nicht ausgelastete Anlagen in Berlin ausweichen müssen. In diesem Fall würden die Belange von Sport und Freizeit in Form des Schießsports zurückgestellt gegenüber denen des Bildungswesens, begleitet von einem erheblichen öffentlichen Interesse nicht nur an einem neuen Universitätsstandort, sondern auch an einem dazugehörigen attraktiven neuen Stadtteil.

b) Sondergebiete Kultur und Soziales

Diese sechs Sondergebiete betreffen eingetragene und durch Baugrenzen gesicherte Baudenkmale. Sie liegen in einem Bereich, der städtebaulich und architektonisch durch Werkstätten und Hallen der ehemaligen Versuchsanstalt für Luftfahrt, aber auch durch Kasernenbauten geprägt wird. Die Integration der denkmalgeschützten Gebäude soll den Ausgangspunkt für die Identität des neu zu entwickelnden Standortes der Humboldt-Universität bilden. Das Straßen- und Blockraster orientiert sich an der erhaltenswerten Bausubstanz und ermöglicht eine städtebauliche

Neuordnung in Ergänzung des Bestandes. Durch Festsetzung eines Stadtplatzes (Forum) und einer öffentlichen Parkanlage (aerodynamischer Park) werden die besonders stadtbildprägenden Bauensembles und technischen Einzelbauten (u. a. Trudelturm, Motorenprüfstand, Windkanal) freigestellt und stärker ins Stadtbild gerückt.

Die Baukörperausweisungen entsprechen dem denkmalgeschützten Bestand. Hier waren vor der Festsetzung noch zwei Änderungen erforderlich, da ein Anbau am Motorenprüfstand nicht am Denkmalschutz teilnahm und entfernt wurde, andererseits die Ausdehnung des denkmalgeschützten Windkanals größer ist als zunächst dargestellt.

Die Festsetzung der Nutzungsart sieht neben dem Regelfall ein breites Spektrum von Ausnahmen vor, um eine wirtschaftliche Verwertung der Baudenkmale zu erleichtern. Es wird Aufgabe des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens sein, im Einzelfall zu prüfen, ob beantragte Nutzungen dem Denkmal- und dem Gebietscharakter gerecht werden und ob bezogen auf alle Sondergebiete – Kultur und Soziales – das Regelausnahmeverhältnis gesichert ist.

c) Allgemeine Wohngebiete

Die geplanten allgemeinen Wohngebiete liegen als Siedlungsschwerpunkt der Wissenschaftsstadt im zentralen Bereich der Entwicklungsmaßnahme. Diese Art der Nutzung setzt sich im östlich angrenzenden Bebauungsplan fort. Durch textliche Festsetzungen wird die Art der Nutzung in Teilbereichen näher spezifiziert, so unter anderem um die Weiternutzung der vorhandenen Kasernengebäude für Betriebe des Beherbergungsgewerbes zu ermöglichen oder am künftig eng gefassten Groß-Berliner Damm wegen der zu erwartenden Belästigung durch das Verkehrsaufkommen Wohnungen nur ausnahmsweise zuzulassen.

d) Gewerbegebiet

Gewerbegebiete sollen als wesentlicher Bestandteil des neuen Wissenschafts- und Wirtschaftsstandortes Berlin-Adlershof entscheidend zu den gewünschten Synergieeffekten zwischen Wirtschaft und Forschung beitragen. Insgesamt wird ein Verteilungsschlüssel von 60 % für Wirtschaftsunternehmen und 40 % für wissenschaftliche Einrichtungen im Gesamtbereich des Geländes der ehemaligen Akademie der Wissenschaften (WISTA) angestrebt. Diese Zielsetzung soll auch mit dem Bebauungsplan XV-55 a verfolgt werden, obwohl die im Süden des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gelegene Fläche bezogen auf den Geltungsbereich nur untergeordnete Bedeutung hat und das Grundstück bereits mit einem Bestandsschutz genießenden Betrieb belegt ist, der die zukünftigen Anforderungen nicht erfüllt (Abgasprüfstelle). Sollte diese Nutzung später einmal aufgegeben werden, sollen die nachfolgenden zulässigen Nutzungen den Anforderungen des geplanten Wissenschafts- und Wirtschaftsstandortes gerecht werden.

Von daher rechtfertigt sich die über textliche Festsetzungen vorgenommene Einschränkung der zulässigen Nutzung auf technologie- und forschungsorientierte Gewerbebetriebe sowie produktionsnahe technologie- und forschungsorientierte Dienstleistungsunternehmen. Der allgemeine Charakter eines Gewerbegebietes mit vorwiegend nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben bleibt im Kontext der weiteren in der Nähe angesiedelten Gewerbegebiete der Entwicklungsmaßnahme erhalten.

Um der Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes gerecht zu werden, sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Gewerbebetriebe aller Art ausnahmsweise zulässig. Diese Nutzungen können insbesondere zu einer Ergänzung der allgemein zulässigen Nutzungen und zur Versorgung der Beschäftigten im gesamten Gebiet beitragen. Inwieweit dies im Einzelfall gegeben ist und ob eine beantragte Nutzung den besonderen Charakter dieses Gewerbegebietes zu stören geeignet ist, kann nur im konkreten Einzelfall entschieden werden, weshalb diese Entscheidung über die Ausnahmegesetzgebung der Bauordnungsbehörde übertragen wird.

Sowohl im Gewerbegebiet als auch in den allgemeinen Wohngebieten sind bestimmte verkehrsintensive und dem Gebietscharakter nicht entsprechende Nutzungen (Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe) generell nicht zulässig, um den Forschungsbetrieb bzw. das Wohnen nicht unnötig zu stören; die in Rede stehenden Nutzungsarten werden aber bis auf Gartenbaubetriebe in anderen Gebieten des Entwicklungsbereiches allgemein zulässig sein, so dass eine dementsprechende Versorgung der zukünftigen Wohngebiete gewährleistet sein wird.

e) Nutzungsmaße

Das Maß der baulichen Nutzung wird in allen Baugebieten außer den Sondergebieten Kultur und Soziales durch die Festsetzung von Grund- und Geschossflächenzahl sowie der maximalen zulässigen Gebäudehöhe (Oberkante über Gelände) bestimmt. Es werden Grundflächenzahlen von 0,9 und Geschossflächenzahlen von 2,4 erreicht, die maximal zulässige Gebäudehöhe liegt bei 18 m. Entlang der Planstraße Nord 21 wird zusätzlich eine Mindesthöhe von 15 m festgesetzt, um entlang des Landschaftsparkes eine deutlich wahrnehmbare Stadtkante zu sichern. Bei einer maximalen Ausschöpfung der zugelassenen Nutzungsmaße wird ein einheitliches Erscheinungsbild und gleichzeitig eine harmonische Ergänzung zum angrenzenden Wohngebiet gewährleistet.

Die in den Sondergebieten erreichbare Oberkante von 18 m entspricht dem für dieses Gebiet des Entwicklungsbereiches zugrunde liegenden städtebaulichen Gesamtkonzept und der vorhandenen Bebauung in der Umgebung. Die Realisierung des städtebaulichen Konzeptes sowie

das Raumprogramm der Humboldt-Universität, welche die Grundlage für diesen Bebauungsplan darstellen, erfordern die angegebenen Dichten. Teilweise sind die höheren Dichten auch bedingt durch die Integration der eingetragenen Baudenkmale, deren praktische Nutzung größtenteils noch offen ist und mit Sicherheit nicht eine der Baumasse entsprechende Intensität erreichen kann.

Im Sondergebiet Hochschule SO 15 soll weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt werden. Dies ist gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO gerechtfertigt, denn in diesem Bereich (SO 13 und SO 15) soll ein spezieller Wettbewerb für den Bau des "Informations- und Kommunikationszentrums Adlershof" durchgeführt werden. Die Vorgabe einer maximalen Bauhöhe könnte bei gleichzeitiger Integration der Denkmale dazu führen, dass das Nutzungskonzept nicht umgesetzt werden kann. Im Wettbewerb soll die Option bestehen, entlang der Rudower Chaussee eine städtebauliche Dominante entwickeln zu können. Die Umsetzung dieser Idee wird durch die Festsetzung gewährleistet. Durch das Wettbewerbsverfahren wird eine besondere Aufmerksamkeit auf die gestalterischen Belange und die Auswirkungen auf die benachbarten Gebäude gelenkt. Den öffentlichen Belangen ist damit – in Verbindung mit den weiterhin geltenden bauordnungsrechtlichen Vorschriften – Rechnung getragen.

In den Sondergebieten Kultur und Soziales entspricht das Nutzungsmaß der Kubatur der durch Baukörperausweisung gesicherten Baudenkmäler.

f) Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung

In den allgemeinen Wohngebieten wird die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO durch die Festsetzung einer GFZ von 1,5 (ausnahmsweise 1,8) und in den Sondergebieten - Hochschule - SO 13 und SO 15 durch die Festsetzung einer GRZ von 0,9 sowie einer ausnahmsweise zulässigen GFZ von 3,0 überschritten.

Gemäß § 17 Abs.2 Baunutzungsverordnung können die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern (Nr.1), gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert, die nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt (Nr.2) werden und sonstige öffentliche Belange dem nicht entgegenstehen (Nr.3). In den allgemeinen Wohngebieten soll eine Überschreitung der Obergrenze zulässig sein. Die in § 17 Abs. 2 BauNVO genannten Voraussetzungen werden erfüllt:

Besondere städtebauliche Gründe

Die Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung rechtfertigt sich innerhalb der als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen aufgrund eines hohen Bedarfs an Wohnraum in Berlin und der für Wohnbauvorhaben günstigen Lage des Gebietes. U.a. zur Deckung dieses Bedarfes an Wohnungen ist der Entwicklungsbereich Berlin-Adlershof/Johannisthal festgelegt worden.

Das öffentliche Interesse an der Verwirklichung dieser Planungsziele besitzt ein Maß, das die Abweichung von der Regelfestsetzung erfordert. Da die benötigten Bauflächen innerhalb Berlins flächenmäßig wie zeitlich nur begrenzt aktiviert werden können, ist die Überschreitung der Obergrenze nicht nur städtebaulich vertretbar, sondern zur Verwirklichung wohnungsbaupolitischer Zielsetzungen notwendig.

Begründet wird die dichte Bebauung an den beschriebenen Stellen nicht nur durch ihre günstige Lage, sondern auch durch die Möglichkeit des "Flächenrecycling" bereits bebauter und städtebaulich aufzuwertender Bereiche. Die Notwendigkeit zur Inanspruchnahme unbebauter Flächen reduziert sich dadurch erheblich. Aus Gründen des schonenden Umganges mit dem Schutzgut Boden ist einer städtischen Verdichtung der Vorrang vor Bauvorhaben in der Peripherie zu geben. Die Lage von Teilen der allgemeinen Wohngebiete am Parkrand macht sie darüber hinaus zum Wohnen besonders attraktiv. Ein weiterer Aspekt ist das Ziel, eine "Stadt der Wissenschaft und Wirtschaft" zu schaffen, in der durch eine ausgewogene Mischung von Wohnen und Arbeiten, Forschung und Studium Stadtquartiere mit städtischer Dichte und Mischung entstehen sollen. Dieser Leitgedanke begründet und erfordert eine Überschreitung des Obermaßes der baulichen Nutzung. Eine GFZ von 1,5 (in Ausnahmefällen 1,8) in den allgemeinen Wohngebieten z.B. entspricht der Dichte ähnlicher Stadtquartiere in städtischen Ballungsräumen.

Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind trotz der Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung gewährleistet. Es findet eine ausreichende Besonnung und Belüftung der Wohngebäude statt. Das städtebauliche Konzept für die Wohngebiete sieht eine Blockrandbebauung vor, so dass geschützte halböffentliche Blockinnenbereiche entstehen, die zu begrünen sind und der wohnungsnahen Erholung und dem Spiel von Kleinkindern dienen sollen. Ein großer Teil der Wohnungen liegt direkt am Parkrand. Zudem sollen öffentliche Parkanlagen als Naherholungsflächen festgesetzt werden.

Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten, zumal durch die Festsetzung öffentlicher Parkanlagen sowie die Unterschutzstellung eines Teilbereichs des ehemaligen Flugfeldes als geschützte Grünfläche im angrenzenden Bebauungsplangebiet XV-68 Landschaftspark Johannisthal eventuelle nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt kompensiert werden.

Der Versiegelungsgrad weist ein Maß auf, das von den Regelungen der Baunutzungsverordnung gedeckt ist. Es werden textliche Festsetzungen getroffen, wonach die Überschreitung des Nutzungsmaßes gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten und in den Sondergebieten -Hochschule- SO 1, SO 2, SO 3, SO 4, SO 6 und SO 12 nur zu 20% möglich ist.

Auf den nicht überbaubaren straßenseitigen Grundstücksflächen in einer Tiefe von 4 m gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie sind Stellplätze, Garagen Tiefgaragenrampen, Müllabstellplätze und technische Nebenanlagen unzulässig. Darüber hinaus sollen durch textliche Festsetzungen Baumpflanzungen in den Baugebieten und die Bepflanzung von Dächern mit einer Neigung $< 15^\circ$ sowie von Tiefgaragendächern festgesetzt werden. Für die Umwelt wirkt sich die Festsetzung öffentlicher Parkanlagen ebenfalls positiv aus.

Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen mit mehr Abgasen, Lärm, mangelnder Durchlüftung der Blockinnenbereiche usw. wird weitgehend vermieden, indem die Möglichkeit der Errichtung von Stellplätzen im gesamten Entwicklungsbereich eingeschränkt und ein Modal Split zugunsten des öffentlichen Personennahverkehrs angestrebt wird. Durch die oben beschriebene Festsetzung einer eingeschränkten Überschreitungsmöglichkeit der GRZ in bestimmten Baugebieten wird die Möglichkeit der Errichtung oberirdischer Stellplätze und Garagen begrenzt.

Das Aufkommen des privaten Kfz-Verkehrs soll auf Grund der geplanten guten Anbindung an den ÖPNV gering gehalten werden, so dass im Bereich des Bebauungsplanes keine Verhältnisse eintreten, die über die Folgewirkungen eines Gebietes, dass das Maß der nach § 17 BauNVO zulässigen Nutzung einhält, hinausgehen.

g) Ausnahmeregelungen

Der technologie- und forschungsorientierten Schwerpunktsetzung entsprechend sind technische Dachaufbauten im Ausnahmefall zulässig, solange diese von der Dachkante zurücktreten und

eine gewisse Höhe nicht überschreiten. Die Notwendigkeit solcher Anlagen wird anerkannt, doch sollen diese nicht Ortsbildprägend wirken.

Von der festgesetzten Geschossflächenzahl kann im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Einzelfall nach oben abgewichen werden, wenn dies erforderlich ist, um eine städtebauliche Akzentuierung zu ermöglichen. Der Ausnahmeverbehalt dient der Sicherung eines entsprechend dem Gesamtkonzept vorgesehenen vorstädtischen Nutzungsmaßes, ermöglicht aber an einzelnen Stellen eine Abweichung.

Entlang ausgewählter Straßenzüge wird die ausnahmsweise Überschreitung der festgesetzten Gebäudeoberkanten ermöglicht, im äußersten Fall bis zu einer Höhe von 24 m über Gelände. Auch diese Ausnahmenvorschriften sollen die Möglichkeit eröffnen, städtebauliche Akzente setzen zu können. Da für die in Frage kommenden Baufelder noch keine konkreten Vorhaben bestehen, soll flexibel auf Planungen reagiert werden können, die sich im Einzelfall für die Eigenart des Gebietes positiv auswirken können. Städtebauliche Akzente und Abweichungen können in einer generell homogen strukturierten Stadtlandschaft dem Plangebiet seine besondere Identität verleihen. Auch hier ist im Einzelfall das Ermessen so auszuüben, dass das Regelausnahmeverhältnis gewahrt bleibt.

h) Überbaubarkeit der Grundstücke

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden größtenteils durch Baugrenzen bestimmt, die dem städtebaulichen Entwurf entsprechend teilweise der Straßenbegrenzungslinie folgen, teilweise eine zwischen 4 und 6 m breite Vorgartenzone eröffnen. Überall dort, wo eine klare räumliche Definition von Straßenräumen aus städtebaulichen Gründen notwendig ist, sind Baulinien festgesetzt. Um die notwendige Flexibilität bei der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes zu gewährleisten, beschränkt sich die Festsetzung von Baulinien auf die Eckpunkte der Baufelder. Für zwei kurze Abschnitte entlang der Planstraße Nord 26 und des Groß-Berliner-Damms werden einem bereits in der Realisierungsphase befindlichem Vorhaben entsprechend hinter die Straßenbegrenzungslinie zurücktretende Baulinien festgesetzt, da bei Ausnutzung der ausnahmsweise zulässigen Gebäudehöhen von 24m in diesem Bereich die notwendigen Abstandflächen geringfügig unterschritten werden können.

Soweit Baudenkmäler unmittelbar an eine Grünfläche grenzen oder in ihr liegen, ist deren Bestand durch Baukörperausweisung gesichert.

Um die gärtnerische Gestaltung der zum Teil festgesetzten Vorgartenzonen zu gewährleisten, sind für diese Bereiche (nichtüberbaubare Grundstücksflächen) Stellplätze, Garagen, Tiefgaragenrampen, Müllabstellplätze und sonstige Nebenanlagen unzulässig. Um die Umsetzung des Stadtraumkonzeptes und die Einsehbarkeit der Vorgärten zu gewährleisten, wird die Form der Einfriedung hinsichtlich Materialwahl und Höhenentwicklung detailliert vorgeschrieben.

i) Straßenverkehrsflächen

Der Plan setzt ein neues öffentliches Straßennetz fest. Die vorhandene Erschließung über Privatstraßen ist für die zukünftige Nutzung unzureichend, weshalb eine Erweiterung, Reorganisation und Neuanlage des Straßennetzes erforderlich ist. Die Straßenverbreiterungen sowie deren Neuanlage gehen zu Lasten der betroffenen Grundstücke, vereinzelt müssen auch Gebäude abgerissen werden. Die Verbreiterungen dienen in erster Linie der Neuanlage von Radwegen, Grünstreifen und Parkstreifen sowie der Verbreiterung oder Neuanlage von Gehwegen, weniger der Verbreiterung oder Neuanlage von Fahrspuren für den Pkw-Verkehr. Die unterschiedlichen Straßenbreiten zwischen 9 und 38 m entsprechen der Klassifizierung der Straßen hinsichtlich ihrer künftigen Funktion, wofür die zu erwartenden Verkehrsbelastungen mit Hilfe von Modellrechnungen ermittelt wurden. Über den Geltungsbereich hinausgehende Bedeutung haben die Verlängerung des Groß-Berliner Damms, die Planstraße Nord 21 und die im angrenzenden Bebauungsplan XV-67 c bereits festgesetzte Rudower Chaussee als örtliche Straßenverbindung der Verbindungsstufe III. Die Planstraße Nord 21 soll den geplanten Freizeit- und Erholungspark auf dem ehemaligen Flugplatz erschließen und als Durchgangsstraße zwischen den südlichen Gebieten des Entwicklungsbereiches beziehungsweise der Autobahnanschlussstelle Rudow Ost und dem künftig verlängerten Groß-Berliner-Damm dienen. Entsprechend dieser Bedeutung wird sie mit 23 m Breite festgesetzt. Die Darstellung einer "in Aussicht genommenen Straßenbahntrasse" stellt lediglich einen unverbindlichen Hinweis dar, diese zusätzliche Erschließung wird Gegenstand eines eigenständigen Planfeststellungsverfahrens sein.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB setzt der Bebauungsplan Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit Einschränkungen für den motorisierten Individualverkehr fest, überwiegend als Geh- und Radwegbereiche. Hierdurch soll das Hochschulgelände der Öffentlichkeit zugänglich gemacht und eine "Transparenz" erzielt werden, die den (vom Kfz - Verkehr) ungestörten Aufenthalt, der Kommunikation und Begegnung Raum bietet. Der als solcher festgesetzte Stadtplatz an der Rudower Chaussee soll der zentrale öffentliche und unbebaute Platz des Stadtteiles sein, der einerseits die publikumsintensiven Teile der Hochschule an seiner Seite hat und hochschulinterner Mittelpunkt ist, der zugleich aber auch eine Belebung, Auseinandersetzung und Durchmischung mit den angrenzenden Funktionen wie zum Beispiel Wohnen und Einkaufen bietet und somit dem gesamten Stadtteil zur Verfügung steht. Zusätzlich zum öffentlichen Straßennetz sind in geringem Umfang Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt, teilweise um notwendige Erschließung zu gewährleisten, teilweise aber auch um durch eine öffentliche Durchwegung eine Belebung des Universitätsgeländes zu fördern.

Zur Sicherung der Erschließungserfordernisse für die Kasernengebäude in den Baugebieten WA 9 und SO 17, die erhalten werden sollen, wird eine neun Meter breite öffentliche Verbindung zwischen Großberliner Damm und Planstraße Nord 26 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als "verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt.

j) Sonstige Festsetzungen

Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte dient der Sicherung eines entsprechenden Standortes für den durch die in diesem Plan vorgegebene Wohnbebauung ausgelösten Bedarf. Der rechnerisch ermittelte Bedarf von 1 ½ Kindertagesstätten wurde nach unten korrigiert, weil auf Grund der zentralen Lage, der hohen Dichte und der angrenzenden Nutzungen vor allem mit kleinen Haushalten (Studierende und an der Hochschule Beschäftigte) gerechnet wird, die erfahrungsgemäß weniger Bedarf an Kindertagesstättenplätzen auslösen.

Im Plangebiet werden insgesamt 1,6 ha öffentliche Parkanlage festgesetzt, darunter ein Kinderspielplatz, sowie zusätzlich ca. 7000 m² Grünfläche mit der Zweckbestimmung "öffentliche Promenade". Der rechnerisch ermittelte Bedarf für die zukünftige Wohnbevölkerung an Kinderspielplatzfläche und öffentlichem wohnungsnahen Grün ist damit gedeckt.

k) Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von Berlin stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbaufläche W 1, gemischte Baufläche M 2 und eine Sonderbaufläche Wissenschaft dar. Die im FNP als M 2 dargestellte Fläche ist im Bebauungsplan überwiegend als Sondergebiet Hochschule, teilweise auch als allgemeines Wohngebiet und im geringen Umfang als Verkehrsfläche festgesetzt. Dies ist der Darstellungssystematik des FNP geschuldet, der in seinem groben Raster das Sondergebiet nicht entsprechend seiner tatsächlichen Ausdehnung darstellt. Aus der gemischten Baufläche M 2 ist ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO kleiner als 3 ha grundsätzlich entwickelbar (Entwicklungsrahmen FNP vom Oktober 1995, Punkt 6.4). Die im Bebauungsplan enthaltenen Grünflächen und die Gemeinbedarfsfläche sind wegen ihrer lokalen Bedeutung gemäß Entwicklungsgrundsatz Nr. 3 entwickelbar.

l) Regenwasserversickerung

Der Geltungsbereich liegt in der Wasserschutzzone III des Wasserwerkes Johannisthal. Durch die mit diesem Bebauungsplan eröffneten Bebauungsmöglichkeiten werden bislang

der Grundwassergewinnung dienende Flächen in erheblichem Maße erstmalig versiegelt. Um dem sehr gewichtigen Belang der Grundwassergewinnung möglichst weitreichend zu entsprechen, setzt der Bebauungsplan neben verschiedenen Vorschriften zur Reduzierung des Versiegelungsgrades insbesondere auch die Anlegung von Versickerungsflächen fest und schreibt deren Benutzung vor, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen. Von weitergehenden, die Grundstückseigentümer belastenden Vorschriften (Einrichtung von Zisternen) wurde im Verlauf des Verfahrens wieder Abstand genommen (Änderung durch Deckblatt).

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

Diese Festsetzung ist keine flächenhafte Nutzungsbestimmung im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB, sondern eine landschaftspflegerische Maßnahme, die gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 4 Satz 3 Naturschutzgesetz Berlin im Bebauungsplan festgesetzt wird. Diese Festsetzung ist eine eigenständige landschaftspflegerische Maßnahme, die nicht als Ausgleich in die Abwägung gemäß § 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB eingestellt ist. Grund dafür ist die rechtliche Überschneidung dieser "Maßnahme" mit der Materie der Wasserbewirtschaftung, so dass ein langfristig gesicherter Ausgleich auf diesem Wege nicht gewährleistet werden kann.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

Mit der geplanten städtebaulichen Entwicklung, die dieser Bebauungsplan vorgibt, sind umfangreiche Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden.

Der Bebauungsplan XV-55 a eröffnet Bebauungsmöglichkeiten, die über das bestehende Baurecht hinausgehen. Bei einer vollständigen Ausschöpfung des festgesetzten Maßes der Nutzung kommt es zu einer zusätzlichen Überbauung und Versiegelung von Flächen teilweise bis zu 60 %. Weitere Versiegelungen sind mit dem Ausbau des Straßennetzes verbunden. Damit sind erhebliche Eingriffe in die Biotopwertigkeit, die Bodenfunktionen und Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes verbunden. Die Versiegelung von Flächen und die geplante Dichte und Höhe der Bebauung bringen darüber hinaus erhebliche klimatische Belastungen mit sich. Das

bestehende Kaltluftentstehungsgebiet auf dem ehemaligen Flugfeld wird in seiner Flächenausdehnung reduziert und die klimatische Wechselbeziehung zu den klimatisch stärker belasteten Bereichen stark eingeschränkt.

Zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe trifft der Bebauungsplan durch geeignete Festsetzungen folgende Regelungen:

- In den Baugebieten WA 3 und WA 5 werden erhaltenswerte Baumbestände durch den Ausschluss aus der überbaubaren Grundstücksfläche beziehungsweise durch Bindungen für Bepflanzungen und den Erhalt von Bäumen gesichert.
- Entsprechend den für das gesamte Entwicklungsgebiet abgestimmten ökologischen Standards gibt es Vorschriften zur Begrünung von Dachflächen, Versickerung des Regenwassers, Baumpflanzungen, Befestigung von Wegen und Aufenthaltsflächen und Reduzierung von Stellplatz- und Erschließungsanlagen.
- Für die Wohngebiete und einen großen Teil der Sondergebiete wird die zulässige Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen und Erschließungsflächen von 50 % auf 20 % reduziert.

Zusammenfassende Eingriffsbewertung

Unter der Annahme einer vollständigen Ausnutzung der durch den Bebauungsplan ermöglichten baulichen Verdichtung und Bodenversiegelung und ohne Berücksichtigung der festgesetzten Versickerungspflicht werden die dadurch verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt nicht vollständig, wenn auch weitgehend ausgeglichen. In der abschließenden Bewertung wird dem städtebaulichen Konzept wegen seiner herausragenden Bedeutung für Berlin als Ganzes der Vorrang eingeräumt vor den Belangen des Naturhaushalts. Dies erscheint angesichts des geringfügigen und nur rechnerisch ermittelbaren Defizits vertretbar.

Die Eingriffe in das Landschaftsbild können ebenfalls nicht vollständig ausgeglichen werden. Vor dem Hintergrund der Einzigartigkeit des offenen Landschaftsraumes auf dem ehemaligen Flugfeld für den Berliner Stadtraum können die durch eine Überbauung verursachten Eingriffe auch bei Entwicklung einer qualitätsvollen städtischen Freiraumstruktur nicht adäquat ausgeglichen werden.

Die nach Landesrecht gesondert zu bewertenden Eingriffe in 6,8 ha besonders geschützte Biotope nach § 26a Abs. 1 Nr. 5 Naturschutzgesetz Berlin (Trockenrasen) können innerhalb

des Geltungsbereiches ebenfalls nicht ausgeglichen werden. Die beschriebenen Eingriffe werden im Hinblick auf das den gesamten Entwicklungsbereich umfassende Eingriffs/Ausgleichskonzept hingenommen.

Ein großer zusammenhängender Anteil der Trockenrasengesellschaft wird im angrenzenden Bebauungsplanentwurf XV-68 (Landschaftspark Johannisthal) gesichert. Durch weitere Festsetzungen wird innerhalb des Entwicklungsbereiches ein hoher ökologischer Standard erzielt. In der Abwägung zum Bebauungsplan XV-55a soll die geplante städtebauliche Kante am Parkrand unter Berücksichtigung des zukünftig durch einen Bebauungsplan gesicherten 68 ha großen angrenzenden Landschaftsparks Vorrang vor dem Erhalt der durch die Planungen betroffenen Trockenrasengesellschaften und Außenbereichsflächen einnehmen.

Die insgesamt durch die Entwicklungsmaßnahme vorbereiteten Eingriffe in geschützte Biotope können durch die Neuanlage und Entwicklung von Magerrasen (artgleicher Ersatz) und

ökologisch wertgleiche Maßnahmen zur Neuanlage von standortgerechten Baumgruppen und Reihen innerhalb des Zentralparks weitgehend ausgeglichen werden. Zum Ausgleich von nicht ausgleichbaren Eingriffen in das Landschaftsbild innerhalb der Baugebiete werden Maßnahmen zur landschaftsästhetischen Aufwertung und Erschließung des ehemaligen Flugfeldes im Rahmen der Herstellung des geplanten Zentralparks vorgenommen. Die Umsetzung und Finanzierung der Maßnahmen wird durch den Entwicklungsträger (BAAG) sichergestellt.

Sonstige Auswirkungen

Die notwendigen sozialen Maßnahmen nach § 180 BauGB werden von dem Entwicklungsträger beziehungsweise auf Grund von Übertragungsverträgen auf die Eigentümer, zum Beispiel die WISTA, durchgeführt.

Nachteilige Auswirkungen des Bebauungsplanes sind ansonsten zur Zeit nicht absehbar.

IV. Verfahren

Das Bezirksamt Treptow von Berlin fasste am 13. September 1994 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 4 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs.

Der Beschluss des Bezirksamtes Treptow von Berlin wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs im Amtsblatt für Berlin 1994 S. 3261 bekanntgemacht.

Mit Senatsbeschluss vom 20. Dezember 1994 ist das Verfahren auf die seinerzeitige Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen übertragen worden. Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger nach § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuchs fand in der Zeit vom 9. bis 23. November 1994 statt. Die Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sind in die weitere Planung eingeflossen. Der Ausschuss für Bau- und Wohnungswesen des Abgeordnetenhauses hat am 21. Juni 1995 das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zur Kenntnis genommen. Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch), zum Bebauungsplanentwurf XV-55 wurde vom 23. Oktober 1996 bis zum 29. November 1996 durchgeführt. Die zahlreichen Bedenken, Anregungen und Hinweise wurden ausgewertet und berücksichtigt. Der danach überarbeitete Bebauungsplan, nach Aufteilung nun unter der Bezeichnung XV-55a, hat mit der dazugehörigen Begründung in der Zeit vom 20. Januar 1998 bis zum 20. Februar 1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Den 11 schriftlich geäußerten Anregungen konnte, soweit sie sich auf die Inhalte des Bebauungsplanes bezogen, ganz überwiegend nicht gefolgt werden. Auswirkungen auf die Planung ergaben sich daher nicht. Der Behandlung der vorgebrachten Anregungen und der abschließenden Abwägung wurde mit Beschluss vom 1. Oktober 1998 durch das Abgeordnetenhaus von Berlin zugestimmt (Drucksache 13/2857 aus 1998).

Im folgenden werden die Stellungnahmen und ihre Behandlung benannt.

1. Stellungnahme

Der vorliegende Bebauungsplan XV-55 a basiert auf einer inzwischen überholten Planung. Dieses betrifft sowohl die räumliche Ansiedlung der Hochschulgebäude und Fakultäten als auch den projektierten Raumbedarf. Dieses kann nicht als üblicher Planungsfortgang begründet und akzeptiert werden, da sich insbesondere die Finanzierungssituation gravierend geändert hat. Wegen der Minderausgaben von ca. 230 Mio. DM für die Ansiedlung der mathematisch-naturwissenschaftlichen Fakultäten I und II der Humboldt-Universität zu Berlin (HUB) ist auch mit Minderausgaben für den Aufbau der Infrastruktur zu rechnen. Diesem ist im Bebauungsplan Rechnung zu tragen.

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass Flächen und Gebäude für den Hochschulsport nicht ausgewiesen, sondern auf den SO-Flächen durch die Universität einzuplanen sind. Dazu ist die HUB per Gesetz verpflichtet. In der Planung der Hochschule auf dem Gebiet sind solche Flächen bisher nicht vorgesehen. Auch für die notwendige Sprachenausbildung sowie das Studium Generale sind Räume nicht geplant. Es liegt dem Bebauungsplan ein inhaltlich falsches Raumprogramm der HUB und somit eine falsche Größe der benötigten Fläche zugrunde.

Behandlung:

Ein Bebauungsplan ist kein rechtliches Instrument für die Umsetzung der Hochschulplanungen, sondern regelt die städtebauliche Ordnung für ein bestimmtes Gebiet. Die Ausweisung der Sondergebietsflächen - Hochschule - erfolgte in Abstimmung mit der Humboldt Universität zu Berlin (HUB). Die Festsetzungen der Sondergebietsflächen und des Maßes der baulichen Nutzung berücksichtigen die Bedarfvorgaben der HUB einschließlich zukünftiger Erweiterungsflächen. Die bauliche Umsetzung des Raumprogrammes und die Ansiedlung der Fakultäten selber sind aber nicht Sache des Bebauungsplanes, d.h. er regelt ausschließlich die allgemeine Zulässigkeit von Hochschuleinrichtungen in den festgesetzten Baugebieten, nicht welche Fakultäten und welche weiteren Hochschuleinrichtungen im Geltungsbereich errichtet werden sollen, und er bestimmt ausschließlich maximal zulässige Maße der baulichen Nutzung, nicht, ob die tatsächlich später verwirklichten Baumassen dieses Maß voll ausschöpfen.

Die Anforderungen gemäß Landeshochschulgesetz werden durch den Bebauungsplan nicht geregelt. In den Sondergebieten - Hochschule - sind Hochschuleinrichtungen allgemein zulässig, in welchem Umfang die HUB hier Sporteinrichtungen oder auch Räume für die Sprachenausbildung und das Studium Generale bereitstellt, ist nicht Sache des Bauleitplanverfahrens. Den Hinweisen wurde insoweit gefolgt, als die Festsetzungen nicht den Planungen der Humboldt-Universität entgegenstehen bzw. die Hinweise keine Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplanes .

2. Stellungnahme:

Die im Bebauungsplan genannte Refinanzierung erscheint unrealistisch und undurchsichtig, da der Treuhänder BAAG nicht über sämtliche Flächen innerhalb des Entwicklungsgebietes verfügt. Vielmehr muss z.Z. davon ausgegangen werden, dass die WISTA-Management GmbH, der ein Großteil der Flächen gehören (insbesondere auch im Gebiet des Bebauungsplanes XV-55a), den genannten Wiederveräußerungsgewinn erhalten. Eine Abmachung über Zahlungen der WISTA-Management GmbH an die BAAG gemäß BauGB § 166 Abs. 3 liegt nicht vor, ist aber für die angegebene Finanzplanung unerlässlich. Die Finanzierung der Verlagerung der naturwissenschaftlichen Institute der Humboldt Universität ist auch im Senatsbeschluss vom 11.02.1997 zu kurz gefasst. Die erfolgte Kappung der Kosten um 20 von Hundert wurde in den Planungen nicht genügend berücksichtigt, inneruniversitäre Mehrkosten, die indirekt auch vom Land zu tragen sind, werden bisher ignoriert. Die Übertragung der Flächen im Entwicklungsbereich durch den Treuhänder auf die WISTA-Management GmbH aus dem Jahre 1995 sowie diverse Grundstücksverkäufe der

BAAG stehen im klaren Widerspruch zum BauGB § 166 Abs. 3. Die Kompetenz der BAAG sowie die Zulässigkeit der Weiterführung der Entwicklungsmaßnahme durch die BAAG als Treuhänder des Landes ist in Frage zu stellen.

Behandlung:

Mit Beschluss vom 07.12.1994 wurde das Gelände der ehemaligen Akademie der Wissenschaften als zwei Anpassungsgebiete gemäß § 170 BauGB festgelegt. Das Anpassungsgebiet A1 umfasst das Gelände der WISTA nördlich der Rudower Chaussee. Im Anpassungsgebiet gelten gemäß § 170 BauGB nicht die Vorschriften des § 166 Abs. 3 BauGB. In der Begründung werden die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf den Haushalt und die Finanzplanung aufgeführt, dies sind hauptsächlich Kosten aufgrund von Ordnungsmaßnahmen und der geplanten sozialen Infrastruktur. Die Verlagerung der Humboldt Universität nach Adlershof erfolgt, wie beschrieben, auf Grundlage des gleichnamigen Beschlusses des Senats von Berlin vom 11.02.1997. Die Finanzierung der Humboldt Universität selbst ist aber nicht Sache des Bauleitplanverfahrens.

Der Großteil der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich im treuhänderischen Eigentum der BAAG, eine kleine Teilfläche am Groß-Berliner-Damm hat ein Berliner Baustoffhandel bereits vor Festlegung des Entwicklungsbereiches erworben. Die übrigen Flächen liegen, wie bereits beschrieben, in einem Anpassungsgebiet. Veräußerungen von Grundstücken konnten aufgrund des Entwicklungsbedarfes bisher noch nicht getätigt werden. Sie stehen auch nicht im Widerspruch zu § 166 Abs. 3 BauGB, sondern gehören gemäß § 167 Abs. 3 BauGB zu den Verpflichtungen des Entwicklungsträgers. Diese Hinweise hatten keine Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplanes.

3. Stellungnahme:

Der Stadtplatz wird in der Begründung als hochschulinterner Mittelpunkt und Begegnungsstätte für den gesamten Stadtteil beschrieben. Die Existenz eines solchen Platzes ist überaus wünschenswert, da er zur Belebung des Stadtteils wichtig erscheint. Die ausgewählte Fläche mag wegen der zentralen Lage und der für andere Nutzungen hinderlichen denkmalgeschützten Gebäude günstig erscheinen, jedoch wird die Lage an der Rudower Chaussee nicht berücksichtigt. Die Chaussee wird fast 50 m breit sein, vier Autospuren und eine Straßenbahn umfassen. Über die Chaussee wird der Anschluss des Entwicklungsgebietes inkl. der Versorgung der Gewerbe stattfinden, ebenfalls ist geplant, den Verkehr, der entlang des Flugplatzes fließen könnte, auf den Groß-Berliner-Damm und die Rudower Chaussee umzulenken. Die Umweltbelastungen sind für eine Nutzung des Stadtplatzes in der oben beschriebenen Form zu hoch. Dieses gilt sowohl für die Schadstoffbelastung der Luft als auch für den Lärmpegel. Eine bauliche Variante für den Lärmschutz läuft der geplanten Gestaltung als offener Platz zwischen Universität und außeruniversitären Instituten und Betrieben entgegen und ist daher abzulehnen. Eine Nachbesserung der Planung für einen Stadtplatz im Sinne der jetzigen Zweckbestimmung an der vor-gesehenen Stelle erscheint unmöglich.

Behandlung:

Der Stadtplatz soll nicht nur das zentrale Forum der Hochschule werden, sondern auch als städtischer Platz innerhalb des Stadtgefüges erlebbar sein. Er soll direkt an die Rudower Chaussee grenzen, die in diesem Bereich als Boulevard mit repräsentativen und publikumsintensiven Nutzungen ausgebaut wird. Um die städtebauliche Anbindung an die Rudower Chaussee zu optimieren, wurde auf eine Randbebauung zur Straße verzichtet. Der Charakter des Stadtplatzes soll nicht der einer Ruhezone sein, er soll vielmehr ein öffentlicher Begegnungsraum für die gesamte Wohn- und Arbeitsbevölkerung werden. Von den Umweltbelastungen der Rudower Chaussee wird vornehmlich die angrenzende Bebauung betroffen sein. Laut Schalltechnischen Gutachten fällt die Lärmbelastung tagsüber von ca. 66 dB(A) entlang der Rudower Chaussee bis auf ca. 50 dB(A) im nordwestlichen Bereich des

künftigen Stadtplatzes ab, so dass insgesamt keine überhöhten Lärmwerte erreicht werden. Damit sind attraktive Freiraumnutzungen zulässig und möglich.

Innerhalb des Universitätsbereiches soll außerdem ein aerodynamischer Park entstehen, der im Bebauungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage festgesetzt wird. Hier werden die Lärmwerte, die durch den Verkehr verursacht werden, weit geringer sein. Diese beiden Plätze sind so konzipiert, dass sie unterschiedliche Funktionen erfüllen. Dem Hinweis wurde nicht gefolgt.

4. Stellungnahme:

Die Rechtfertigung der "Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung" innerhalb der WA-Flächen ist hinfällig. Es besteht kein hoher Bedarf an Wohnraum in Berlin mehr. Auch die angesprochene zu verhindernde Verlagerung von Wohnflächen an den Stadtrand ist nicht mehr aufzuhalten und hat längst stattgefunden. In den letzten Jahren sind viele Wohngebiete außerhalb entstanden, viele Häuser in der Stadt renoviert oder gebaut, so dass viel eher ein erhöhter Grünflächenbedarf festzustellen ist.

Behandlung:

Der Bedarf an zukünftigem Wohnraum wird nicht von der derzeitigen Marktsituation abgeleitet, sondern von der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung. Innerhalb von Berlin sind die Flächenreserven begrenzt. Eine Überschreitung der Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung gemäß BauNVO führt zu einer verminderten Inanspruchnahme unbebauter Flächen. Zudem wird das in Zukunft erweiterte ÖPNV-Netz optimaler ausgenutzt. Gleichzeitig wird dem städtebaulichen Gesamtkonzept entsprochen, ein städtisches Wohnquartier im Zentrum des Entwicklungsbereiches zu realisieren. Durch die hohe Dichte können außerdem Flächeninanspruchnahmen zu Ungunsten des Landschaftsparkes verhindert werden. Die Nutzungsmischung mit unterschiedlichen Dichten ist Teil der Konzeption im Entwicklungsbereich. Des weiteren wird durch die städtische Dichte im Wohngebiet Zentrum die Tragfähigkeit von Infrastrukturstandorten (Kindertagesstätten und Schulen) gewährleistet. Dem Hinweis wurde nicht gefolgt.

5. Stellungnahme:

Mehrmals in der Begründung des Bebauungsplanes werden zuzulassende Ausnahmen mit dem Hinweis auf ein detailliertes städtebauliches Konzept begründet. Diese Begründung kann nicht akzeptiert werden. Ein Bebauungsplan dient auch der Bürgerbeteiligung, die durch Ausnahmeregelungen deutlich geschmälert wird. Bei einer Entwicklungsmaßnahme, die wie in Adlershof seit mehreren Jahren vorbereitet und durchgeführt wird, sollte ein städtebauliches Konzept vor der Festsetzung von Flächen und Nutzungen wie im Bebauungsplan vorliegen.

Behandlung:

Die festgesetzten Ausnahmen werden im Bebauungsplan gemäß § 31 Abs. 1 BauGB nach Art und Umfang genau bestimmt. In der Begründung werden jeweils die Gründe benannt, die in der Abwägung zur Festsetzung von Ausnahmen dieser Regelungen führten. Sie dienen dazu, im Bebauungsplan die Flexibilität zu erhöhen, soweit diese der städtebaulichen Konzeption, die Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist und seit 1993 vorliegt, nicht widersprechen. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird dadurch selbstverständlich nicht eingeschränkt. Dem Hinweis wurde nicht gefolgt.

6. Stellungnahme:

Im Bebauungsplan sind die Auswirkungen auf Menschen nur auf solche z.Z. innerhalb des Gebietes Wohnende dargelegt. Dieses ist eine zu enge Rechtsauslegung. Der Bebauungsplan sollte auch Auswirkungen auf zukünftige Bewohner und Benutzer und andere Dinge beinhalten. Insbesondere sind aufgrund der Ausweisung weiterer Flächen als SO-Flächen für die Humboldt Universität die Auswirkungen auf die Universität und die in ihr Tätigen darzustellen und zu berücksichtigen. Dieses ist bisher auch außerhalb des Bebauungsplanes in der Entwicklungsmaßnahme noch nicht geschehen. Lediglich Hochschulgebäude werden geplant, die Infrastruktur der Universität wird nur in Bezug auf Gebäude (e.g. Mensa, Bibliothek) beleuchtet. Direkte Auswirkungen werden durch den Bebauungsplan auch für den öffentlichen Personennahverkehr ergeben. Der erhöhte Beförderungsbedarf (insbesondere in Richtung Berlin-Mitte) in Quantität und Qualität nach der Ansiedlung der Humboldt-Universität ist schon jetzt im Bebauungsplan festzuhalten und muss in der weiteren Durchführung der Entwicklungsmaßnahme einfließen. Eine Reduktion auf eine noch nicht einmal verbindliche Straßenbahnführung, die nur der Anbindung naher Wohngebiete und der S-Bahn dienen kann, ist nicht ausreichend.

Behandlung:

Die Belange der künftigen Wohn- und Arbeitsbevölkerung sind in der Abwägung des Bebauungsplanes gemäß BauGB berücksichtigt worden, insbesondere auch in Bezug zu den festgesetzten Sondergebieten - Hochschule -. Die Hochschulplanungen der HUB sowie weitere Hochschulangelegenheiten werden durch den Bebauungsplan nicht geregelt und fließen als solche auch nicht in die Abwägung ein. Die Belange des öffentlichen Nahverkehrs sind in umfangreichen Maße in die Abwägung zum Bebauungsplan behandelt worden. In Abstimmung mit den Straßenbahnplanungen wurden die Verkehrsflächen entsprechend dimensioniert festgesetzt und die künftige Trasse als Vorschlag eingetragen, da die Straßenbahnplanungen selbst nicht durch den Bebauungsplan geregelt werden, sondern über ein Planfeststellungsverfahren. Im ersten Abschnitt soll die Straßenbahn bis zu einer zwischenzeitlichen Wendeanlage im Bereich Planstraße Nord 24/ Nord 28 ausgebaut werden, so dass ein optimaler ÖPNV- Anschluss von der Humboldt- Universität zum S- Bahnhof Adlershof vorhanden sein wird. Den Hinweisen wurde nicht gefolgt.

7. Stellungnahme:

Im Bebauungsplan wird die Straßenbahntrasse als "in Aussicht genommen" geführt. Dabei weicht die im Plan favorisierte Route (über Nord 28) von der in der Begründung genannten (öffentlichen Promenade) ab. Da auf der Grundlage des Bebauungsplanes der Entwicklungsträger Berlin Adlershof Aufbau Gesellschaft mbH die Infrastruktur aufbauen soll, muss die Trasse vor der durchzuführenden Maßnahme festgeschrieben werden. Die Mehrkosten für einen erneuten Umbau der Straße Nord 28 und anderer sind nicht akzeptabel, die kostengünstigste Variante ist der Bau einer Trasse zeitgleich zum Bau der betroffenen Straße.

Behandlung:

In der Begründung wird beschrieben, dass die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Öffentliche Promenade eine Straßenbahn aufnehmen kann. Damit werden Flächenvorhaltungen beschrieben, die einen alten Planungsstand wiedergeben. Der Satz wird aus der Begründung gestrichen, die in Aussicht genommenen Straßenbahnplanungen werden ausführlich im Kapitel Straßenverkehrsflächen behandelt. Der Bebauungsplan regelt weder die künftigen Straßenbahnplanungen noch die Aufteilung der Straßenverkehrsflächen, sondern berücksichtigt bei der Festsetzung der Verkehrsflächen die Vorhaltung für die Raumansprüche der Straßenbahn. Die weiteren Straßenplanungen werden mit den Straßenbahnplanungen abgestimmt, ein erneuter Umbau durch einen späteren Bau der Straßenbahn wird dadurch

selbstverständlich ausgeschlossen. Für den Bau der Straßenbahn wird ab Mai 1998 ein eigenständiges Planfeststellungsverfahren durchgeführt. Der Hinweis betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren.

8. Stellungnahme

Es wird sehr begrüßt, dass im Entwicklungsbereich eine Tram vorgesehen ist. Zu der vorläufigen Endschleife im XV-55a werden folgende Anregungen gegeben:

Ab 2001 soll der Groß-Berliner-Damm bis zur Rudower Chaussee verlängert werden. Zur Zeit besteht bereits eine Wendeschleife der Tram am S-Bahnhof Adlershof, die dort auch bleiben soll. Wäre es nicht richtiger, statt einer zweiten Wendeschleife den 1. Bauabschnitt der Tram in einer Stichstrecke in Richtung Schöneeweide vorläufig enden zu lassen und sie mit dem Ausbau des Groß-Berliner-Damm dort gleich mit einzubauen? Das setzt natürlich voraus, dass diese Strecke bis zur Durchbindung zum Bahnhof Schöneeweide erst einmal mit Zweirichtungswagen zu befahren wäre, von denen die BVG bereits 30 Stück in Auftrag gegeben hat.

Behandlung:

Die Lage der Straßenbahnwendeschleife im Bebauungsplan XV-55 a steht derzeit noch nicht fest. Da es sich nur um eine Übergangslösung auf berlineigenen Flächen handelt, wird im Bebauungsplan nur darauf hingewiesen, aber keine Flächen dafür freigehalten. Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zur Straßenbahn müssen dazu Aussagen getroffen werden.

Der Einsatz von Zweirichtungswagen ist in Berlin zur Zeit noch nicht möglich, da die Fahrzeuge noch nicht vorhanden sind. Die Anregungen wurden zur Kenntnis genommen, aber sie betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren.

9. Stellungnahme:

Das in dem Bebauungsplanentwurf niedergelegte Verkehrskonzept, insbesondere was den Ausbau der Rudower Chaussee, der Planstraße Nord 21 und die Verlängerung des Groß-Berliner-Damms zur Rudower Chaussee anbelangt, wird für verfehlt gehalten. Gerade durch den Ausbau der Planstraße Nord 21 und der Verlängerung des Groß-Berliner-Damms wird es zu einer erheblichen städteplanerischen Störung und Beeinträchtigung der nordwestlich gelegenen Wohngebiete in Johannisthal kommen. Städteplanerisch verfehlt werden bisherige Gewerbegebiete (Sterndamm und Winckelmannstraße) benachteiligt und fast in eine Randlage verschoben. Angesichts des Ausbaus der Autobahn Richtung Schönefeld und des vorhandenen sechsspurigen Adlergestells ist es aus regionaler Sicht der Entwicklung des Bezirks Johannisthals als auch aus städteplanerischer Sicht des Landes Berlins verfehlt, weitere HAUPTerschließungsstraßen zu schaffen, diese durch bestehende Wohngebiete zu führen und damit letztendlich eine Erhöhung des innerstädtischen Verkehrs zu bewirken. Es wird in diesem Zusammenhang auf das Urteil des Landgerichts Berlin vom 19.06.1995 - VG 11 A 568.93 - verwiesen, worin das Gericht als geschütztes Individualinteresse den Schutz der Wohnbevölkerung vor Lärm und Abgasen angesehen hat und im Vorfeld dieses Schutzrahmens dabei auch der Schutz vor Einwirkungen des Straßenverkehrs erfasst werde. Nach dem Urteil des Verwaltungsgerichtes besteht die Verpflichtung, die Wohnbevölkerung vor Lärm und Abgasen zu schützen, in dem die Benutzung bestimmter Straßen oder Straßenstrecken beschränkt oder verboten bzw. der Verkehr umgeleitet wird. In Anwendung dieser Argumentation besteht diese Verpflichtung erst recht, soweit neue Straßen angelegt bzw. geplant werden. Der derzeitige Entwurf des Bebauungsplanes übersieht die eben genannten Auswirkungen in ermessensfehlerhafter Weise. Es ist richtig, dass es durch die Ansiedlung von vielzähligen Wissenschaftsbereichen zu einer erheblichen Verdichtung kommt. Moderne Stadtentwicklung erfordert allerdings nicht den Ausbau weiterer Straßen, um den Individualverkehr flüssig zu halten, sondern erfordert die Anbindung dieser neuen Wohnbereiche in sach- und fachgerechter Weise an das öffentliche Verkehrsnetz. Es wird daher

angeregt, durch sachgerechte verkehrsbeschränkende Maßnahmen sowohl den Durchgangsverkehr der Planstraße Nord 21 sowie den Durchgangsverkehr von der Rudower Chaussee in den Groß-Berliner-Damm zu beschränken. Allein der Ausbau auf 22 m tritt den Vorstellungen des Bezirkes, ein "Ersatzadlgergestell" einzurichten, nicht hinreichend entgegen. Sodann wäre zu überlegen, die Hauptflussrichtung aus dem Bebauungsgebiet allein in Richtung der zu schaffenden A 110 zu legen und nicht den gesamten Verkehr aus dem Gebiet "Adlershof" achteckig auf die Kreuzung Sterndamm/ Groß-Berliner-Damm zuzuführen.

Behandlung:

Das Verkehrsplanungskonzept beruht auf dem Grundsatz, dass durch die großräumige Erschließung des Entwicklungsbereiches die angrenzenden Stadtgebiete möglichst wenig belastet werden. Über zwei Anschlussstellen zur künftigen BAB A 113 (neu), die innerhalb des Entwicklungsbereiches liegen, soll der Verkehr zu großen Teilen in den Entwicklungsbereich geführt werden. Der Ausbau der BAB A 113 (neu) ist in dem entsprechenden Teilbereich für ca. 2005 vorgesehen. Das Adlgergestell stellt eine bestehende Hauptverkehrsstraße dar, die die überörtliche Erschließung im Nordosten des Entwicklungsbereiches sicherstellt. Anliegende Baugebiete einschließlich der angemerkten Gewerbegebiete werden über den Entwicklungsbereich an die BAB A 113 (neu) angebunden, ihre überörtliche Erschließung wird damit erheblich verbessert. Ein hierarchisiertes Straßennetz soll zu einer ausreichenden Erschließung des Entwicklungsgebietes führen, wobei der Hauptverkehr auf wenige Straßen konzentriert werden soll. Die Rudower Chaussee, der Groß-Berliner-Damm in Teilen und die Planstraße Nord 21 gehören zu diesen Straßen, wobei das Straßennetz nicht zu einem "Ersatzadlgergestell" ausgebaut werden soll, sondern vornehmlich für die durch die künftigen Nutzungen im Entwicklungsbereich erzeugten Verkehre konzipiert ist. Gleichzeitig soll der öffentliche Personennahverkehr ausgebaut werden. Die Planungen sehen mehrere Straßenbahnstrecken vor, die den Entwicklungsbereich mit den umliegenden S-Bahnhöfen verbinden und zu einer optimalen Anbindung an das ÖPNV-Netz führen werden. Außerdem werden zusätzlich Buslinien entstehen.

Eine Straßenbahntrasse soll vom S-Bahnhof Adlershof über die Rudower Chaussee, die Planstraße Nord 24, Nord 28 und den (künftig verlängerten) Groß-Berliner-Damm zum S-Bahnhof Schöneweide geführt werden. Der Aus- bzw. Neubau dieser Straßen ist u.a. deshalb erforderlich, weil eine Straßenbahn in Mittellage größtenteils mit einem eigenen Bahnkörper durch diese Straßen geführt werden soll. Durch diese Führung werden die geplanten Sondergebiete - Hochschule -, das Wohngebiet Zentrum und die Gewerbegebiete am Groß-Berliner-Damm durch den ÖPNV gut erschlossen.

Das Verkehrskonzept sieht einen Modal-Split zugunsten des öffentlichen Personennahverkehrs vor. In einem Parkraumkonzept wurden entsprechende Maßnahmen zur Beschränkung des Parkraumangebotes erarbeitet, die zu einer Begünstigung des ÖPNV führen sollen. Der Modal-Split wird gesichert durch den S-Bahnanschluss, die Straßenbahnneuerschließung des Gebietes mit einem ergänzenden Busnetz, durch ein Parkraum- und ein radfahrerfreundliches Radwegekonzept.

Der Groß-Berliner-Damm (Südbereich) soll im Abschnitt zwischen Planstraße Nord 29 und Rudower Chaussee unter Berücksichtigung des Bestandes in einer Breite von 22 m festgesetzt werden. Innerhalb des Straßenprofils wird nur eine Fahrbahn je Richtung entstehen. Im übrigen Abschnitt des Entwicklungsbereiches soll der Groß-Berliner-Damm in einer Breite von 38 m ausgebaut werden, um die Straßenbahntrasse einschließlich angrenzender Baumreihen bzw. Haltestellenbereiche integrieren zu können. Innerhalb des Geltungsbereiches sollen im 38 m Profil zwei Fahrbahnen je Richtung entstehen, wobei jeweils eine Fahrbahn als kombinierter Parkstreifen genutzt werden soll. Verkehrsbeschränkende Maßnahmen sind darüber hinaus im Bebauungsplan rechtlich nicht festsetzbar.

Wie in der Begründung aufgeführt, sind bei Berücksichtigung der DIN 18005 -Schallschutz im Städtebau- in den Baugebieten entlang der Rudower Chaussee passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Gemäß der novellierten BauO Bln sind die technischen Regeln zum Schallschutz als Technische Baubestimmungen eingeführt worden und damit Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens. Aus diesem Grunde sind textliche Festsetzungen im Bebauungsplan entbehrlich geworden. Den Hinweisen wurde nicht gefolgt.

10. Stellungnahme:

Es werden Festsetzungen zum effizienten Energieeinsatz bzw. zur Energiegewinnung durch regenerative Energieträger, wie z. B. Solarenergie vermisst. Solche Maßnahmen bzw. Festsetzungen würden diesem hochkarätigen Standort von Wissenschaft und Wirtschaft gut entsprechen. Dabei sollte die Nutzung von regenerativen Energieträgern nicht auf die Heizungen der Häuser beschränkt sein, sondern sich auf alle Bereiche der Energienutzung beziehen.

Behandlung:

Eine gesetzliche Grundlage zur Festsetzung dieser Maßnahmen gibt es nicht. Das für den Entwicklungsbereich vorliegende Stadtraumkonzept Adlershof sieht neben den bereits vorhandenen ökologischen Festsetzungen der Bebauungspläne auch innovative Technologien im Umweltbereich vor, wie z.B. Niedrigenergiehäuser, Solarenergieanwendung im Gewerbebereich und die Einführung von wassersparenden Technologien. Dieses Stadtraumkonzept soll als Leitfaden für den Entwicklungsbereich dienen. Die bestehende Zielsetzung soll durch Begleitung und Beratung verfolgt werden. Dem Hinweis wurde nur teilweise gefolgt.

11. Stellungnahme der Bürgerinitiative Stadtring-Süd; Interessengemeinschaft Teltowkanal

Die Bewertung des gesamten Entwicklungsbereichs des Bebauungsplanes als Innenbereich gemäß § 34 BauGB wird für fehlerhaft gehalten, sie dient nach Ansicht des Einwenders nur zur Vermeidung der Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft.

Behandlung:

Die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr hat als Orientierungsgrundlage für das Bauleitplanverfahren im Entwicklungsbereich eine Abgrenzung der Innen- und Außenbereiche gemäß § 34 und 35 BauGB vorgenommen. Danach liegt der Geltungsbereich innerhalb des Innenbereiches gemäß § 34 BauGB.

Eine Eingriffsbewertung ist für den gesamten Geltungsbereich erfolgt. Dabei wurde der Eingriff in den nordwestlich liegenden Bereichen zum Landschaftspark u.a. deutlich höher bewertet. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung lässt eine Bebauung zu, die stärker von einer möglichen Bebaubarkeit nach geltendem Recht gemäß § 34 BauGB abweicht als in den anderen Bereichen des Geltungsbereiches. Dem Hinweis wurde nicht gefolgt.

12. Stellungnahme:

In der Begründung wird auf die Notwendigkeit einer niedrigen Randbebauung an der ehemaligen Flugplatzfläche hingewiesen. Insbesondere sind davon die Flächen im Süden, Westen und Osten - also auch SO 1 und SO 2 - betroffen. Dennoch wird ausgerechnet für die Fläche SO 1 und SO 2 eine Ausnahme von der festgesetzten Oberkante im Bebauungsplan zugelassen. Dieser Widerspruch wird im Bebauungsplan nicht begründet. Da die Flächen SO 1 und SO 2 mit zu den vorgesehenen Erweiterungsflächen der HUB gehören, kann es auch keine Notwendigkeit für eine höhere Bebauung geben. Es kann höchstens unterstellt werden, dass mit der dort auch zugelassenen Nutzung zum Wohnen ansprechende Wohnungen mit Sicht über

den zukünftigen Park geplant sind, dieses aber im Bebauungsplan nicht aufgeführt wird. Diese Fehlnutzung ist im Bebauungsplan zu verhindern. Insgesamt kann die höhere Festsetzung der Oberkanten nicht akzeptiert werden, da dem Klimaschutz Vorrang einzuräumen ist. Eine Herabsetzung der zulässigen Oberkante auf 7 m ist erforderlich. Die Ausnahmen von der festgesetzten Oberkante in den allgemeinen Wohngebieten kann ebenfalls nicht akzeptiert werden. Es wird in der Begründung dargelegt, warum an den Rändern eine Beschränkung auf zwei Geschosse notwendig ist. Dieses verlangt nach einer Herabsetzung von 16 m auf 7 m, nicht nach einer Erhöhung auf 18 m.

Behandlung:

Die Begründung zur öffentlichen Auslegung führt im Verfahrensteil Stellungnahmen von Bürgern auf, die in der vorzeitigen Bürgerbeteiligung vorgebracht wurden. Fälschlicherweise wird diese Stellungnahme, der nicht gefolgt wurde, als Begründung des Bebauungsplanes angenommen. Es besteht somit auch kein Widerspruch zu den getroffenen Festsetzungen. Der Stellungnahme zu einer Beschränkung auf zwei Geschosse wurde damals nicht gefolgt, da die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien eine Verschattung der Trockenrasenflächen weitgehend ausschließen, insbesondere die in der Mitte des Flugfeldes liegenden wertvollen Biotopflächen werden durch die Bebauung nicht beeinträchtigt. Eine Herabsetzung der zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Bauhöhe auf 7 m in den jetzt aufgeführten Baugebieten ist deshalb nicht nachvollziehbar. Wie in dem Begründungsteil "Auswirkungen" ausführlich dargelegt, werden durch die geplante bauliche Dichte und Bauhöhe erhebliche Belastungen bewirkt. In Abwägung mit den städtebaulichen Belangen wird dieser Eingriff hingenommen. Durch umfangreiche ökologische Maßnahmen können die Eingriffe in den Naturhaushalt innerhalb des Bebauungsplanes jedoch insgesamt weitgehend kompensiert werden.

In den Sondergebieten - Hochschule - SO 1 und SO 2, die an den Landschaftspark angrenzen, sind gemäß textlicher Festsetzung neben Forschungs- und Hochschuleinrichtungen Wohngebäude ausdrücklich zulässig. Auch hier besteht kein Widerspruch zu den Aussagen in der Begründung. Den Hinweisen wurde nicht gefolgt.

13. Stellungnahme:

Im Bebauungsplan wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass durch die Entwicklungsmaßnahme schützenswerte Biotope zerstört werden. Als Ausgleich dient u.a. "die Neuanlage und Entwicklung von Magerrasen". Der Landschaftspark auf dem ehemaligen Flugfeld ist schon jetzt ein intaktes Biotop, das weder neuangelegt noch entwickelt werden muss. Der Bebauungsplan suggeriert hier, dass als Ausgleichsmaßnahme neue Flächen außerhalb des Bebauungsplanes geschaffen werden. Dieses ist inhaltlich falsch. Vielmehr stellt die Zerstörung der Biotope im Gebiet des Bebauungsplanes XV-55 a den Charakter der Landschaft auf dem Flugfeld in Frage.

Die betroffenen Biotope können nicht isoliert betrachtet werden, das Flugfeld und die Rasenflächen stellen insgesamt einen Lebensraum dar. Die Auswirkungen der Verkleinerung der Rasen- und Wiesenfläche auf den Erhalt des geplanten Teils auf dem Flugfeldinneren wurde nicht untersucht, jedoch ist bekannt, dass es leicht zur Verarmung der ökologischen Vielfalt kommen kann. Dieses ist insbesondere im Hinblick auf die geplante Einrichtung eines Naturschutzgebietes auf dem Flugfeld vor der Genehmigung und Durchführung von Baumaßnahmen nachzuholen. Die nicht stattfindende Einbeziehung der Flächen des Bebauungsplanes in das gesamte NSG macht den Willen zur Einrichtung eines NSG insgesamt unglaubwürdig.

Behandlung:

Die Entwicklung von Hochschul- und Wohngebieten sowie die Bildung einer Stadtkante zum Landschaftspark führt zu einem Eingriff in wertvolle Trockenrasenbiotope. In dem Gutachten

"Ökologische Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung" zum Bebauungsplan XV-55 a wurden die Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ausführlich dokumentiert und die wesentlichen Aussagen in der Begründung wiedergegeben. Die zusammenfassende Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft und der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die mit der Entwicklung der zentralen Parkanlage vorbereitet werden, ergibt einen weitgehenden Ausgleich aller Eingriffe sowohl gemäß § 30 a NatSchG Bln als auch nach § 8 a BNatSchG. Durch die Sicherung des Landschaftsparkes als Sammelausgleichsmaßnahme innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XV-68 sowie der Sicherung hoher ökologischer Standards innerhalb der Baugebiete sowie durch die Herstellung der Promenaden, Plätze und kleinerer Parkanlage verbleibt lediglich ein kleines rechnerisches Defizit, ausgelöst durch die Nichtanrechenbarkeit der Versickerungsmaßnahmen. Dieses geringe Defizit ist in der abschließenden Abwägung als hinnehmbarer Nachteil gewertet worden, der das städtebauliche Gesamtkonzept nicht in Frage stellen soll.

Die Lage und Größe des künftigen Naturschutzgebietes ist das Ergebnis eines Gutachterverfahrens und ist mit den zuständigen Verwaltungen abgestimmt worden. Das Unterschutzstellungsverfahren ist von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie eingeleitet worden. Den Hinweisen wurde nicht gefolgt.

14. Stellungnahme der Bürgerinitiative Stadtring-Süd; Interessengemeinschaft Teltowkanal

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Zerstörung von 6,8 ha Trockenrasengesellschaften und die Eingriffe in das Landschaftsbild und die Landschaftsstruktur wie sie in der Begründung zum B-Plan XV-55 a dargestellt bzw. durch den Verweis auf die Ausgleichskonzeption erwähnt sind, erscheinen als nicht tragbar. Die Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des B-Plan XV-55 a im B-Plan XV-68 stellen dort einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Außerdem stellt die künftige Bebauung der jetzigen Freiflächen im B-Plan XV-55 a auch Eingriffe für Faune und Flora im Bereich XV-68 dar, weil sie deren Entwicklung bzw. Lebensbedingungen einschränken werden. Es erscheint daher der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft des B-Plan XV-55 a im B-Plan XV-68 als nicht tauglich.

Behandlung:

Für den Entwicklungsbereich liegt die Gesamtbewertung des ökologischen Eingriffs in Natur und Landschaft und die Bewertung der durch den Zentralpark vorbereiteten Eingriffen und ausgleichsrelevanten Maßnahmen im Kontext der Ausgleichskonzeption für den Entwicklungsbereich vor. Die Maßnahmen, die als Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen für die vorgenommenen Eingriffe angerechnet werden können, sind im Vorfeld mit den zuständigen Verwaltungen abgestimmt worden.

Die zusammenfassende Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft und der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die mit der Entwicklung der zentralen Parkanlage vorbereitet werden, ergibt, dass sowohl die Eingriffe gemäß § 30a NatSchG Bln als auch nach § 8a BNatSchG weitgehend innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XV-68 ausgeglichen werden können. Voraussetzung ist im wesentlichen die Sicherung des Landschaftsparkes als Sammelausgleichsmaßnahme, die Sicherung der ökologischen Standards innerhalb der Baugebiete sowie die Herstellung der Promenaden, Plätze und kleineren Parkanlagen im Entwicklungsgebiet. Den Hinweisen wurde nicht gefolgt.

15. Stellungnahme

Weder aus dem B-Plan XV-55 a noch aus dessen Begründung geht exakt hervor, welche konkreten Maßnahmen festgelegt sind, die als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plan XV-55 a dienen. Im B-Plan, durch textliche Festsetzungen, mindestens aber in der Begründung müssten die konkreten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

und der Ort der Umsetzung benannt werden. Dies entspräche auch dem § 9 Abs. 1a der ab 01.01.1998 gültigen Fassung des Baugesetzbuchs.

Behandlung:

Der geplante Landschaftspark (Bebauungsplan XV-68) hat innerhalb der Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof die Funktion einer zentralen Sammelausgleichsmaßnahme zum Ersatz für die Eingriffe in Natur und Landschaft einschließlich dem Ersatz von bestimmten geschützten Biotopen (§ 30 a Berliner Naturschutzgesetz - NatSchG Bln) der umliegenden Baufelder bzw. Bebauungspläne. Mit Festsetzung des Bebauungsplanes XV-68 sollen abwägungsrelevante Eingriffe in der Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof gesichert und ausgeglichen werden, sofern dies nicht innerhalb der übrigen Bebauungspläne erfolgen kann. Die Gesetzesnovellierung zum Baugesetzbuch bestätigt die mögliche Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich in einem anderen (Ausgleich-)Bebauungsplan. Mit dem novellierten § 1a des BauGB werden Belange des Umweltschutzes in den bauleitplanerischen Abwägungsprozess integriert. Die Maßnahmen für den Sammelausgleich im Landschaftspark werden als Maßnahmenpaket der Entwicklungsmaßnahme finanziert und organisatorisch gesichert. Eine Zuordnung der einzelnen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aus den Bebauungsplänen im Bebauungsplan XV-68 erfolgt nicht. Es erfolgt jedoch eine bebauungsplanbezogene Zusammenstellung der zu erwartenden Eingriffe und der geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Dem Hinweis wurde nicht gefolgt.

16. Stellungnahme:

Schallschutzmaßnahmen für die Wohngebäude entlang des verlängerten Groß-Berliner-Damm und der universitären Gebäude (Wohnnutzung möglich) entlang der Rudower Chaussee sollten im Bebauungsplan XV-55a festgeschrieben werden.

Behandlung:

Wie in der Begründung aufgeführt, sind bei Berücksichtigung der DIN 18005 -Schallschutz im Städtebau- in den Baugebieten entlang der Rudower Chaussee passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Gemäß der novellierten BauO Bln sind die technischen Regeln zum Schallschutz als Technische Baubestimmungen eingeführt worden und damit Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens. Aus diesem Grunde sind textliche Festsetzungen im Bebauungsplan entbehrlich geworden. Den Hinweisen wurde teilweise gefolgt.

17. Stellungnahme:

Die Ausweisung einer Parkfläche mit Kinderspielplatz am Groß-Berliner-Damm ist grundsätzlich zu begrüßen, jedoch ist wie beim Stadtplatz die Lage an einer größeren Straße abzulehnen. Der Groß-Berliner-Damm wird eine höhere Verkehrsdichte als andere Straßen innerhalb des Gebietes des Bebauungsplanes aufweisen, in Bezug auf einen Kinderspielplatz ist besonders die Gefährdung der Kinder durch den Autoverkehr zu hoch.

Behandlung:

Die öffentliche Grünfläche an der Kreuzung künftig verlängerter Groß-Berliner-Damm/Planstraße Nord 28 ist ca. 4.100 m² groß und beinhaltet mittig den ca. 2.000 m² großen Kinderspielplatz. Die Lage des Spielplatzes folgt dem städtebaulichen Leitgedanken einer Integration von repräsentativen öffentlichen Quartiersplätzen und Kinderspielplätzen.

Der festgesetzte öffentliche Kinderspielplatz dient der Versorgung des Wohngebietes innerhalb des Geltungsbereiches, er befindet sich in zentraler Lage. Die umgebenden Straßen sollen der

Erschließung des geplanten Wohngebietes dienen. Vom Groß-Berliner-Damm kommend soll der Verkehr über die Planstraße Nord 21 zur Autobahnanschlussstelle und über die Planstraße Nord 11 zum Adlergestell geführt werden, so dass von keiner überhöhten Verkehrsbelastung durch gebietsfremden Verkehr auszugehen ist.

Um den Kinderspielplatz zu erreichen, muss aber die in Aussicht genommene Straßenbahntrasse in der Planstraße Nord 28 und dem Groß-Berliner-Damm überquert werden. Innerhalb der Straßenbahnplanungen werden deshalb die Belange der Verkehrssicherheit ausreichend berücksichtigt werden, gleiches gilt für die Straßenvor- und Ausführungsplanungen.

Wegen der einmündenden Straßenbahn ist die Kreuzung Groß-Berliner-Damm/ Planstraße Nord 28 in jedem Fall ampelgerecht zu bauen. Dies wird als Vorteil für die sichere Erreichbarkeit gesehen, da auch bei einer anderen Lage Querungen der Trasse durch Kinder nicht ausgeschlossen werden können. Bei der gewählten Lage wird ein Konzentrationseffekt auf die gesicherten Wege erwartet.

Im Zuge der Detailplanung und Gestaltung des Platzes können wirksame Maßnahmen getroffen werden, um die Sicherheit der spielenden Kinder zu gewährleisten (Wegeführung, Trennzonen etc.). Diese Maßnahmen werden im Rahmen der Ausführungsplanung abgestimmt. Für das Wohngebiet nördlich des Groß-Berliner-Damms wird ein weiterer öffentlicher Kinderspielplatz im entsprechenden Bebauungsplan XV-55 c festgesetzt. Den Hinweisen wird nicht gefolgt.

18. Stellungnahme:

Die in der Begründung vorgenommene Berechnung der Kita-Plätze ist unrealistisch. Es werden nämlich nur die Wohnflächen, nicht jedoch die SO-Flächen berücksichtigt. Besonders die vorgesehene Nutzung durch die HUB und die damit verbundene Zahl der Studierenden, deren Alter mit einer überdurchschnittlichen Kinderzahl korreliert, wird ignoriert. Es erscheint nicht sinnvoll, für Kinder von Studierenden Kita-Plätze an deren Wohnort zu planen. Studenten haben einen zeitlich weit gestreuten Stundenplan, der ihnen Freiräume am Tage und lange Präsenz am Campus beschert. Es ist sowohl in den WA-Flächen wegen des dort zu unterstellenden hohen Anteils junger Familien und Alleinerziehender (Studenten) als auch wegen der SO-Flächen mit einem größeren Bedarf zu rechnen.

Behandlung:

Die Ermittlung der notwendigen Kindertagesstättenplätze beruht auf Belegungsrichtwerten der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr und dem Gutachten Infrastrukturvorsorge für den Entwicklungsbereich Berlin-Johannisthal/Adlershof. In die Belegungsrichtwerte fließen nur Größen der Wohnbevölkerung ein, da Kindertagesstätten im Wohnumfeld liegen sollen und nicht in räumlichen Zusammenhang mit Arbeitsstätten geplant werden. Eine spezifische HUB-Kita ist sowohl in den Sondergebieten - Hochschule - als auch in den allgemeinen Wohngebieten regelmäßig zulässig. Eine gesonderte Festsetzung ist nicht erforderlich. Dem Hinweis wurde nicht gefolgt.

Nach der öffentlichen Auslegung wurden vier Bauvorhaben für den Physik- und Chemiebereich der Humboldt-Universität sowie für ein Informations- und Kommunikationszentrum auf der Grundlage von § 33 Abs. 1 BauGB (Planreife) genehmigt.

Mit Deckblatt vom 18. April 2000 wurden im Detail kleinere Änderungen an den Festsetzungen vorgenommen, ausgelöst durch fortschreitende Konkretisierungen in der Planung einzelner Bauvorhaben und bei der Erfassung des denkmalgeschützten Bestandes. Die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt, das Beteiligungsverfahren gemäß § 13 Nr. 2 BauGB führte zu keinen Änderungen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Dezember 2001, 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), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578).

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

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994).

Berlin, den 19. März 2002

.....

Senator für Stadtentwicklung

V E R O R D N U N G

über die Festsetzung des Bebauungsplans XV-55 a im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Johannisthal

Vom 19. März 2002

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Dezember 2001, 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-55 a vom 19. Dezember 1997, mit Deckblatt vom 18. April 2000 für eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereichs "Berlin-Johannisthal/Adlershof" nordwestlich der Rudower Chaussee in Höhe der künftigen Verlängerung des Groß-Berliner Damms und in Höhe der künftigen Magnusstraße im Bezirk Treptow, Ortsteil Johannisthal, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abteilung Geoinformation und Vermessung, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können beim Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung, Stadtplanungsamt und Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 des 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 Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften, die in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuchs bezeichnet oder die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind, innerhalb eines Jahres,

2. Mängel der Abwägung innerhalb von sieben Jahren

seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber der für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung geltend machen; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Nach § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und nach § 32 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs wird die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie des Abwägungsgebots nach Ablauf der in Satz 1 genannten Fristen unbeachtlich.

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

§ 5

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